

VOLET 2 DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



SCHÉMA
DE COHÉRENCE
TERRITORIALE DU PÔLE
MARENNES OLÉRON

SCOT RÉVISÉ APPROUVÉ LE 05 JUILLET 2024

**schéma
de Cohérence Territoriale
du Pôle Marennes Oléron**



Volet 1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**VOLET 2. DOCUMENT D'ORIENTATION
ET D'OBJECTIFS (DOO)**

Volet 3. Rapport de présentation - Synthèse
(Résumé non technique)

Volet 4. Rapport de présentation - Analyse de la consommation
foncière

Volet 5. Rapport de présentation - Diagnostic transversal

Volet 6. Rapport de présentation - État initial de l'environnement

Volet 7. Rapport de présentation - Justification des choix

Volet 8. Rapport de présentation - Articulation des plans et
programmes

Volet 9. Rapport de présentation - Évaluation environnementale

Volet 10. Rapport de présentation - Indicateurs de suivi

Sommaire

Préambule

4

PARTIE 1 Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique

7

Objectif 1

Accompagner une gestion intégrée de la ressource
en eau

8

Objectif 2

Protéger les milieux aquatiques

10

Objectif 3

Préserver et restaurer les continuités écologiques

11

Objectif 4

Mieux prendre en compte les risques naturels

16

Objectif 5

Limiter l'exposition aux risques technologiques
et aux nuisances

20

Objectif 6

S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement
durable en ressources minérales

20

Objectif 7

Économiser l'énergie et utiliser des ressources
renouvelables

21

Objectif 8

Déchets : promouvoir l'économie circulaire

23

PARTIE 2 Miser sur un développement local responsable et solidaire

24

Objectif 9

Tisser des alliances territoriales à géométrie variable

25

Objectif 10

Se développer en accord avec la capacité d'accueil
du territoire

25

Objectif 11

Conforter une armature territoriale multipolaire

27

Objectif 12

Répondre aux besoins en logements

30

Objectif 13

Conforter les activités primaires

34

Objectif 14

Concilier accueil touristique et préservation
des paysages et de l'environnement

37

Objectif 15

Encadrer la localisation de l'équipement commercial
et artisanal

38

Objectif 16

Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE,
adaptable dans le temps

40

Objectif 17

Améliorer et diversifier les mobilités

43

PARTIE 3 Planifier la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement

48

Objectif 18

Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation

49

Objectif 19

Partager des objectifs de qualité paysagère

56

Objectif 20

Concilier aménagement et protection du littoral :
dispositions particulières en application
de la loi « littoral »

60

PARTIE 4 Annexes

78

Cartographie & objectifs

de préservation de la Trame verte et bleue

79

Définition

du logement social et du logement intermédiaire

96

Préambule

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les traduit en prescriptions opposables.

Le DOO définit des objectifs qui s'imposent aux documents de rang inférieur dans la hiérarchie des normes :

- les plans locaux d'urbanisme ;
- les programmes locaux de l'habitat ;
- les plans de mobilité ;
- la délimitation des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- les opérations foncières et les opérations d'aménagement suivantes :
 - les zones d'aménagement différé (ZAD) et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
 - les zones d'aménagement concerté (ZAC),
 - les lotissements qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés,
 - les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines (AFU) qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés,
 - les constructions soumises à autorisations qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés,
 - la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant,
 - les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale,
 - les cinémas.



Fort Louvois, Bourcefranc-le-Chapus © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Le principe de compatibilité

Le lien juridique de compatibilité consiste à respecter « l'esprit » du SCoT et ne pas faire obstacle à l'application de ses dispositions.

Il n'y a donc pas d'obligation de conformité des dispositions des documents, opérations ou outils mentionnés ci-avant avec les objectifs du DOO, qu'ils soient exprimés sous forme qualitative ou quantitative.

Il s'agit ici d'une différence importante avec les PLU dont le règlement s'applique selon le principe de conformité aux demandes de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

À l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les SCoT peuvent contenir des normes impératives, le DOO définit des principes et orientations.

Les auteurs des PLU disposent ainsi d'une certaine marge d'appréciation pour appliquer localement les objectifs et orientations du SCoT.

L'appréciation globale du respect du principe de compatibilité revient en dernier ressort au juge administratif. Cette appréciation doit restituer les objectifs du SCoT à l'échelle de l'ensemble du territoire. Le juge administratif n'a pas à examiner l'adéquation du PLU à chaque disposition ou objectif

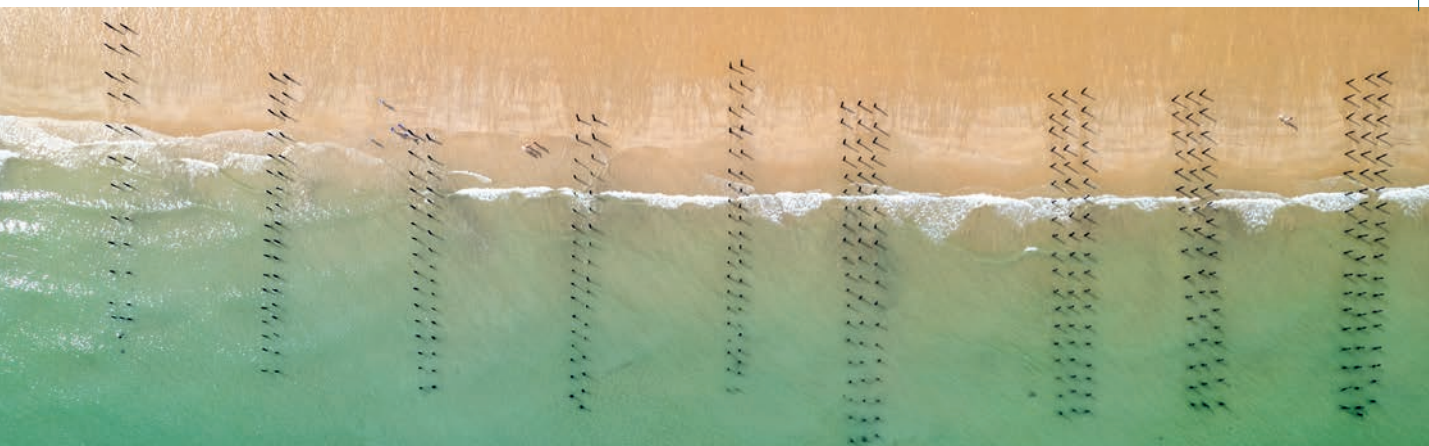


Brouage © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

particulier du SCoT, mais il lui appartient de « rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision ».



Pointe de Chassiron © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme



Clés de lecture du D00

Le plan du D00 s'appuie sur le cadre réglementaire fixé par le Code de l'urbanisme et sur les orientations du PADD.

Le D00 est organisé en 3 grandes parties :

- la première partie fait référence au socle environnemental du territoire et décline les objectifs nécessaires aux transitions : écologique et climatique ;
- la seconde partie évoque le territoire aménagé et urbanisé. Elle décline les conditions d'une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des équipements et services, l'organisation des mobilités, ainsi que les objectifs concernant les activités économiques, artisanales, agricoles et aquacoles ;
- la troisième partie établit une synthèse transversale en déclinant les objectifs de réduction de la consommation foncière et la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), en mobilisant l'approche paysagère, et en proposant une déclinaison locale de la loi « littoral ».

Les 20 objectifs thématiques regroupent les prescriptions.

Des définitions viennent préciser certains objectifs et elles font partie de la règle.

Glossaire des sigles

CCBM : Communauté de Communes du Bassin de Marennes

CCIO : Communauté de Communes de l'Île d'Oléron

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMO : Pôle Marennes Oléron

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Les cartes : Toutes les cartographies du document ont vocation à être utilisées à leur échelle de réalisation. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, il revient aux documents d'urbanisme locaux de les préciser, à leur propre échelle.



PARTIE

1

Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique

Objectif 1	Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau	8
Objectif 2	Protéger les milieux aquatiques	10
Objectif 3	Préserver et restaurer les continuités écologiques	11
Objectif 4	Mieux prendre en compte les risques naturels	16
Objectif 5	Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances	20
Objectif 6	S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales	20
Objectif 7	Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables	21
Objectif 8	Déchets : promouvoir l'économie circulaire	23

Objectif 1

Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau

orientations et objectifs stratégiques du PADD

RELEVER LES DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 2. Protéger la ressource en eau.

GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 10. Soutenir les activités de pêche et d'aquaculture durable
- 11. Promouvoir et développer un tourisme responsable
- 12. Pérenniser une agriculture locale performante sur les plans économiques, sociaux et environnementaux

UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION

- 28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique.

1.1 PRENDRE EN COMPTE LA DISPONIBILITÉ DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE COMME UNE LIMITE À L'EXTENSION DE L'URBANISATION

- Garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau potable disponibles, dans le respect d'une gestion équilibrée et durable de la ressource, en prenant en compte la capacité des réseaux de production et d'adduction, sur la période prévue par les plans, programmes, ou opérations.
- Prendre en compte la capacité d'alimentation en eau potable dans les PLU, et faciliter la participation de la collectivité compétente/du gestionnaire en matière d'eau potable à l'élaboration de stratégies ou de projets d'aménagement qui impliquent une évolution dans l'utilisation de la ressource en eau.



Canal Charente-Seudre © IODDE

- Assurer, dans les PLU, la protection des périmètres des captages d'eau potable existants :
 - en intégrant les différents périmètres de protection et la réglementation associée;
 - en prenant des mesures adaptées en fonction de l'enjeu représenté par les captages, y compris ceux qui peuvent être (ré)ouverts.
- Faciliter la mise en place de systèmes et de pratiques permettant les économies d'eau potable dans tous les secteurs socio-économiques.
- Faciliter la réalisation des travaux de modernisation du réseau de distribution d'eau potable, dans le but d'améliorer les rendements et de réduire les pertes.
- Protéger l'intégrité des principales canalisations d'adduction et de distribution d'eau potable

1.2 LIMITER L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR LA QUALITÉ DE L'EAU

- Garantir la cohérence des documents d'urbanisme avec les zonages d'assainissement et la sensibilité des milieux récepteurs tant terrestres que marins.

Il s'agit notamment :

- de veiller à ce que les projets de développement urbain soient adaptés aux zonages d'assainissement ;
- de veiller à ce que les filières d'assainissement collectif et capacités nominales des stations d'épuration soient suffisantes ou programmées au regard des aménagements en place et du développement envisagé ;
- Prioriser le développement urbain dans les secteurs raccordés ou pouvant être raccordés à un réseau d'assainissement collectif capable d'accueillir la nouvelle charge d'effluents ou dans les secteurs dont le raccordement au réseau est planifié à court ou moyen terme.

Lorsqu'un dysfonctionnement du réseau d'assainissement ou de l'équipement de traitement des eaux usées est constaté (dépassement de la capacité nominale de traitement de la pollution, performance d'épuration,) les possibilités d'urbanisation du secteur concerné sont liées à la remise à niveau de l'équipement ou à la justification de l'engagement d'un programme de travaux.

- Les systèmes d'infiltration relatifs à l'assainissement non collectif et à la gestion des eaux pluviales sont conçus de façon indépendante (veiller à prévoir les surfaces nécessaires).



Prise du marais carré, Nieuille-sur-Seudre © CCBM

1.3 LIMITER LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES INDUIT PAR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Mettre en adéquation les schémas directeurs de gestion des eaux pluviales et les documents d'urbanisme.
- Préserver une part d'espaces libres de pleine terre, qui varie selon les formes urbaines dominantes dans la zone, afin de limiter l'imperméabilisation du sol et de maîtriser le ruissellement des eaux pluviales.
- Prévoir et encourager l'infiltration des eaux pluviales prioritairement à l'unité foncière ou à l'échelle de l'opération.
- Limiter l'impact paysager des dispositifs de rétention des eaux de pluie. Les aménagements font preuve de multifonctionnalité : accompagnement de circulations (noues, fossés d'infiltration, bassins secs...), usage récréatif ou d'agrément. Ils sont végétalisés et paysagers.
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables dès qu'ils sont réalisables. Ils sont paysagers, végétalisés, et ils participent à la préservation de la biodiversité de proximité.

Objectif 2

Protéger les milieux aquatiques

Orientations et objectifs stratégiques du PADD

RELEVER LES DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 2. Protéger la ressource en eau.

PROTÉGER NOS VALEURS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages « naturels » et leur diversité.
- 25. Trame verte et bleue : conserver les réservoirs de biodiversité et préserver des corridors écologiques.

2.1 PROTÉGER LES MARAIS LITTORAUX ET RÉTRO-LITTORAUX

Ces zones humides sont identifiées par le SCoT comme des réservoirs de biodiversité à préserver et comme des espaces remarquables du littoral (cf. Objectifs 3 et 20).

- Éviter les projets d'urbanisation s'ils compromettent le caractère humide des zones de marais littoraux ou rétro-littoraux, qui sont des zones humides prioritaires identifiées par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Cette disposition ne fait pas obstacle aux aménagements légers et aux dérogations prévues par la réglementation nationale dans certains cas limitatifs.

2.2 COMPLÉTER LES INVENTAIRES ET PROTÉGER LES ZONES HUMIDES DE MOINS DE 1 HA

- Protéger les zones humides en fonction de l'évolution des connaissances.

En complément de la protection des zones humides supérieures à 1ha, les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement prendront en considération les zones humides de moins de 1 ha. Cette protection s'applique au fur et à mesure du développement des connaissances, et notamment lors de la réalisation d'inventaires de zones humides.

2.3 PRÉSERVER LES COURS D'EAU

- Préserver une zone tampon inconstructible de part et d'autre des cours d'eau permanents et temporaires, d'une largeur significative. Dans cette zone tampon, seuls les aménagements qui ne mettent pas en péril les fonctions hydrologiques et écologiques des milieux et qui respectent les autres réglementations sont autorisés.

2.4 PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE LA RIPISYLVE

- Identifier et protéger les éléments de ripisylve, en s'appuyant notamment sur les méthodologies et sur les pré-inventaires réalisés par les structures porteuses de SAGE.

2.5 PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DU BOCAGE

- Identifier et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau : alignements d'arbres, haies champêtres, arbres isolés.
- Prévoir la protection, la restauration, ou la création, d'un couvert végétal qui participe à augmenter l'infiltration des eaux pluviales dans les zones urbaines, à offrir des espaces naturellement ombragés dans un contexte de changement climatique, et à limiter le ruissellement (cf. Objectif 1). Les coupes d'arbres de haute tige sont limitées et compensées le cas échéant.

2.6 : MOBILISER LES DEMARCHES DE MAITRISE FONCIERE POUR PRÉSERVER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES

- Mener par lieu et dans le cadre de coopérations territoriales, des démarches innovantes et concertées sur la gestion et l'utilisation du foncier dans les secteurs à enjeux pour l'eau et les milieux aquatiques (par exemple : Association Foncière Pastorale sur le marais de Brouage).

Objectif 3

Préserver et restaurer les continuités écologiques

orientations et objectifs stratégiques du PADD

RELEVÉ DES DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 2. Protéger la ressource en eau.

PROTÉGER NOS VALEURS ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGÈRES

- 24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages « naturels » et leur diversité.
- 25. Trame verte et bleue : conserver les réservoirs de biodiversité et préserver les corridors écologiques.
- 26. Poursuivre les actions en faveur de la biodiversité dans les projets d'aménagement.



Atelier SCoT Land Art © Carole Marchais

3.1 ENCOURAGER UNE LECTURE CROISÉE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES, SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

- Privilégier une approche multifonctionnelle de la Trame Verte et Bleue (TVB) en prenant appui sur les continuités écologiques pour préserver ou valoriser des espaces contribuant à :
 - la reconnaissance des paysages emblématiques (marais, forêt dunaire, estrans);
 - l'accès de chacun à des espaces de « nature » à proximité de ses lieux de vie;
 - la vie sociale (sites pédagogiques, espaces partagés...);
 - l'alimentation locale et les productions agricoles et aquacoles de proximité (circuits courts, conservatoire de l'abeille noire...);
 - la protection de ressources naturelles (eau, sol, forêt...);
 - la prévention des risques d'inondation ou de ruissellement;
 - la préservation de zones calmes vis-à-vis des nuisances sonores;
 - la limitation des îlots de chaleur en contexte urbain;
 - la renaturation;
 - etc.
- Développer une lecture croisée des continuités écologiques, des zones humides et des zones inondables pour identifier des secteurs géographiques stratégiques à protéger, à des fins complémentaires de préservation de la biodiversité, de protection des zones humides et de préservation des capacités d'écoulement et/ou de stockage de l'eau en cas d'inondation.
- Encourager la préservation des continuités écologiques pour leur rôle dans le stockage du carbone à l'échelle du SCoT, et notamment des réservoirs de biodiversité de la sous-trame forestière (massifs forestiers, principaux boisements...) et de la sous-trame humide (marais salés, marais doux et estrans).



Gravelot à collier interrompu © IODDE

3.2 CARACTÉRISER LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE COMMUNALE EN S'APPUYANT SUR LA CARTOGRAPHIE ET LES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES 5 SOUS-TRAMES DU SCoT

Le SCoT distingue 5 sous-trames en déclinaison du SRADDET. Les cartographies et les objectifs de préservation de la Trame verte et bleue par sous trame sont annexés au D00.

➤ **La sous-trame forestière.**

Elle présente des enjeux conservatoires différents entre l'île et le continent, avec de grands ensembles fonctionnels et largement protégés sur la CCIO, et des ensembles relictuels plus dégradés sur les terres hautes de la CCBM. Les interrelations entre la trame forestière insulaire et celle de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique sont très fortes (forêt de la Coubre).

➤ **La sous-trame ouverte.**

Cette sous-trame est la plus représentée et elle est très fonctionnelle. Elle couvre les espaces agricoles et aquatiques et recoupe la sous-trame humide sur les marais littoraux.

➤ **La sous-trame humide.**

La sous-trame humide est très développée et bien fonctionnelle. Elle s'articule autour des sites d'intérêt communautaire des marais de Brouage et de la Seudre, avec des milieux humides qui échangent entre eux grâce à des points d'eau, marais doux, cours d'eau, etc. permettant la fonctionnalité de corridors importants.

Les interrelations avec les EPCI voisins sont très fortes.

➤ **La sous-trame landes et milieux de transition.**

La sous-trame des landes et milieux de transition est quasi exclusivement supportée par la dynamique d'enfrichement sur l'île d'Oléron. Elle constitue de ce fait une sous-trame peu représentée et bien fonctionnelle sur le continent et plutôt bien représentée sur l'île. Or, les landes y étaient naturellement absentes et c'est la dynamique d'enfrichement agricole qui génère de nombreux milieux favorables aux espèces des landes.

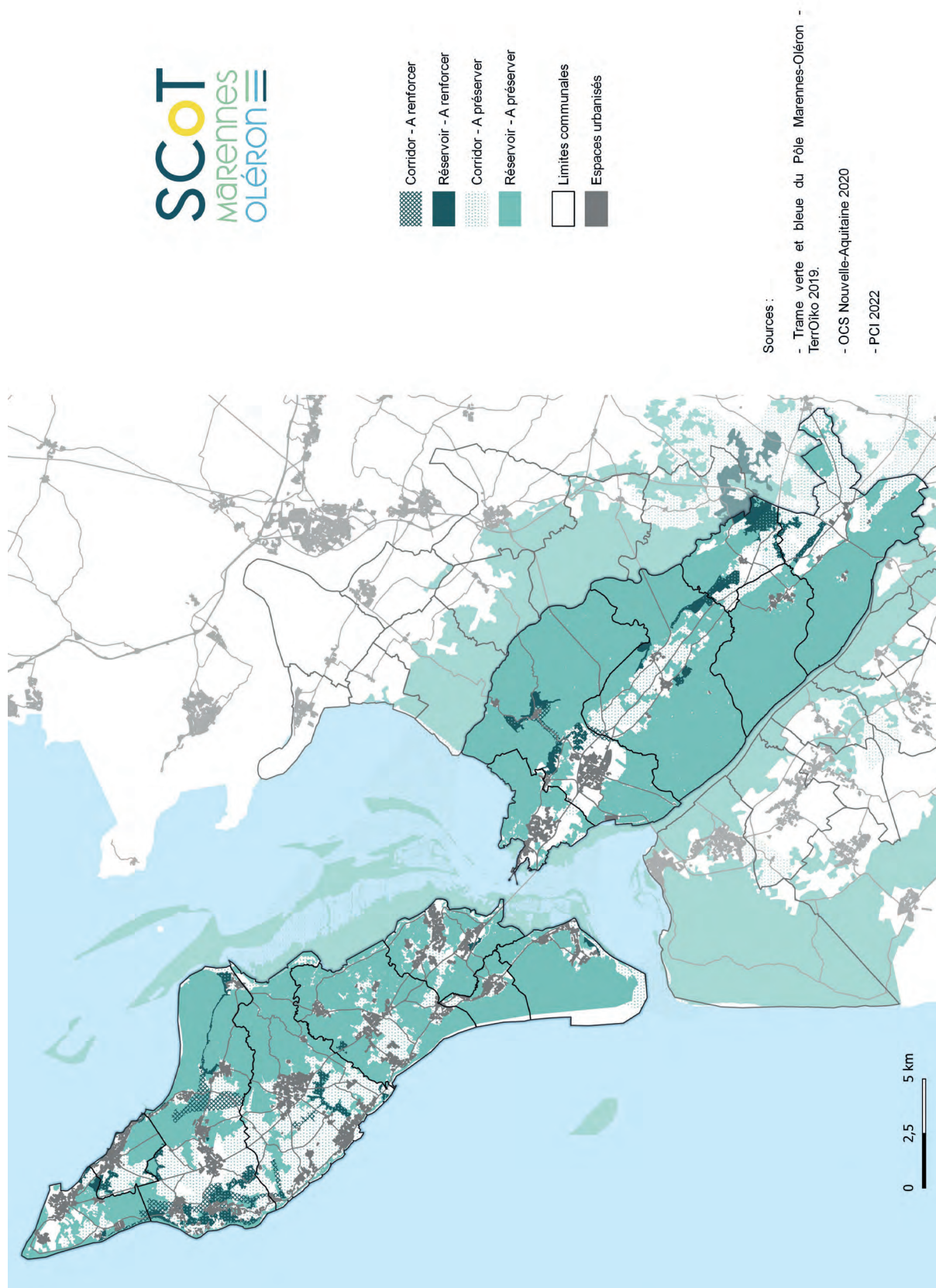
Ces espèces, aussi présentes dans les milieux pérennes de transition (lisières forestières, boisements de limites de marais...), doivent pouvoir se maintenir malgré les opérations de débroussaillage des friches. La préservation de cette sous-trame devra se faire en lien étroit avec la stratégie de gestion de l'embroussaillage et des friches agricoles. Il s'agit de préserver le fonctionnement du réseau écologique, de limiter le risque incendie, de redéfinir des paysages de lisière, et de permettre la réutilisation de friches agricoles.

➤ **La sous-trame littorale.**

Elle est essentiellement concentrée sur la façade Ouest de l'île d'Oléron où elle y est fonctionnelle bien que réduite et mitée par l'urbanisation.

Ci-après : carte de synthèse des principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques



Objectif 3 (suite)

Préserver et restaurer les continuités écologiques

3.3 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS ABORDS

- Protéger les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT de façon à éviter de :
 - réduire de manière significative les habitats naturels d'intérêt ;
 - réduire la perméabilité du réservoir par la création d'infrastructures importantes.
- Dans les 13 communes littorales, les réservoirs de biodiversité sont identifiés comme des espaces remarquables (cf. Objectif 20). Il s'agit de les protéger tout en autorisant les aménagements prévus par la réglementation nationale pour la mise en valeur de ces espaces, d'autant plus lorsque la valorisation économique permet l'entretien du réseau hydraulique et de maintenir les milieux/habitats naturels protégés.
- Les lisières des réservoirs de biodiversité font l'objet d'une vigilance particulière, notamment quand ils jouxtent des espaces urbanisés (existants ou en projet) pouvant induire des pressions. Dans ce cas, des espaces « tampons » à dominante naturelle, agricole ou forestière, sont mis en place afin d'éviter et de limiter les perturbations de la biodiversité. En milieu urbain, ces espaces « tampons » sont mis en œuvre en mobilisant des solutions adaptées au contexte local (définition de zones non *aedificandi*, gestion de la densité, emploi d'essences végétales particulières dans les urbanisations riveraines, gestion intégrée des eaux pluviales...).

3.4 PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

- Fixer les modalités de préservation des espaces favorables aux connexions écologiques en intégrant les enjeux de fonctionnement des activités primaires et la continuité des cheminements de loisirs prévus par les collectivités.
- Éviter la création de zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la Trame verte et bleue sauf si les aménagements ne remettent pas en cause la nature et la fonctionnalité du corridor.
- Éviter l'enclavement des corridors écologiques par des projets d'extension de l'urbanisation, en cherchant des transitions végétalisées avec les extensions urbaines et en renforçant la nature en ville si le corridor est en contact avec l'enveloppe urbaine.

- Prévoir et accompagner la mise en œuvre des mesures nécessaires à la fonctionnalité, voire la remise en état des continuités écologiques : maintien et plantation des haies, des arbres, des noues, des bosquets, aménagement d'espaces verts, passage à faune, réglementation des clôtures, etc.

3.5 LIMITER L'IMPACT DES AMÉNAGEMENTS SUR LA FONCTIONNALITÉ ÉCOLOGIQUE DES SECTEURS À ENJEUX PRIORITAIRES

Le SCoT identifie des objectifs de protection spécifiques à certains secteurs, qui sont des relais majeurs de biodiversité à son échelle, et qui peuvent être soumis à des pressions liées au développement de l'urbanisation.

Le Gua

La commune du Gua, au Sud-Est de la CCBM se situe au carrefour de plusieurs sous-trames et en interaction avec les territoires adjacents. De fait, des aménagements mal positionnés sont susceptibles de perturber le bon fonctionnement des réseaux écologiques à l'échelle du PMO et les échanges avec les territoires voisins.

Sur cette zone à enjeux, les objectifs sont de :

- préciser les orientations de protection des continuités écologiques dans le projet de développement en prenant en compte le cheminement de l'eau sur l'ensemble du périmètre communal ;
- limiter l'urbanisation le long des axes de transport existants pour contenir l'effet de barrière due à la présence d'habitations continues ;
- limiter l'urbanisation et l'emprise au sol des constructions à proximité de la ripisylve au Sud du bourg, de manière à réduire les effets de l'urbanisation sur ce corridor ;
- réglementer l'implantation de clôtures et murets afin de permettre la circulation de la petite et moyenne faune au niveau des franges urbaines.

Saint-Just-Luzac

Le développement de l'urbanisation entre les bourgs historiques de Saint-Just et de Luzac a créé une barrière importante à la circulation de la faune le long de l'axe Est/Ouest du bassin de Marennes. Dans ce secteur, les projets de développement de l'urbanisation entre les deux bourgs historiques risquent de renforcer l'effet de barrière existant. Il s'agit donc de rétablir les continuités écologiques et de réduire les risques de collision entre la faune et les automobilistes.

Sur cette zone à enjeux, les objectifs sont de :

- préserver un corridor ouvert passant au Nord du cimetière ;
- limiter le développement de l'urbanisation entre Saint-Just et Luzac de manière à laisser suffisamment d'espace pour assurer la transparence du village pour la grande faune notamment ;
- préserver et pérenniser les espaces naturels relictuels au Nord et au Sud de Saint-Just-Luzac (par exemple en mobilisant les espaces réservés au titre de la TVB, la protection des éléments du paysage, les espaces boisés classés...);
- soutenir un objectif de requalification des abords de la RD 728 de manière à créer des corridors longitudinaux suffisamment attractifs pour être utilisés par la faune lors de ses déplacements le long de cet axe, mais pas suffisamment pour que la grande faune s'y installe (pas d'enfrichement, mise en place de haies d'épaisseurs moyennes...).

Marennnes et le canal Charente-Seudre

D'importants projets d'aménagement sont engagés à l'Est de l'agglomération de Marennnes jusqu'aux abords du canal Charente-Seudre (création de logements et d'activités, réaménagements de voiries et de pistes cyclables). Ces aménagements seront réalisés en s'appuyant notamment sur le plan de gestion du canal Charente-Seudre du conseil départemental de Charente-Maritime.

Sur cette zone à enjeux, les objectifs sont les suivants :

- accompagner l'aménagement d'une « coulée verte » à l'entrée Est ;
- renforcer le corridor forestier et humide le long du canal Charente-Seudre ;
- préserver une zone inconstructible de 50 m de part et d'autre du canal Charente-Seudre ;
- prévoir des dispositions adaptées permettant la circulation de la petite faune ;
- renforcer une trame d'espaces verts espaces multi-usages (Sports et loisirs/gestion de l'eau/agriculture de proximité...) dans la zone de transition entre les espaces urbains (zone d'activités, écoquartier, secteur déjà urbanisé) et la coulée verte qui se poursuit tout au long du canal Charente-Seudre.

Les marais doux de l'île d'Oléron

Le réseau des marais doux d'Oléron joue un rôle important de régulation hydraulique et de réservoir de biodiversité en pas japonais, dont la fonctionnalité se dégrade.

Les objectifs sont d'identifier et de délimiter ces espaces, et de les protéger par des dispositions adaptées.

Les dunes boisées

Le *continuum* bâti sur la côte Ouest de l'île d'Oléron et dans une moindre mesure autour de Marennnes Plage fragmente les milieux dunaires.

Pour assurer la protection des espaces constitutifs du patrimoine littoral local (dunes, milieux arrière-dunaires, forêts

dunaires, espaces de transition entre milieu littoral et milieu terrestre), le SCoT vise le maintien et le renforcement de la fonction de corridor écologique des dunes boisées.

Dans ces secteurs, les objectifs sont de :

- limiter l'impact de l'urbanisation sur les fonctionnalités écologiques et les motifs paysagers emblématiques ;
- préserver au maximum les arbres et les espaces végétalisés ;
- réglementer les clôtures et murets afin de permettre la libre circulation de la petite et moyenne faune ;
- préserver les milieux humides arrière-dunaires de l'artificialisation.

3.6 METTRE EN COHÉRENCE LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT AVEC LES ENJEUX DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

Améliorer les continuités écologiques urbaines

- Identifier et préserver des espaces de nature en ville connectés les uns aux autres dans l'ensemble des espaces urbains, en densification et en extension.
- Réglementer la pose et l'aménagement de clôtures afin de permettre la circulation de la petite faune en milieu urbain pour les parcelles dans ou à proximité de réservoirs ou corridors biologiques, quelle que soit la sous-trame considérée (clôtures à mailles larges, équipements spécifiques, murets, ouvertures systématiques « petite faune » en bas de murs et murets...).
- Les opérations d'aménagement d'ensemble situées en extension de l'urbanisation intègrent des franges non bâties sur l'emprise du projet (et non en zone agricole).
- Prendre en compte les enjeux visuels des franges d'urbanisation en intégrant la question des points de vue à préserver depuis et vers le grand paysage, en particulier sur les secteurs de coteaux de la Seudre et dans le marais de Brouage.
- Intégrer des dispositifs en faveur de la biodiversité (nichoirs, hôtels à insectes, végétaux en bordures de murs, cours « oasis », pierriers « refuges »...), à l'échelle des projets et des opérations d'aménagement.

Intégrer la problématique de la pollution lumineuse et des continuités écologiques nocturnes dans les projets d'aménagement (Trame noire)

- Approfondir la connaissance et la localisation des continuités écologiques locales pour la Trame noire.

