AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'OLERON

Plan Local d'Urbanisme

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

PADD débattu en Conseil Municipal du 18/12/2023
et en Conseil Municipal du 16/12/2024

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 26/10/2026

Le maire,
Dominique RABELLE

Mairie de St Georges d'Oléron 17190 (Chte Maritime)

Gheco Urbanisme

Eau-Méga Conseil en Environnement

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme *(modifié par la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 et par la Loi APER du 10/03/2023)*

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques ***d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*** *;*

2° Les orientations générales concernant ***l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs****, retenues pour l'ensemble de (…) la commune.*

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols *(…) et en cohérence avec le diagnostic établi (...),* ***le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

(…) »

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques 4

A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire 5

A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers 5

A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques 6

A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces 7

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs 7

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services, ...7

4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot ..8

4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue) 8

4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage 8

4.6-Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis 9

A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports 9

A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances 10

A7 - Préserver-valoriser le bâti ancien 10

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune. 11

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié 12

B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces 13

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports 14

B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles 15

B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs 16

B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place 16

B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables 17

B8 - Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère 18

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie 18

C – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 19

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

- ✓ **S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité**

- ✓ Protéger et entretenir les paysages emblématiques, authentiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île **: marais, boisements, milieux dunaires, espaces agricoles**

- ✓ **Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interface avec le Site**

- ✓ **Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :**
  - **la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles**
  - **le développement mesuré, organisé autour des bourgs et des extensions résidentielles récentes tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels**
  - **la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties**
  - **le traitement qualitatif des extensions urbaines**

- ✓ **Préserver les entrées de bourg, en particulier les abords de la RD 734, les abords des routes**

A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

- ✓ ***Les espaces agricoles***
  - **Protéger les terres à valeur agronomique**
  - **Préserver les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes au titre de la loi Littoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation, installations et bâtis agricoles existants et projetés**
  - **Soigner les franges bâties en bordures d'espaces cultivés et du Site Classé et conserver des espaces tampons en interfaces agricoles et naturelles**
  - **Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole**
  - **Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable des bourgs agglomérés**
  - **Stopper le développement des parcelles à camper**

- ✓ ***Les marais***
  - **Protéger les marais en tant :**

    . qu'entité paysagère identitaire, structurante et réservoir de biodiversité (trame bleue)

    . qu'espace tampon pouvant jouer un rôle de régulateur en cas de submersion

    . qu'espace économique, intégrant ses usages et activités aquacoles, piscicoles, salicoles

- ✓ ***Les plages/ les dunes***
  - **Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public (accès, stationnement…)**
  - **Prendre en compte les risques littoraux (érosion côtière, submersion marine, feux de forêt)**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

✓ ***Les boisements***

- **Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants de la trame « verte » tout en prenant en compte :**
  - **les modes de gestion des espaces forestiers, des marais et des milieux dunaires (dont dunes grises)**
  - **les projets de requalification et aménagement d'équipements publics**
  - **les aménagements de voies et cyclables (plan Vélo) au sein d'espaces boisés**
- **Tenir compte du risque incendie feux de forêts et des capacités de défense incendie dans le respect du PPRN**
- **Maîtriser le développement et l'artificialisation des villages et quartiers bâtis « littoraux » et quartiers « sensibles » sous-bois, connectés aux massifs forestiers majeurs, conserver leur caractère paysager, stopper le mitage du massif forestier**
- **Prévoir les aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages**

✓ **Intégrer et maintenir les relations fonctionnelles entre les espaces naturels, agricoles et forestiers**

- **Conserver une connexion entre les différents types de milieux, permettant la circulation de la biodiversité (accomplissement du cycle de vie, brassage génétique…) : liens entre cours d'eau, marais, boisements, milieux dunaires, milieux prairiaux…**
- **Stopper l'urbanisation sur les zones d'interface fragilisées (marais du Douhet/plage de Plaisance, marais de la Borde/marais de Ponthézière/milieux dunaires, marais Chat/boisements…)**