Objectif 3 (suite)

Préserver et restaurer les continuités écologiques

- Limiter l'éclairage public sur les espaces de la Trame verte et bleue. Lorsqu'il est déjà implanté, privilégier la sobriété de l'éclairage (limitation des points lumineux, des plages horaires et de la puissance installée) et opter pour des lampadaires n'émettant pas de flux lumineux vers le ciel.
- Définir des mesures de prévention adaptées pour certaines espèces emblématiques particulièrement impactées, comme les rapaces et les chiroptères.

Éviter et réduire le mitage des espaces naturels et forestiers par des « parcelles à camper »

Ces terrains sont fréquemment clôturés et leur occupation génère des pollutions sonores et lumineuses présentant des impacts potentiels sur les populations d'espèces forestières.

Leur occupation est également susceptible de générer une pollution des eaux compte tenu de l'absence ou de l'impossibilité de mettre en place des installations d'assainissement non collectif performants le cas échéant.

- Prendre les dispositions adaptées pour réduire les occupations illicites dans les espaces agricoles et naturels. Ces parcelles sont destinées à redevenir des espaces naturels ou agricoles fonctionnels.
- Ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs au caractère naturel préservé, dans lesquels le stationnement de caravanes hors terrains aménagés est autorisé ("ZAC à camper"). Dans ces espaces, prévoir une réglementation adaptée à la circulation de la petite/moyenne faune. Il s'agit d'adapter les clôtures de manière à minimiser l'obstacle qu'elles représentent (emplacement, hauteur, maille...) et en ménageant un espace de circulation (éviter les clôtures linéaires ou contiguës...).

Limiter les collisions avec la faune sur les réseaux de transport

- Les études préalables à la réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration de la voirie visent à mieux identifier et à réduire les risques de collisions avec la faune sauvage.
- Les aménagements favorisent la perméabilité écologique des infrastructures, notamment au niveau des points de conflit, obstacles et menaces identifiés dans les études préalables.

S'inscrire dans une gestion intégrée du marais de Brouage et du marais de la Seudre

- Faciliter la mise en œuvre de l'Opération Grand Site du marais de Brouage et du projet transversal et partagé de mise en valeur et préservation du marais de la Seudre.

Participer à la maîtrise des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

- Soutenir les plans de gestion des EEE en proposant des palettes végétales qui peuvent être utilisées dans les projets d'aménagement et identifier les EEE qui ne doivent pas être plantées et qui peuvent être détruites lors de projets de requalifications paysagères.
Ces palettes veillent à éviter l'introduction de nouvelles EEE et à favoriser la production d'espaces verts anthropisés présentant une cohérence paysagère avec le milieu naturel du territoire.
- Éviter la dispersion des espèces nuisibles et invasives en développant le partage de la connaissance sur les espèces présentes et en évitant certaines pratiques dans le cadre de la gestion des milieux naturels et des espaces verts (réutilisation des terres infestées sur d'autres espaces, coupe occasionnant des rejets, etc.).

Promouvoir une gestion concertée des friches agricoles

- Prendre en compte l'importance relative des friches agricoles dans le bon fonctionnement des réseaux écologiques pour définir des dispositions réglementaires adaptées aux différents usages.
- Préserver et restaurer les biotopes de transition en lisière de marais, en préservant une bande inconstructible de 50 mètres en lisière des zones Natura 2000 des marais de Brouage et de la Seudre. Les biotopes en lisière de marais sont des espaces particulièrement intéressants pour la biodiversité ordinaire et patrimoniale locale. Ces espaces, souvent enfrichés, constituent dans bien des cas, des supports importants des continuités écologiques du territoire. Il est donc nécessaire d'organiser leur préservation/restauration à long terme.

Assurer la connectivité avec les territoires adjacents

- Prévoir les mesures adaptées pour assurer la préservation des réservoirs et corridors écologiques partagés avec les territoires adjacents : marais de la Seudre, forêt de la Coubre, marais de Brouage, Landes de Cadeuil.

Objectif 4

Mieux prendre en compte les risques naturels

orientations et objectifs stratégiques du PADD

RELEVER LES DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 1. Limiter l'exposition des espaces urbanisés aux risques naturels sur le temps long.
- 5. Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente.

UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION : COOPÉRER, MONTER EN COMPÉTENCE, ÉVALUER ET S'ADAPTER

- 28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique.

4.1 PRINCIPE GÉNÉRAL : ÉVITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DE NUISANCES ET DE RISQUES CONNUS

- Prendre en compte les aléas connus et les nuisances avérées dans les projets de développement et d'aménagement, au-delà de la réglementation des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Cette prise en compte évolue en fonction de l'amélioration des connaissances sur les aléas et également de l'amélioration des techniques de gestion et de protection.
- À l'échelle communale, le positionnement et la délimitation des zones à urbaniser excluent les zones de risque naturel avéré et les sites exposés à des nuisances fortes, sauf à démontrer leur absence sur le site du projet ou à mettre en place des mesures de protection adaptée.
- Définir les conditions permettant de maîtriser l'évolution des zones d'habitat aux abords des secteurs soumis à des risques naturels, de zones d'activités artisanales ou industrielles, d'infrastructures routières et de manière générale de toute source potentielle de nuisance ou de risque.
- S'organiser pour résorber le camping non autorisé dans les zones naturelles et agricoles sur l'île d'Oléron (cf. Objectif 3), prioritairement dans les secteurs de risques naturels, et notamment dans les espaces forestiers, et dans les secteurs sensibles à la pollution par les eaux usées tels que les périmètres de protection de captages d'eau potable. Ces espaces sont des zones préférentielles de renaturation.
- Articuler lisiblement les dispositions stratégiques, réglementaires et programmatiques des différents documents de cadrage sur les risques et les nuisances (Plan Local d'Urbanisme, Plan de Prévention des Risques, Programme d'Action et de Prévention des Inondations, Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation, Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière, etc.).

4.2 IDENTIFIER LE RISQUE ÉROSION

- Identifier et caractériser l'aléa érosion au regard de l'ensemble des diagnostics locaux existants (Par exemple : porter à connaissance, Plan de Prévention des Risques Naturels, Stratégie locale de gestion de la bande côtière,



Boyardville© Arthur.Habudzik/île d'Oléron-Marennes Tourisme

Objectif 4 (suite)

Mieux prendre en compte les risques naturels

expérimentation Adapto, REX des événements tempétueux remarquables ou impactants, etc.).

- Les choix de développement et d'aménagement s'appuient notamment sur les cartographies de recul du trait de côte à court, moyen et long terme réalisées dans le cadre de stratégies locales de gestion de la bande côtière. Ils décrivent les enjeux (humains, économiques, etc.) situés sur des zones sensibles au recul du trait de côte et/ou susceptibles d'être concernés par un péril imminent en cas de recul brutal du trait de côte et/ou de rupture d'ouvrage. Ils intègrent les conclusions et orientations de gestion définies par les stratégies locales de gestion de la bande côtière.

4.3 ADAPTER LES OCCUPATIONS DE L'ESPACE DANS LES ZONES SENSIBLES À L'ÉROSION

En ce qui concerne l'érosion côtière, il n'y a pas de solution d'adaptation du bâti existant.

- Prévoir un principe général d'inconstructibilité dans les zones exposées à l'érosion et/ou la réversibilité des aménagements autorisés.
- Permettre le recul des aménagements légers liés aux activités économiques nécessaires à l'entretien et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles de la bande côtière, en dehors des secteurs impactés par l'aléa érosion.
- Définir les modalités d'adaptation et/ou de relocalisation-recomposition spatiale* des aménagements et des activités exposés à l'aléa érosion, en référence aux dispositions de la Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière, en concertation avec les acteurs gestionnaires de l'espace et notamment :
 - avec les gestionnaires de voiries et réseaux pour étudier les modalités de relocalisation et/ou d'adaptation des Voiries et Réseaux Divers exposés à l'aléa érosion. Sont notamment identifiés les secteurs suivants : rue des dunes (les huttes) à Saint-Denis-d'Oléron, Route de la Menounière à Saint-Pierre-d'Oléron, Boulevard Capitaine Leclerc à la Côtinière, Route des huîtres entre Le Château-d'Oléron et Dolus, Vertbois à Dolus ;
 - avec les acteurs publics pour étudier les modalités de relocalisation et/ou d'adaptation des enjeux publics exposés à l'aléa érosion : bassins d'infiltration de la station d'épuration de Grand-Village-Plage, zone

* La recomposition spatiale, ou recomposition territoriale, désigne le réagencement d'un espace dans la durée, sous l'effet de facteurs endogènes ou exogènes. La réflexion d'une recomposition spatiale donne la possibilité de réaménager des morceaux de territoire et de proposer un nouvel aménagement de bord de mer, tout en conservant une attractivité territoriale (aussi bien pour les habitants que pour les activités économiques).

d'accueil balnéaire à la Rémigeasse, gare du petit train à Saint-Trojan-les-Bains ;

- avec les propriétaires et gestionnaires de campings exposés à l'aléa érosion afin d'étudier les modalités financières et juridiques de la recomposition spatiale des terrains exposés : secteurs de Domino, La Gautrelle, Saint-Denis-d'Oléron...

4.4 METTRE EN PLACE DES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES PROCESSUS NATURELS, OU DE LUTTE ACTIVE SOUPLE, CONTRE L'ÉROSION

- Favoriser partout l'évolution naturelle du trait de côte en protégeant de l'urbanisation les formations telles que plages, massifs dunaires, ou marais littoraux.
- Identifier les milieux littoraux à protéger et prendre les dispositions adaptées en accord avec les dispositions de préservation de la Trame verte et bleue (cf. Objectif 3) et avec les dispositions d'aménagement particulières au littoral (cf. Objectif 20).
- Les collectivités gestionnaires de l'espace, à l'échelle d'un secteur d'intervention cohérent, et dans le cadre de coopérations interterritoriales :
 - préparent ou poursuivent la mise en œuvre des processus d'accompagnement naturel visant à lutter contre l'érosion du trait de côte, à réaliser leur mise en œuvre, leur pérennisation ainsi que la sensibilisation indispensable au grand public ;
 - réalisent les études nécessaires à la réalisation des actions de lutte active souple contre l'érosion ;
 - mettent en œuvre les partenariats nécessaires pour mener à bien les actions retenues.

4.5 METTRE EN PLACE UNE GESTION DES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE L'ÉROSION (LUTTE ACTIVE DURE)

- Les collectivités gestionnaires de l'espace, à l'échelle d'un secteur d'intervention cohérent, et dans le cadre de coopérations interterritoriales :
 - mènent une analyse juridique, technique et financière des ouvrages orphelins ;

- définissent et localisent les actions de lutte active dure publique à mener en fonction des enjeux préalablement identifiés et de l'évaluation (ou analyse comparative) des différentes solutions envisageables (adaptation et/ou relocalisation, lutte souple...);
- définissent de nouveaux systèmes d'endiguement face aux combinaisons érosion/submersion ;
- organisent la concertation et la médiation avec les acteurs sur la gestion des ouvrages privés de lutte active dure ;
- programment et réalisent des travaux de confortement ou de protection des secteurs littoraux à enjeux par des techniques de lutte active dure publique ;
- programment et réalisent les travaux d'effacement des ouvrages n'ayant pas d'efficacité sur la gestion du trait de côte ou une efficacité contre-productive (érosion trop rapide en aval, évolution du contexte sédimentaire...).

4.6 ÉVITER L'EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LES ZONES INONDABLES/ SUBMERSIBLES

- Caractériser les aléas connus (événements historiques, PPR, TRI porter à connaissance, etc.) et décrire les enjeux (humains, économiques, etc.) situés en zones inondables, pour orienter les projets de développement et d'aménagement.
- Tenir compte des spécificités de chaque secteur urbanisé pour inscrire une stratégie de planification qui anticipe les possibilités d'adaptation au risque inondation, y compris dans des secteurs qui sont faiblement impactés aujourd'hui et où les décisions d'extension de l'urbanisation prise dans la décennie à venir sont susceptibles de conditionner la présence d'enjeux humains sur de futurs secteurs à risques au siècle prochain.
- Délimiter prioritairement les secteurs de développement de l'urbanisation en dehors des zones à risques.

À cette fin, la réflexion communale croisant la localisation des projets de développement (habitat, équipements, infrastructures...) avec la cartographie des zones submersibles pourra s'appuyer sur les cartes d'aléas à long terme des PPR et/ou des TRI et sur une approche géologique/altimétrique. Les zones hautes (altimétrie supérieure à 5 mètres NGF) du socle calcaire, hors zones d'érosion et hors zones boisées, sont les secteurs ciblés pour le développement urbain, prioritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines et dans les conditions de gestion économe du foncier définies par le SCoT (cf. Objectif 18).

Les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, et notamment les activités de pêche et cultures marines, ne sont pas concernées.

4.7 ADAPTER LE BÂTI EXISTANT ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DES ÉVÈNEMENTS CLIMATIQUES PLUS FRÉQUENTS

- Concevoir des bâtiments et des formes urbaines adaptées à des événements climatiques plus fréquents et notamment :
 - favoriser la transparence hydraulique des aménagements et augmenter les capacités d'infiltration du sol ;
 - limiter le développement de l'habitat et des activités en application des PPRN d'une part, mais aussi en tenant compte de l'évolution des connaissances sur les aléas et de l'augmentation de la vulnérabilité des littoraux dans un contexte d'accroissement rapide du changement climatique ;
 - gérer les capacités d'écoulement y compris dans l'espace urbain : par le maintien ou la restauration des zones naturelles d'expansion des inondations (crues, submersion, ruissellement), dans ou à proximité des espaces urbanisés.
- Prévoir l'évolution des formes urbaines et architecturales existantes dans les secteurs inondables en visant à :
 - favoriser l'aménagement de « zones refuges » dans l'habitat existant ;
 - rehausser les installations électriques et inciter à l'utilisation de matériaux résistants en rez-de-chaussée des habitations soumises à un risque inondation ;
 - augmenter la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (éco-aménageables) par rapport à la surface totale des parcelles (coefficient de biotope/autres...);
 - faciliter le retour à la normale après une submersion ;
 - permettre l'adaptation du bâti en prenant en compte les impacts hydrauliques sur les abords du projet concerné ;
 - rendre lisible le risque dans le paysage.
- Prévoir des dispositions précises pour les opérations et les projets d'aménagement situés en zone d'aléas (y compris à long terme), qui peuvent porter notamment sur :
 - les choix techniques d'aménagement (nature des constructions, protection des réseaux, etc.) permettant la gestion de crise et la résilience à court terme ;
 - les capacités d'évacuation et d'accès aux secours ;
 - l'absence d'impact hydraulique sur les enjeux proches du projet ;
 - les conditions d'occupation temporaire de l'espace dans les secteurs vulnérables à moyen/long terme.
- Identifier les aménagements existants dans les zones de marais qui sont susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des populations et des biens (par exemple : interruption des continuités hydrauliques, manque d'entretien dans certains

Objectif 4 (suite)

Mieux prendre en compte les risques naturels

secteurs...), en prévoyant des mesures adaptées dans les choix de développement de l'urbanisation.

- Faciliter le maintien d'activités économiques qui ont un intérêt à entretenir le réseau hydraulique dans les zones naturelles, agricoles, et aquacoles soumises aux aléas littoraux.
- Mener, par lieu et dans le cadre de coopérations territoriales, des réflexions innovantes et concertées sur la recomposition spatiale, appuyées sur les scénarios d'évolution de la submersion et sur une analyse foncière, prioritairement sur les secteurs suivants :
 - Marais de Brouage (notamment dans le cadre du PAPI);
 - Pointe du Chapus (étude prospective dans le cadre de l'Opération Grand Site du marais de Brouage);
 - Marennes Plage (engager une réflexion prospective).

Les projets de recomposition spatiale comportent un redéploiement des réseaux, des mobilités, des transferts modaux et la mise en place des infrastructures correspondantes. Les réseaux d'eau, d'assainissement, de communication et de transports d'énergie sont pris en compte et restructurés. Les recompositions spatiales s'envisagent sur un temps long des aménagements, incluant des étapes transitoires.



Pointe de Gatseau © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

4.8 MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE FEU DE FORÊT

- Identifier et caractériser les aléas connus (PPRN, porter à connaissance, zones de débroussaillage, etc.) pour orienter les projets de développement et d'aménagement.
- Définir les secteurs d'extension urbaine en tenant compte des exigences liées à la gestion de feu de forêt : maintien d'une bande tampon non construite et débroussaillée d'une largeur significative entre la limite des zones d'aléas et les nouvelles constructions, accès périphériques en lisière pour l'accès des secours.
- Veiller à préserver l'accessibilité aux massifs forestiers pour les secours.
- Prévoir les aménagements nécessaires pour assurer la desserte incendie des zones urbaines (existantes et futures) et définir les mesures d'intégration urbaine et paysagère adéquates pour ces aménagements (emplacements réservés, principes paysagers, orientations techniques...).

4.9 INTÉGRER AUTANT QUE POSSIBLE LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE SOL INDUITS PAR LE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

- Prendre en compte ce risque dans l'aménagement du territoire communal
 - en réglementant les modes d'utilisation des sols avec un renvoi explicite à la réglementation spécifique le cas échéant (PPRN, CCH);
 - en fonction des situations locales, par la définition de zones où les constructions sont soumises à certaines conditions.

Objectif 5

Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances

Orientations et objectifs stratégiques du PADD

GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes.

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire.
- 17. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement, et la capacité de infrastructures.

5.1 LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Maîtriser le développement de nouveaux secteurs d'habitation à proximité des zones à risques technologiques dans les documents d'urbanisme, en cohérence avec la connaissance des aléas et avec les prescriptions réglementaires spécifiques, existantes ou à venir.

5.2 LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX NUISANCES SONORES

- Intégrer la limitation de l'exposition des populations à des niveaux de bruit excessifs en amont des choix de développement afin de prévenir l'apparition de nouvelles situations de nuisances sonores.
- La préservation de la qualité de l'environnement sonore est mise en œuvre par un zonage adapté ou par une prise en compte de la problématique du bruit lors de l'élaboration des projets d'aménagement ou de construction (étude acoustique, orientation des bâtiments, protection, isolation, recul de l'urbanisation, secteurs tampons...).

Objectif 6

S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales

Orientations et objectifs stratégiques du PADD

PROTÉGER NOS VALEURS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 25. Trame verte et bleue : conserver des réservoirs de biodiversité et préserver des corridors écologiques.

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire

6.1 INTEGRER DES OBJECTIFS D'APPROVISIONNEMENT DURABLE EN MATERIAUX DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

- En s'appuyant sur le schéma régional des carrières (SRC), les PLU intègrent les informations disponibles sur l'activité "carrière" et sur les gisements d'intérêt national et régional. Sur le périmètre du SCoT, le SRC identifie plusieurs gisements d'intérêt national ou régional sur la CCIO et sur la CCBM. La commune de Saint-Sornin est concernée par des carrières en activité.
- En fonction de l'avancement des projets économiques, des enjeux environnementaux, de la configuration des lieux, et de l'urbanisation existante, les PLU prévoient des dispositions adaptées aux emprises des carrières existantes, ainsi que, le cas échéant, des projets d'extensions et des nouveaux sites. Il s'agit notamment de préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières (carrières en exploitation et susceptibles de faire l'objet d'une extension, ou nouveaux sites compatibles avec les enjeux environnementaux).



6.2 FAVORISER UN REAMENAGEMENT VERTUEUX DES CARRIERES

- Définir des projets concertés de remise en état des carrières, coordonnés avec l'avancement de l'exploitation, en lien avec les enjeux du territoire.

Objectif 7

Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables



Panneaux photovoltaïque à l'aérodrome de Bois Fleury - Saint-Pierre-d'Oléron ©CCIO

orientations et objectifs stratégiques du PADD

RELEVER LES DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 4. Augmenter la production locale d'énergie renouvelable.

7.1 POURSUIVRE LES ACTIONS POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ÉNERGIE

- Intégrer la stratégie Territoire à Énergie POSitive (TEPOS) des EPCI dans les projets de développement communaux. La stratégie Territoire à Énergie POSitive implique de travailler en amont à une conception des projets urbains intégrant les spécificités locales : utilisation du potentiel solaire, possibilités permises par l'architecture bioclimatique et la gestion des réseaux intelligents.
- Améliorer la prise en compte des objectifs de gestion économe de l'énergie dans les projets de développement et dans les opérations d'aménagement : diagnostics territoriaux, optimisation de l'éclairage public, programmation de rénovations massives des bâtiments publics...
- Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par un réseau d'énergie existant ou potentiel.
- Étudier le potentiel de raccordement en amont des projets d'aménagement de manière à pouvoir notamment adapter la densité de l'opération.

- Les documents d'urbanisme peuvent définir des performances énergétiques et environnementales renforcées pour les opérations d'habitat qui s'y prêtent, et ce afin de valoriser massivement le potentiel des bâtiments en énergies renouvelables, solaires notamment.

7.2 AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

- Favoriser des conceptions urbaines et architecturales répondant aux principes du bioclimatisme : implantation des constructions permettant d'optimiser les apports solaires, intégration des dispositifs d'énergies renouvelables, etc. (veiller dans les opérations d'aménagement à optimiser les plans masses pour systématiser une bonne orientation du bâti quelque-soit sa destination).
- Encourager l'utilisation de matériaux écologiques ou de procédés de construction peu énergivores et/ou peu émetteurs de GES.
- Définir des obligations de performance énergétique et environnementale renforcée dans les zones d'activités économiques, pour les bâtiments et pour les aires de stationnement associées.

7.3 POURSUIVRE LE DÉPLOIEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES : PRINCIPE GÉNÉRAL

- Permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve que cet aménagement ne contrevoie pas à la préservation de bâtiments ou de formes urbaines à forte valeur patrimoniale.
- Intégrer la filière énergie dans les activités agricoles et aquacoles en facilitant l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (par exemple énergie solaire) qui alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site de production, sous condition d'intégration paysagère et environnementale.
- Poursuivre la réflexion sur le mix énergétique en s'interrogeant à plus long terme sur les opportunités pour des projets éoliens terrestres, très ponctuellement compte tenu des enjeux environnementaux et paysagers.

7.4 PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DU SOLAIRE DANS L'ESPACE URBAIN

- Faciliter l'installation d'équipements solaires thermiques ou photovoltaïques intégrés au bâti et sur l'espace réservé au stationnement collectif, dans les espaces urbains ou à urbaniser, et dans les secteurs où ceux-ci ne contreviennent pas à la mise en valeur des sites et patrimoines anciens, remarquables ou protégés, ou à la préservation des espaces de nature en ville.

7.5 ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CENTRALES SOLAIRES EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

- Dans l'intention d'accélérer une trajectoire TEPOS ou bas Carbone, une centrale solaire (thermique ou photovoltaïque) pourrait exceptionnellement s'implanter, dans le respect des autres réglementations existantes, hors continuité de l'urbanisation, sur des zones dégradées déjà artificialisées et situées en dehors des réservoirs de biodiversité et des zones agricoles. Dans ce cas, l'implantation est soumise à des critères de réversibilité. En dehors de ce cas particulier, et compte tenu des enjeux locaux de protection de la biodiversité et des paysages, aucune installation n'est envisagée.

7.6. CONTINUER À VALORISER LA BIOMASSE

- Permettre et encourager le développement de nouvelles filières locales et adaptées de type micro-méthanisation et bois énergie.
- Permettre la réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable à partir de la valorisation des déchets produits localement sous réserve des enjeux environnementaux et paysagers.

Objectif 8

Déchets : promouvoir l'économie circulaire

orientations et objectifs stratégiques du PADD

RELEVER LES DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 3. Réduire et valoriser les déchets.

8.1 MISER SUR LA RÉDUCTION, LE TRI ET LA VALORISATION DES DÉCHETS

- Prévoir les emplacements nécessaires pour les déchetteries, centres de tri et centres de stockage de matériaux inertes afin de garantir un accès de proximité à l'ensemble des habitants (mais aussi des professionnels, touristes...). Identifier si besoin les conditions d'extension de ces sites.

À ce titre, les projets suivants sont envisagés :

- la création d'une nouvelle déchetterie sur la zone de Fief de Feusse, à Marennes-Hiers-Brouage, en remplacement de la déchetterie du Bournet (Saint-Just-Luzac) ;
 - le déploiement de services complémentaires sur le site de l'écopôle, à Dolus-d'Oléron.
- Permettre le maintien des sites ou outils de recyclage de matériaux pouvant se substituer aux produits des carrières (centres de tri ou de concassage des déchets du BTP, etc.). La création de nouveaux sites pourra être prévue, en fonction des besoins, dans des secteurs ne compromettant pas la tranquillité des zones habitées.

8.2 PRÉVOIR LA RÉHABILITATION D'ANCIENS SITES DE STOCKAGE

- Lorsque les autres réglementations le permettent, dans le respect des règles environnementales en vigueur, les anciennes déchetteries peuvent être reconverties en sites de production d'énergie (installation photovoltaïque au sol). À ce titre, le site de l'ancienne décharge de La-Brée-les-Bains pourrait être intéressant.



Brico-Tech. Magasin de matériaux de seconde main et atelier partagé. Site de l'écopôle, Dolus d'Oléron ©CCIO

PARTIE

2

Miser sur un développement local responsable et solidaire



Objectif 9	Tisser des alliances territoriales à géométrie variable	25
Objectif 10	Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire	25
Objectif 11	Conforter une armature territoriale multipolaire	27
Objectif 12	Répondre aux besoins en logements	30
Objectif 13	Conforter les activités primaires	34
Objectif 14	Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement	37
Objectif 15	Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal	38
Objectif 16	Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps	40
Objectif 17	Améliorer et diversifier les mobilités	43

Objectif 9

Tisser des alliances territoriales à géométrie variable

orientations et objectifs stratégiques du PADD

UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION :
COOPÉRER, MONTER EN COMPÉTENCE,
ÉVALUER ET S'ADAPTER

↳ 27. Coopérer.

Les coopérations territoriales sont essentielles pour les territoires du SCoT, tant en horizontalité (entre communes, entre intercommunalités, entre structures porteuses de SCoT), qu'en verticalité (notamment avec la Région) pour relever les défis d'un développement local responsable et solidaire.

Les collectivités s'organisent pour permettre des coopérations favorisant les espaces de dialogue par lieu afin de peser dans les stratégies, plans et programmes à une échelle supra territoriale et pour favoriser l'avènement de projets de développement exemplaires et solidaires.



SCoT in itinere © PMO

Objectif 10

Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire

orientations et objectifs stratégiques du PADD

TOUTES LES ORIENTATIONS

↳ Tous les objectifs stratégiques.

10.1 PRINCIPE GÉNÉRAL

En accord avec les orientations exposées dans la première partie, les projets de développement et les opérations d'aménagement prévoient une production de logements et un développement économique en adéquation avec la capacité de l'environnement et du paysage à supporter ce développement. Il s'agit notamment de prendre en considération :

- les pressions exercées sur la ressource en eau potable ;
- les pressions exercées sur les capacités épuratoires des infrastructures de traitement des eaux usées domestiques et des milieux, aussi bien en assainissement collectif qu'en assainissement non collectif
- la préservation des espaces remarquables et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques du littoral ;
- la protection des continuités écologiques y compris dans le tissu urbain ;
- l'existence de risques naturels dans un contexte d'accroissement du changement climatique, notamment ceux liés à la submersion marine et au recul du trait de côte ;
- la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières, aquacoles, nautiques et maritimes ;
- les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ;
- l'approche paysagère comme outil d'élaboration des stratégies d'aménagement.

10.2 ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE, ET PROMOUVOIR LE TERRITOIRE AUPRÈS DES JEUNES ET DES ACTIFS

- Le SCoT vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.
- L'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCoT correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,3 %

par rapport à 2019, ce qui représente un gain d'environ 3 350 habitants sur 25 ans, pour atteindre près de 40 800 habitants en 2043.

- Cet objectif démographique se décline par EPCI pour tenir compte des spécificités locales.

TRAJECTOIRE PASSÉE

OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2

	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20 009	21 972	0,5 %	0,2 %	23 300
CCBM	12 470	15 487	1,1 %	0,5 %	17 500
PMO	32 479	37 459	0,7 %	0,3 %	40 800



Pêche à pied © Arthur.Habudzik/île d'Oléron-Marennes Tourisme

Objectif 11

Conforter une armature territoriale multipolaire

orientations et objectifs stratégiques du PADD

GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes.
- 8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages.
- 9. Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes.

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire.

PROTÉGER NOS VALEURS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages « naturels » et leur diversité.

11.1 CONFORTER L'ARMATURE EXISTANTE

Les territoires du SCoT présentent une armature multipolaire et hiérarchisée entre les pôles principaux, les pôles d'appuis, et les pôles de proximité. Chaque commune apporte une réponse complémentaire aux besoins des habitants et des usagers du territoire.

Les pôles principaux : Saint-Pierre-d'Oléron, Marennes-Hiers-Brouage

- Ces communes sont les plus peuplées et elles concentrent les équipements, les services structurants et les emplois. Elles doivent maintenir leur rôle et conforter les liens avec les pôles d'appui.

Les pôles d'appui : Saint-Georges-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, Le Château-d'Oléron, Bourcefranc-Le Chapus, Saint-Just-Luzac et Le Gua

- Les pôles d'appui doivent continuer à accueillir une part significative du développement démographique et des activités économiques, en parallèle du maintien et du renouvellement de l'offre de services et d'équipement.

Les pôles de proximité : Saint-Denis-d'Oléron, La Brée-les-Bains, Le Grand-Village-Plage, Saint-Trojan-les-Bains, Saint-Sornin, Nieulle-sur-Seudre

- Le potentiel pour développer l'offre de service est assez restreint mais ces communes bénéficient de la proximité des pôles d'appui. L'objectif est d'y assurer un renouvellement de la population et de préserver un cadre environnemental et paysager de qualité, en offrant des possibilités de réponse à une demande pérenne de vivre et travailler à la campagne et à proximité du littoral.



Skatepark à Saint-Georges-d'Oléron
 © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Carte de l'armature territoriale



11.2 RENFORCER TOUTES LES CENTRALITÉS

Définition des centralités

- Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large. Quatre fonctions majeures construisent les centralités :
 - la fonction économique de la centralité renvoie à la présence de commerces et d'emplois et aux lieux d'échanges ;
 - la fonction identitaire consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;
 - la fonction résidentielle fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité ;
 - la fonction service permet de répondre aux besoins non marchands des habitants (services publics, médicaux, etc.).
- La ou les centralité(s) communale(s) constitue(nt) le(s) lieu(x) regroupant l'ensemble de ces fonctions.

Optimiser la localisation des équipements d'intérêt collectif

- Prioriser l'implantation des équipements d'intérêt collectif (hors station d'épuration et infrastructures réseaux...) :

- dans les enveloppes urbaines existantes, afin de faciliter la vitalité et l'intensité urbaine ainsi que l'accès à l'équipement par les modes actifs ou partagés. L'implantation d'un nouvel équipement en dehors des enveloppes urbaines n'est envisagée que si aucune possibilité d'implantation n'est réaliste au sein de l'enveloppe urbaine ;
- dans ou à proximité des centralités des pôles principaux et pôles d'appui pour les équipements structurants (ayant un rayonnement large et attirant un nombre important d'utilisateurs) ;
- dans les centralités de toutes les communes pour les équipements et services de proximité.
- Rechercher la mutualisation des équipements et leur polyvalence dans le but d'enrichir la diversité des pratiques et de favoriser leur accès au plus grand nombre.
- Rechercher également la multifonctionnalité des équipements, en lien avec la saisonnalité des usages, afin d'éviter ou de limiter la consommation d'espaces.
- Soutenir de manière générale une offre de services de santé sur l'ensemble du périmètre du SCoT et encourager les solutions alternatives complémentaires (itinérance, dématérialisation...) rendues possibles par les technologies numériques (télémédecine...).

Objectif 11 (suite)

Conforter une armature territoriale multipolaire

Liste des principaux équipements publics envisagés sur la période 2021-2031

Projets d'équipements publics structurants	Réponse aux besoins identifiés	Localisation dans l'armature territoriale
Gendarmerie	Amélioration des conditions de travail et de logements des gendarmes.	Marennes-Hiers-Brouage – pôle principal.
Maisons de Santé	Amélioration et structuration de l'offre de soin.	Dans ou à proximité des centralités.
Pôle d'animation culturelle	Préserver/renforcer l'offre d'activités socio-culturelles à l'année (centre d'animation et de loisirs de Marennes...).	Dans ou à proximité des centralités.
Sièges des communautés de communes de l'île d'Oléron et du Bassin de Marennes	- Extension du site de la CCIO. - Déplacement du siège de la CCBM.	Dans ou à proximité des centralités.
Requalification des bâtiments et des aménagements sur le site de l'ancienne gare de péage du viaduc	- Conforter les pôles principaux et les pôles d'appuis. - Requalification paysagère de la dorsale.	Bourcefranc-Le Chapus – pôle d'appui.



Centre bourg de Saint-Pierre-d'Oléron
 © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Produire du logement dans les bourgs et les villages

- Programmer une production de logements majoritairement dans les enveloppes urbaines (voir les objectifs sur la gestion économe du foncier), prioritairement dans ou à proximité des centralités.
- S'attacher à favoriser l'implantation des petits logements (notamment aidés) et des établissements, structures et opérations d'habitat dédiées aux jeunes ou aux personnes âgées dans les centralités et à proximité des équipements et des services, ainsi que du réseau de transport collectif lorsqu'il existe, et éviter une implantation en périphérie.

Objectif 12

Répondre aux besoins en logements

orientations et objectifs stratégiques du PADD

GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes.
- 9. Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes.

UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION : COOPÉRER, MONTER EN COMPÉTENCE, ÉVALUER ET S'ADAPTER

- 30. Promouvoir un SCot évolutif : observer, comprendre, s'adapter.

Il s'agit d'organiser une production de logements correspondant aux étapes d'un parcours résidentiel.

- Cette évolution intègre un rééquilibrage en faveur des résidences principales dans l'île d'Oléron, et une augmentation de la production neuve à Marennnes et dans les pôles d'appuis de la CCBM.
- La production de nouveaux logements prévue au D00 est programmée en 2 phases :
 - la première décennie d'application du SCot est la plus dynamique. Elle tient compte des évolutions déjà engagées : attractivité renforcée du littoral en période post-Covid-19, vieillissement structurel, décohabitations, projets en cours pour rééquilibrer l'offre en logements abordables (ZAC de la Marquina, ZAC Champlain, Opération de La Claircière).
 - la deuxième décennie prévoit un rythme de production moins élevé. Elle devrait bénéficier des effets socio-démographiques liés aux projets réalisés sur la décennie précédente et des influences externes sur l'optimisation du parc de logements existants (réduction du nombre de RS sur Oléron, requalification de logements vacants...).

12.1 AUGMENTER LE PARC DE 230 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE (RP-RS-LV) : 80 LOGEMENTS POUR LA CCBM ET 150 LOGEMENTS POUR LA CCIO

- Pour atteindre son objectif démographique et répondre aux besoins de la population actuelle et future, le territoire vise la production de 5 750 logements supplémentaires en 2043*, soit environ 230 logements/an, avec en moyenne 80 logements pour la CCBM et 150 logements pour la CCIO.

* Ce besoin est estimé par rapport à 2018 (Insee, RP 1968-2018).

Objectifs de développement résidentiel par phase

Comprendre les chiffres :

- 2018 est l'année de référence du diagnostic (Insee 2022 - dernières données disponibles au moment de l'analyse et des choix de développement). Elle correspond au « Temps 0 » pour mesurer la réalisation des objectifs.
- La première période de 5 ans figurant dans le tableau est rétroactive (2018-2023) afin d'évaluer la situation au moment de l'arrêt du SCot lorsque les données seront mobilisables.



Zone d'aménagement concerté de la Marquina, nouvel écoquartier en cours de construction © PMO

Objectif 12 (suite)

Répondre aux besoins en logements

CCIO - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Saint-Pierre-d'Oléron	250	500	188	938 (25 %)
Pôle d'appui	· Saint-Georges-d'Oléron · Dolus-d'Oléron · Le Château-d'Oléron	600	1 200	450	2 250 (60 %)
Pôle de proximité	· Saint-Trojan-les-Bains · Le Grand-Village-Plage · Saint-Denis-d'Oléron · La-Brée-les-Bains	150	300	112	562 (15 %)
TOTAL CCIO		1 000 (200/an)	2 000 (200/an)	750 (75/an)	3 750 (150/an)

CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	700 (35 %)
Pôle d'appui	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	1 100 (55 %)
Pôle de proximité	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	200 (10 %)
TOTAL CCBM		500 (100/an)	1 000 (100/an)	500 (50/an)	2 000 (80/an)

Favoriser l'équilibre entre les fonctions de centralité de chaque commune : emploi, habitat, commerces et services

- Les projets de développement déclinent ces objectifs en prenant en compte le poids et les dynamiques démographiques de chaque commune, son niveau d'équipement, ses sensibilités environnementales et paysagères ainsi que les perspectives d'optimisation du bâti existant.

Anticiper, reprogrammer si nécessaire

- Pour chaque typologie de l'armature territoriale, si les objectifs de la phase 1 sont atteints avant 2033, alors la phase 2 pourra être ouverte.

En revanche, la phase 2 ne pourra être enclenchée qu'à la réalisation complète de la première phase.

- Le repli stratégique des biens menacés par les risques littoraux dans les prochaines années peut modifier les estimations et introduire une équation plus complexe à moyen/long terme (quantification des besoins de relocalisation, urbanisation « temporaire » dans les zones d'érosion...). Aussi, les politiques sectorielles et les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu prennent en compte les connaissances disponibles sur les impacts du dérèglement climatique sur les besoins en logements pour réaliser leurs bilans périodiques (prévus par le Code de l'urbanisme).

12.2 PRODUIRE PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES

Planifier une offre de résidences principales diversifiée et bien répartie

- Prévoir les dispositions permettant d'affecter une partie des opérations à la création de logements adaptés aux revenus et aux besoins de la population locale. Ces dispositions sont établies en concertation avec les acteurs de l'habitat sur le territoire concerné pour assurer la cohérence des outils proposés avec les calendriers opérationnels. Ils sont concertés avec l'intercommunalité pour garantir la complémentarité dans la mise en œuvre des politiques sectorielles impactant le cadre de vie.
- Ces objectifs sont renforcés localement lorsqu'un besoin de rattrapage est mis en évidence, en particulier pour les actifs à faible revenu, les jeunes, les travailleurs temporaires, et les personnes âgées.

Favoriser la mixité sociale dans l'habitat

- Prévoir un développement du parc de logements sociaux adapté à l'armature territoriale.
- Développer des solutions complémentaires pour les ménages d'actifs qui n'ont pas accès au parc social et qui sont confrontés à une pénurie d'offre en loyer libre.
- Déployer le panel des outils mobilisables pour rééquilibrer l'offre en logements sur l'île d'Oléron. L'objectif est de stabiliser puis d'augmenter la part de résidences principales.

Réaliser des logements à coût maîtrisé pour la population locale

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable en fonction de la dimension de l'opération et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
Entre 4 et 9 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 10 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de logements SOCIAUX.
Entre 2 000 m ² ou 4 lots, et 3 999 m ² ou 9 lots	25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 4 000 m ² ou 10 lots	25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.

Les catégories de logements sont définies ainsi :

- les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
- logements abordables : les critères du logement abordable sont fixés localement, via les PLH et les PLU.

12.3 RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- Développer une offre adaptée aux personnes âgées :
 - en poursuivant l'adaptation de logements pour faciliter le maintien à domicile ;
 - en favorisant le développement d'une offre alternative, entre le maintien à domicile, la résidence senior, et l'admission en EHPAD (soutien aux projets innovants et recherche de partenariats pour expérimenter ce type d'offre).
- Anticiper les besoins de logements à destination des travailleurs saisonniers dans les communes sous influence littorale (toute l'île d'Oléron, Marennnes-Hiers-Brouage et Bourcefranc-Le Chapus).
- Renforcer l'offre de logements à destination des gendarmes et des sauveteurs sur les secteurs sous influence littorale.
- Renforcer l'offre de logements pour personnes défavorisées et l'offre de petits logements et de logements accessibles aux personnes en mobilité réduite (PMR) prioritairement dans les deux pôles principaux (Marennnes-Hiers-Brouage et Saint-Pierre-d'Oléron). Les besoins sont précisés par les PLH, ou PLU sur le plan quantitatif et qualitatif, en tenant compte de la stratégie départementale (Plan Départemental de l'Habitat, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Schéma départemental de l'autonomie).
- Inscrire les équipements permettant l'accueil des gens du voyage dans les PLH et dans les PLU selon les dispositions du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage de Charente Maritime. Pour la période 2019-2024, la communauté de commune du bassin de Marennnes réalise une aire de grand passage*, et des terrains familiaux locatifs pour 4 familles (environ 8 places caravanes). Il est également recommandé la création d'une aire équipée sommairement pour l'accueil de petits groupes familiaux, à la demande et toute l'année.

* Une aire de grand passage doit être installée sur un terrain stabilisé d'environ 4 hectares et permettre l'accueil de 200 caravanes, l'accès aux réseaux d'eau et d'électricité et le ramassage des ordures ménagères.

Objectif 12^(suite)

Répondre aux besoins en logements

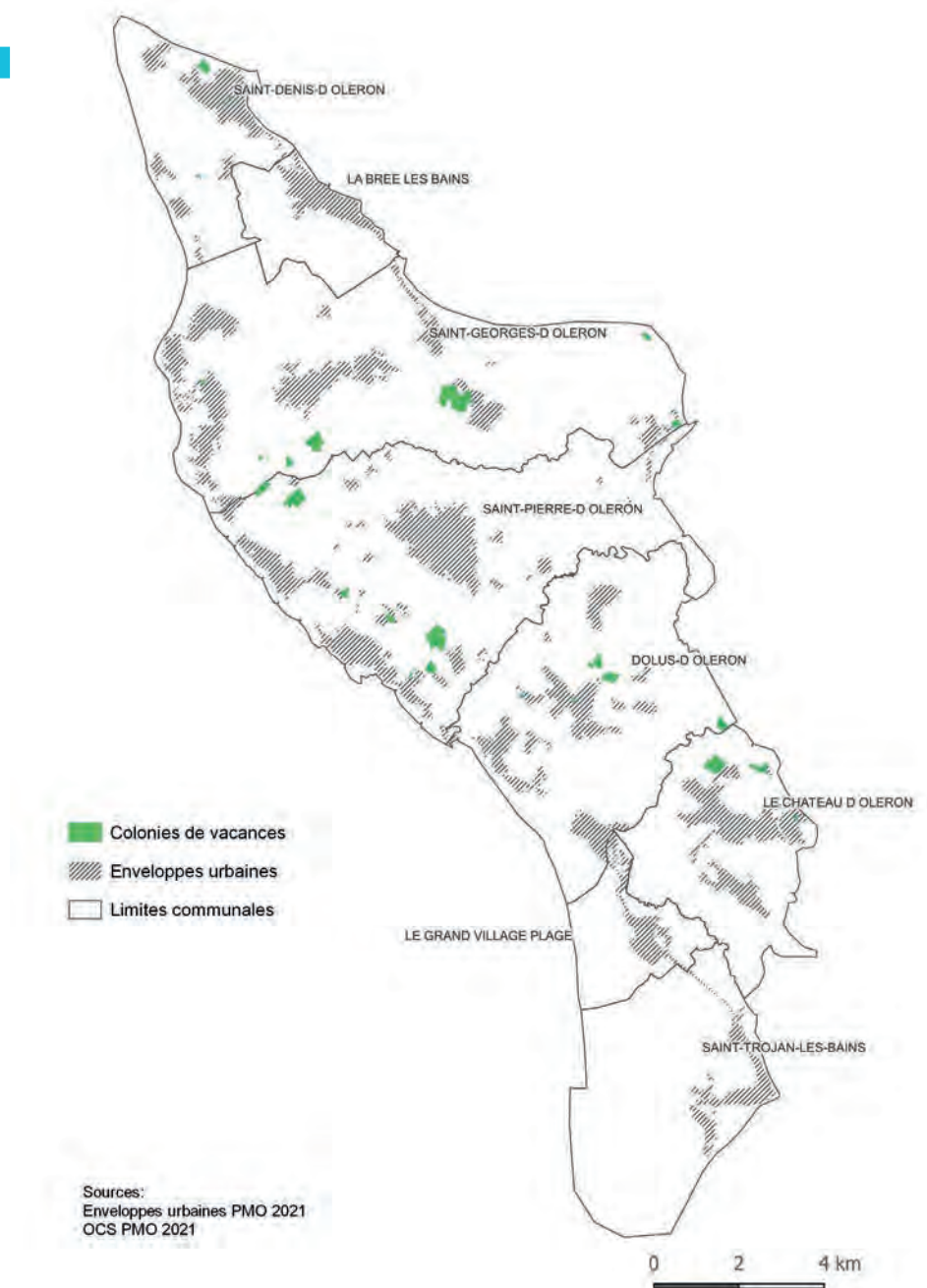
Accompagner des modes d'habiter différents

- Encourager et accompagner l'émergence sur l'ensemble du périmètre du SCoT de formules d'habitat permettant de diversifier l'offre et de proposer des solutions alternatives

ou innovantes qui peuvent faciliter la résilience du territoire : habitat participatif, hébergements temporaires, colocations seniors...

12.4 AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Carte de localisation des colonies de vacances



Optimiser le gisement foncier des colonies de vacances

- Examiner le potentiel de mutabilité des colonies de vacances lorsque le maintien de la destination d'hébergement de loisir n'est plus envisagé. Le potentiel de mutabilité prend au moins en compte :
 - la situation géographiques (localisation par rapport aux centralités, proximité du rivage, occupation du sol alentour, dispositions particulières au littoral);
 - les usages existants ;
 - la desserte par les réseaux ;
 - la sensibilité environnementale et paysagère ;
 - l'intérêt patrimonial (architectural et culturel).
- Envisager le changement de destination de ces sites en fonction de chaque situation et en réponse aux objectifs de développement de la commune.
- Préciser les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les objectifs de qualité paysagère lorsque le changement de destination est envisagé.

Ci-contre : carte de localisation des colonies de vacances de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Soutenir la rénovation des habitations anciennes

- Poursuivre et amplifier les actions des collectivités incitant à la rénovation massive des logements, notamment du bâti ancien et dégradé, afin de revitaliser les centralités, de contribuer au renouvellement de la population dans les centres bourgs, et de soutenir le fonctionnement des équipements et des services de centralité (OPAH-RU, ORT...). Compte tenu des caractéristiques du parc de logement existant, l'amélioration de la performance énergétique (qui réduit les coûts d'occupation) est une priorité.

Nota Bene : la vacance des logements anciens à rénover n'est pas une variable d'ajustement pour répondre aux besoins à l'échelle du SCoT mais des situations ponctuelles dans les centralités méritent une attention particulière.

- Préciser les objectifs de résorption de logements dégradés, indignes ou vacants et de réhabilitation par mutation, densification, renouvellement urbain, ou renaturation, en tenant compte des sensibilités environnementales ou paysagères des espaces bâtis concernés. Les logements vacants dans ou à proximité des centralités sont des cibles prioritaires d'intervention.

Objectif 13

Conforter les activités primaires

orientations et objectifs stratégiques du PADD

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- **10.** Soutenir les activités d'aquaculture et de pêche durables.
- **12.** Pérenniser une agriculture locale performante sur les plans économiques, sociaux et environnementaux.
- **13.** Sécuriser la vocation du foncier pour l'exploitation agricole et aquacole.
- **16.** La croissance bleue, « un océan des possibles ».

13.1 SOUTENIR L'AGRICULTURE LOCALE

Affirmer la vocation des terres agricoles

- Affirmer la vocation agricole des terrains concernés en :
 - identifiant et délimitant les espaces agricoles ;
 - prenant les dispositions adaptées pour les préserver.
- Faciliter l'évolution des exploitations agricoles et l'installation de nouveaux sièges d'exploitation dans l'ensemble dans l'espace agricole (en dehors des espaces remarquables du littoral et des coupures d'urbanisation identifiés par le DOO et délimités dans Les PLU).
- Les choix des périmètres d'urbanisation prennent en compte les impacts économiques de l'extension urbaine sur l'activité agricole ou les contraintes d'exploitation (respect des distances réglementaires et application du principe de réciprocité, conflits de voisinage avec l'habitat, accès aux cultures...). Ils veillent à éviter la fragmentation des espaces agricoles et l'enclavement des terres agricoles.

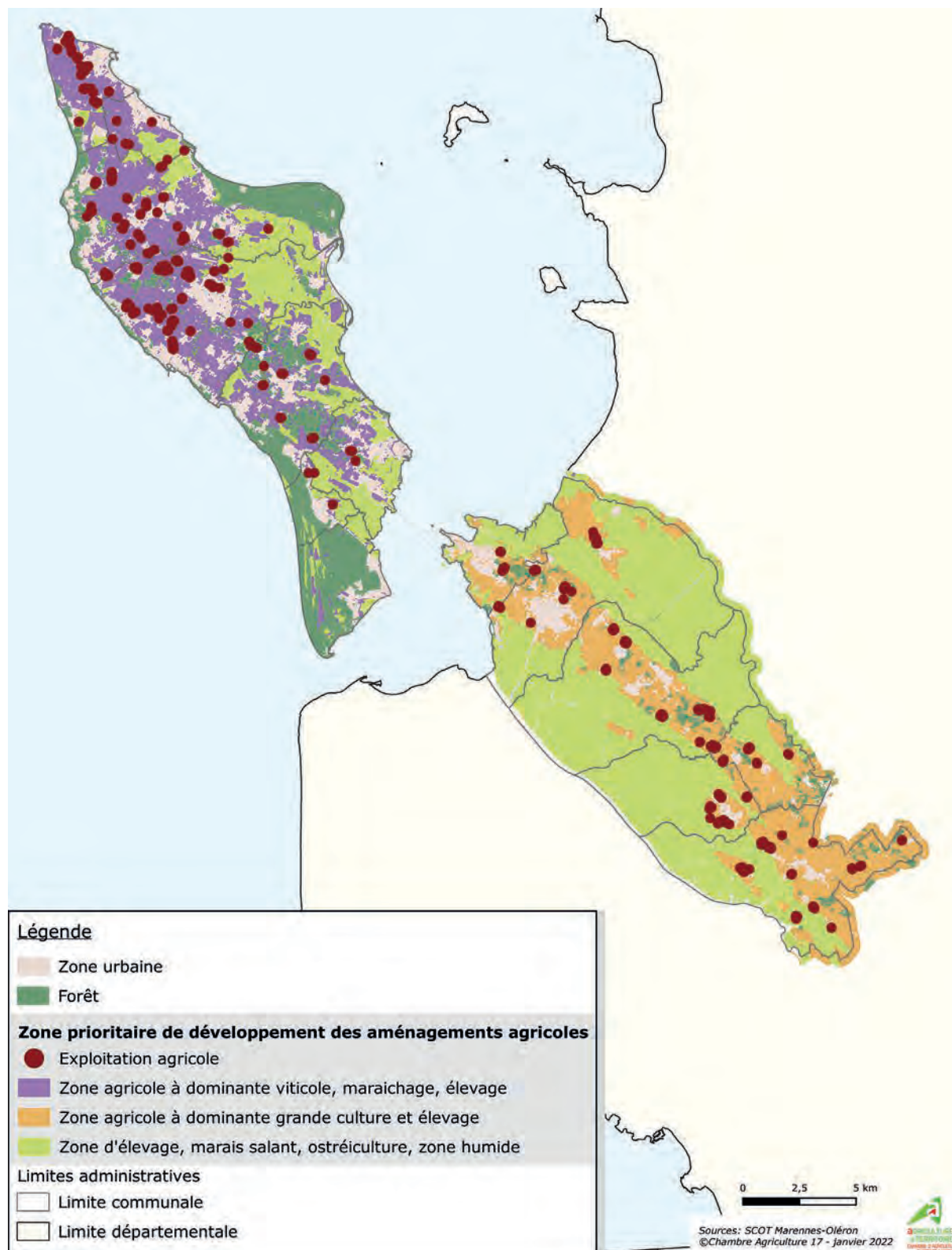
Encadrer la création de logements de fonction dans l'espace agricole

- La création d'un logement de fonction peut être envisagée, en accord avec les dispositions de la charte « Agriculture, Urbanisme et Territoires de la Charente-Maritime », lorsqu'elle apparaît nécessaire au bon fonctionnement des activités agricoles. Dans ce cas, la réutilisation de bâtiments existants (ancienne maison ou changement de destination d'un ancien bâtiment agricole) est favorisée par rapport à une construction neuve.

Objectif 13^(suite)

Conforter les activités primaires

Synthèse des enjeux agricoles sur le secteur Marennes-Oléron



Soutenir une économie agricole locale et responsable

- Le développement de projets d'agriculture de proximité et de circuits courts est favorisé dans les espaces agricoles, notamment en ce qui concerne :
 - la protection du foncier agricole propice à une agriculture de proximité ou une agriculture extensive à forte valeur ajoutée, y compris en frange d'urbanisation ou dans l'enveloppe urbaine pour des cultures de type jardins familiaux ;
 - l'installation de cultures sous serre dans le site classé d'Oléron ;
 - la réhabilitation de friches agricoles et de bâtiments agricoles anciens (en lien avec l'Objectif 3) ;
 - les aménagements permettant la valorisation des déchets, et la production d'électricité et/ou de chaleur, en lien avec l'activité agricole (en lien avec l'Objectif 7) ;
 - les installations permettant la diversification des activités (en lien avec l'Objectif 14) ;
 - l'aménagement des accès, notamment pour les modes actifs, et des espaces d'accueil du public (en lien avec l'Objectif 17).

13.2 ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA CROISSANCE BLEUE, NOTAMMENT DES FILIÈRES AQUACOLES

Affirmer la vocation des espaces aquacoles

- Délimiter et protéger des zones de cultures marines par des dispositions adaptées. Ces dispositions garantissent que le secteur ne sera pas affecté à un usage autre que les cultures marines.
- Faciliter la réalisation des constructions et des aménagements nécessaires à l'exploitation des espaces aquacoles.

Réserver des espaces pour les activités portuaires

- Délimiter les zones portuaires et prévoir les dispositions adaptées à l'évolution prévisible des activités.
- Donner la priorité aux activités liées à la mer en favorisant la requalification ou la reconversion des bâtiments et installations, dans les secteurs à enjeux pour le développement des activités économiques liées à la mer, situés notamment à proximité des espaces portuaires existants, des cales et autres équipements proposant un accès à la mer.
- Préserver les capacités d'adaptation, de modernisation ou de développement des sites d'accès à la mer, au havre de Brouage et à la Seudre.
- En cas de besoin avéré d'augmentation de la capacité d'accueil des activités de plaisance, sont privilégiées :
 - la réorganisation des sites existants ;
 - la recherche de techniques permettant une densification des bateaux au mouillage.
- Le développement des sites de mouillage s'effectue, en cas de besoin identifié, à partir des groupements de bateaux les plus importants afin d'optimiser les services existants et de réduire l'impact sur l'environnement. Ce développement devra en outre être réalisé en cohérence avec les possibilités d'infrastructures à terre. S'il était nécessaire de créer un nouveau site de mouillage, les incidences sur les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité seraient prises en compte.

Accompagner le développement des activités de sport et de loisirs nautiques telles que voile, surf, kayak, etc.

- Faciliter l'accès au milieu maritime pour y encourager les activités de sport et de loisirs nautiques, ainsi que les activités de promenade et de découverte des milieux, lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation économique principale sur les sites (notamment l'ostréiculture), dans le respect des dispositions particulières au littoral et en vertu d'aménagement respectueux des milieux et des paysages naturels.



Marais de Brouage © IODDE

Objectif 14

Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement

orientations et objectifs stratégiques du PADD

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 11. Promouvoir et développer un tourisme responsable, en concertation avec les acteurs locaux.

14.1 SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE RESPONSABLE ET COORDONNÉ À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

- Prendre en compte les objectifs du schéma de développement touristique durable de l'île d'Oléron et du bassin de Marennes, et faciliter la mise en œuvre du plan d'action pour chaque communauté de communes. Le territoire soutien un tourisme durable :
 - respectueux de l'environnement;
 - soucieux d'étaler la fréquentation et de faire vivre le territoire à l'année;
 - dans le respect de la culture locale et de l'authenticité;
 - pour tous et avec tous.

14.2 COORDONNER L'ACCUEIL ET LE STATIONNEMENT DES CAMPING-CARS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

- Identifier les besoins de création et ou de confortement des équipements aménagés pour l'accueil et le stationnement des camping-cars, principalement hors saison et sur les ailes de saison, dans une logique de maillage de l'offre à l'échelle intercommunale et de régulation du stationnement sauvage.

- En cas de besoin, prévoir les secteurs réservés à l'aménagement d'équipements publics permettant de réguler le stationnement des camping-cars. Ces équipements sont situés dans les enveloppes urbaines existantes et à proximité des centralités et/ou des principaux itinéraires cyclables afin d'accéder facilement aux centralités.

14.3 POURSUIVRE L'AMÉLIORATION QUALITATIVE DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT DE PLEIN AIR

- Contenir le nombre de campings sur la CCIO, en permettant le réaménagement qualitatif des sites existants ou la relocalisation en cas de risques naturels, sans augmentation du nombre d'emplacements.
- Favoriser le développement d'une offre d'hébergement de plein air sur le périmètre de la CCBM. Ce développement est orienté vers le tourisme « vert », en complément de l'offre existante.
- Les enjeux d'insertion paysagère, de limitation de l'impact sur l'environnement et les démarches qualités sont au cœur des projets de développement et d'amélioration de l'offre.

14.4 ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DES MODES D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUES

- Pour les gîtes, chambres d'hôtes :
 - rechercher une harmonie architecturale et paysagère des constructions avec le lieu d'implantation ;
 - permettre le changement de destination des bâtiments sous réserve de l'existence de réseaux appropriés et de ne pas compromettre la fonctionnalité des exploitations agricoles, la fonctionnalité écologique et la qualité paysagère des sites d'accueil.
- Pour les nouvelles formes d'hébergement :
 - permettre l'installation d'une offre d'hébergement alternative ou atypique (cabanes, bateaux recyclés...) dans le respect de l'environnement, des paysages et des règles d'urbanisme particulières au littoral, dans le respect des objectifs quantitatifs définis pour l'hébergement de plein air.

Objectif 15

Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal

orientations et objectifs stratégiques du PADD

GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages.

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire.

15.1 FAVORISER LE MAINTIEN ET L'INSTALLATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LES CENTRALITÉS

- Prioriser l'installation des commerces et des activités de service dans les centralités.

Sous réserve des évolutions réglementaires, les commerces et activités de service correspondent à la destination prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme, à l'exception de la sous-destination « commerce de gros ».

Les sous-destinations suivantes sont particulièrement visées : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma.

- Préciser les dispositions qui permettent de préserver et de renforcer les centralités dans les pôles principaux et les pôles d'appuis (par exemple : mise en œuvre de « périmètres de centralité », de secteurs stratégiques à l'intérieur desquels le changement de destination des cellules commerciales existantes est interdit, d'une règle de non transformation des commerces en habitation, de préservation des accès séparés aux étages supérieurs, d'un droit de préemption commercial et artisanal...).
- Définir des règles qualitatives pour les façades commerciales.
- Les PLU peuvent s'appuyer sur un diagnostic de l'appareil commercial pour identifier les enjeux et les réponses adaptées au contexte local.

15.2 LIMITER LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES EN DEHORS DES CENTRALITÉS

- Compte-tenu du bon maillage existant d'espaces commerciaux périphériques, la délimitation de nouvelles emprises foncières spécifiquement dédiées au commerce sur des espaces NAF n'est pas prévue par le SCoT (en lien avec l'Objectif 16). Cette orientation poursuit l'objectif transversal de sobriété foncière.
- Éviter la création de commerces de moins de 300 m² en dehors des centralités (voir les exceptions prévues ci-après dans « encadrer l'évolution du commerce diffus existant »).
- Identifier et protéger les linéaires commerciaux des centralités.
- Réserver les espaces commerciaux périphériques à l'installation de commerces de plus de 300 m² de surface de vente, lorsque ces derniers ne peuvent trouver d'emplacement adapté dans les centralités.
- Éviter l'augmentation des surfaces commerciales à prédominance alimentaire dans les ZAE afin de préserver l'ensemble des fonctions urbaines dans les agglomérations et les villages, et de limiter l'impact sur l'animation de la vie urbaine.

15.3 MAÎTRISER LE COMMERCE ISOLÉ

- Les nouvelles implantations commerciales, que ce soit par la création de nouveaux bâtiments ou par le changement de destination de bâtiments existants, se réalisent dans les centralités ou dans les zones d'activités économiques (ZAE) (en lien avec l'Objectif 16).
- Éviter la création de commerce sur les ZAE n'accueillant pas de commerce à la date d'approbation du SCoT.
- Dans le cas des commerces implantés en dehors des centralités et des ZAE au moment de l'approbation du SCoT, et lorsque le PLU permet le maintien de la destination commerciale, l'objectif consiste à prévoir uniquement des opérations d'adaptation, afin de ne pas aboutir à une augmentation de la surface de vente supérieure à 15% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Objectif 15^(suite)

Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal

- Prévoir ponctuellement l'implantation de commerces en dehors des centralités et des ZAE dans les cas suivants :
 - lorsque l'implantation du commerce apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique en apportant un service aux usagers. Cette disposition vise à répondre à des besoins qui peuvent se formaliser dans les années à venir sur des sites économiques « en projet ». Sont ciblés notamment les abords des ports de plaisance et les espaces muséaux hors centralités ;
 - lorsque le commerce est directement lié à une activité industrielle ou artisanale de production qui souhaite se doter d'un show-room, dans la mesure où le commerce reste une activité accessoire et qu'il occupe une surface limitée (estimée à 20 % maximum de la surface de plancher de la construction) ;
 - lorsque le commerce est prévu pour apporter un service de proximité aux usagers d'un pôle local de mobilité ;
 - dans le cas de la création d'un local de vente à la ferme, à la condition que ledit local serve principalement à la vente des productions directement issues de l'exploitation (pour tout développement de commerce par des collectifs de producteurs, par exemple un établissement qui serait géré par un groupe d'exploitants locaux, une implantation dans les centralités est à rechercher).

15.4 ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DES MODES DE TRAVAIL ET D'ENTREPRENEURIAT

- Faciliter le développement des espaces de télétravail, de tiers lieux, etc., dans les centralités et les espaces d'activités économiques structurants.
- Mettre en place une offre à prix maîtrisée dans les centralités ou sur les ZAE pour le développement des activités en lien avec l'économie sociale, solidaire et circulaire.
- Proposer des solutions pour le parcours résidentiel des entreprises et le développement de l'entrepreneuriat endogène (par l'aménagement de pépinières d'entreprises, d'incubateurs, d'hôtels d'entreprises, ateliers relais, etc.).
- Anticiper les besoins en desserte en Très Haut Débit par la pose de fourreaux pour les infrastructures numériques lors de l'aménagement des espaces d'activités économiques.