A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

✓ **Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers.**

✓ **Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser**

- **Protéger les réservoirs de biodiversité (massifs boisés de Chêne vert et de Pin maritime, marais et réseau hydrographique associé, milieux dunaires, milieux à végétation rase et/ou arbustive…) au-delà du réseau Natura 2000 en veillant à maintenir voire renforcer les continuités écologiques à travers les espaces aménagés et bâtis (espaces sous-bois des franges littorales, liens marais/sous-bois/littoral)**
- **Conserver des espaces de continuités écologiques en lien avec les trames verte et bleue, y compris dans les quartiers bâtis : maintien de parcs et jardins plantés, d'espaces verts libres, qui constituent des supports de biodiversité et moyens de gestion des eaux pluviales, du risque de remontées de nappes…)**

✓ **Assurer la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, préserver la qualité des eaux**

- **Garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau potable disponibles**, en prenant en compte la capacité des réseaux de production et d'adduction
- **Subordonner l'urbanisation en intensification ou en extension, à la capacité des réseaux** et installations existants ou travaux programmés
- **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

A4 – Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs de St Georges et de Chéray en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie des bourgs

- **Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles, sur plusieurs secteurs des bourgs agglomérés, aux typologies et aux densités diversifiées (adaptées à la situation et au tissu urbain environnant)**

- **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales**
  - **intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…)**
  - **liaisons inter-quartiers (liens entre îlots et pôles d'animation), liaisons douces…**
  - **mixité de l'habitat**
  - **gestion des eaux pluviales**
  - **espaces verts**
  - **….**

- **Conserver des espaces libres, parcs, prairies, petits espaces boisés au sein des enveloppes urbaines pour conserver une « trame verte », des espaces de respiration non artificialisés, et participer ainsi au maintien du cadre de vie agréable des bourgs**

- **Permettre un développement maîtrisé en extension directe des bourgs agglomérés,**
  - en veillant à maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâtie ou le motif paysager sur lequel il se greffe (prise en compte des quartiers riverains, des morphologies urbaine et villageoise, des espaces ouverts agricoles, de la végétation…)
  - en favorisant des opérations résidentielles aux typologies diversifiées et la mixité sociale

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans le village de Sauzelle/La Gibertière, proche des bourgs, où vivent les populations à l'année et usagers des équipements et services,

- ✓ **Favoriser la construction de logements dans les enveloppes urbanisées et aménagées du village, sans extension linéaire ou en couronne des parties déjà urbanisées,**
  - **pour préserver les espaces agricoles (à l'ouest, au sud), naturels (au nord) et aquacoles/de marais (à l'est),**
  - **pour prendre en compte le risque submersion/inondation et la gestion de l'eau**
  - **tout en laissant la possibilité de construire quelques habitations dans les espaces anciennement agricoles, enclavés**

- ✓ **Prévoir la possibilité d'accueil ou le développement de bâtiments agricoles / aquacoles / salicoles (activités non nuisantes, transformation, stockage, vente…) aux abords du village et sur l'axe Sauzelles/Boyardville**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

4.3- Contenir l'urbanisation dans les parties constituées et organisées des villages de Notre-Dame en l'Isle et Foulerot

- ✓ **Confirmer le statut de « villages » en y accueillant quelques logements autour des noyaux anciens, structurants, en prenant compte la capacité de desserte, réseaux, stationnements**

- ✓ **Stopper la densification et l'accueil de nouveaux logements en extensions « linéaires » et dans les secteurs les plus sensibles, en interface de marais ou d'espaces proches du rivage, parfois boisés, stratégiques du point de vue de la gestion du risque littoral ou jouant un rôle fonctionnel environnemental majeur :**
  - Partie nord-ouest de Foulerot, détachée du cœur de village (urbanisation linéaire, « ruptures » créées par des vides urbains, le camping…)
  - Espaces en interfaces de zones agricoles et de marais à l'Isle Notre Dame
  - Espaces aménagés et construits le long des voies entre le littoral et le marais (lien fonctionnel environnemental), Nord Foulerot