Les halles de Marennes © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Objectif 16

Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps

Orientations et objectifs stratégiques du PADD

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire.
- 15. Intégrer les exigences numériques.

UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION : COOPÉRER, MONTER EN COMPÉTENCE, ÉVALUER ET S'ADAPTER

- 29. Faciliter l'appropriation et la mise en oeuvre du SCoT

- > Optimiser le foncier en permettant la densification des constructions dans les ZAE, sous réserve de prendre en compte les dispositions précédentes concernant les risques littoraux, les continuités écologiques, et les exigences de performance environnementales renforcées.
- > Prendre les dispositions nécessaires à la requalification des espaces publics et des espaces verts dans les ZAE (en lien avec l'Objectif 7 et avec l'Objectif 19).
- > Permettre des extensions limitées et justifiées par un diagnostic des besoins, en lien avec les consommations foncières maximales précisées par le DOO dans l'Objectif 18 (cf. Partie 3).

16.2 AMÉLIORER LA FONCTIONNALITÉ DES ZAE DANS LE TEMPS

16.1 CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) PÉRIPHÉRIQUES SANS EN CRÉER DE NOUVELLE

- > Les ZAE sont des espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles), hors zones portuaires, et hors centralités, et identifiés par un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme.
- > La création d'une nouvelle ZAE sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers en 2020 n'est pas envisagée.

- > Renforcer la vocation artisanale des ZAE.
- > Définir une organisation du réseau viaire assurant un fonctionnement sécurisé des flux entre poids lourds, véhicules utilitaires, véhicules légers, piétons et vélos.
- > Mutualiser le stationnement et les circulations à l'échelle de la ZAE dès que possible.
- > Prévoir des possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments pour permettre leur adaptation aux besoins des entreprises.
- > Intégrer les besoins en foncier pour la logistique de proximité, lorsqu'ils viennent en soutien des centralités.
- > Éviter les espaces mixtes entre activités industrielles et les activités accueillant une clientèle pour limiter les risques industriels notamment.



Chantier de réhabilitation d'un ancien site industriel, zone des grossines, Marennes-Hiers-Brouage © uwl-surfboards

Objectif 16 (suite)

Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps

16.3 CARACTÉRISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PÉRIPHÉRIQUES

► Dans les destinations attendues, les destinations artisanales sont prioritairement recherchées

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES

Communes	Zone d'Activité Économique (avec un zonage dédié au PLU)	Surface urbanisée en 2023 (ha) PLU 2023 et OCS PM02021	Orientation de développement	Principales destinations attendues
BOURCEFRANC-LE-CHAPUS	Le Riveau	13 ha	· Requalification des espaces publics et des espaces libres.	· Artisanat · Commerce · Industrie · Entrepôt · Bureau
MARENNES-HIERS-BROUAGE	Usine de peinture proche du petit port des seynes	3 ha	· Maintien de l'activité.	· Industrie
	Cimenterie proche du petit port des seynes	2 ha	· Maintien de l'activité.	· Industrie
	Les Grossines – Fief de Feusse	23 ha	· Optimisation du foncier et des voiries. · Requalification des espaces libres.	· Artisanat · Commerce · Entrepôt · Équipement d'intérêt collectif
SAINT-JUST-LUZAC	Zone le Puit doux (Les Huttes)	2 ha	· Extension de 4 ha à moyen/long terme (2031-2043).	· Artisanat · Industrie
	Les 4 moulins	5 ha	· Optimisation du foncier et des voiries. · Requalification des espaces libres.	· Commerce · Artisanat
NIEULLE-SUR-SEUDRE	Les Groies	7 ha	· Optimisation du foncier et des voiries.	· Artisanat
LE GUA	Les justices – Omégua	13 ha	· Extension de 6 ha à court moyen terme (2021-2031).	· Commerce (non alimentaire) · Artisanat · Industrie · Entrepôt

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE D'OLÉRON

Communes	Zone d'Activité Économique (avec un zonage dédié au PLU)	Surface urbanisée en 2023 (ha) PLU 2023 et OCS PM02021	Orientation de développement	Principales destinations attendues
SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Les Seizins	5 ha	Optimisation du foncier et requalification des espaces publics.	- Artisanat - Entrepôt - Industrie
LA-BRÉE-LES-BAINS	La Baudette	11 ha	- Conserver le secteur d'équipements collectifs (déchetterie) avec possibilité d'extension sur des espaces Urbanisés. - Supprimer le zonage économique et réinvestir le foncier artisanal en favorisant la mixité des fonctions urbaines.	Équipement d'intérêt collectif
SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Les 4 moulins	11 ha	- Poursuite des aménagements. - Développement de solutions immobilières pour des entreprises locales. - Développement des services aux entreprises. - Optimisation du foncier.	- Artisanat - Industrie - Équipement d'intérêt collectif - Entrepôt
	Les forges	1,5 ha	Optimisation du foncier et requalification des espaces publics.	- Artisanat - Industrie
SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Zone commerciale multisite en bordure de la RD 734	30 ha	Optimisation du foncier et requalification des espaces publics.	- Commerce - Artisanat
	L'Oumière – Les Mirouelles	11 ha	Optimisation du foncier et requalification des espaces publics.	Mixte – commerces, services, artisanat
	Le Perrotin	2 ha	Optimisation du foncier et requalification des espaces publics.	- Artisanat - Industrie
DOLUS-D'OLÉRON	La Jarrie	15 ha	- Optimisation du foncier et requalification des espaces publics. - Extension de 2 ha à court-moyen terme (2021-2031).	- Commerce - Artisanat - Industrie - Entrepôt - Équipement d'intérêt collectif
LE-CHÂTEAU-D'OLÉRON	Ors	6 ha	- Adaptation du bâti et des aménagements aux risques littoraux. - Protection des continuités écologiques.	- Artisanat - Industrie - Équipement d'intérêt collectif
	La Beaucoursière	11 ha	Optimisation du foncier et requalification des espaces publics.	- Commerce - Artisanat - Industrie - Entrepôt - Équipement d'intérêt collectif
LE-GRAND-VILLAGE-PLAGE	Les Aires	2 ha	- Optimisation du foncier et requalification des espaces publics. - Adaptation du bâti et des aménagements aux risques littoraux.	Artisanat
SAINT-TROJAN-LES-BAINS	Les Bris	4 ha	- Optimisation du foncier et requalification des espaces publics. - Adaptation du bâti et des aménagements aux risques littoraux.	Artisanat

Objectif 17

Améliorer et diversifier les mobilités

orientations et objectifs stratégiques du PADD

GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes.
- 8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages.

ACTIVES, ALTERNATIVES, ET NUMÉRIQUES : AMÉLIORER LES MOBILITÉS

- 17. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement et la capacité des infrastructures.
- 18. Encourager et amplifier le développement des alternatives à la voiture solo pour les déplacements du quotidien.
- 9. Réguler la mobilité et le stationnement vers et sur les sites touristiques en périodes de pointe 2.
- 21. Favoriser l'inclusion numérique.

- la desserte de la gare TGV de Surgères depuis et vers toutes les communes d'Oléron en saison touristique.

Pôles locaux de mobilité

Les stratégies locales de mobilité identifient les aménagements et les actions à mettre en œuvre pour conforter et améliorer les services aux usagers sur les pôles locaux de mobilité de Saint-Pierre-d'Oléron et de Marennes.

Elles mènent une réflexion prospective sur les pôles locaux de mobilité potentiels à proximité du viaduc sur les communes de Bourcefranc-Le Chapus et du Château-d'Oléron. La commune de Le Gua pourrait également être concernée, à proximité du carrefour des RD 131 et RD 733.

Les aménagements liés à ces espaces d'échanges multimodaux (piétons, vélo, co-voiturage, bus) s'intègrent dans un projet d'aménagement d'ensemble, sur un périmètre cohérent du point de vue de l'intégration paysagère du projet.

Transport de marchandises

- Préserver la fonctionnalité du réseau routier pour le transport de marchandises en identifiant les aménagements nécessaires pour assurer un itinéraire praticable depuis les axes principaux vers les sites générateurs de flux de marchandises importants à l'échelle du territoire (zone d'activités économiques et commerciales, ports départementaux, sites ostréicoles).

17.1 AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ AU TERRITOIRE

Le SCoT soutient le développement de l'accessibilité depuis et vers le territoire. Il vise la poursuite et le renforcement du dialogue entre tous les acteurs publics des transports.

Cars régionaux et liaisons avec les gares ferroviaires

- Renforcer l'attractivité des cars régionaux (lignes interurbaines) et des liaisons avec les gares ferroviaires en soutenant les objectifs suivants auprès de la Région Nouvelle Aquitaine :
 - une offre de mobilité rapide et régulière entre les gares TGV et les pôles locaux de mobilité de Saint-Pierre-d'Oléron et de Marennes ;
 - le déploiement de solutions de transport alternatif à la voiture en solo pour rejoindre le réseau de bus régional et les gares ferroviaires ;
 - l'aménagement des abords des arrêts de bus, pour améliorer la qualité d'usage : accessibilité, sécurité (et convivialité) ;

17.2 AMÉLIORER LA QUALITÉ DES TRAJETS SUR LE RÉSEAU ROUTIER

- Soutenir les projets d'aménagement des infrastructures adaptés à la typologie des espaces traversés et à la saisonnalité.
- Les collectivités gestionnaires identifient les espaces ayant besoin d'être améliorés au regard de la fréquentation des infrastructures, de leur capacité à participer au report modal et de leur niveau d'accidentologie.
- Les projets routiers projetés par le Département sur le territoire du SCoT au moment de l'arrêt du schéma sont énumérés ci-dessous (liste non exhaustive) :
 - Communes de La-Brée-les-Bains et de Saint-Georges-d'Oléron : Route Départementale n° 734. L'aménagement

d'un carrefour giratoire situé à l'intersection de la Route Départementale n° 734 et de la Route Départementale n° 273E1 est en cours d'étude ainsi que la création d'un passage inférieur à gabarit réduit (La prise du Curé), pour sécuriser les traversées cyclables sur la Route Départementale n° 734,

- Commune de Saint-Sornin - Routes Départementales n° 728, n° 118 et n° 131 - Carrefour du « Pointu de la Casse » - Des études sont en cours afin de sécuriser les différentes intersections,
- Commune de Saint-Sornin - Route Départementale n° 118 : Aménagement de traverse - rue Eric Chabrierie,
- Pont d'Oléron - Route Départementale n° 26 — des travaux de gros entretien de l'ouvrage et une possible adaptation du profil en travers de l'ouvrage sont en cours d'étude,
- Commune du Château-d'Oléron - Route Départementale n° 734 - requalification des abords du Pont d'Oléron,
- Commune de Bourcefranc-le-Chapus — Route Départementale n° 26 - Requalification des abords du Pont d'Oléron,
- Commune du Gua - Route Départementale n° 131 - Aménagement de traverse : rue Samuel Champlain,
- Commune de Saint-Just-Luzac - Route Départementale n° 241 - Aménagement de la traverse à Mauzac,
- Commune de Saint-Just-Luzac - Route Départementale n° 241 - Aménagement de la traverse — Les Touches,
- Commune de Saint-Just-Luzac — Route Départementale n° 18 - Aménagement de l'entrée de Saint-Just,
- Commune de Saint-Just-Luzac - Aménagement du carrefour situé à l'intersection de la Route Départementale n° 728 et de la Route Départementale n° 123,
- Commune de Marennes, - Route Départementale n° 3 - Aménagement de la traverse — Rue des Frères Jabouille avant classement dans la voirie communale,

Anticipation foncière pour les aménagements

- Sécuriser les parcours et pacifier les différents usages (vélo, voiture, piétons, activités/résidentiel), en prévoyant les emprises nécessaires :
 - aux adaptations ciblées de l'espace routier (giratoire, bandes de sécurité, pistes cyclables, tourne à gauche/droite, signalétique verticale et horizontale, feu de circulation, reconfiguration d'accès, etc.);
 - aux projets de mobilité structurants.

Ces modalités varient en fonction de l'état d'avancement des projets.

- Préserver les emprises foncières des anciennes voies ferrées ainsi que les bâtiments associés. Le SCoT vise ainsi à préserver leur potentiel d'utilisation pour des circulations douces, y compris dans la perspective d'une recomposition spatiale. Le secteur Est de Marennes/canal Charente-Seudre/RD 123 et RD 728/Saint-Just-Luzac (le Bournet), est notamment concerné.

Aménagements sur l'axe routier principal : « la dorsale »

Le SCoT vise la sécurisation des carrefours et des traversées de bourgs, les requalifications paysagères et environnementales des secteurs sensibles, ainsi que la réalisation ou l'amélioration d'aménagements cyclables sur les routes départementales 728 et 728^E, 123, 26, et 734.

Requalification des abords du viaduc

Le SCoT soutient un projet de réaménagement et de requalification paysagère des abords du viaduc sur les communes du Château d'Oléron et de Bourcefranc-Le-Chapus.

Cet objectif inclut une réflexion intégrée sur les fonctions de pôles locaux de mobilité, sur l'identité paysagère de ces sites « portes de territoires », sur la prise en compte des risques littoraux, de l'histoire des lieux, du patrimoine bâti et culturel, ainsi que sur les usages.

Côté Bourcefranc-Le-Chapus, la réflexion porte également sur la requalification de l'ancienne gare de péage du viaduc (bâti et abords) et sur l'amélioration de l'accessibilité au lycée de la mer et du littoral.

Entrée est de Marennes

L'extension urbaine de la ville de Marennes vers l'Est (zone d'activité, équipements sportifs, écoquartier de la Marquina) permet d'envisager à moyen/long terme, la recomposition de l'entrée Est de Marennes (liaisons de la RD 123, de la RD 728, de la rue du Docteur Roux/Av. Mal Leclerc).

Le SCoT soutient un projet structurant sur ce secteur, où les enjeux de haute qualité environnementale et paysagère sont prégnants, incluant la préservation et la restauration des continuités écologiques le long du canal Charente-Seudre (en extension de la coulée verte de l'écoquartier de la Marquina), et la continuité des itinéraires de randonnée (vélos et piétons).

Brouage

- Repenser l'organisation des circulations et des stationnements pour la citadelle de Brouage.

17.3 ADAPTER ET CONCEVOIR DES INFRASTRUCTURES EN FAVEUR DES MOBILITÉS ACTIVES

- Promouvoir un maillage dense des itinéraires sécurisés pour les piétons et les cyclistes. Petit à petit, il s'agit de relier toutes les zones urbanisées aux centralités et aux pôles d'équipements communaux et intercommunaux. En corolaire, le SCoT vise le déploiement d'itinéraires touristiques à faible impact environnemental.

Objectif 17 (suite)

Améliorer et diversifier les mobilités

Mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics

- Intégrer l'objectif de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics et faciliter l'élaboration et la mise en œuvre des PAVE (plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics).

Les enjeux de l'accessibilité de la voirie et des espaces publics sont primordiaux car ils concernent non seulement le quotidien des personnes handicapées mais aussi l'ensemble de la population qui peut ainsi bénéficier d'une meilleure qualité d'usage.



Saint-Trojan-les-Bains

© Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

- Identifier les espaces nécessaires aux aménagements permettant la réalisation de cet objectif, en fixant des prescriptions techniques le cas échéant.
- Ces dispositions visent notamment à adapter les espaces publics au vieillissement de la population.

Itinéraires sécurisés pour les piétons et les cyclistes sur les trajets courts du quotidien

- Préserver de bonnes conditions d'accueil des piétons et des cyclistes dans l'espace public :
 - en recherchant la continuité des itinéraires, en particulier dans les traversées de bourgs, et pour l'accès aux équipements structurants (partage de voirie, bande dédiée, pacification des flux aux intersections et secteurs commerçants...);
 - en tenant compte dans l'aménagement des voies douces, des variations de flux saisonniers et des risques de

conflits d'usage sur les itinéraires empruntés à la fois par les piétons et les cyclistes et en prévoyant les aménagements adaptés ;

- en assurant la qualité de la surface de roulement des routes et prévoyant éventuellement des aménagements ponctuels pour améliorer la sécurité des cyclistes ;
- en facilitant le stationnement vélo dans et à proximité des pôles d'attractivité (centralités, équipements, commerces). Il s'agira de promouvoir des formes de stationnement variées et adaptées aux différents contextes urbains et paysagers (petites unités, jalonnement...) afin d'éviter que le stationnement vélo « envahisse l'espace public » mais plutôt qu'il participe de son animation.
- Intégrer systématiquement la multimodalité dans les opérations d'aménagement (habitat, commerces, activités économiques, équipements, sites de loisirs, lieux d'enseignement, etc.) :
 - en prévoyant des itinéraires sécurisés pour les piétons et cycles dans le périmètre de l'opération ;
 - en prévoyant le stationnement des vélos tant de manière quantitative (en nombre suffisant pour encourager la pratique du vélo) et qualitative (mobiliers urbains adaptés, abris sécurisés), dans le périmètre de l'opération ;
 - en connectant le site de l'opération nouvelle au réseau des mobilités douces (communal et intercommunal) ;
 - en rationalisant le stationnement automobile, voire en le délocalisant tout en le reconnectant à l'opération en question par des cheminements confortables.

Nouveaux itinéraires structurants pour les piétons et les cyclistes

- Faciliter la réalisation ou le confortement d'itinéraires structurants pour les piétons et cyclistes (programmés ou à l'étude). Il s'agit notamment des projets suivants :
 - la création d'itinéraires de randonnée cyclable dans le Marais de Brouage, en coopération avec la CARO ;
 - le raccordement cyclable entre le centre-ville de Marennes et la Vélodyssée par l'entrée Est/ancienne voie de chemin de fer ;
 - le raccordement cyclable entre le centre-ville de Marennes et la ZAE du Riveau/lycée de la Mer ;
 - la création d'une voie cyclable rapide sur Oléron, en site propre, et permettant de relier toutes les communes : « la transoléronaise ». Elle sera déployée au centre de l'île en parallèle de l'axe routier départemental ;
 - la création d'une piste cyclable sécurisée sur le viaduc d'Oléron, reliée aux infrastructures cyclables de la CCIO et de la CCBM, et à la Vélodyssée ;
 - la création d'un itinéraire de randonnée pédestre continu sur tout le littoral d'Oléron : « le chemin d'Oléron ».



Brouage © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Culture Vélo

Dans leurs politiques sectorielles (stratégies de mobilités, CTG, PCAET, etc.), les collectivités s'attachent à développer la culture vélo : Initier, Accompagner, développer les initiatives

qui permettent d'encourager la pratique du vélo par tous (atelier d'auto réparation, vélo école, événements, communication, services de location, aides à l'achat, etc.)

17.4 DÉPLOYER DES SOLUTIONS DE MULTIMODALITÉ DE BON SENS, SOLIDAIRES, ET DE PLUS EN PLUS DÉCARBONÉES

Offre de mobilité partagée complémentaire et solidaire

Les stratégies locales de mobilité visent à maintenir et conforter une offre de transport à la demande (TAD) en fonction des besoins spécifiques des populations en complémentarité des autres moyens de transport.

Les stratégies locales de mobilité visent à faciliter le covoiturage, en coopérations avec tous les autres acteurs de la mobilité. Il s'agit de déployer des espaces de covoiturage en fonction des besoins et d'améliorer les dispositifs existants (visibilité, accessibilité, dimensions, accès à vélo, connexion internet, information dynamique...). Les aménagements doivent s'inscrire dans une politique coordonnée à l'échelle intercommunale, selon un souci de rationalisation des aménagements et de limitation de l'artificialisation des sols.

Les collectivités agissent pour le développement d'une offre de transport partagé (publique ou privée) attractive et mieux adaptée aux besoins des habitants permettant de relier entre elles les centralités. Elles organisent le dialogue avec les EPCI voisins pour relier les pôles locaux de mobilité aux pôles voisins (La Tremblade, Saujon, Saint-Agnant).

Déplacements touristiques responsables

Pour limiter l'usage de la voiture individuelle dans les zones naturelles soumises à de fortes pressions, les collectivités s'engagent pour le déploiement et la pérennisation de lignes de transports publics saisonnières à faible coût et cadencées desservant les plages, les centralités, et les principaux sites d'hébergement touristiques (navette des plages).

Objectif 17 (suite)

Améliorer et diversifier les mobilités

Les stratégies locales de mobilité soutiennent et visent à conforter les liaisons maritimes en saison et sur les ailes de saison : il s'agit notamment de la navette maritime entre Oléron et La Rochelle, et des bateaux passeurs entre Le-Château-d'Oléron et Bourcefranc-Le Chapus, Marennes et La Tremblade, La Tremblade et Saint-Trojan.

Sobriété énergétique des véhicules

Les stratégies locales de mobilité visent à accompagner l'électromobilité et les véhicules alimentés en autres énergies renouvelables. Elles s'inscrivent dans des coopérations interterritoriales, pour fixer, en collaboration avec la Région et l'État, des objectifs quantifiés de production, distribution et fourniture d'énergies renouvelables notamment pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers.

17.5 ADAPTER ET RATIONALISER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

Le SCoT promeut une organisation du stationnement cohérente à l'échelle intercommunale.

Faire évoluer l'offre de stationnement en fonction des besoins

- Identifier les besoins en stationnement pour les différents pôles d'attractivité intercommunaux, été et hiver.
- Prévoir le stationnement des vélos de manière quantitative (en nombre suffisant pour encourager la pratique du vélo) et qualitative (mobiliers urbains adaptés, abris sécurisés) dans les nouvelles opérations d'aménagement (habitat, commerces, activités économiques, équipements, sites de loisirs, lieux d'enseignement, etc.).
- Identifier les espaces nécessaires à la mise en œuvre du report du stationnement résidentiel et touristique aux abords des centralités, dans les communes volontaires, en veillant à privilégier des aménagements non artificialisants. Ces aménagements doivent permettre de réduire les emplacements sur voirie au bénéfice des modes doux.
- Dans la continuité de l'engagement du territoire pour un tourisme responsable, prévoir :
 - la poursuite des aménagements pour mieux organiser et réguler la circulation et le stationnement estival aux abords des plages, des ports, des marchés (voitures, bus, vélos, etc.);
 - de repenser l'organisation du stationnement et des circulations à Brouage.
- Les stratégies locales de mobilité visent à coordonner l'organisation du stationnement pour la livraison dans les

centralités (voitures, camionnettes, vélos, camions) pour éviter les conflits d'usage et l'accidentologie sur le réseau viaire.

Mutualiser des espaces de stationnement qualitatifs

- Intégrer l'objectif de mutualisation de l'offre de stationnement à toutes les échelles du projet d'aménagement. Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour chaque projet/opération tient compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre différents équipements.
- Cet objectif est nécessairement précisé de manière opérationnelle dans le cas de restructuration, ou d'extension des zones d'activités et dans des démarches de requalification urbaine dans les zones d'habitat.
- Prévoir l'intégration paysagère et environnementale des aires de stationnement collectif, c'est-à-dire *a minima* des principes de végétalisation (ombrage, infiltration et phyto-épuration), et une réflexion sur le potentiel d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Concevoir les espaces liés au stationnement estival dans une logique de réversibilité des aménagements et de réduction de l'artificialisation des sols.

17.6 RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ NUMÉRIQUE

L'objectif du SCoT, est d'assurer une couverture numérique performante sur l'ensemble de son périmètre.

Les collectivités poursuivent la mise en œuvre du schéma départemental d'aménagement numérique (SDAN).

- Encourager et accompagner le développement de tiers-lieux, d'espaces de co-working, de FabLab, en priorité dans les centralités.
- Définir les conditions utiles pour faciliter la pose des fourreaux nécessaires au passage des réseaux, et pour mutualiser les travaux d'enfouissement des réseaux lors de la réalisation des opérations d'urbanisme.
- Conditionner la réalisation d'aménagements résidentiels et économiques à la desserte en réseau numérique pour éviter les situations où les constructions ne sont pas toutes équipées.

PARTIE

3

Planifier la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement

Objectif 18	Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation	49
Objectif 19	Partager des objectifs de qualité paysagère	56
Objectif 20	Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »	60

Objectif 18

Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation

orientations et objectifs stratégiques du PADD

RELEVER LES DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 5. Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente.

GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes.
- 8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages.

CONFORTER LES ATOUTS D'UNE ÉCONOMIE NON DÉLOCALISABLE

- 13. Sécuriser la vocation du foncier pour l'exploitation agricole et aquacole.
- 14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire.

ACTIVES, ALTERNATIVES, ET NUMÉRIQUES : AMÉLIORER LES MOBILITÉS

- 17. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement et la capacité des infrastructures.

PROTÉGER NOS VALEURS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 22. Accompagner un développement plus économe en foncier.

UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION : COOPÉRER, MONTER EN COMPÉTENCE, ÉVALUER ET S'ADAPTER

- 28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique.
- 30. Promouvoir un SCoT évolutif : observer, comprendre, s'adapter.

Le SCoT fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'articulent d'une part, avec les objectifs de préservation des ressources naturelles, et des espaces naturels, agricoles et forestiers (partie 1), et d'autre part avec les objectifs de développement local (partie 2).



© Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

18.1 PRINCIPE GÉNÉRAL : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS, LOCAUX D'ACTIVITÉS, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS, ETC. PRIORITAIREMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

Définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine est un ensemble morphologique cohérent délimité à partir du contour extérieur des espaces majoritairement bâtis, qui peut incorporer des enclaves non bâties significatives. L'enveloppe va ainsi comprendre les parcelles bâties, mais aussi le réseau viaire ou encore certains espaces non-artificialisés, tels que les parcs aménagés ou les dents creuses. Héritage de l'histoire des lieux, les espaces urbanisés se trouvent souvent éclatés en plusieurs « villages » à l'intérieur des limites communales. Les écarts (composés d'un ou de quelques bâtiments isolés) et les groupements de bâti spécifiques (cabanes ostréicoles), ainsi que les campings sont généralement exclus.

Les espaces non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituent potentiellement des espaces stratégiques pour l'urbanisation (« dents creuses »).

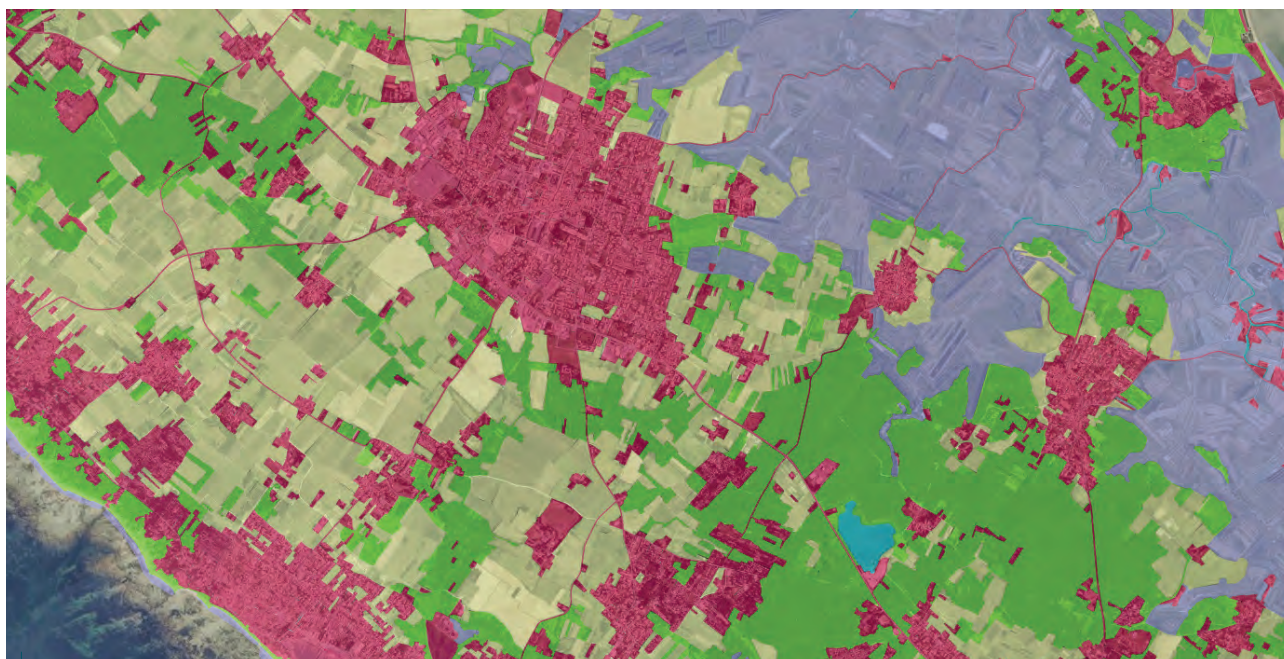
Lorsqu'ils sont repérés comme des espaces urbanisés (BD OCS-NAFU), par exemple des espaces de « chantier » ou de

« vacants urbain », ils sont considérés comme relevant du renouvellement urbain au sens large du terme (ils présentent un potentiel de mutation).

Par exemple, les espaces suivants peuvent contribuer au renouvellement urbain :

- les parcelles déjà bâties dont la taille est suffisante et dont le coefficient d'occupation du sol est faible (elles présentent un potentiel de densification);
- les parcelles bâties se prêtant à la démolition-reconstruction ;
- la réutilisation du patrimoine dépourvu d'usage ou à la résorption de friches (elles présentent un potentiel de mutation).

➤ Lorsqu'ils sont repérés comme des espaces NAF, ils sont considérés comme relevant de la consommation foncière.



Carte d'occupation du sol en 2020 (extrait) - en rouge, les espaces urbanisés (bd_ocs_Nouvelle Aquitaine - PIGMA)

Organiser le développement urbain prioritairement dans les enveloppes urbaines

- Favoriser la production de logements, mais aussi de commerces et de services (marchands et non marchands) à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. La finalité est de répondre aux besoins en logement à proximité des services et des équipements (en lien avec l'Objectif 11).
- Pour préserver la qualité du cadre de vie, l'optimisation foncière ne doit pas aller à l'encontre des objectifs relatifs à la

préservation et au renforcement de la biodiversité. Aussi, la densification des formes urbaines doit s'accompagner d'une offre d'espaces verts destinée à qualifier les espaces urbains et permettre à tous les habitants, quelle que soit la forme de leur habitat, y compris dans les formes compactes, de bénéficier des aménités naturelles et d'espaces de détente et d'agrément (en lien avec l'Objectif 3 et avec l'Objectif 10).

Objectif 18^(suite)

Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation

Permettre une extension raisonnée et qualitative des enveloppes urbaines

- Lorsque les besoins le justifient, l'extension de l'urbanisation est possible en extension de l'enveloppe urbaine, dans les conditions d'aménagement et de protection du littoral (cf. ci-après), en veillant à préserver les ressources naturelles et agricoles (cf. ci-avant), et en ajustant les surfaces ouvertes à l'urbanisation en fonction de la place de la commune dans l'armature territoriale et des objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCoT.
- Mettre en place des outils de hiérarchisation et d'échelonnement des développements urbains.
- Maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain et l'enveloppe urbaine sur laquelle il se greffe.

18.2 RÉDUIRE LE RYTHME DE CONSOMMATION FONCIÈRE D'AU MOINS 50 % ENTRE 2021 ET 2031 ET MAINTENIR UNE TRAJECTOIRE VERTUEUSE À HORIZON 2043

Accélérer la réduction de la consommation foncière

L'évolution des espaces Urbanisés par rapport aux espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) sur la période 2010-2020 représente une croissance de 159 ha (BD-OCS-NA), soit 16 ha/an.

- Diminuer de 50 % au moins le rythme annuel de consommation foncière pour la décennie 2021-2031.

En référence à la base de données régionale d'occupation du sol à grande échelle (observatoire NAFU), le rythme annuel moyen est fixé à 7,9 ha/an sur l'ensemble du périmètre. La consommation foncière maximale est ainsi fixée à 79 ha.

L'effort est réparti différemment entre les 2 EPCI du SCoT. Entre 2021 et 2031, le rythme de consommation foncière est réduit de près de 60 % pour la CCIO et 40 % pour la CCBM.

- Diminuer d'un tiers le rythme de consommation foncière par rapport à 2021-2031. Sur cette période, le SCoT définit une enveloppe foncière maximale est de 64 ha (soit un rythme moyen de 5,3 ha/an projeté sur 12 ans).

- Limiter la consommation foncière pour l'urbanisation à 143 ha entre 2020 et 2043. Les nouveaux espaces de développement sont situés en priorité à l'intérieur des enveloppes urbaines, et l'extension de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines doit être contenue.

Le SCoT fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière pour deux périodes :

- la période 2021-2031 : en partie rétroactive, elle permet de mesurer la réalisation des objectifs pour la période de référence fixée par la loi Climat et Résilience ;
- la période 2023 -2043 : elle couvre la période d'application du SCoT.

Pour créer une passerelle entre ces deux objectifs chiffrés, le SCoT identifie une évolution moyenne annuelle entre 2021 et 2031, et entre 2031 et 2043 (pour couvrir toute la période d'application).

- La consommation foncière est envisagée pour les usages suivants :
 - le développement résidentiel : produire des logements et des équipements de proximités induits par les objectifs démographiques retenus ;
 - le développement économique : continuer à accueillir et à permettre la diversification des entreprises y compris agricoles et aquacoles ;
 - les équipements : améliorer les infrastructures d'intérêt intercommunal.
- Les moyennes annuelles ainsi que les répartitions en pourcentage permettent de faciliter l'appréciation de la compatibilité avec les PLU sur des temporalités variables.
- La consommation foncière est envisagée pour répondre aux besoins des territoires estimés par le SCoT. Les enveloppes foncières doivent être adaptées à la baisse en fonction d'éventuels besoins moindres retenus par les projets de développement communaux.
- Il convient de considérer ces objectifs avec leurs limites techniques. En adéquation avec les orientations du PADD, les documents d'urbanisme ajustent leurs analyses et leurs propres objectifs quantitatifs pour tenir compte des éventuelles corrections de données, ou de la mise à disposition de nouveaux référentiels.

**Estimation des surfaces maximales mobilisables pour traduire les objectifs de réduction
de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Surfaces maximales mobilisables : ces surfaces correspondent à l'augmentation maximale admissible des espaces urbanisés au détriment des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, que ceux-ci se trouvent à l'intérieur des enveloppes urbaines ou pas. Le suivi des consommations foncières s'effectue à partir du millésime 2020 de la BD-OCS-NA.

TYPOLOGIE DES CONSOMMATION PRÉVUES	Surfaces maximales mobilisables 2021-2031		Surfaces maximales mobilisables 2031-2043	
	CCBM	CCIO	CCBM	CCIO
Développement résidentiel NB : majoritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines	24 ha , soit 60 % de l'enveloppe intercommunale	30 ha , soit 77 % de l'enveloppe intercommunale	20 ha , soit 61 % de l'enveloppe intercommunale	21 ha , soit 68 % de l'enveloppe intercommunale
Développement économique	10 ha , soit 25 % de l'enveloppe intercommunale	4 ha , soit 10 % de l'enveloppe intercommunale	8 ha , soit 24 % de l'enveloppe intercommunale	4 ha , soit 13 % de l'enveloppe intercommunale
Équipements	6 ha , soit 15 % de l'enveloppe intercommunale	5 ha , soit 13 % de l'enveloppe intercommunale	5 ha , soit 15 % de l'enveloppe intercommunale	6 ha , soit 19 % de l'enveloppe intercommunale
TOTAUX EPCI	40 ha/10 ans	39 ha/10 ans	33 ha/12 ans	31 ha/12 ans
RYTHME ANNUEL PMO	7,9 ha/an		5,3/an	

PMO	Surface maximale mobilisable (ha) 2021-2031	Surface maximale mobilisable (ha) 2031-2043	Total par thématique
Développement résidentiel NB : majoritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines	54 ha , soit 68 % de l'enveloppe maximale du SCoT sur la période 1	41 ha , soit 64 % de l'enveloppe maximale du SCoT sur la période 2	95 ha , soit 66,5 % de l'enveloppe maximale du SCoT
Développement économique	14 ha , soit 18 % de l'enveloppe maximale du SCoT sur la période 1	12 ha , soit 19 % de l'enveloppe maximale du SCoT sur la période 2	26 ha , soit 18 % de l'enveloppe maximale du SCoT
Équipements	11 ha , soit 14 % de l'enveloppe maximale du SCoT sur la période 1	11 ha , soit 17 % de l'enveloppe maximale du SCoT sur la période 2	22 ha , soit 15,5 % de l'enveloppe maximale du SCoT
TOTAL par période	79 ha/10 ans	64 ha/12 ans	143 ha/22 ans

- Envisager le développement de l'urbanisation dans chaque commune de façon à ne pas dépasser la consommation d'espace maximale allouée à chaque EPCI.
- Prévoir des surfaces de zones à urbaniser compatibles avec les objectifs de consommation foncière présentés dans le DOO. Ces chiffres s'entendent selon un principe de compatibilité.
- La surface des zones à urbaniser n'est pas assimilable strictement à la surface de consommation foncière pour l'urbanisation.

**Consommation foncière maximale pour
le développement résidentiel**

- Le SCoT fixe un objectif de production de 65% des nouveaux logements sur des espaces déjà urbanisés sur l'île d'Oléron et 50 % sur le bassin de Marennes. Cet objectif est

décliné dans les documents d'urbanisme en fonction de l'armature territoriale et ne saurait s'entendre comme un objectif applicable à chaque commune.

- Un objectif de densité minimale (brute) est recherché pour les opérations à vocation principale d'habitat. Cet objectif est adapté en fonction des configurations locales :
 - sur la CCBM, 22 logements/ha ;
 - sur la CCIO, 30 logements/ha.
- Lorsque l'extension sur des espaces NAF permet de répondre aux besoins identifiés pour le résidentiel, elle respecte les objectifs globaux de réduction de la consommation foncière fixés ci-avant.
- Ces objectifs se déclinent par niveau de l'armature territoriale pour assurer notamment la cohérence avec les besoins en logement.

Objectif 18^(suite)

Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation

Répartition des surfaces maximales mobilisables pour le développement résidentiel par typologie de l'armature territoriale et par communauté de communes

CCBM	Surface maximale mobilisable (ha) prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		
	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	8 ha	16 ha
Pôles d'appui	12 ha	9 ha	21 ha
Pôles de proximité	4 ha	3 ha	7 ha
TOTAL CCBM	24 ha	20 ha	44 ha

* Deux opérations d'aménagement d'ensemble significatives à l'échelle intercommunale sont prises en compte dans les enveloppes foncières maximales 2021-2031 : il s'agit des tranches 1 et 2 de l'éco quartier de la Marquina à Marennes et de la ZAC Champlain à Le Gua. Ces opérations en cours de réalisation en 2021-2023 sont situées à proximité des centralités et contribuent au renforcement de l'armature territoriale.

CCIO	Surface maximale mobilisable (ha) prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		
	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	5 ha	13 ha
Pôles d'appui	16 ha	13 ha	29 ha
Pôles de proximité	6 ha	3 ha	9 ha
TOTAL CCIO	30 ha	21 ha	51 ha

Consommation foncière maximale pour le développement économique

Les besoins en foncier économique dédié concernent des entreprises artisanales, industrielles, aquacoles et agricoles qui nécessitent des emprises foncières importantes et/ou dont la présence est soit incompatible avec la proximité d'habitation, soit liée à l'exploitation et la mise en valeur des espaces NAF.

Pour le développement économique, le projet prévoit :

- de préserver les possibilités d'installations d'entreprises artisanales et industrielles sur du foncier déjà urbanisé ;
- de ne pas créer de nouvelle ZAE en extension (sauf dans le cas d'une relocalisation, notamment pour des raisons environnementales ou paysagères) ;
- de permettre une optimisation des espaces existants avec possibilité d'extension pour répondre à des besoins spécifiques ;
- l'extension des ZAE de Le Gua, de Marennes, de Dolus-d'Oléron (La Jarrie), en cours, entre 2020 et 2030 ;
- l'extension n°5 de La Jarrie – 2 ha – après 2030, en fonction des besoins et du potentiel mobilisable sur les autres ZAE ;
- l'extension de la ZAE des huttes (Saint-Just-Luzac) – 4 ha – après 2030, en fonction des besoins et du potentiel mobilisable sur les autres ZAE.

Le SCoT prévoit également une enveloppe foncière mobilisable pour les constructions et aménagements qui sont nécessaires à la valorisation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers : aménagements liés à l'exploitation agricoles et aquacole agricoles ou aquacoles, hébergements touristiques ou saisonniers spécifiques...

Consommation foncière maximum pour les équipements

En matière d'équipements, le SCoT vise à répondre aux besoins identifiés à court/moyen terme et pour lesquels les équipements sont déjà programmés ou en cours :

- relocalisation de la déchetterie du Bournet sur la CCBM ;
- à plus long terme, développement de sites de stockage et de recyclage des déchets, notamment professionnels (BTP, activités primaires...);
- réalisation d'une nouvelle Station d'épuration à Saint-Just-Luzac ;
- aménagements de réseaux d'assainissement dans le Sud de l'île d'Oléron ;
- amélioration de l'axe routier départemental.

Par ailleurs il prévoit une marge de manœuvre à plus long terme pour répondre à des besoins structurels (extension des cimetières, amélioration de voirie, accueil des gens du voyage...).

Enjeux territorialisés

Si l'objectif d'une diminution de plus de la moitié du rythme de consommation d'espaces NAF au regard de la période 2010-2020 est partagé par les deux EPCI du SCoT, cette ambition résulte de processus d'artificialisation et d'enjeux d'aménagement qui sont spécifiques à chacun d'eux.

- L'objectif de réduction de la consommation foncière pour chaque EPCI dépend :
 - du rythme et du type de consommation foncière, différent entre les EPCI ;
 - de la typologie des formes urbaines existantes (plus denses sur Oléron) ;
 - des objectifs de production de logement ainsi que des opérations d'aménagement engagées depuis 2020 (des opérations d'aménagement d'envergure programmées sur la CCBM) ;
 - du développement prévu à court/moyen terme de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire ;
 - des enjeux environnementaux propres à certaines zones artificialisées qui vont limiter la possibilité de densification, notamment les zones basses et les zones côtières.

Enjeux propres à la CCBM

L'objectif de réduction de la consommation foncière sur la CCBM intègre un objectif assez ambitieux de production de nouveaux logements par rapport à la période précédente, en cohérence avec les projets en cours de réalisation et avec la perspective du maintien d'une croissance démographique modérée. Cet objectif est recentré autour des centralités de Bourcefranc/Marennes/saint-Just/Le Gua. L'artificialisation à vocation d'urbanisation sera positionnée prioritairement sur cet axe et sur les zones hautes de la dorsale afin de préserver l'activité agricole et les paysages remarquable des marais littoraux.

En matière d'espaces d'activité, le SCoT intègre le projet d'extension de la zone des Justices (selon le PA délivré en 2017), et les réserves foncières portées par l'EPCI sur la commune de Saint-Just-Luzac. Il se positionne également pour permettre la réalisation des aménagements ponctuels liés aux activités primaires afin de maintenir et valoriser les ressources aquacoles et agricoles.

Enjeux propres à la CCI0

L'objectif de réduction de la consommation foncière sur Oléron projette une accentuation des tendances observées sur les 10 dernières années :

- tassement de la croissance démographique ;
- raréfaction des opportunités d'extension de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers, agricoles. Ces opportunités sont même inexistantes sur la commune de Saint-Trojan-les-bains et quasi-nulles pour Le-Grand-Village-Plage ;
- tendance à l'augmentation des transformations de résidences secondaires en résidences principales ;
- optimisation du foncier déjà urbanisé par densification et renouvellement urbain ;

- augmentation de la densité dans les nouvelles opérations groupées.

En parallèle, le SCoT vise une densification cohérente avec les sensibilités environnementales et paysagères. Les projets de développement communaux doivent donc répondre aux besoins prioritairement en dehors des zones basses et des secteurs dunaires y compris s'ils sont déjà urbanisés.

Les enjeux dans les zones vulnérables aux risques naturels (CCIO et CCBM)

L'objectif de réduction de la consommation foncière doit intégrer une vision à long terme pour les zones artificialisées impactées par les risques naturels (par exemple : risque incendie, submersion, inondation par ruissellement ou remontée des nappes). Dans ces secteurs, le SCoT appelle les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu, à organiser leur développement urbain de façon à intégrer les objectifs définis dans la partie 1.

Les enjeux dans les secteurs dunaires sous boisement et/ou en interface avec les zones de marais

Les zones urbanisées situées à proximité du littoral dans des zones de dune et/ou de boisement sont des secteurs où les enjeux environnementaux et paysagers sont très marqués et où le principe de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines ne trouvera pas à s'appliquer systématiquement.

Les enjeux dans les zones hautes (hors risques) autour des centralités

Conforter les bourgs, villages et autres secteurs déjà urbanisés situés à proximité des équipements et des services en veillant à préserver les vues sur le grand paysage et la biodiversité en ville.

18.3 PRÉPARER LE TERRITOIRE AU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE À 2050

- Concevoir les aménagements de manière à éviter l'étalement urbain en faveur de la préservation des milieux naturels et agricoles, et à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, ce qui passe notamment par une définition au plus juste des besoins d'aménagement dans les documents d'urbanisme, en lien avec l'ensemble des objectifs des parties 1 et 2.
- Mener une réflexion prospective (quantitative et qualitative) sur les gisements fonciers en incluant les potentiels de densification de l'habitat et les potentiels de nature en ville (et/ou de renaturation), afin d'orienter les choix d'urbanisation (où construire ? où réhabiter ? où renaturer ?) et les partis-pris d'aménagement (comment le faire ?).

Dans ce cadre, mobiliser les connaissances existantes sur les friches industrielles, sites pollués ou potentiellement pollués.

Objectif 18^(suite)

Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation

Étudier les opportunités de mutation de ces espaces vers de nouveaux usages, en intégrant le devenir de ces sites au sein d'une stratégie foncière plus globale. En effet, certains sites peuvent constituer des gisements fonciers intéressants pour la recomposition spatiale ou pour la renaturation, sous réserve de l'état de dépollution du site. Le site du petit port des Seynes à Marennes-Hiers-Brouage, est notamment concerné, ainsi que plusieurs sites d'anciens garages ou anciennes stations-services répartis sur le périmètre du SCoT.

- Utiliser la densification au coup par coup pour recomposer l'espace urbain dans les quartiers résidentiels, en fixant les conditions de la densification des secteurs pavillonnaires.
- Étudier les potentiels d'optimisation du foncier bâti à tous les stades de la planification et de la programmation des opérations, afin de tenir compte des possibilités de :
 - réhabiliter des constructions existantes ou de revaloriser du foncier ;
 - mutualiser des installations et équipements existants, y compris par une collaboration accrue à l'échelle intercommunale ;
 - mutualiser les aires de stationnement et espaces verts de proximité entre différents programmes d'habitat, d'activités ou d'équipements, à l'échelle d'une opération ou de plusieurs (cf. chapitre mobilités) ;
 - densifier les espaces bâtis par une plus grande compacité et la construction en hauteur, tout en tenant compte des objectifs de qualité urbaine et paysagère ;
 - greffer les extensions urbaines logiquement sur les trames urbaines existantes, en respectant les

possibilités de desserte multimodale (bus et principaux axes cyclables) et la proximité des équipements et services existants.

18.4 DÉPLOYER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE INTERCOMMUNALE VOLONTARISTE

- Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière et immobilière coordonnée pour l'habitat et les activités économiques pour chaque EPCI du SCoT. Cet objectif se décline notamment sous la forme d'une intervention directe de la collectivité par la constitution de réserves foncières. L'intervention foncière doit permettre aux communes et aux communautés de communes de retrouver un poids dans les négociations locales avec le secteur privé.
- Déployer des outils d'observation de l'habitat et du foncier qui ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.
- Faciliter la mise en œuvre de projets négociés avec les opérateurs et compatibles avec les objectifs du SCoT, des PLH, et des documents de cadrage des politiques sectorielles.



Vaches dans le marais de La Brée-les-Bains © IODDE



Cabanes d'artistes, Le-Château-d'Oléron © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Objectif 19

Partager des objectifs de qualité paysagère

orientations et objectifs stratégiques du PADD

ACTIVES, ALTERNATIVES, ET NUMÉRIQUES : AMÉLIORER LES MOBILITÉS

- 20. « La dorsale » : requalifier les entrées de ville et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité.

PROTÉGER NOS VALEURS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages « naturels » et leur diversité.

UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION : COOPÉRER, MONTER EN COMPÉTENCE, ÉVALUER ET S'ADAPTER

- 28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique.

OBJECTIF DE QUALITÉ PAYSAGÈRE N°1 :

**mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel
et culturel, héritage de l'histoire des lieux
et inspirant pour de nouveaux modèles**

Mettre les paysages au cœur des stratégies de développement local et des projets d'aménagement

- Intégrer les objectifs de qualité paysagère dans les politiques sectorielles, dans les documents d'urbanisme locaux et dans les projets d'aménagement, chacun en fonction de leur champ d'intervention, dans une logique de coopération « par lieux » entre tous les gestionnaires de l'espace.
- Valoriser la transversalité des approches disciplinaires dans la conception des aménagements.
- Faire participer les habitants au-delà des processus de concertation réglementaire (par exemple, accompagner des projets d'éducation artistique et culturelle et des projets d'éducation à l'environnement autour des valeurs paysagères, développer des outils d'information, de conseil et d'aide à la décision à toutes les échelles de projet pour les professionnels et les particuliers...).

Objectif 19 (suite)

Partager des objectifs de qualité paysagère

Préserver les morphologies urbaines et villageoises

- Analyser et prendre en compte en amont de tout projet/opération d'aménagement :
 - les particularités du site ;
 - les formes urbaines et architecturales existantes ;
 - l'historique des développements ;
 - les logiques d'implantation du bâti et les caractéristiques écologiques du site et de ses abords.
- Préserver des coupures d'urbanisation entre bourgs, villages et autres espaces urbanisés, qui permettent de repérer les différentes unités bâties, et veiller à limiter les extensions linéaires de l'urbanisation.
- Préserver des espaces de respiration dans les tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique. Ils participent à la qualité du cadre de vie, des paysages, ou à la Trame verte et bleue. Par exemple : espaces cultivés ; jardins ou fonds de jardins, quereux, vergers, parcs, haies, bords de route, alignements d'arbres, ripisylve, etc.
- Maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâti ou le motif paysager sur lequel il se greffe.

Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces d'activités

- Garantir des lisières de qualité pour les espaces d'activité économique. Les aménagements prennent en compte les enjeux de qualification des entrées de villes et de villages, de végétalisation des sols, et d'intégration dans le grand paysage.
- Veiller à préserver les grands arbres existants sur les sites (dans les zones d'activités, ou dans les projets d'extension).
- Prévoir des liaisons paysagères entre les espaces d'activité économique et les espaces à vocation résidentielle.
- Rechercher une cohérence dans l'architecture, le traitement des façades, et les volumes, au regard de la morphologie des lieux d'inscription.

Nota Bene : autres objectifs du D00 particulièrement liés à cette disposition : 7 « Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables » ; 15 « Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal » ; 16 « Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE adaptable dans le temps » ; 17 « Améliorer et diversifier les mobilités ».

Générer, qualifier, protéger, gérer et valoriser des paysages naturels et agricoles « authentiques »

- Faciliter l'intégration paysagère des bâtiments et aménagements liés à la mise en valeur économique des espaces naturels, agricoles et forestiers, en visant à les faire apparaître comme des atouts paysagers, partie prenante des entités.
- Retrouver une lisibilité et des vues longues sur les paysages, y compris par la remise en culture de certaines friches agricoles le long des axes principaux.
- Valoriser les paysages naturels et patrimoniaux : pointes, « îles et côteaux » des marais de Brouage et de la Seudre, marais doux d'Oléron.

Nota Bene : autres objectifs du D00 particulièrement liés à cette disposition : 13 « Conforter les activités primaires » ; 14 « Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement ».

OBJECTIF DE QUALITÉ PAYSAGÈRE N°2 :

porter une approche paysagère ambitieuse pour « la dorsale »

Les collectivités coopèrent entre elles et dialoguent avec tous les gestionnaires de l'espace, et notamment avec le Conseil Départemental de la Charente Maritime, dans l'objectif de produire un paysage lisible et de qualité sur les axes routiers principaux et en particulier sur « la dorsale » (la partie centrale de l'île d'Oléron et du bassin de Marennes).



© Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Produire un paysage lisible et de qualité sur la dorsale



D'après le plan Paysage du PMO 2019.

OBJECTIF DE QUALITÉ PAYSAGÈRE N°3 : structurer les paysages de la route

Aménager dans le respect du site : à chaque lieu sa solution

- Pour révéler le paysage, il convient d'indiquer clairement où l'on se trouve en adaptant la typologie des aménagements aux séquences que l'on traverse : séquence urbaine, de bourg et de village, rurale, de marais, de dunes boisées, littorale...
- La conception des projets d'aménagement s'appuie sur le repérage des usages, des éléments de patrimoine, et des points de vue remarquables sur chaque site et ses abords. Cette condition permettra de réaliser des aménagements ancrés dans leur contexte paysager.

Mettre en valeur les entrées principales, terrestres et maritimes

- Les entrées terrestres et maritimes sont les premiers lieux d'accueil des usagers/visiteurs, les premières ouvertures sur le paysage, et des repères pour les habitants. Elles sont aussi des carrefours d'orientation majeurs.
- Les aménagements sobres aux abords des routes et des espaces portuaires contribuent à mettre en valeur l'esprit des lieux, en évitant la banalisation sur l'axe routier principal et en mettant en avant les caractéristiques maritime et estuarienne.

Mettre en valeur les dessertes alternatives situées dans les espaces naturels et paysages remarquables

- Les routes alternatives à la dorsale sont des dessertes quotidiennes et des axes essentiels pour la découverte des paysages. Il convient de bien les identifier comme tels et de conforter cette fonction, y compris en matière de partage de la voirie avec les cyclistes.

Soigner les entrées de bourgs et de villages

L'étalement urbain et le développement de motifs paysagers génériques sur l'ensemble du territoire tend à faire disparaître les vues sur les paysages emblématiques ainsi que les limites entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. Les entrées de bourg constituent une transition à soigner entre deux types d'espaces. Elles génèrent aussi un « effet vitrine » pour la commune.

Révéler les liens entre les terres hautes et les terres basses : les routes transversales

Le développement de l'urbanisation sur les terres hautes a eu tendance à faire perdre la lecture transversale des paysages. De nombreux axes routiers, piétons, mais aussi hydrauliques sont porteurs de cette transversalité et sont à révéler.

Trouver des alternatives au tout routier

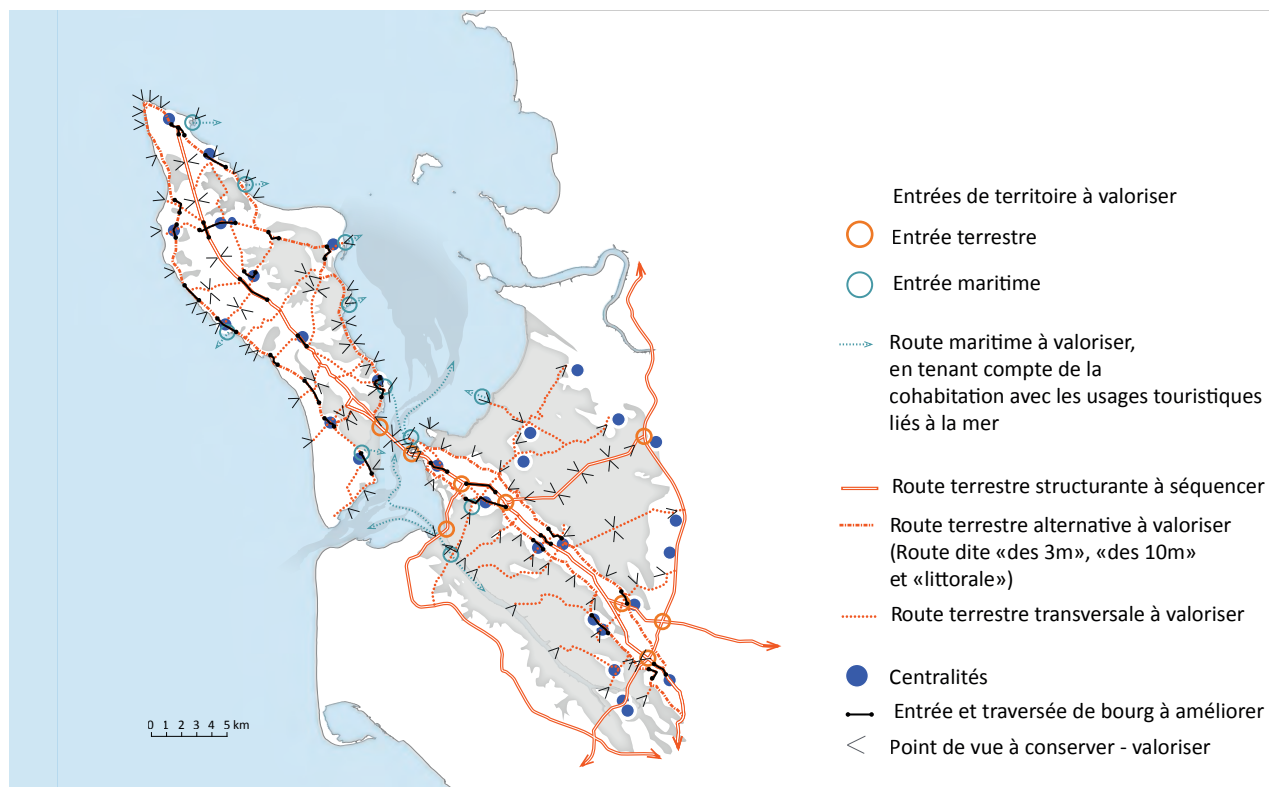
Nos rues, chemins, espaces de stationnement forment des liens au sein de nos communes et ne doivent pas être traités uniquement pour leur rôle routier. Il s'agit notamment d'intégrer les principes suivants :

- aménager des cheminements aux usages multiples ;
- donner au projet une dimension adaptée et évolutive.

Objectif 19 (suite)

Partager des objectifs de qualité paysagère

Structurer les paysages de la route



D'après le plan Paysage du PMO 2019.

OBJECTIF DE QUALITÉ PAYSAGÈRE N°4 : préserver les vues

Résorber les points noirs sur les axes majeurs pour laisser la vue s'ouvrir vers le grand paysage

Les collectivités portent des actions de coordination, de pédagogie, de verbalisation, et de négociation pour éviter la présence d'éléments intrus qui dénaturent l'esprit des lieux : dépôts (talus de terre, déchets), publicité illégale ou anarchique, installations diverses qui bloquent des vues remarquables, végétation et clôtures qui bloquent la vue sur le grand paysage, etc.

Identifier, protéger et améliorer les points de vue

Qu'ils donnent à voir les marais, le pertuis, le littoral ou qu'ils permettent des vues lointaines sur le paysage agricole, les points de vue et routes panoramiques sont un atout majeur dans la compréhension et la valorisation des paysages. Dans ce territoire plat, il est impératif d'identifier les points de vue

emblématiques, de les protéger, d'en améliorer l'accès ou la qualité, et parfois de les mettre en scène. Il s'agit de mener les actions suivantes :

- identifier et protéger les points de vue remarquables dans les PLU et dans les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- mettre en scène des points de vue majeurs ;
- profiter d'aménagements techniques pour valoriser le patrimoine des vues.

Promouvoir un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)

Le RLP(i) définit une ou plusieurs zones où s'appliquent des règles plus restrictives que les prescriptions de la réglementation nationale en adaptant la réglementation à chaque partie du territoire, en fonction de ses spécificités et des enjeux en matière de cadre de vie. Il peut également comporter des assouplissements sur des points précis prévus par le code de l'environnement.

Le Règlement Local de Publicité intercommunal permet de repenser l'affichage publicitaire et les préenseignes à l'échelle de l'intercommunalité.

Objectif 20

Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

orientations et objectifs stratégiques du PADD

PROTÉGER NOS VALEURS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 23. Proposer une déclinaison de la loi « littoral » adaptée au contexte local et partagée par les communes.

ÉLÉMENTS DE CADRAGE JURIDIQUE AU MOMENT DE L'ARRÊT DU SCOT

- L'équilibre entre les différentes vocations de la zone côtière est encadré par les dispositions de la loi « littoral » qui visent à concilier l'aménagement et la protection du littoral français depuis la fin des années 1980.

Ces dispositions sont intégrées au Code de l'urbanisme (codifiées aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme à la date d'arrêt du SCoT), et fixent des principes généraux de maîtrise de l'urbanisation, parfois restés imprécis.

Treize communes sur les quatorze du territoire du SCoT sont soumises aux dispositions de la loi « littoral » car elles sont riveraines de la mer.

Les communes de la CCBM situées en bordure de la Seudre se situent en aval de la limite transversale de la mer (LTM) qui est placée sur l'écluse de Ribérou dans la commune voisine de Saujon (Communauté d'Agglomération Royan Atlantique). Ces communes sont donc « riveraines de la mer », au même titre que celles de l'île d'Oléron.

Conformément à l'article L.121-3 du Code de l'urbanisme, le SCoT précise en tenant compte

des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du chapitre « Aménagement et protection du Littoral » (art. L.121-1 à L.121-51 du Code de l'urbanisme). Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs déjà urbanisés prévus par l'article L.121-8 et en définit la localisation.

L'article L.121-8 indique quant à lui que sur l'ensemble du territoire communal, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, il introduit un assouplissement en prévoyant que : « dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage, (...) à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »



Pointe Nord d'Oléron © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Objectif 20_(suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

20.1 LES RÈGLES SUR LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Principes d'extension et de densification de l'urbanisation dans les 13 communes littorales

- Lorsqu'elle est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire, l'extension de l'urbanisation peut se réaliser uniquement en continuité avec les agglomérations et les villages existants identifiés par le SCoT.
- Les documents d'urbanisme délimitent les contours des agglomérations et les villages existants en se basant sur la configuration réelle des lieux et non uniquement sur le parcellaire, et ils accompagnent cette délimitation d'un règlement adapté (zonage et règlement écrit).
- Les documents d'urbanisme identifient des possibilités d'extension de l'urbanisation dans les agglomérations et les villages existants en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales, et de la capacité des équipements et des infrastructures à répondre aux besoins socio-économiques estimés, ou à s'y adapter.
- Pour répondre aux besoins du territoire, les documents d'urbanisme peuvent également délimiter des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages dans lesquels les constructions sont autorisées sous conditions. Ils les délimitent à partir des critères d'identification et de la localisation des SDU proposées par le SCoT. Dans ce cas, ils prévoient les conditions d'autorisation des constructions et installations permettant de garantir la bonne intégration paysagère et environnementale des futurs aménagements.

- Ce n'est pas parce qu'un espace sera reconnu comme agglomération ou village, qu'il doit ou peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation dans le PLU. De la même manière, les constructions nouvelles dans un « SDU », si elles ne sont pas interdites par principe, ne sont pas autorisées systématiquement. En effet, les possibilités d'urbanisation et/ou de construction en densification s'apprécient au regard de l'ensemble de la réglementation (loi littoral, SCoT, PLU, PPRN, etc.), en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCoT (gestion économe de l'espace, préservation de la biodiversité, des paysages, prise en compte des risques naturels...).