- ✓ **Supprimer les dépôts illicites et renaturer les espaces altérés (***notamment entre Foulerot et Plaisance***)**

4.4- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies (noyaux et extensions les plus denses) en préservant les secteurs « sous-bois » et « sensibles » (interfaces avec la dune boisée, les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

- ✓ **Permettre la construction de logements dans les enveloppes bâties et desservies autour des noyaux anciens, structurants, en prenant en compte la structure du réseau viaire et les besoins en stationnement résidentiels**

- ✓ **Adapter la constructibilité résidentielle (notamment via la densité, l'emprise, la pleine terre…), ainsi que les activités économiques, selon la situation et le tissu urbain autour des villages**, sur le principe d'une densité décroissante des coeurs de villages vers leurs extensions moins denses et/ou éloignées

- ✓ **Prendre en compte l'environnement sur le site et ses alentours (risques, trame verte et bleue, milieux sensibles proches…) et le niveau d'équipement (desserte, réseaux, défense incendie, stationnement…)**

- ✓ **Préserver strictement les secteurs sous-bois et arborés, pour stopper le phénomène de déboisement et préserver le caractère paysager de ces quartiers**

4.5- Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage

(Quartiers littoraux ouest et nord, nord-est)

Stopper la densification et les nouveaux logements dans les quartiers les plus «sensibles» des franges littorales Ouest de Chaucre à l'Ileau et Nord *(notamment sous-bois de Chaucre, Domino, Les Sables Vigniers, L'Ileau, secteur des Epinouses, autour du camping des Gros Joncs, Plaisance, Nord Foulerot)*

- ✓ **pour préserver les fonctionnalités écologiques au sein de ces quartiers peu ou moyennement denses,**
  - souvent boisés,
  - parfois sur la dune,
  - constitutifs d'un réseau de corridors écologiques,
  - en lien avec des boisements, des marais et des milieux dunaires, ces derniers formant un patrimoine naturel remarquable reconnu par le réseau Natura 2000 (dunes et forêts littorales, marais nord d'Oléron et pertuis charentais)

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

- ✓ **pour conserver le paysage de boisements et la trame verte**
  - éviter la densification et donc l'artificialisation des zones boisées
  - stopper la disparition/destruction des boisements
  - conforter l'objectif de protection des secteurs paysagers de boisement du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

- ✓ **pour prendre en compte les risques naturels (abords directs des zones soumis aux risques littoraux)**

- ✓ **pour tenir compte de l'insuffisance des dessertes/réseaux/capacités de stationnement…**

- ✓ **pour éviter une pression foncière et immobilière supplémentaire sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire**

- ✓ **pour mieux intégrer l'application de la Loi littoral** et les possibilités d'urbanisation dans le respect notamment des principes de « continuité de l'urbanisation », de maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage…

- ✓ …

4.6-Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis

- ✓ **Soutenir prioritairement les usages agricoles**

- ✓ **Prévoir le confortement maîtrisé des habitations existantes dans les écarts bâtis**

- ✓ **Prendre en compte la mise en valeur et les évolutions d'usages d'immeubles et d'édifices à valeur historique et patrimoniale,** si compatibles avec les milieux environnants (agricoles, aquacoles, forestiers…)

A5 - Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports

- ✓ **Soutenir les fonctions d'accueil touristiques et l'économie liée aux ports et à la mer**

- ✓ **Accompagner le programme de mise en valeur du site de Boyardville et la valorisation des espaces déconstruits suite à la tempête Xynthia**

- ✓ **Prendre en compte les usages résidentiels, économiques, portuaires et touristiques des 2 sites, en anticipant l'évolution et le développement des activités et des équipements liés au projet de sauvegarde et d'ouverture au public de Fort Boyard**

- ✓ **Contenir l'urbanisation dans les parties aménagées et construite autour des ports, en intégrant le risque submersion et feux de forêt (PPRN), sans extension**

- ✓ **Intégrer la valorisation et les usages du site et les immeubles et édifices d'intérêt patrimonial, historique**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

- ✓ **Maîtriser l'urbanisation sur la frange littorale et conforter les fonctionnalités écologiques afin de ne pas augmenter les aléas liés au littoral (submersion marine, érosion côtière, incendie de forêt), ni l'exposition aux risques des biens et des personnes (en lien avec le PPRN)**

- ✓ **Maintenir et renforcer les espaces verts intra-urbains, optimisant ainsi leur rôle d'îlot de fraîcheur (lutte contre la sécheresse) et d'infiltration des eaux (lutte contre les inondations en milieu urbain : ruissellement des eaux pluviales, remontées de nappes)**

- ✓ **Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales**
  - en préservant le libre écoulement des eaux vers les marais et vers les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales
  - en maintenant les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales existants (réseau de collecte, fossés…)
  - en permettant le bon entretien de ces dispositifs par les services gestionnaires

- ✓ **Développer l'urbanisation en cohérence avec les capacités des réseaux (traitement des eaux usées, défense incendie…)**

- ✓ **Ne pas développer l'habitat à proximité d'activités susceptibles de générer des nuisances et/ou des pollutions**

- ✓ **Respecter une distance entre les infrastructures (routes, bâtiments) susceptibles d'occasionner des nuisances incompatibles avec l'habitat**

A7 - Préserver-valoriser le bâti ancien

En complément des dispositions du Site Patrimoine Remarquable (et de l'AVAP),

- ✓ **Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur**

- ✓ **Protéger la valeur paysagère et urbaine des morphologies traditionnelles, reconduire les caractères d'identité du patrimoine des bourgs, des villages et des écarts**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, favoriser la mixité sociale et l'habitat diversifié

- ✓ **Redéfinir et réduire de manière significative « l'enveloppe » destinée à l'accueil de nouvelles constructions (dont habitations) des bourgs et villages pour répondre aux besoins, préserver les activités agricoles, prendre en compte les équipements et réseaux en place et programmés, s'inscrire dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et dans les orientations retenues à l'échelle du Pays Marennes-Oléron (au travers du ScOT) et de l'île**

- ✓ **Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les « vides urbains » et « espaces résiduels » stratégiques, en respectant les orientations suivantes :**
  - éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
  - rechercher une diversité de logements dans les opérations et soutenir l'habitat accessible
  - assurer un équilibre entre densité et qualité de l'insertion des programmes
  - concevoir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
  - exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
  - réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
  - favoriser les parkings mutualisés
  - garantir la bonne gestion du pluvial des opérations et des quartiers dans lesquelles elles s'insèrent

- **Permettre un développement maîtrisé en extension directe des bourgs agglomérés,**
  - en veillant à maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâti ou le motif paysager sur lequel il se greffe (prise en compte des quartiers riverains, des morphologies urbaine et villageoise, des espaces ouverts agricole, de la végétation…)
  - en favorisant des opérations résidentielles aux typologies diversifiées et la mixité sociale

- ✓ **Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles,**
  - prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services
  - globalement sur les villages~~)~~ et leurs extensions, pour des opérations d'ensemble

- ✓ **Permettre / soutenir le développement de logements saisonniers, de logements spécialisés (type logements seniors)**

- ✓ **Permettre la valorisation et l'optimisation d'immeubles vacants, friches et colonies de vacances**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces

- ✓ **Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour rendre possibles le développement d'un système de transport en commun plus performant**

- ✓ **Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte de l'île**

- ✓ **Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement (résidents, visiteurs, camping-cars…) tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec les bourgs et les villages (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles…, maintenir ou retrouver des liaisons inter-quartiers**