Statu quo sur les espaces d'urbanisation diffuse

- Les espaces qui ne sont pas repérés au SCoT comme des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés sont considérés comme urbanisés de manière diffuse. Il en va de même pour les espaces urbanisés qui présenterait les caractéristiques d'un SDU mais qui sont situés dans la bande littorale des 100 mètres ou en espaces proches du rivage (cf. ci-avant).
- Dans ces espaces il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation (hors exception prévues pour certaines activités et installations) ni de combler les dents creuses, afin de stopper le phénomène de mitage. Il est possible de permettre l'adaptation et l'évolution du bâti existant (restauration, réhabilitation) et l'extension des habitations existantes, sous conditions.



Dunes Oléron © Arthur.Habudzki/Île d'Oléron-Marennes Tourisme



© Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme
Chenal ostréicole et port de la Cayenne. Marennes-Hiers-Brouage

Exceptions pour certaines activités

- Par dérogation prévue par le Code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées hors continuité avec les espaces urbains existants, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit (cf. article L.121-10 du Code de l'urbanisme).

Définition de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

- Définition d'une extension de l'urbanisation.
De manière générale « étendre l'urbanisation » signifie réaliser une construction quelque-soit sa destination ou affectation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement...).
- Définition de la continuité d'urbanisation.
À l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contiguë à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :
 - la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local);
 - le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet ;
 - la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).

Nota Bene : au sein des agglomérations ou villages, les voies de dessertes intérieures et autres espaces libres (querreux, chemins de brouette...), ainsi que les espaces verts (parcs et jardins publics, promenades aménagées...) participent à l'urbanisation et à la structuration de la zone agglomérée tout en assurant des séquences de respiration. Ils ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation dès lors qu'ils présentent des éléments constitutifs d'un secteur urbanisé de part et d'autre.

Les critères d'identification des agglomérations et des villages dans le SCoT

Les agglomérations et les villages sont des ensembles déjà urbanisés de taille significative présentant une continuité du bâti et des formes urbaines d'une densité importante localement.

Le nombre de constructions dans les villages n'est pas inférieur à 50.

Ces ensembles urbanisés comprennent d'une part des espaces centraux assez denses, centre bourg ou noyau villageois traditionnel, et d'autre part des espaces associés de densité moindre. Plusieurs espaces centraux peuvent se trouver connectés par des espaces associés. Compte tenu de leur taille et de leur structuration urbaine, ces ensembles accueillent et/ou sont propices à accueillir, une diversité de fonctions.

Le SCoT distingue « l'agglomération » du « village » en référence à la surface de l'espace considéré et à son rôle dans la structuration territoriale. Une agglomération concentre de façon évidente des fonctions de centralité.

Localisation des agglomérations et des villages

Les PLU délimitent à la parcelle les agglomérations et les villages, en y associant un règlement adapté au contexte local.

Ci-après : tableaux des localisations des agglomérations et des villages des communautés de communes selon l'identification sur la carte de synthèse du chapitre 20.8.

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

LOCALISATION DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES de la communauté de communes du bassin de Marennes

Identifiant (carte de synthèse)	Commune CCBM	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
1	BOURCEFRANC-LE CHAPUS	Agglomération	Zone agglomérée qui s'étend au Nord de la RD 26 de la pointe du Chapus jusqu'à la zone d'activité du Riveau (incluse). Enveloppe bâtie constituée à partir de villages anciens en bordure du marais de Brouage et de leurs extensions sur les terres hautes.	Bourcefranc-Le Chapus
2	LE GUA	Agglomération	- Zone agglomérée du bourg de Le Gua, très étendue le long des routes départementales. - Les noyaux bâtis anciens de Chalons et Le Gua se sont rejoints par extension de l'urbanisation autour de la RD 1 et RD 733.	Le Gua
3	LE GUA	Village	Village ancien en bordure du marais de la Seudre et extensions récentes qui tendent à rejoindre l'agglomération de Le Gua (à l'Est) le long de la rue des fiefs.	Saint Martin/rue des fiefs
4	LE GUA	Village	Village ancien implanté sur une ancienne île du marais de la Seudre (bourg protestant).	Souhe
5	LE GUA	Village	Zone agglomérée constituée d'un noyau bâti ancien accolé au domaine de Montsanson et consolidé par un développement pavillonnaire assez important.	Montsanson
6	LE GUA	Village	Village ancien des îles du marais de la Seudre (bourg protestant).	Dercie
7	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Agglomération	Zone agglomérée du bourg de Marennes délimitée « en amande » par la RD 728 au Nord et à l'Ouest, par le canal Charente-Seudre à l'Est, et par l'ancienne voie ferrée au Sud.	Marennes
8	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Village	Zone agglomérée autour d'un noyau ancien et d'extensions pavillonnaires sur les terres hautes au Nord de Marennes, séparée du bourg (de Marennes) par la RD 728.	Le Breuil
9	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Village	Zone agglomérée installée sur un cordon dunaire entre la cote et le marais de la Seudre. Village balnéaire consolidé dans la 2 ^e moitié du XX ^e .	Marennes plage
10	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Village	Village fortifié entouré de marais. Citadelle Vauban et ancien Port sur l'Atlantique.	Brouage
11	MARENNES-HIERS-BROUAGE	Village	Village ancien des îles du marais de la Seudre.	Hiers
12	MARENNES-HIERS-BROUAGE/ BOURCEFRANC-LE CHAPUS	Village	Zone agglomérée autour d'un noyau bâti ancien et d'extensions pavillonnaires au Nord de la RD 728, située entre les agglomérations de Marennes et de Bourcefranc-Le Chapus.	La Chainade
13	MARENNES-HIERS-BROUAGE/ BOURCEFRANC-LE CHAPUS	Village	Zone agglomérée séparée de l'agglomération de Marennes (au Sud) par la RD 728 puis par une zone boisée, et située en bordure du marais de Brouage (lequel s'étend au Nord de la zone bâtie). Urbanisation constituée autour d'un village ancien et ses extensions pavillonnaires.	Nodes
14	NIEULLE-SUR-SEUDRE	Agglomération	Zone agglomérée de Nieulle-sur-Seudre, constituée des villages anciens du grand Nieulle et du petit Nieulle et de leurs extensions sur les terres hautes d'une ancienne île du marais de la Seudre.	Nieulle-sur-Seudre
15	SAINT-JUST-LUZAC	Agglomération	Zone agglomérée autour du bourg ancien de Saint-Just-Luzac, qui s'étend en bordure du marais de Brouage autour des RD 241 et RD 18.	Saint Just
16	SAINT-JUST-LUZAC	Agglomération	Zone agglomérée incluant l'ancien village protestant en bordure du marais de la Seudre et ses extensions jusqu'à la RD 728, y compris la ZA « les quatre moulins ».	Luzac

LOCALISATION DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES de la communauté de communes de l'Île d'Oléron

Identifiant (carte de synthèse)	Commune CCBM	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
1	DOLUS-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée incluant le bourg historique de Dolus-d'Oléron et ses extensions organisées autour de la RD 734 (y compris la ZA de la Jarrie).	Dolus
2	DOLUS-D'OLÉRON	Village	Anciens noyaux bâtis agricoles reliés par des extensions pavillonnaires et qui s'étire en urbanisation diffuse le long de la route du Treuil.	La Tire-lire/ Tartifume
3	DOLUS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée autour d'anciennes fermes installées en arrière de la côte autour desquelles se sont développés des noyaux de constructions rurales puis des extensions pavillonnaires, en tache urbaine assez dense : Beaurepaire/ La gratonnière/ La Rémigeasse...	La Rémigeasse
4	DOLUS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée à partir de fermes anciennes en bordure du marais, située sur des terres hautes entre le Nord du bourg de Dolus-d'Oléron et la côte, entourée par des zones basses non urbanisées.	La Berguerie/ La Noue
5	DOLUS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée située entre le bourg de Dolus-d'Oléron et le port de Boyardville, sur des terres hautes entourées de zones basses non urbanisées. Regroupement de villages anciens en limite de marais et extensions pavillonnaires denses organisées autour de la RD 126 (Dolus-d'Oléron/ Boyardville).	Les Allards/ Beauregard
6	DOLUS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée à partir de fermes anciennes en bordure du marais, sur des terres « hautes » à mi-chemin entre l'Est du bourg de Dolus-d'Oléron et la côte, entourée sur 3 côtés par des zones basses non urbanisées et séparée du SDU de La Parie par une zone très faiblement bâtie.	Les Bardières
7	DOLUS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée autour d'anciennes fermes installées en arrière de la côte autour desquelles se sont développés des noyaux de constructions rurales puis des extensions pavillonnaires, en tache urbaine assez dense : L'Écuissière/ rue de la forêt...	L'Écuissière
8	LA-BRÉE-LES-BAINS/SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée autour du bourg de La-Brée-les-Bains, située en front de mer entre la pointe des Proires et la pointe des Normands, et qui s'étire vers l'intérieur le long de la RD 273 jusqu'à la ZA de la Baudette (incluse).	La Brée
9	LA-BRÉE-LES-BAINS ET SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée issue du développement de l'urbanisation autour de noyaux bâtis agricoles anciens de la Bétaudière et la Michelière, au « carrefour » de la Bétaudière.	La Bétaudière/ La Michelière
10	LE-CHÂTEAU-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée du Château-d'Oléron qui s'est étendue à partir du village intra-muros (la citadelle) puis à l'extérieur des remparts et qui englobe notamment les villages anciens de Gibou, La Gaconnière, La Renisière, Beaurepaire, au sein d'une enveloppe urbaine continue.	Le Château/ La Gacconnière
11	LE-CHÂTEAU-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée autour du village ancien de Ors, séparée de l'agglomération voisine par une coupure d'urbanisation relictuelle au Nord de la ZAE de la Beau-coursière (zone humide).	Ors/La Chevalerie
12	LE-GRAND-VILLAGE-PLAGE/ LE-CHÂTEAU-D'OLÉRON/ DOLUS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée de Vertbois/Le Riveau/Trillou comprise entre le bois d'Avail et la passe de Trillou (step) : zone d'urbanisation continue à partir de noyaux villageois anciens et de bâti récent construits en extension le long des routes et consolidés en arrière.	Vertbois/ Le Maine/ Trillou
13	LE-GRAND-VILLAGE-PLAGE/ SAINT-TROJAN-LES-BAINS/ LE-CHÂTEAU-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée de Grand-Village-Plage : zone d'urbanisation récente organisée à partir des villages anciens de Grand-Village et de Petit-Village et de leurs extensions le long de la route des Allassins, dans la forêt dunaire entre la route départementale et la plage de la Giraudière, et le long de l'avenue des Bouillats.	Grand- Village/ Petit-Village

Objectif 2O (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

LOCALISATION DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES de la communauté de communes de l'île d'Oléron (suite)

Identifiant (carte de synthèse)	Commune CCBM	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
14	SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée à partir du bourg ancien Saint Denis qui s'est largement développé vers le Port et s'est étendu le long des routes départementales, s'étendant en direction de la côte Est autour de la RD 734 et de la RD 273, depuis la ZA des Beaupins jusqu'au long de la route de la côte en direction de la pointe des Proires.	Saint-Denis
15	SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée à la pointe Nord de l'île d'Oléron, constituée par la réunion de 3 villages anciens de la Gautrie, Chassiron et la Morelière, réunis via leurs extensions dans la même enveloppe urbaine.	Chassiron
16	SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation proche du rivage formée par un regroupement de bâti semi-continu installé sur la dune.	Les Sables Barataud
17	SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation proche du rivage formée par un regroupement de bâti semi-continu installé sur la dune.	Lachenaud/ Les 3 Pierres
18	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée des bourgs de Cheray, et de Saint-Georges-d'Oléron, qui se sont quasi rejoints le long de la RD 126 (« le trait-d'union ») et leurs extensions organisées en continuité et le long des principales voies de desserte.	Saint-Georges
19	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée des bourgs de Chéray, et de Saint-Georges-d'Oléron, qui se sont quasi rejoints le long de la RD 126 (« le trait-d'union ») et leurs extensions organisées en continuité et le long des principales voies de desserte.	Chéray
20	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée à partir des villages anciens de Sauzelle et de la Gibertièrre (entre le bourg de Saint-Pierre-d'Oléron et la plage de la Gautrelle) et de leurs extensions autour des routes départementales, contenue au Nord et à l'Est par les marais.	Sauzelle
21	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation proche du rivage formée par un regroupement de bâti individuel récent, dense semi-continu ou discontinu, délimitée au Sud par le canal de Ponthézière et au Nord par les campings.	La Cabane Vignier
22	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation organisée le long de la route côtière à partir du port du Douhet, et jusqu'à la plage de Plaisance. Elle s'étire ensuite en urbanisation diffuse vers Foulerot. L'urbanisation est contenue par le marais du Douhet à l'Ouest, et par le rivage à l'Est.	Le Douhet
23	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Village ancien de Chaucre et ses extensions récentes qui s'étirent en direction de la côte jusqu'à former des zones d'urbanisation diffuse à proximité du rivage.	Chaucre/ Les Épinouses
24	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation récente à partir d'un noyau bâti rural (Les Sables Vignier) et du village ancien de Domino, qui se sont rejoints par leurs ex-tensions. Zone située sur une conurbation de zones aménagées pour l'habitat et les loisirs sur des espaces dunaires, organisée autour de la route de côtière entre Saint-Denis-d'Oléron « Les Huttes » et Dolus-d'Oléron « La Perroche », ponctuée de campings et parfois interrompue par des coupures d'urbanisation. Ici la passe du canal de Pontézière entre Les Sables Vignier et L'Îleau ; la zone boisée entre Domino et Chaucre ; et la dune (bâti diffus) entre Domino et Les Épinouses.	Domino/ Les Sables Vignier
25	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Village ancien de Foulerot et ses extensions urbaines le long de la route côtière, implantés sur la côte Est en limite de la forêt dunaire, contenues à l'Est par la forêt domaniale et le Marais de la Maratte, et au Nord par le Marais du Douhet.	Foulerot

**LOCALISATION DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES
de la communauté de communes de l'Île d'Oléron (suite et fin)**

Identifiant (carte de synthèse)	Commune CCBM	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
26	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone d'urbanisation récente agglomérée autour du Port de Boyardville, contenue par la forêt domaniale et par le Chenal de la Perrotine.	Boyardville
27	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Village ancien consolidé par des constructions plus récentes le long des routes, situé à mi-chemin entre la RD 734 et le port du Douhet, en bordure du Marais du Douhet.	Notre Dame en l'île
28	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON/ SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée à partir du village ancien de l'Îleau et ses extensions, située sur une conurbation de zones aménagées pour l'habitat et les loisirs sur des espaces dunaires. Ici le marais de la Martière qui sépare la zone de celle de la Menounière au Sud.	L'Îleau
29	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée autour du Bourg ancien de Saint-Pierre-d'Oléron. L'enveloppe urbaine s'étend le long de la RD 734 entre les villages anciens de la Dresserie et de Bonnemie et s'étire jusqu'en bordure des zones de marais au Nord et à l'Est.	Saint-Pierre
30	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Agglomération	Zone agglomérée le long de la côte, autour du port de La Cotinière, entre l'Avenue des pins et le Marais de Perroche (incluant le village de Matha via une continuité de bâti le long de la route côtière).	La Cotinière
31	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée en bordure du rivage sur la côte Ouest, composée des villages anciens de la Menounière, la Biroire et la Chefmalrière, qui étaient implantés à l'arrière de la dune. Ils ont été reliés entre eux par leurs extensions récentes formant une enveloppe urbaine qui s'est avancée jusqu'à la route côtière.	La Menounière/ La Biroire/ La Chefmalrière
32	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée composée du village ancien de La Maisonneuse et ses extensions récentes, située entre les bourgs de La Cotinière et de Saint-Pierre-d'Oléron.	Maisonneuse
33	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Village	Village ancien d'Arceau situé à l'Est du bourg de Saint-Pierre-d'Oléron implanté sur une « île » du marais.	Arceau
34	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Village	Zone agglomérée entre la côte Ouest et l'agglomération de Saint-Pierre-d'Oléron. : zone d'urbanisation récente qui s'étire vers la route départementale au Nord dont elle est séparée par une vaste zone bâti diffus et de camping.	La Nattonnière/ La Garelière/ Le Treuil Foucault
35	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Village	Secteur urbanisé situé à l'Est du bourg de Saint-Pierre-d'Oléron, et à proximité du village d'Arceau – village ancien installé en limite du marais.	La Boirie
36	SAINT-TROJAN-LES-BAINS/ LE-GRAND-VILLAGE-PLAGE	Agglomération	Zone agglomérée de Saint-Trojan, qui inclut le bourg ancien, ses extensions balnéaires du début du XX ^e siècle vers le Sud et le bâti récent développé tout autour, en tache urbaine le long de la route départementale entre la côte et la forêt domaniale jusqu'au Marais des Bris.	Saint-Trojan
37	SAINT-TROJAN-LES-BAINS	Village	Zone agglomérée entre le foyer Lannelongue au Sud et le centre équestre au Nord (non inclus), séparée du bourg par Le Marais des Bris.	Les bris

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

Les critères d'identification des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages existants » (SDU)

Les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages, sont des ensembles urbanisés caractérisés par un nombre moindre de constructions, mais supérieur à 15, et qui sont distincts du bourg ou du village.

Ces ensembles présentent une continuité du bâti et une densité significative localement et, contrairement aux espaces d'urbanisation diffuse, ils sont structurés par des voies de circulation « en épaisseur » : noyau ancien, quereux, placettes, chemin de brouette...

Ils sont équipés par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. Ils sont généralement caractérisés par la présence d'équipements ou de lieux collectifs existants ou ayant existés. Lorsqu'ils sont situés à proximité des espaces centraux et associés des villages et agglomérations, ces « autres espaces urbanisés » ont pu ou pourront y être intégrés.

Nota Bene : comme indiqué dans l'article L.121-8, les ensembles urbanisés qui présentent les caractéristiques ci-dessus mais qui sont situés dans la bande des 100 mètres ou dans les espaces proches du rivage ne peuvent pas recevoir la qualification de SDU.

Localisation des SDU

Les PLU délimitent à la parcelle les secteurs déjà urbanisés, au plus près du bâti existant, en y associant un règlement adapté au contexte local.

Ci-après : tableaux des localisations des SDU des communautés de communes selon l'identification sur la carte de synthèse du chapitre 20.8.

LOCALISATION DES SDU de la communauté de communes du bassin de Marennes

Identifiant CCBM	Commune CCBM	Typologie	Situation	Lieu-dit
17	MARENNES-HIERS-BROUAGE	SDU	Regroupement de bâti individuel semi continu autour de la rue du canal, au niveau de la traversée du canal Charente-Seudre. Site du premier port historique de Marennes.	Le Lindron
18	MARENNES-HIERS-BROUAGE	SDU	Secteur de bâti groupé séparé de l'agglomération de Marennes par une coupure d'urbanisation résiduelle (cours d'eau).	Chemin du fief des chaumes
19	SAINT-JUST-LUZAC/NIEULLE-SUR-SEUDRE/SAINT-SORNIN	SDU	Village ancien (noyau rural) installé en bordure du marais de la Seudre.	Thoriat
20	SAINT-JUST-LUZAC	SDU	Village ancien en bordure de marais et ses extensions plus récentes vers « les terres hautes », avec une vocation agricole marquée.	Mauzac
21	SAINT-JUST-LUZAC	SDU	Village ancien sur une île de la Seudre, consolidé par quelques constructions récentes, qui présente des caractéristiques villageoises très marquées et reste un espace urbanisé identitaire de la commune.	Artouan
22	SAINT-JUST-LUZAC	SDU	Village ancien (noyau rural) en bordure du marais de la Seudre qui s'est maintenu mais dont l'emprise s'est peu étendue.	Les Touches

LOCALISATION DES SDU
de la communauté de communes de l'Île d'Oléron

Identifiant CCIO	Commune CCIO	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
38	DOLUS-D'OLÉRON	SDU	Secteur d'urbanisation récente incluant quelques bâtis anciens et situé à l'Ouest de la RD 734 (secteur Bussac/Moulin de Bussac) entre le bourg de Dolus-d'Oléron et le village de la Rémigeasse, ceinturé par des zones de bâti diffus et de camping.	Bussac (hors zone de camping)
39	DOLUS-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé entre le bourg de Dolus-d'Oléron et le village des Bardières, composé d'un noyau bâti ancien (fermes) et de constructions plus récentes.	La Parie
40	DOLUS-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé en bordure de la zone boisée au Nord de l'Écuissière, et dans la quasi continuité du village de La Tirelire/Le Maine/Tartifume.	La Rousselière
41	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	SDU	Secteur d'urbanisation récente au Nord de la Cotinière.	Le Colombier/ les Godillons
42	DOLUS-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé à l'Est de l'étang de la carrière de Dolus-d'Oléron, entouré de zones boisées et composé de noyaux bâtis anciens (fermes) et de constructions plus récentes.	Les Grissotières
43	SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	SDU	Lotissement récent et excentré au Nord de Boyardville.	Les Sables
44	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON/ SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé composé de noyaux bâti ancien (fermes) et d'extensions récentes, situé à la limite entre Saint-Georges-d'Oléron et Saint-Pierre-d'Oléron, à l'Ouest de la RD 734, en limite Nord du bois de la Martière.	La Fromagerie
45	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé en rétro littoral de la côte Ouest, à proximité de la zone agglomérée de La Cotinière/Matha, et composé de noyaux bâtis anciens (fermes) et d'extensions récentes.	Saint Séverin
46	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre le bourg de Saint-Pierre-d'Oléron et La Cotinière, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.	La Valinière
47	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé au Sud est du bourg de Saint-Pierre-d'Oléron, à proximité du village d'Arceau, et composé de noyaux bâtis anciens (fermes) et d'un ensemble de constructions plus récentes en extensions.	La Méchinière/ La Piouzière
48	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre le bourg de Saint-Pierre-d'Oléron et La Menounière, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.	L'Echardière
49	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre Saint-Pierre-d'Oléron et Cheray, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.	Saint Gilles
50	SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre Saint-Pierre-d'Oléron et Cheray, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.	La Coindrie

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

LOCALISATION DES SDU de la communauté de communes de l'île d'Oléron (suite et fin)

Identifiant CCIO	Commune CCIO	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
51	SAINT-PIERRE- D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé à l'Ouest de la RD 734, en limite Sud du bois de la Martière, composé à partir du noyau bâti ancien de la Thibaudière et d'extensions récentes.	La Thibaudière
52	SAINT-PIERRE- D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre Saint-Pierre-d'Oléron et Cheray, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.	Bois Fleury
53	SAINT-PIERRE- D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre le bourg de Saint-Pierre-d'Oléron et La Cotinière, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.	Les Châteliers
54	SAINT-PIERRE- D'OLÉRON	SDU	Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre le bourg de Saint-Pierre-d'Oléron et La Cotinière, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.	La Brimaudière

20.2 LES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est, par principe, limitée

- La notion d'espaces proches du rivage a pour finalité d'encadrer des perspectives d'évolution d'espaces fragiles soumis à de fortes pressions.
- La notion d'extension limitée doit se comprendre en termes de nouvelles surfaces urbanisées (de manière à privilégier l'urbanisation en profondeur) et en termes de formes urbaines (dans l'objectif de préserver les paysages).
- L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion cohérente avec l'urbanisation existante tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations.

Cumul de la règle d'extension limitée avec la règle d'extension de l'urbanisation en continuité

Une partie des « agglomérations et des villages » identifiés par le SCoT se trouve à l'intérieur des espaces proches du rivage. Son développement sera donc encadré par la règle de l'extension limitée de l'urbanisation.

Par ailleurs, et comme évoqué précédemment, l'extension de l'urbanisation n'est pas autorisée dans les zones agglomérées

autres que les agglomérations et villages existants et qui sont situées en espace proche du rivage, y compris lorsqu'elles présentent le caractère d'un SDU.

Identification des espaces proches du rivage

Les « espaces proches du rivage » sont appréciés en fonction de la configuration des lieux et à partir de la prise en compte combinée des 3 critères fixés par la jurisprudence et déclinés localement : la distance par rapport au rivage, la co-visibilité avec la mer, et l'occupation du sol des terrains.

- La distance par rapport au rivage est variable d'un secteur à l'autre. En effet, Les multiples configurations du littoral sur le périmètre du SCoT conduisent à autant de situations où la distance par rapport au rivage s'appréciera différemment : falaises de Chassiron, grandes plages du Nord-Est d'Oléron, dunes boisées d'Oléron, dunes urbanisées du Sud et de l'Ouest d'Oléron, rives d'estuaire de la Seudre, etc.
- La co-visibilité s'établit à partir d'une analyse du relief et de la perception visuelle depuis les terres (accès le long du rivage et routes côtières), et depuis la mer. Toutefois l'absence de co-visibilité liée à la présence d'un rideau d'arbres n'empêche pas un espace d'être qualifié d'espace proche du rivage.
- L'analyse des caractéristiques, la nature et l'occupation des espaces séparant les terrains de la mer s'effectue en tenant compte notamment de la végétation présente (à caractère maritime) et de la typologie de l'occupation du sol (artificialisé ou non et typologie de l'artificialisation). Ainsi, la présence d'un espace urbanisé, d'une

infrastructure constituant une rupture, la présence d'un espace naturel caractéristique du littoral, constituent des éléments déterminants. Ce critère complète et pondère la notion de co-visibilité.

Enfin, la présence de coupures physiques nettes, telles que certaines infrastructures (routes, voies ferrées, canaux...), peut être un élément qui facilite l'application des critères développés ci-dessus, notamment lorsque la topographie est peu marquée.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie différemment en fonction du type d'urbanisation existante

- En ce qui concerne les espaces fortement urbanisés (par exemple, les centralités des bourgs et des villages, les zones d'activités portuaires ou aquacoles présentant un nombre et une densité significative de constructions...):
 - l'extension de l'urbanisation est limitée en proportion avec l'urbanisation existante, tout en permettant une densification et de nouvelles opérations présentant un intérêt en termes de développement. L'intégration dans l'environnement est nécessairement soignée (inscription des constructions dans la topographie du site, adaptation de la volumétrie et de la forme urbaine au site, prise en compte des vues et des ouvertures paysagères).
- En ce qui concerne les espaces urbanisés moins denses pouvant être confortés (par exemple les zones urbanisées en périphérie des bourgs et villages...):
 - l'emprise au sol des constructions autorisées sera mesurée (limitée) et les implantations le long du rivage seront évitées et plutôt reculées en second plan.
- En ce qui concerne les espaces urbanisés à forts enjeux paysagers et environnementaux et notamment les zones d'aléas littoraux, les continuités écologiques à préserver/restaurer, les paysages emblématiques tels que la dune boisée, les percées visuelles majeures :
 - l'extension de l'urbanisation sera prioritairement évitée dans ces secteurs, en raison de leur forte sensibilité sur le long terme. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements qui facilitent la résilience des sites face aux changements climatiques.

Traduction dans les PLU

- Délimiter les espaces proches du rivage et accompagner cette délimitation d'un règlement adapté. Justifier et motiver l'extension limitée de l'urbanisation dans ces espaces au regard des critères exposés ci-avant par le SCoT.
- Préciser que les constructions et aménagements admis à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.
- Préciser les règles permettant de préserver les vues vers le rivage depuis l'espace public.

20.3 PROTÉGER LA BANDE LITTORALE DES 100 MÈTRES EN DEHORS DES ESPACES URBANISÉS

- L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Traduction dans les PLU

- En dehors des espaces urbanisés, veiller à interdire les constructions ou installations sur une frange littorale d'au moins cent mètres à compter de la limite haute du rivage (au travers un règlement adaptés).

Nota Bene : on entend par espaces urbanisés les secteurs caractérisés par un nombre et une densité de constructions significatifs.
- Le SCoT n'impose pas de cartographier la bande des 100 mètres dans les documents locaux d'urbanisme. Lorsqu'ils effectuent l'exercice, il est préférable de matérialiser le secteur par une trame plutôt qu'un zonage.

Exceptions pour certains aménagements

- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- L'aménagement des routes dans la bande des 100 mètres est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas aux équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage.
- Un schéma d'aménagement d'une plage et des espaces naturels qui lui sont proches peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Nota Bene : ces exceptions ne s'appliquent pas dans les secteurs impactés par l'érosion (recul du trait de côte).

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

20.4 PRÉSERVER DES COUPURES D'URBANISATION

Conformément à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme, le SCoT prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation évitent que des extensions d'urbanisation, possible en continuité des agglomérations et villages existants, créent un continuum urbain.

Identification des coupures d'urbanisation structurantes du territoire, à l'échelle du SCoT

Voir la carte de synthèse du chapitre 20.8.

Le SCoT identifie à son échelle des espaces qui présentent le caractère d'une coupure d'urbanisation structurante. Il s'agit d'espaces naturels situés entre des espaces urbanisés. L'existence ancienne de constructions isolées ou d'urbanisation diffuse ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

Communes concernées	Localisation de la coupure	Objectifs de protection
LE GUA/ NIEULLE- SUR-SEUDRE	Entre Saint Martin (Le Gua) et le bourg de Nieulle-sur-Seudre.	Préserver une limite d'urbanisation claire entre les 2 zones agglomérées en évitant l'extension linéaire le long de la RD 141.
LE GUA	Entre le Sud du bourg (route des monards) et Montsanson.	Éviter l'extension de l'urbanisation pour l'habitat sur les espaces agricoles au Nord et à l'Est de Montsanson.
SAINT-JUST- LUZAC	Entre le bourg de Saint-Just et la zone urbanisée de Luzac/abords de la RD 728.	Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la R D18.
MARENNES	Au Nord de la départementale, entre le château de la Gataudière et Nodes.	Préserver le caractère naturel et boisé entre le site du château et l'entrée de Nodes.
MARENNES/ BOURCEFRANC- LE CHAPUS	Au Sud de la RD 728 entre la partie Sud-Ouest du bourg de Marennes (entrée par le cimetière) et Marennes Plage.	Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles entre Marennes et Bourcefranc-Le Chapus, et préserver les vues sur le rivage au Sud de la D728.
MARENNES/ BOURCEFRANC- LE CHAPUS	Entre le village de la Chainade et la zone d'activité du Riveau.	Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles entre Marennes et Bourcefranc-Le Chapus et préserver les vues sur le rivage au Sud de la D728.
LE CHÂTEAU- D'OLÉRON	Entre Ors et le Sud de la zone agglomérée du bourg, y compris marais de la Beaucoursière.	Stopper le mitage en lisière de marais.
LE CHÂTEAU- D'OLÉRON/ DOLUS-D'OLÉRON	Entre les zones agglomérées du Château et celles de Dolus-d'Oléron, de la côte Ouest jusqu'à la côte Est.	Préserver la coupure boisée entre le château et Dolus-d'Oléron. Stopper le mitage.
DOLUS-D'OLÉRON	Entre le Nord du bourg et Les Allards.	Préserver la coupure boisée entre La Cailletière et l'entrée du village des Allards.
DOLUS- D'OLÉRON/ SAINT-PIERRE- D'OLÉRON	Entre le bourg de Dolus-d'Oléron et le bourg de Saint-Pierre-d'Oléron de part et d'autre de la RD 734.	Limiter le mitage des espaces boisés, faciliter la renaturation et éviter le durcissement des zones à camper.
SAINT-PIERRE- D'OLÉRON	Entre le Sud du bourg et les zones bâties du marais doux et de Maison neuve.	Éviter l'urbanisation linéaire le long des voies reliant le bourg à la côte Ouest.
SAINT-PIERRE- D'OLÉRON	Entre La Cotinière et La Chefmalière.	Stopper l'urbanisation linéaire et le mitage dans les espaces naturels boisés.

Communes concernées	Localisation de la coupure	Objectifs de protection
SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Entre Saint-Pierre-d'Oléron (Bonnemie) et Saint-Gilles de part et d'autre de la RD 734.	Éviter l'extension linéaire le long de la RD 734.
SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Entre l'Îleau et la Menounière, sur le marais de la Martière.	Éviter de créer une continuité d'urbanisation sur une zone basse soumise à la submersion.
SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Entre Chaucre et Domino.	Éviter l'urbanisation linéaire le long de la route entre les 2 zones agglomérées.
SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Entre l'Ouest du bourg de Saint-Georges et les sables vigneriers.	Stopper le mitage de l'espace agricole.
SAINT-PIERRE-D'OLÉRON/ SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Entre Saint-Pierre-d'Oléron et Chéray de part et d'autre la RD 734.	Éviter l'extension linéaire le long de la RD 734.
SAINT-GEORGES-D'OLÉRON/ SAINT-PIERRE-D'OLÉRON	Entre l'Est du bourg de Saint-Georges et les villages de Sauzelle et Foulerot.	Stopper l'étalement de l'urbanisation sur l'espace agricole.
SAINT-DENIS-D'OLÉRON/ SAINT-GEORGES-D'OLÉRON	Entre Les Huttes et Chaucre.	Éviter l'étalement de l'urbanisation depuis les villages et le durcissement de l'urbanisation sur ce secteur dunaire (campings).
SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Entre le rond-point de la Bétaudière et l'entrée de Saint-Denis-d'Oléron de part et d'autre de la RD 734.	Éviter l'extension de l'urbanisation depuis la Bétaudière.
SAINT-DENIS-D'OLÉRON	L'Achenaud.	Éviter l'extension de l'urbanisation entre les huttes et Les 3 Pierres, notamment par durcissement des campings.
SAINT-DENIS-D'OLÉRON	Entre la Morelière et Les Beaupins.	Éviter l'extension linéaire depuis Saint-Denis-d'Oléron le long de la RD 734, notamment par durcissement des campings.
LA-BRÉE-LES-BAINS	Entre la sortie de la Brée par la RD 734 vers le Douhet et les installations existantes du Port du Douet.	Éviter le mitage dans une zone soumise à la submersion.

Traduction dans les PLU

- Délimiter et localiser ces coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des secteurs d'urbanisation diffuse existants peuvent y figurer.
- Ajouter, le cas échéant, des coupures pertinentes à l'échelle plus locale.

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

20.5 PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Voir la carte de synthèse ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, le SCoT préserve 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.

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Critères d'identification des espaces remarquables

Le SCoT délimite à son échelle les espaces remarquables qui d'une part présentent un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, et d'autre part sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

Dans les parties naturelles des sites inscrits ou classés, les espaces naturels et agricoles qui présentent une très bonne fonctionnalité écologique et/ou une spécificité littorale remarquable et qui font l'objet d'un autre dispositif de protection (hors document d'urbanisme local) et/ou d'inventaire sont qualifiés d'espaces remarquables.

En cohérence avec la jurisprudence administrative, les parties urbanisées ou fortement artificialisées ont été exclues des espaces remarquables : les campings et zones à camper, ainsi que des zones d'équipement public (complexes sportifs, déchetteries...), ou encore les zones de regroupement de bâti pour les cultures marines et autres activités liées à la mer et au littoral, sont notamment concernées.

C'est pourquoi sur l'île d'Oléron, toutes les parties naturelles et agricoles du site classé ne sont pas identifiées comme des espaces remarquables. En effet, certains secteurs agricoles disposent d'un intérêt écologique et paysager moins important que des zones humides ou des boisements (sous trame humide et sous trame forestière de la trame verte et bleue). Ce parti de protection et d'aménagement, en offrant plus de possibilités de réaliser des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans le site classé, concourt à la conservation des paysages agricoles productifs sur l'île d'Oléron, et facilite la mise en œuvre du projet alimentaire de territoire.

Traduction dans les PLU

- Délimiter les espaces naturels remarquables, en s'appuyant sur la carte de synthèse « Principes d'application de la loi Littoral et localisation ». Certains aménagements prévus par la loi peuvent y être autorisés, à condition que leur localisation et leur nature (aspect, matériaux) ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les vasières et les herbiers de l'estran sont identifiés comme des espaces littoraux remarquables.
- Le SCoT ne fait pas obstacle au fait qu'un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu délimite des espaces remarquables différents, voire même plus réduits, de ceux identifiés par le SCoT, à condition que le secteur soit déjà urbanisé ou altéré par l'activité humaine ou que le document d'urbanisme justifie que ce secteur n'est pas un espace remarquable car il n'est pas nécessaire au maintien des équilibres biologiques et ne présente pas un intérêt écologique spécifique.
- Les documents locaux d'urbanisme peuvent identifier à leur échelle, sur la base de connaissance des éléments d'intérêt écologique majeur de leur territoire, les autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique spécifique.
- Dans des espaces situés au sein d'un site classés et ne recevant pas la qualification d'espace littoral remarquable, les documents locaux d'urbanisme prennent les dispositions adaptées pour assurer la préservation du site classé (par exemple les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone).

20.6 PROTÉGER LES ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS

Identification des espaces boisés significatifs

Voir la carte de synthèse ci-après.

Les espaces boisés existants et significatifs à l'échelle du SCoT sont les ensembles suivants :

- les forêts dunaires de l'île d'Oléron ;
- les principaux boisements « intérieurs » de l'île d'Oléron ;
- la zone boisée entre Marennes Nodes et Bourcefranc ;
- les boisements dispersés sur les terres hautes de la CCBM qui permettent de maintenir des continuités écologiques.



Forêt des Saumonards avec vue sur le Fort Boyard © Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Traduction dans les PLU

- Protéger les espaces boisés significatifs en délimitant leurs tracés à la parcelle et en définissant un zonage et un règlement adapté.
- Le cas échéant, il revient aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu à leur échelle et en fonction du projet d'aménagement de :
 - définir les espaces à préserver comme espaces boisés classés significatifs relevant d'un intérêt communal ou local ;
 - identifier, justifier et localiser de manière précise à la parcelle chacun de ces espaces boisés existants significatifs d'intérêt local.
- Les périmètres de ces espaces boisés significatifs sont à étudier finement au regard de la réalité de terrain et de la qualité des boisements :
 - une attention particulière est apportée à l'analyse de la qualité et aux caractéristiques de chaque espace. En effet, afin de permettre une intervention de remise en état ou de gestion, les espaces boisés fortement enfrichés, les boisements ou alignements d'arbres fortement touchés par des maladies, ou les espaces boisés comportant des espèces invasives ne seront pas nécessairement protégés par l'outil Espace Boisé Classé ;
 - l'outil réglementaire mis en place doit être adapté à l'état du boisement et à ses caractéristiques (Espace Boisé Classé, repérage au titre du L.151-23 du CU) ou à la prise en compte d'enjeux spécifiques pouvant exister sur ces espaces (accueil du public, présence de réseaux nécessitant de la maintenance, équipements existants ou à venir...).

20.7 LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES APPLIQUÉS AUX TERRAINS DE CAMPING

La règle d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants pour le camping/caravaning

La règle d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants s'applique au camping et au caravaning, ce qui veut dire que l'extension de l'urbanisation liée à des campings peut se réaliser uniquement dans ou en continuité des agglomérations et villages existants (et en compatibilité avec l'ensemble des autres règles du SCoT).

Nota Bene : la notion d'urbanisation liée aux campings concerne la création ou l'extension des bâtiments (accueil, commerces, piscines couvertes, sanitaires, salle de spectacle...) et l'implantation des Habitations Légères de Loisirs. En revanche, l'aménagement d'emplacements pour tentes et caravanes, ou l'installation de Résidences Mobiles de Loisirs (Mobil-home), n'est pas, par principe, constitutive d'urbanisation.

Il en résulte que la création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un terrain de camping qui lui-même n'est pas situé au sein d'un village ou d'une agglomération, n'est pas possible.

S'agissant de l'évolution ou de la modernisation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes situés au sein d'autres espaces (y compris SDU), seules sont admises les extensions de bâtiments existants, au sens de la jurisprudence administrative, ainsi que la réalisation des installations nécessaires à la mise aux normes du terrain.

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

La règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et le camping/caravaning

La création, le réaménagement ou l'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes sont soumis par la loi à la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Au sein d'un espace urbanisé, ce type d'aménagement est soumis à cette règle uniquement si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation du quartier périphérique ou modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier. La réalisation de constructions nouvelles au sein de ce type de terrain constitue en principe une extension de l'urbanisation. Il en va de même d'une habitation légère de loisirs implantée en dehors d'un terrain aménagé et en dehors d'un espace urbanisé.

La règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres et le camping/caravaning

La création ou l'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes constitue un aménagement interdit dans la bande des cent mètres en dehors des espaces urbanisés. Les exceptions énumérées par l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme ne peuvent trouver à s'appliquer à de tels aménagements. Il en va de même de toute construction ou installation projetée sur ce terrain, à l'exception des installations nécessaires à sa mise aux normes. En revanche, peuvent être autorisées dans la bande des cent mètres les extensions de bâtiments existants, au sens de la jurisprudence administrative, quelle qu'en soit la destination, ainsi que les installations nécessaires à une mise aux normes, dès lors que le terrain de camping ou de stationnement de caravanes est situé au sein d'un espace déjà urbanisé.

La règle de préservation des espaces littoraux remarquables et le camping/caravaning

La création d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes est interdite au sein d'un espace littoral remarquable, tout comme l'installation d'une habitation légère de loisirs. S'agissant des terrains de camping existants, seuls les travaux de mise aux normes peuvent y être autorisés.

20.8 CARTE DE SYNTHÈSE : PRINCIPES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL ET LOCALISATION À L'ÉCHELLE DU SCOT PAR COMMUNAUTÉ DE COMMUNE

À l'échelle du SCoT, la carte suivante synthétise les principes de localisation des différentes notions décrites dans ce volet.

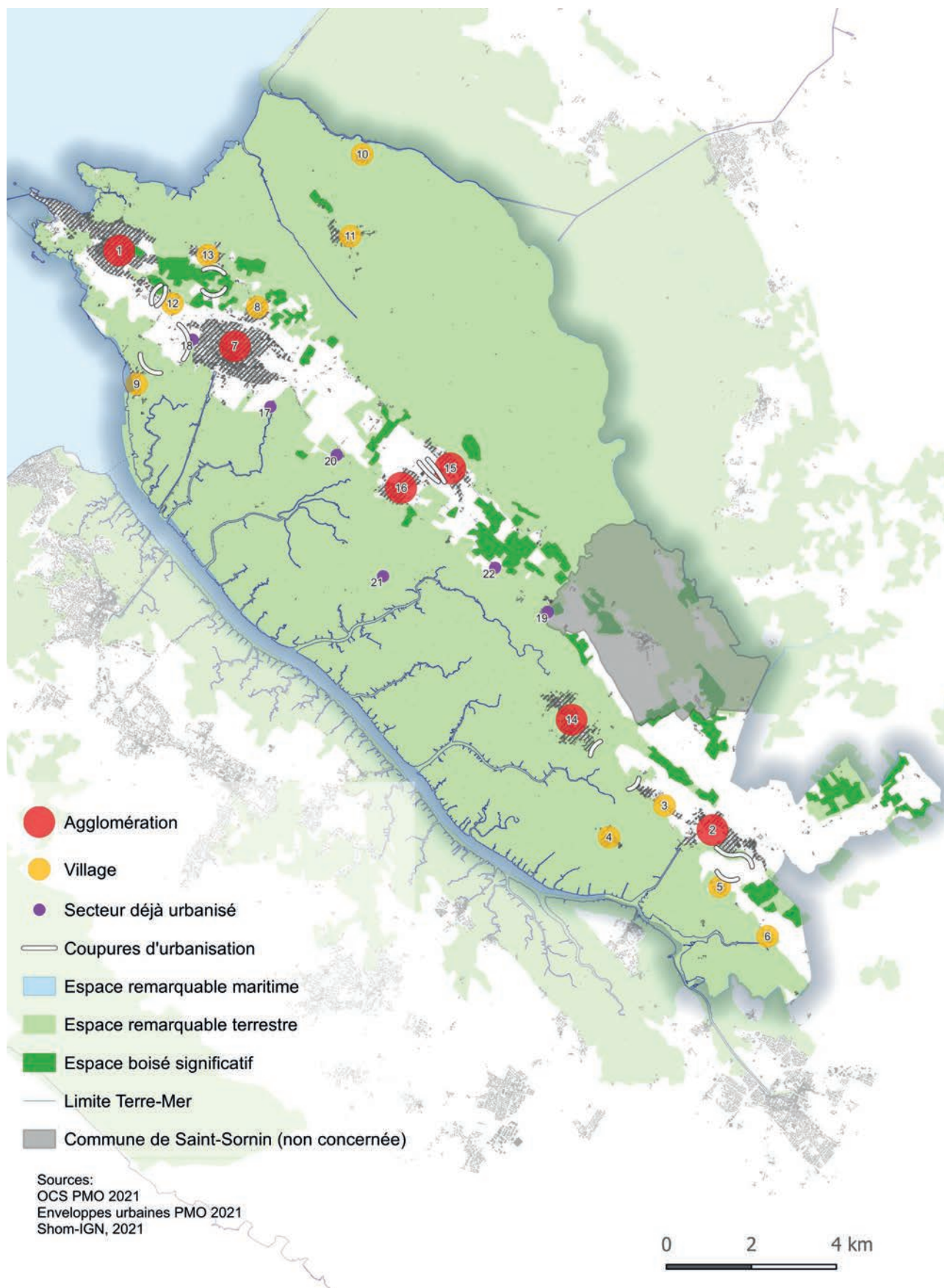
Y apparaissent : les agglomérations et villages existants, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages existants, les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs.

Cette carte complète les critères d'identification et illustre les principes de localisation qui sont exprimés dans ce chapitre. Elle n'est pas destinée à être agrandie pour être utilisée à l'échelle parcellaire.

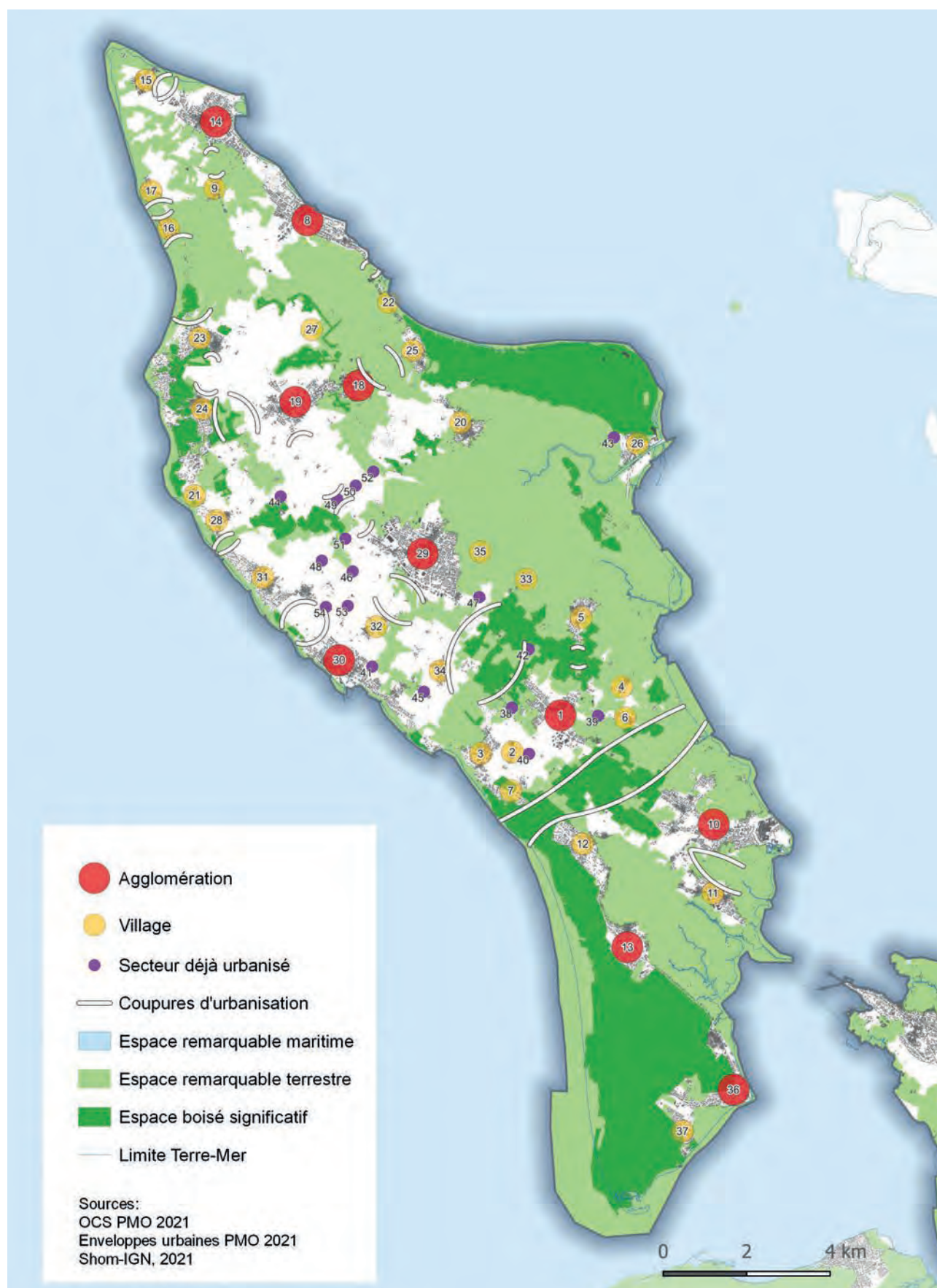


© Arthur.Habudzik/Île d'Oléron-Marennes Tourisme

Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT Communauté de communes du Bassin de Marennes



Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT Communauté de communes de l'Île d'Oléron



4

Annexes

Cartographie & objectifs

de préservation de la Trame verte et bleue

Définitions

> Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux structures éco-paysagères au sein desquelles les espèces sont en mesure de réaliser l'intégralité de leur cycle de vie. Le SCoT distingue différents types de réservoirs.

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux principaux ensembles permettant la réalisation du cycle de vie des espèces/guildes cibles de chaque sous trame.

Les réservoirs secondaires présentent les mêmes caractéristiques que les réservoirs de biodiversité, ils sont toutefois généralement de plus petite taille, parfois isolés et peuvent ne présenter qu'un enjeu faible lorsqu'ils sont à proximité de réservoirs plus grands. Ils présentent des enjeux plus forts lorsqu'ils constituent des éléments de relais en pas japonais au sein d'un corridor.

Les réservoirs connexes ont été définis comme des espaces présentant des caractéristiques proches de celles des réservoirs de biodiversité mais dont la nature ou la qualité ne permet pas la réalisation de la totalité du cycle de vie des espèces.

> Le SCoT identifie des **continuum**s pour la sous trame ouverte.

Les continuum sont définis comme des espaces présentant une mosaïque très dense de milieux supports de réservoirs de biodiversité mais dont la fonctionnalité est limitée par leurs petites surfaces. Ainsi, les continuum correspondent à des structures paysagères intermédiaires entre les réservoirs de biodiversité et les corridors.

> Les corridors écologiques

Ils correspondent aux secteurs dans lesquels les espèces guildes/cibles peuvent passer pour aller d'un réservoir de biodiversité à un autre.

Cartographie et objectifs de protection détaillés par sous trame

Sous-trame forestière**Sous-trame forestière**

- Corridor - A préserver
- Corridor - A renforcer
- Réservoir - A préserver
- Réservoir - A renforcer
- Limites communales
- Espaces urbanisés

Sources :

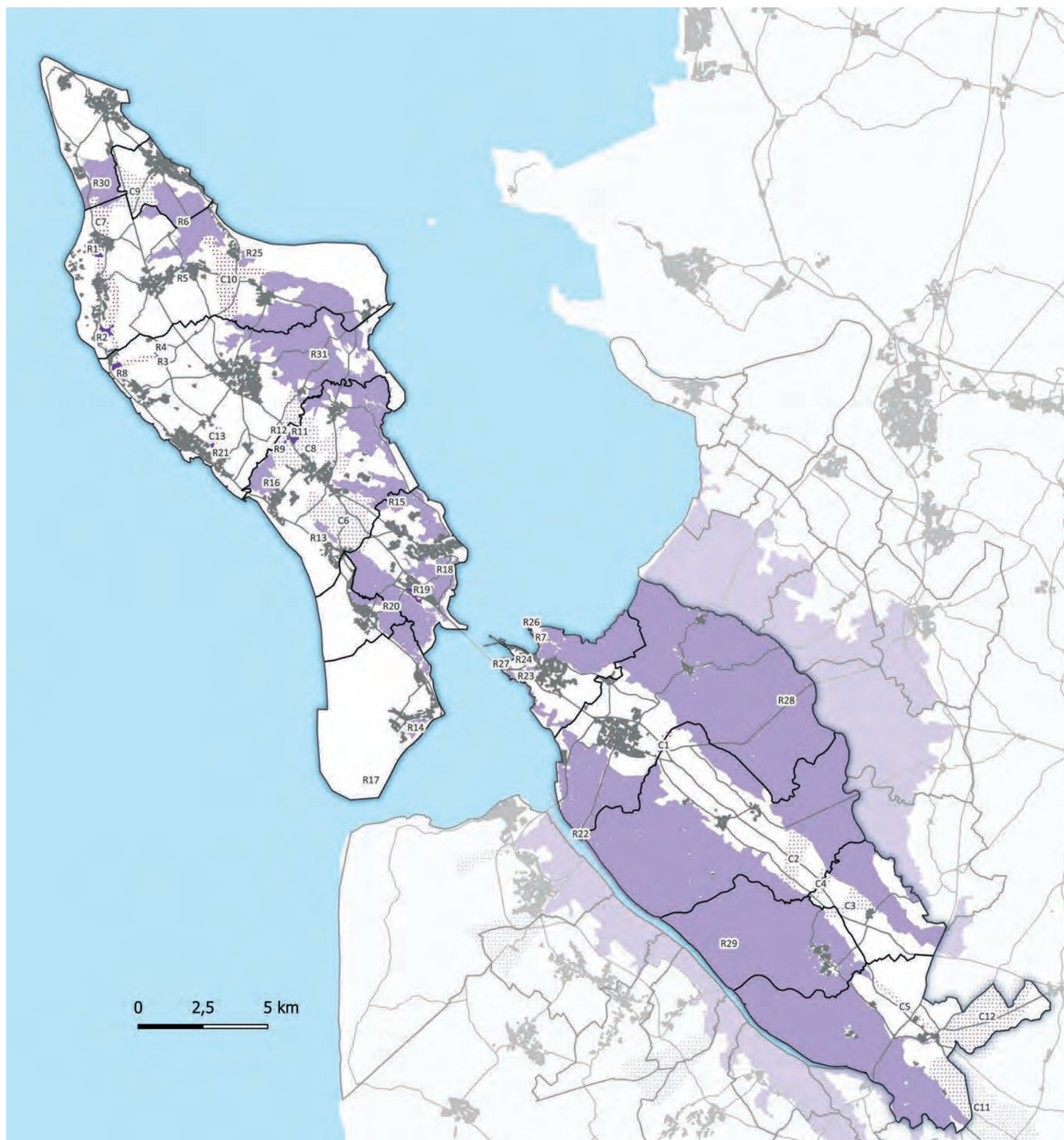
- Trame verte et bleue du Pôle Marennes-Oléron - TerrOïko 2019.
- OCS Nouvelle-Aquitaine 2020
- PCI 2022

Carte de synthèse

Sous-trame forestière

Sous-Trame	Type	Objectif	Identifiant	État de conservation	Descriptif
Forestière	Réservoir secondaire	À préserver	R3	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir secondaire	À préserver	R4	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir secondaire	À préserver	R5	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir secondaire	À renforcer	R11	Non fonctionnel	Ensemble de parcelles forestières probablement résultats de l'enfrichement dont la fragmentation fonctionna-lité et servant de relais dans un corridor en pas japonais.
Forestière	Réservoir secondaire	À préserver	R22	Fonctionnel	Petit réservoir fonctionnel servant de relais dans un corridor forestier important.
Forestière	Réservoir secondaire	À préserver	R25	Fonctionnel	Petit massif forestier bien intégré au réseau écologique forestier continental.
Forestière	Réservoir secondaire	À préserver	R38	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir	À préserver	R1	Fonctionnel	Petit massif forestier relictuel bien connecté au réseau écologique.
Forestière	Réservoir	À préserver	R2	Fonctionnel	Petit massif forestier relictuel bien connecté au réseau écologique.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R6	Dégradé	Massif forestier fortement mité par l'urbanisation et en cours d'isolement du reste du réseau écologique forestier de l'île d'Oléron.
Forestière	Réservoir	À préserver	R7	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R8	Dégradé	Massif forestier relictuel participant à un corridor en pas japonais.
Forestière	Réservoir	À préserver	R9	Fonctionnel	Élément du réservoir de la Fauche Prère.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R10	Dégradé	Réseau de massifs forestiers relictuels fortement fragmentés.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R12	Très dégradé	Reliquat forestier assez isolé du réseau forestier de l'île d'Oléron et soumis à une très forte pression de l'urbanisation.
Forestière	Réservoir	À préserver	R13	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R14	Très dégradé	Massif relictuel dernier élément d'un corridor longeant la côte Nord de l'île d'Oléron.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R15	Très dégradé	Massifs relictuels très fragmentés par l'urbanisation.
Forestière	Réservoir	À préserver	R16	Fonctionnel	Réservoir forestier soumis à une forte pression de l'urbanisation et bien connecté à l'ensemble du réseau écologique forestier de l'île d'Oléron.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R17	Fonctionnel	Réservoir encore fonctionnel bien que soumis à de fortes pressions de l'urbanisation mais bien connecté à l'ensemble du réseau écologique forestier.
Forestière	Réservoir	À préserver	R19	Fonctionnel	Réseau de massifs forestiers issus de l'enfrichement et fragmenté par les parcelles agricoles. Important réservoir du centre de l'île d'Oléron.
Forestière	Réservoir	À préserver	R18	Fonctionnel	Principal réservoir relais entre les massifs forestiers du centre de l'île d'Oléron et la forêt des Saumonards.
Forestière	Réservoir	À préserver	R20	Fonctionnel	Petit réservoir participant à la constitution d'un important corridor en pas japonais.
Forestière	Réservoir	À préserver	R21	Fonctionnel	Massif forestier fragmenté par la RD 728 et constituant l'un des principaux relais d'un grand corridor forestier le long de la dorsale continentale.
Forestière	Réservoir	À préserver	R23	Fonctionnel	Massif forestier relictuel bien intégré à l'ensemble du réseau écologique forestier continental.
Forestière	Réservoir	À préserver	R24	Fonctionnel	Petit massif forestier servant de relais aux corridors contournant l'obstacle majeur que constitue. St Just Luzac.
Forestière	Réservoir	À préserver	R26	Fonctionnel	Principal réservoir forestier de la partie continentale du territoire.
Forestière	Réservoir	À préserver	R27	Fonctionnel	Massif forestier relictuel mais bien connecté à l'ensemble du réseau forestier de l'île d'Oléron. Toutefois soumis à la pression de l'urbanisation.
Forestière	Réservoir	À préserver	R28	Fonctionnel	Principal réservoir forestier du centre de l'île d'Oléron.
Forestière	Réservoir	À préserver	R29	Fonctionnalité limitée	Massif forestier relictuel et fragmenté mais bien connecté à l'ensemble du réseau forestier.

Sous-Trame	Type	Objectif	Identifiant	État de Conservation	Descriptif
Forestière	Réservoir	À préserver	R30	Fonctionnel	Massif forestier relictuel mais bien connecté à l'ensemble du réseau forestier de l'île d'Oléron. Tout est soumis à la pression de l'urbanisation.
Forestière	Réservoir	À préserver	R31	Fonctionnel	Massif forestier relictuel soumis à la pression de l'urbanisation mais bien connecté à l'ensemble du réseau écologique forestier de l'île d'Oléron.
Forestière	Réservoir	À préserver	R32	Fonctionnel	APB, grand massif forestier connexe à la forêt de Saint Trojan à laquelle il est bien connecté.
Forestière	Réservoir	À préserver	R33	Fonctionnel	Principal massif forestier du territoire.
Forestière	Réservoir	À préserver	R34	Fonctionnel	APB.
Forestière	Réservoir	À préserver	R35	Dégradé	Massif relictuel participant à un corridor forestier en pas japonais.
Forestière	Réservoir	À préserver	R36	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir	À préserver	R37	Fonctionnel	Petit massif relictuel servant de relais dans un important corridor forestier.
Forestière	Réservoir	À préserver	R39	Fonctionnel	Principal réservoir forestier du Nord-Est de l'île d'Oléron.
Forestière	Réservoir	À renforcer	R40	Dégradé	Principal réseau continental de massifs forestiers - dégradé par fragmentation.
Forestière	Réservoir	À préserver	R41	Fonctionnel	Massif relictuel principalement connecté au réseau écologique forestier des territoires adjacents.
Forestière	Corridor	À préserver	C1	Fonctionnel	Grand corridor permettant la distribution des individus entre les réservoirs forestiers du Nord de l'île.
Forestière	Corridor	À renforcer	C2	Très dégradé	Corridor longeant la côte au Sud de la Brée les Bains très dégradé par l'urbanisation.
Forestière	Corridor	À préserver	C3	Fonctionnel	Corridor fonctionnel permettant la distribution des individus dans le Sud-Ouest de l'île d'Oléron.
Forestière	Corridor	À préserver	C4	Fonctionnel	Corridor diffus permettant le contournement de Saint-Pierre-d'Oléron.
Forestière	Corridor	À préserver	C5	Fonctionnel	Corridor diffus permettant le contournement de Saint-Pierre-d'Oléron.
Forestière	Corridor	À préserver	C6	Fonctionnel	Corridor permettant les échanges entre les massifs les plus au Nord de l'île d'Oléron.
Forestière	Corridor	À renforcer	C7	Dégradé	Corridor supporté par le cordon dunaire mais fragmenté par l'urbanisation.
Forestière	Corridor	À préserver	C8	Fonctionnel	Corridor diffus entre les massifs forestiers du centre de l'île d'Oléron et le massif de Fauche Prère.
Forestière	Corridor	À renforcer	C9	Très dégradé	Corridor à la fonctionnalité très limitée en raison de l'urbanisation de Domino.
Forestière	Corridor	À préserver	C10	Fonctionnel	Corridor diffus supporté par de nombreux massifs relictuels permettant le contournement est de Saint Georges d'Oléron.
Forestière	Corridor	À préserver	C11	Fonctionnel	Corridor important permettant la distribution des individus au Sud-Ouest de Dolus-d'Oléron.
Forestière	Corridor	À préserver	C12	Fonctionnel	Grand corridor assurant la distribution des individus entre la forêt de Saint Trojan et les massifs forestiers plus au Nord de l'île d'Oléron.
Forestière	Corridor	À préserver	C13	Fonctionnel	Corridor longeant le Sud du marais de Brouage et constituant un des points d'entrée du territoire à l'est.
Forestière	Corridor	À préserver	C14	Fonctionnel	Principal corridor permettant de contourner l'obstacle majeur constitué par l'urbanisation de Saint-Just-Luzac.
Forestière	Corridor	À préserver	C15	Fonctionnel	Principal corridor du réseau écologique forestier continental qui longe l'axe de la dorsale et distribue les individus entre les marais de Brouage et de la Seudre, et supporté par un ensemble de petits massifs relictuels.
Forestière	Corridor	À préserver	C16	Fonctionnel	Corridor longeant la dorsale continentale supporté par des massifs forestiers relictuels.
Forestière	Corridor	À préserver	C17	Fonctionnel	Corridor d'échanges entre l'île d'Oléron et le continent.
Forestière	Corridor	À préserver	C18	Fonctionnel	Corridor connectant le marais de la Seudre à celui de Brouage en passant par le massif forestier entre Marennes et Bourcefranc identifié comme sous tension par le SRADDET.
Forestière	Corridor	À préserver	C19	Fonctionnel	Corridor connectant les massifs relictuels les plus au Sud du territoire et permettant les échanges avec le territoire adjacent.
Forestière	Corridor	À préserver	C20	Fonctionnel	Principal corridor d'échange avec l'Est du territoire.
Forestière	Corridor	À préserver	C21	Fonctionnel	Corridor mineur permettant les échanges avec les territoires au Nord.