- ✓ **Favoriser le développement résidentiel, de commerces et services sur les bourgs, dans les espaces disponibles (vides urbains) et en extensions proches et maîtrisées en surfaces, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun**

- ✓ **Maîtriser le développement des quartiers éloignés des commerces et équipements structurants, pour limiter les déplacements motorisés (extensions et augmentation des capacités d'accueil)**

- ✓ **Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures**

- ✓ **Intégrer le Plan Vélo de l'île**

- ✓ **Prendre en compte, anticiper les projets d'aménagements publics (stationnements, circulations…)**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans les lieux de « centralités » de la commune : les bourgs de St Georges et de Chéray et en encadrant les activités économiques de proximité dans les cœurs de villages et dans les ports

- ✓ **Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité** en prenant en compte :
  - **la morphologie complexe de l'enveloppe agglomérée des deux bourgs**, caractérisée par une certaine dispersion des polarités commerciales, un plan de circulation avec de nombreux sens uniques, l'absence de parcours marchands lisibles dans et entre les deux cœurs de bourgs
  - **la concentration des commerces sur des pôles distincts, « déconnectés »**
    - le long de la RD734, sur le carrefour de Chéray,
    - sur le marché de Chéray,
    - autour de la place du bourg de St Georges
  - **un axe potentiel de « connexion » sur l'avenue du Trait d'Union**, s'appuyant sur les équipements lieux d'animation et de fréquentation (Complexe du Trait d'Union, poste, école…), support de cheminements et de parcours favorables aux commerces et services
  - **le projet communal de renforcement du pôle médical en entrée sud le long de la RD734**, accessible et proche des équipement de santé existants
  - **la configuration historique de la commune constituée de deux bourgs qui se sont agglomérés mais aussi de la multipolarité de la commune avec ses huit « villages» et ports,** qui se distinguent par leur niveau d'équipement commercial et/ou par leurs résidents (populations à l'année et/ou saisonnières)
  - **la nécessité de conserver des activités commerciales, libérales ou de services et certaines activités génératrices d'emplois en dehors du bourg et des « centralités »** (bourgs, cœurs de villages, ports, marchés, places) pour conforter l'activité et les emplois « sur place »

- ✓ **Favoriser l'installation de commerces et artisanat de détail, de services, restaurants… dans les centre-bourgs, autour des marchés et en appui des rues et places supports d'animation et de parcours marchands : entre Cheray et Saint-Georges, place du marché à Domino, …)**

- ✓ **Maîtriser et requalifier les activités économiques en bordure de l'axe RD734, dans un souci d'équilibre avec les pôles d'animation des bourgs**

- ✓ **Encadrer les activités des cœurs de villages et le développement ou la mutation d'activités (compatibles avec l'habitat) dans les quartiers résidentiels des bourgs et villages dans les villages**

- ✓ **Maintenir et requalifier les activités liées à la mer, portuaires et touristiques (sur les ports de Boyardville (comme « village » et « centralité ») et du Douhet**

- ✓ **Anticiper l'évolution et le développement des activités et des équipements liés au projet de sauvegarde et d'ouverture au public de Fort Boyard**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B4 - Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles

- ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place**

- ✓ **Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole**

Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral :

- ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**

- ✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation**

- ✓ **Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, …**

- ✓ **Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles dans la zone agricole et prévoir des bâtiments de transformation industrielle dans la ZAE des 4 Moulins**

- ✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées dans les bourgs et villages, notamment viticoles (coopérative du bourg St Georges, villages)**

- ✓ **Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions limitées des bourgs, dans les villages et en dehors des secteurs soumis aux risques, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres**

- ✓ **Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et les habitations de tiers, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles**

- ✓ **Prévoir des modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles**

- ✓ **Intégrer les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, salicoles, mytilicoles**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs

Activités artisanales et industrielles

- ✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités :**
  - **dans les zones d'activités de la Forge et des 4 Moulins prioritairement,**
  - **dans les bourgs et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat**

Activités de services et de santé

- ✓ **permettre le renforcement des équipements et structures liées au social et à la santé sur la commune**
- ✓ **conforter le pôle de services et d'activités liés à la santé au sud du bourg (RD734) autour de la pharmacie et des professionnels de santé**

Activités d'hébergement touristique

- ✓ **Contenir les campings dans leur limites autorisées**
- ✓ **Prendre en compte les hôtels et restaurants existants dispersés ou en zone naturelle proches du littoral, prévoir leur développement mesuré et qualitatif**
- ✓ **Permettre la mutation et la valorisation de friches en hébergement touristique diversifié (dans les bourgs, villages, anciennes colonies de vacances, centre sportif départemental de Boyardville…)**

Activités de loisirs, culturelles et de découverte,

notamment,

- ✓ **Poursuivre les aménagements de valorisation du site des Prés Valets**
- ✓ **Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année » : activités équestres, …**

B6 – Prendre en compte les activités dispersées pour permettre leur maintien, leur développement mesuré sur place

- ✓ **Accompagner le développement mesuré et qualitatif, dans le respect de la loi Littoral notamment, d'activités économiques existantes** et anticiper leurs besoins de mise aux normes et/ou d'extension au sein des zones agricoles et naturelles : activités de commerces et de détail, chenil, hôtels et restaurants, structure spécifique Fort de Saumonards…

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B7 – Intégrer les projets de développement et de requalification équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

Assurer la mise en œuvre des aménagements d'intérêt collectif (voirie, réseaux….) et de projets de restructuration, sécurisation d'équipements :

Notamment,

- ✓ **L'extension du cimetière**
- ✓ **Le confortement et la requalification du Centre Technique Municipal**
- ✓ **La valorisation du site des Prés Valet**
- ✓ **Le stationnement des résidents, visiteurs, camping-cars autour du bourg et des villages**
- ✓ **Les parcours vélos/piétons utiles**
- ✓ **Les ouvrages de gestion de l'eau**
- ✓ **Les travaux liés aux stations d'épuration**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

B8 - Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

- ✓ **Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques…), prioritairement,**
  - **dans les quartiers neufs,**
  - **sur les équipements d'intérêt collectif**
  - **sur les bâtiments d'activités économiques**
  - **sur des espaces de stationnement, parkings publics**

- ✓ **Intégrer les dispositifs** d'énergie renouvelable au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien

- ✓ **Accompagner le développement des dispositifs et structures de développement durable (économie et production d'énergie),**
  - en assurant la bonne intégration paysagère des aménagements
  - en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées
  - en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

- ✓ **S'inscrire dans une démarche renforcée de développement des communications numériques,** pour faciliter les communications et le développement local.

- ✓ **Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.**

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

C – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212H-AU
Reçu le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES 2011/2021

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à :

- **26,5 ha sur la période 2011/2021** (« temps 1 », 10 ans avant la Loi climat et Résilience)

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :

- **aux surfaces déjà aménagées depuis 2021**
- **aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services…) de terrains nus situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages** qui constituent des espaces agricoles ou naturels (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées)
- **à la surface dédiée à l'extension du cimetière**

Soit une surface cumulée inférieure à 10 ha

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

→ **modération de plus de 60 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021, sans dépasser 10 ha**

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES 10 ANS AVANT L'ARRET DU PLU (2015/2025) ET OBJECTIFS DE MODERATION RAPPORTES A CETTE PERIODE RECENTE

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à :

- ***15 ha sur la période 2015/2025** (« temps 2 », période de 10 ans avant l'arrêt du PLU)*

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace rapportés à cette période

→ ***modération de plus de 35 % par rapport aux surfaces consommées entre 2015 et l'arrêt du PLU (2025)***