Sous-trame humide**Sous-trame humide**

Corridor - A préserver

Corridor - A renforcer

Réservoir - A préserver

Réservoir - A renforcer

Limites communales

Espaces urbanisés

Sources :

- Trame verte et bleue du Pôle Marennes-Oléron - TerrOïko 2019.

- OCS Nouvelle-Aquitaine 2020

- PCI 2022

Carte de synthèse

Sous-trame humide

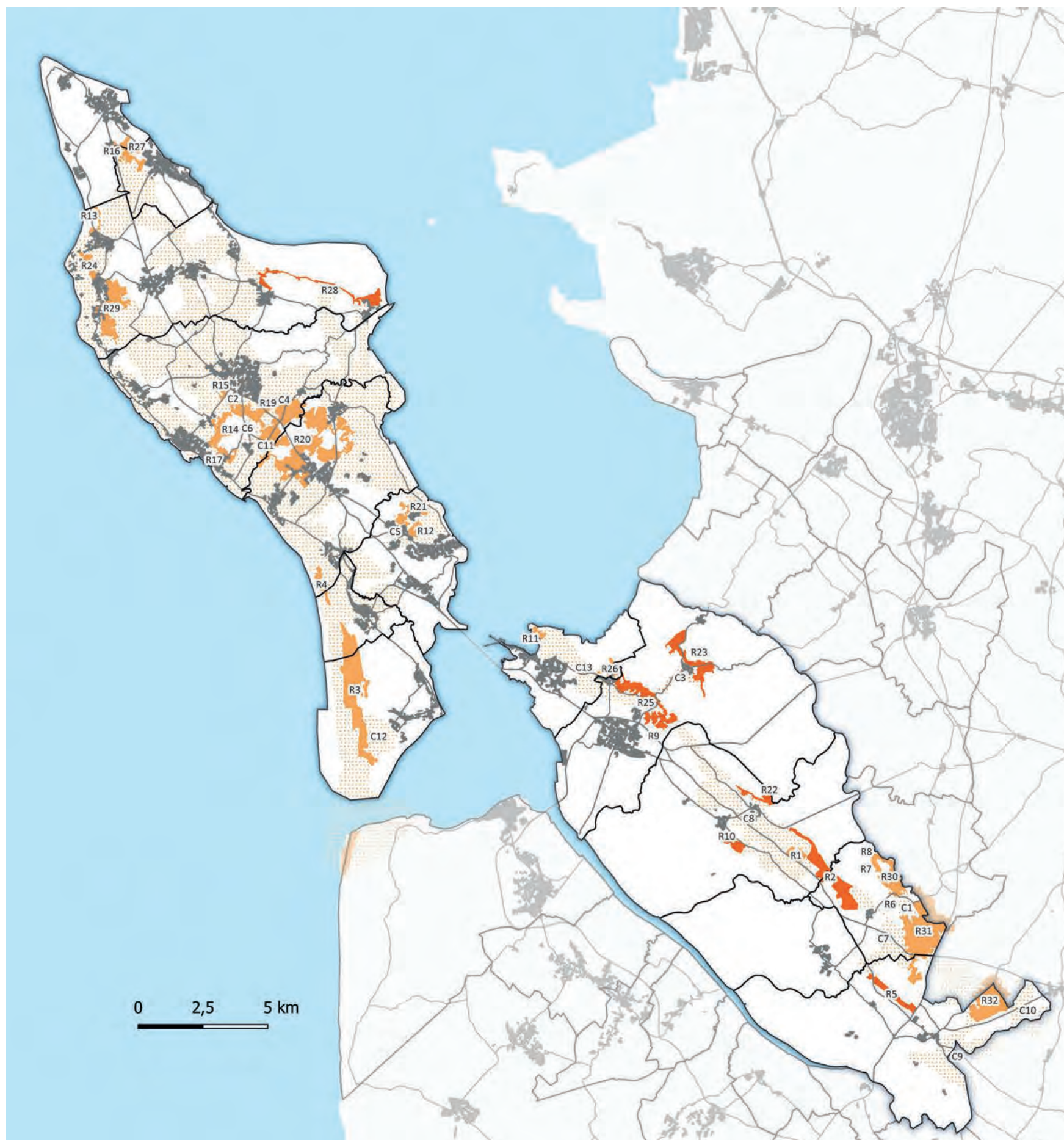
AR Prefecture

017-200050334-20240705-240705_DCC18-DE
Reçu le 09/07/2024
Publié le 09/07/2024

Sous-trame	Type	Objectif	Identifiant	État de conservation	Descriptif
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R1	Fonctionnalité limitée	Milieu humide relativement déconnecté du réseau humide de l'île d'Oléron.
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R2	Fonctionnalité limitée	Milieu humide assez dégradé relativement déconnecté de l'ensemble du réseau humide de l'île d'Oléron sous pression de l'urbanisation proche.
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R3	Fonctionnalité limitée	Milieu humide relativement déconnecté de l'ensemble du réseau écologique humide de l'île d'Oléron.
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R8	Fonctionnalité limitée	Milieu humide relativement déconnecté de l'ensemble du réseau écologique humide de l'île d'Oléron.
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R9	Dégradé	Élément de réservoir humide fragmenté par le réseau routier.
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R10	Dégradé	Élément de réservoir humide fragmenté par le réseau routier.
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R11	Dégradé	Élément de réservoir humide fragmenté par le réseau routier, ancien site industriel remis en eau mais sans gestion.
Humide	Réservoir secondaire	À renforcer	R12	Dégradé	Élément de réservoir humide fragmenté.
Humide	Réservoir	À renforcer	R4	Fonctionnalité limitée	Milieu humide relativement déconnecté de l'ensemble du réseau écologique humide de l'île d'Oléron.
Humide	Réservoir	À renforcer	R5	Non fonctionnel	Petit réservoir humide déconnecté de l'ensemble du réseau écologique humide par l'urbanisation entre Saint-Georges-d'Oléron et Chéray.
Humide	Réservoir	À préserver	R6	Fonctionnel	Marais littoral constituant un important réservoir au Nord de l'île (marais du Douhet).
Humide	Réservoir	À préserver	R7	Fonctionnel	Élément du marais de Brouage.
Humide	Réservoir	À préserver	R13	Fonctionnel	APB.
Humide	Réservoir	À préserver	R14	Fonctionnalité limitée	Marais littoral enclavé sans possibilité de reconnexion avec le réseau écologique humide par voie terrestre.
Humide	Réservoir	À préserver	R15	Fonctionnel	Important marais littoral bien connecté au réseau humide de l'île d'Oléron.
Humide	Réservoir	À préserver	R16	Fonctionnel	Marais doux de l'île d'Oléron bien connecté à l'ensemble du réseau écologique humide de l'île.
Humide	Réservoir	À préserver	R17	NE	Élément considéré fonctionnel (expertise locale).
Humide	Réservoir	À préserver	R18	Fonctionnel	Marais littoral enclavé entre le Château d'Oléron et Ors dont les échanges avec le reste du réseau écologique humide de l'île est limité à sa pointe Sud.
Humide	Réservoir	À renforcer	R19	Fonctionnel	Élément du marais au Sud d'Ors en voie de déconnexion due à l'urbanisation le long du Chenal d'Ors.
Humide	Réservoir	À préserver	R20	Fonctionnel	Grand marais littoral entre Saint Trojan et Ors constituant l'un des principaux réservoirs humide sur l'île d'Oléron.
Humide	Réservoir	À renforcer	R21	Fonctionnalité limitée	Petit réservoir déconnecté du reste du réseau écologique humide de l'île d'Oléron.
Humide	Réservoir	À préserver	R22	Fonctionnel	Très grand marais littoral principal réservoir du territoire.
Humide	Réservoir	À préserver	R23	Fonctionnel	Très grand marais littoral principal réservoir du territoire.
Humide	Réservoir	À préserver	R24	Fonctionnel	Très grand marais littoral principal réservoir du territoire.
Humide	Réservoir	À préserver	R25	Fonctionnel	APB.
Humide	Réservoir	À préserver	R26	Fonctionnel	Élément du marais de Brouage.
Humide	Réservoir	À préserver	R27	Fonctionnel	Très grand marais littoral principal réservoir du territoire.
Humide	Réservoir	À préserver	R28	Fonctionnel	Très grand marais littoral principal réservoir humide du territoire.

SOUS-TRAME	TYPE	OBJECTIF	IDENTIFIANT	ÉTAT DE CONSERVATION	DESSCRIPTIF
Humide	Réservoir	À préserver	R29	Fonctionnel	Très grand marais littoral principal réservoir du territoire.
Humide	Réservoir	À préserver	R30	Fonctionnel	Marais littoral bien connecté à l'ensemble du réseau écologique humide de l'île.
Humide	Réservoir	À préserver	R31	Fonctionnel	Grand marais littoral bien connecté à l'ensemble du réseau écologique humide de l'île d'Oléron.
Humide	Corridor	À renforcer	C1	Fonctionnel	Principal corridor entre les marais de la Seudre et de Brouage, supporté par le Canal Charente-Seudre.
Humide	Corridor	À préserver	C2	Fonctionnel	Corridor diffus entre les marais de Seudre et Brouage.
Humide	Corridor	À préserver	C3	Fonctionnel	Corridor diffus entre les marais de Seudre et Brouage.
Humide	Corridor	À préserver	C4	Fonctionnel	Corridor difus entre les marais de Seudre et Brouage supporté par un cours d'eau.
Humide	Corridor	À préserver	C5	Fonctionnel	Chenal supportant un corridor humide.
Humide	Corridor	À préserver	C6	Fonctionnel	Corridor permettant les échanges entre les marais autour de Vert Bois (dont APB) et le marais littoral au Nord.
Humide	Corridor	À renforcer	C7	Dégradé	Grand corridor de milieux humides doux de l'Ouest de l'île d'Oléron dégradé par l'urbanisation et les pratiques agricoles.
Humide	Corridor	À préserver	C8	Fonctionnel	Corridor diffus permettant la distribution des individus entre les différents marais du Sud-Est de l'île.
Humide	Corridor	À préserver	C9	Fonctionnel	Corridor diffus entre le marais de la Brée les Bains et celui des Huttes.
Humide	Corridor	À renforcer	C10	Dégradé	.
Humide	Corridor	À préserver	C12	Fonctionnel	Réseau hydraulique supportant les déplacements des espèces de milieux humides assurant les échanges avec les territoires adjacents.
Humide	Continuum	À préserver	C11	Fonctionnel	Continuum périphérique au marais de Seudre assurant la connexion avec les territoires adjacents.

Sous-trame landes et milieux de transitions



Sous-trame landes

Corridor - A préserver

Corridor - A renforcer

Réservoir - A préserver

Réservoir - A renforcer

Limites communales

Espaces urbanisés

Sources :

- Trame verte et bleue du Pôle Marennes-Oléron - TerrOïko 2019.

- OCS Nouvelle-Aquitaine 2020

- PCI 2022

Carte de synthèse

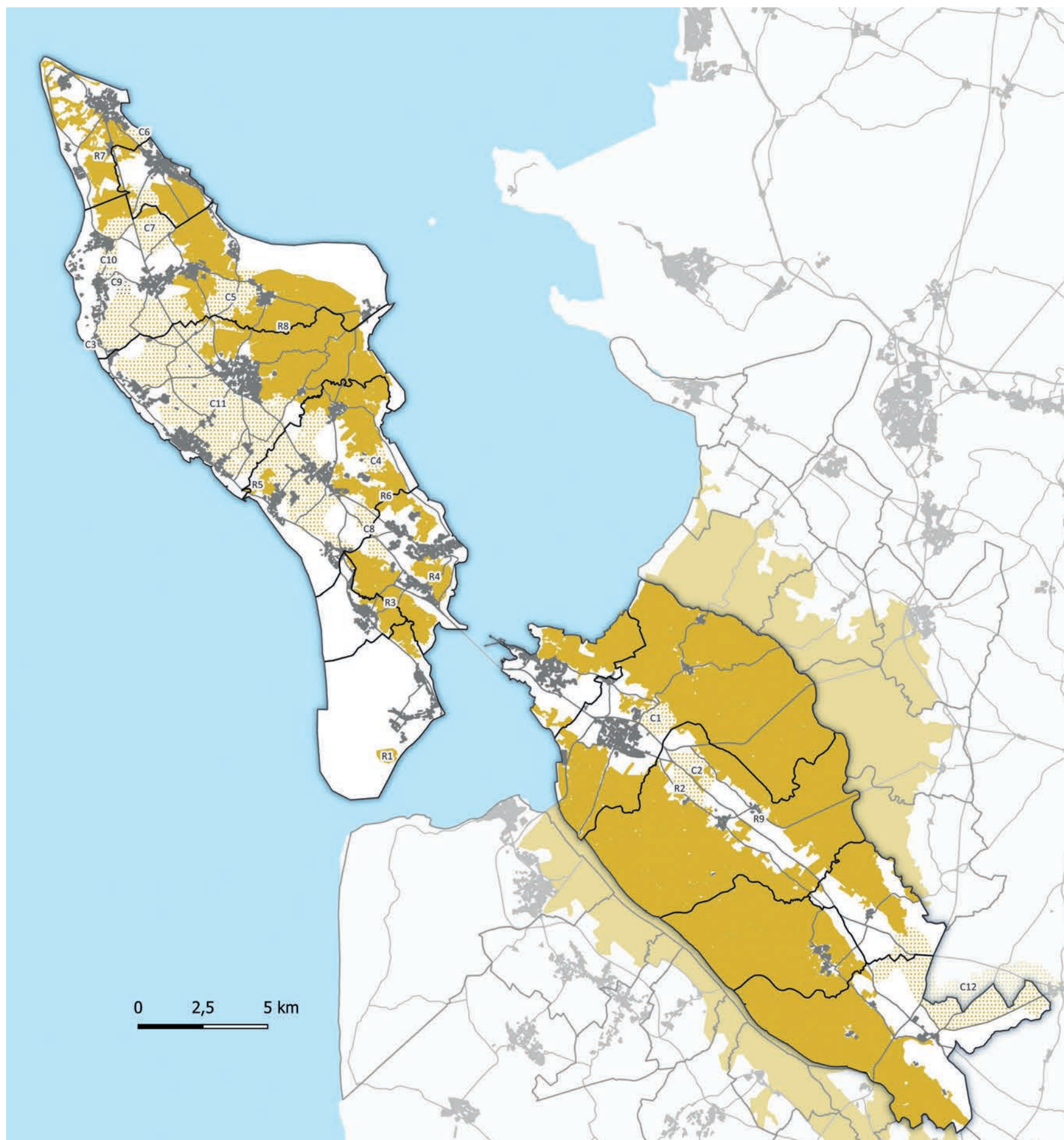
Sous-trame landes
et milieux de transitions

AR Prefecture

017-200050334-20240705-240705_DCC18-DE
Reçu le 09/07/2024
Publié le 09/07/2024

Sous-trame	Type	Objectif	Identifiant	État de conservation	Descriptif
Landes	Réservoir	À préserver	R1	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières servant de patch relais entre les milieux de transition des abords du marais de Brouage au Nord et du marais de la Seudre au Sud.
Landes	Réservoir	À renforcer	R2	Fonctionnel	Réseau de milieux de transition en marge du marais de Brouage, fortement fragmenté.
Landes	Réservoir	À préserver	R3	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières au sein de la forêt de Saint Trojan.
Landes	Réservoir	À préserver	R4	Fonctionnalité limitée	Réseau de lisières forestières au sein de la forêt de Saint Trojan.
Landes	Réservoir	À renforcer	R5	Fonctionnalité limitée	Réseau de milieux de transition en marge du marais de Seudre, assez fragmenté.
Landes	Réservoir	À préserver	R6	Fonctionnel	Réseau de milieux de transition avec le marais de Brouage.
Landes	Réservoir	À préserver	R7	Fonctionnel	Réseau de milieux de transition avec le marais de Brouage.
Landes	Réservoir	À préserver	R8	Fonctionnel	Réseau de milieux de transition avec le marais de Brouage.
Landes	Réservoir	À renforcer	R9	Fonctionnalité limitée	Milieux de transition en marge du marais de Brouage, fragmentés et servant de relais pour les corridors entrant dans le marais de brouage.
Landes	Réservoir	À renforcer	R10	Fonctionnalité limitée	Milieux de transition avec le marais de la Seudre, fortement fragmenté et dont la connexion avec le reste du réseau écologique est limitée.
Landes	Réservoir	À préserver	R11	Fonctionnel	Milieux de transition présentant une étendue suffisante pour conserver la fonctionnalité écologique.
Landes	Réservoir	À préserver	R12	Fonctionnel	Milieux de transition assez étendus et sous pression de l'urbanisation, entre le marais au Nord de Chateau d'Oléron et la zone urbanisée de Gibou/fief Melin.
Landes	Réservoir	À préserver	R13	Fonctionnalité limitée	Lisière forestière sous pression de l'urbanisation.
Landes	Réservoir	À préserver	R14	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières fonctionnelles.
Landes	Réservoir	À préserver	R15	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières fonctionnelles.
Landes	Réservoir	À préserver	R16	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières et landes constituant le réservoir le plus au Nord de l'île d'Oléron.
Landes	Réservoir	À préserver	R17	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières fonctionnelles.
Landes	Réservoir	À préserver	R18	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières fonctionnelles.
Landes	Réservoir	À préserver	R19	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières fonctionnelles représentant un important réservoir au cœur de l'île d'Oléron.
Landes	Réservoir	À préserver	R20	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières fonctionnelles représentant un important réservoir au cœur de l'île d'Oléron.
Landes	Réservoir	À préserver	R21	Fonctionnel	Réseau de milieux de transition et de lisières de boisement au Nord-Ouest du Chateau d'Oléron, bien intégré dans un important corridor.
Landes	Réservoir	À renforcer	R22	Fonctionnalité limitée	Réseau de milieux de transition en marge du marais de Brouage fragmenté et soumis à la pression de l'urbanisation.
Landes	Réservoir	À renforcer	R23	Fonctionnalité limitée	Réseau de milieux de transition avec le marais de Brouage, très fragmenté.
Landes	Réservoir	À préserver	R24	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières et de milieux de transition entre forêt, marais et espaces ouverts, soumis au mitage de l'urbanisation.
Landes	Réservoir	À renforcer	R25	Fonctionnalité limitée	Milieux de transition en marge du marais de Brouage, fragmenté et servant de relais pour les corridors entrant dans le marais de Brouage.
Landes	Réservoir	À préserver	R26	Fonctionnel	Milieux de transition en marge du marais de Brouage.

Sous-trame	Type	Objectif	Identifiant	État de conservation	Descriptif
Landes	Réservoir	À préserver	R27	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières et landes constituant le réservoir le plus au Nord de l'île d'Oléron.
Landes	Réservoir	À renforcer	R28	Fonctionnel	Milieux de transition entre la forêt des Saumonards et le marais de Boyardville, assez fortement fragmentés.
Landes	Réservoir	À préserver	R29	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières et milieux de transitions entre marais et espaces ouverts, soumis à pression de l'urbanisation.
Landes	Réservoir	À préserver	R30	Fonctionnel	Réseau de milieux de transition avec le marais de Brouage.
Landes	Réservoir	À préserver	R31	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières et de milieux de transition permettant le lien entre le réseau écologique du PMO et les territoires adjacents.
Landes	Réservoir	À préserver	R32	Fonctionnel	Réseau de lisières permettant la connexion du réseau des milieux de transition du PMO avec les territoires adjacents.
Landes	Corridor	À préserver	C1	Fonctionnel	Corridor assurant la connexion entre les milieux de transition le long du marais de Brouage et les lisières forestières des boisements de Ca-deuil.
Landes	Corridor	À préserver	C2	Fonctionnel	Principal corridor d'échanges entre l'île d'Oléron et le continent.
Landes	Corridor	À renforcer	C3	Non fonctionnel	Réseau de milieux de transition permettant les échanges entre les milieux de transition au Sud du marais de Brouage et le réservoir autour de Hiers.
Landes	Corridor	À préserver	C4	Fonctionnel	Principal corridor d'échanges entre l'île d'Oléron et le continent.
Landes	Corridor	À préserver	C5	Fonctionnel	Principal corridor d'échanges entre l'île d'Oléron et le continent.
Landes	Corridor	À préserver	C6	Fonctionnel	Principal corridor d'échanges entre l'île d'Oléron et le continent.
Landes	Corridor	À préserver	C7	Fonctionnel	Réseau de milieux de transition aux abords du marais de Brouage et de lisières de boisements permettant la distribution des individus au Nord et à l'Est de Saint-Sornin.
Landes	Corridor	À préserver	C8	Fonctionnel	Grand corridor parallèle aux marais de la Seudre et de Brouage et assurant la distribution des individus entre les milieux de transition bordant ces deux marais.
Landes	Corridor	À préserver	C9	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières support d'un corridor assurant les échanges entre les boisements au Nord du Gua et l'Est du territoire du PMO.
Landes	Corridor	À préserver	C10	Fonctionnel	Réseau de lisières support d'un corridor traversant le territoire du PMO au Sud de Nancras.
Landes	Corridor	À préserver	C11	Fonctionnel	Principal corridor d'échanges entre l'île d'Oléron et le continent.
Landes	Corridor	À préserver	C12	Fonctionnel	Secteur de déplacement entre la lisière de la forêt de Saint Trojan et les milieux de transition relictuels des abords de Saint Trojan.
Landes	Corridor	À préserver	C13	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières et milieux de transition à l'interface avec le marais de Brouage et constituant un axe de déplacement important sur le continent.

Sous-trame ouverte**Sous-trame ouverte**

- Corridor - A préserver
- Corridor - A renforcer
- Réservoir - A préserver

- Limites communales
- Espaces urbanisés

Sources :

- Trame verte et bleue du Pôle Marennes-Oléron - TerrOïko 2019.
- OCS Nouvelle-Aquitaine 2020
- PCI 2022

AR Prefecture
017-200050334-20240705-240705_DCC18-DE Reçu le 09/07/2024 Publié le 09/07/2024

Carte de synthèse

Sous-trame ouverte

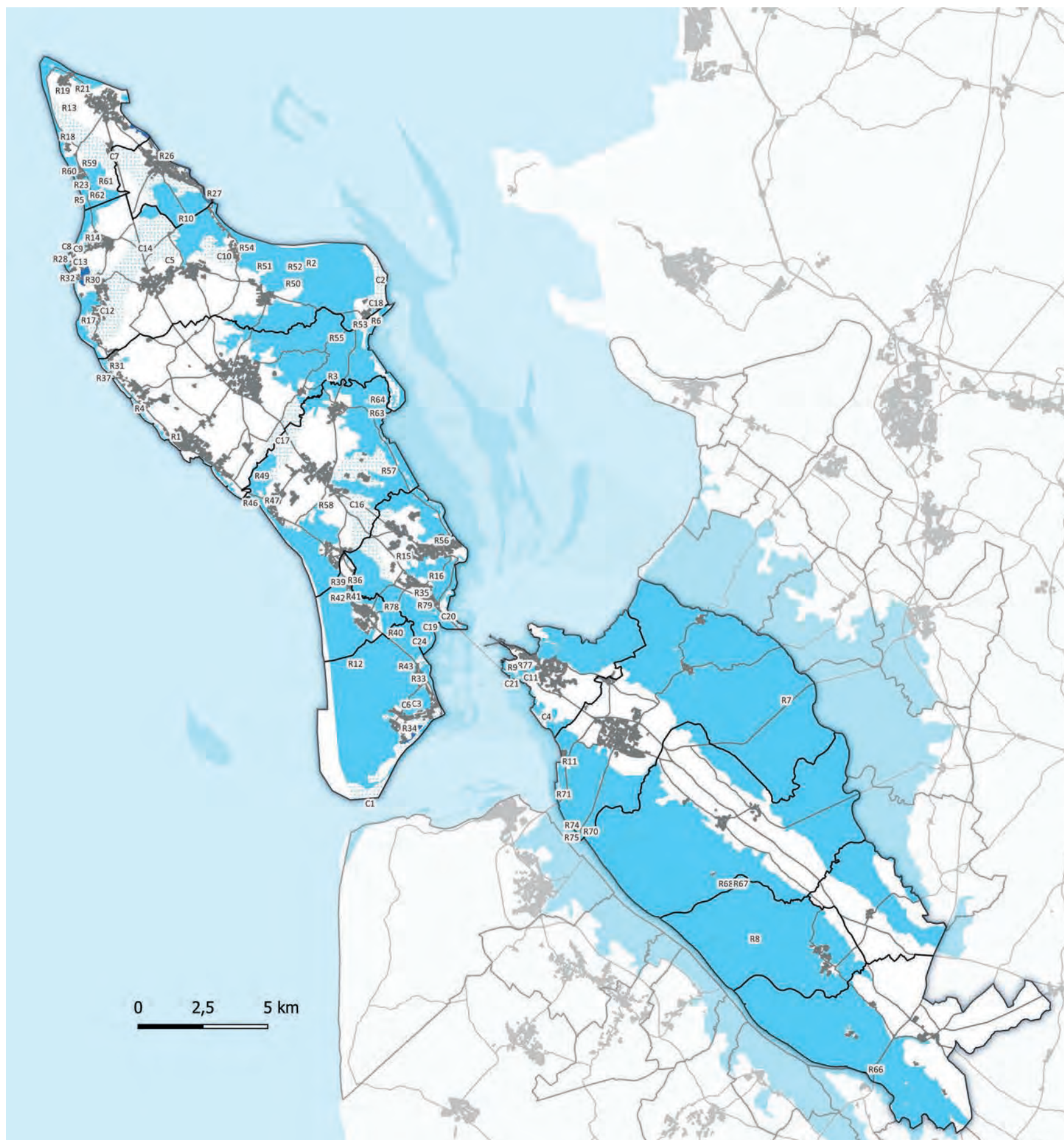
Sous-Trame	Type	Objectif	Identifiant	État de Conservation	Descriptif
Ouverte	Réservoir	À préserver	R1	Fonctionnel	Secteur considéré fonctionnel et à préserver (expertise locale).
Ouverte	Réservoir	À préserver	R2	Fonctionnel	Réservoir mineur en marge du marais de la Seudre.
Ouverte	Réservoir	À préserver	R3	Fonctionnel	Grand marais du Sud de l'île d'Oléron.
Ouverte	Réservoir	À préserver	R4	Fonctionnel	Marais enclavé entre l'agglomération du Château d'Oléron et Ors. Bien connecté à l'ensemble des milieux ouverts de l'île.
Ouverte	Réservoir	À préserver	R5	Fonctionnel	Marais doux et ses abords soumis à la pression d'urbanisation mais bien intégré à l'ensemble du réseau écologique ou-vert.
Ouverte	Réservoir	À préserver	R6	Fonctionnel	Marais au Nord du Château d'Oléron bien connecté à l'ensemble du réseau écologique ouvert.
Ouverte	Réservoir	À préserver	R7	Fonctionnel	Espaces agricoles extensifs favorables aux espèces de milieux ouverts, principal réservoir du Nord de l'île d'Oléron.
Ouverte	Réservoir	À préserver	R8	Fonctionnel	Grand réservoir ouvert constitué par le regroupement des marais du Nord de l'île d'Oléron via les espaces agricoles fa-vorables aux espèces de milieux ouverts.
Ouverte	Réservoir	À préserver	R9	Fonctionnel	Principal réservoir du territoire constitué par la jonction des marais de la Seudre et de Brouage via des milieux ouverts favorables de la dorsale continentale.
Ouverte	Corridor	À préserver	C2	Fonctionnel	Corridor ouvert permettant les échanges entre les marais de la Seudre et de Brouage.
Ouverte	Corridor	À préserver	C7	Fonctionnel	Corridor permettant les échanges entre le grand réservoir du Nord de l'île d'Oléron et le marais au Sud de la Brée les bains.
Ouverte	Corridor	À préserver	C8	Fonctionnel	Continuum favorable aux espèces de milieux ouverts et permettant le contournement Ouest de la Gaconnaière.
Ouverte	Corridor	A renforcer	C9	Fonctionnalité limitée	Corridor permettant de connecter les continuums ouverts de l'Est et du Nord de Domino. Fragmenté par les pratiques agricoles.
Ouverte	Corridor	À préserver	C12	Fonctionnel	Grand corridor ouvert à l'Est du territoire permettant les échanges avec les territoires adjacents et supporté par les milieux agricoles extensifs.
Ouverte	Continuum	À préserver	C1	Fonctionnel	Continuum fonctionnel en marge du marais de Brouage.
Ouverte	Continuum	À préserver	C3	Fonctionnel	Grand continuum ouvert supporté par les milieux agricoles de l'île d'Oléron.
Ouverte	Continuum	À préserver	C4	Fonctionnel	Espaces agricoles assurant la connexion entre les marais au Nord-Est de Dolus-d'Oléron.
Ouverte	Continuum	À préserver	C5	Fonctionnel	Espaces agricoles assurant échanges et espaces de vie pour les espèces de milieux ouverts.
Ouverte	Continuum	À préserver	C6	Fonctionnel	Continuum prolongeant le principal réservoir du Nord de l'île d'Oléron.
Ouverte	Continuum	À préserver	C10	Fonctionnel	Continuum de milieux ouverts fonctionnels au Sud de Chaucre.
Ouverte	Continuum	À préserver	C11	Fonctionnel	Grand continuum de milieux ouverts occupants une grande partie de l'île au Sud de la Dorsale.
Landes	Réservoir	À renforcer	R22	Fonctionnalité limitée	Réseau de milieux de transition en marge du marais de Brouage fragmenté et soumis à la pression de l'urbanisation.
Landes	Réservoir	À renforcer	R23	Fonctionnalité limitée	Réseau de milieux de transition avec le marais de Brouage, très fragmenté.
Landes	Réservoir	À préserver	R24	Fonctionnel	Réseau de lisières forestières et de milieux de transition entre forêt, marais et espaces ouverts, soumis au mitage de l'urbanisation.

AR Prefecture

017-200050334-20240705-240705_DCC18-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

Sous-trame littorale**Sous-trame littorale** Corridor - A préserver Corridor - A renforcer Réservoir - A préserver Réservoir - A renforcer Limites communales Espaces urbanisés**Sources :**

- Trame verte et bleue du Pôle Marennes-Oléron - TerrOïko 2019.

- OCS Nouvelle-Aquitaine 2020

- PCI 2022

Carte de synthèse

Sous-trame littorale

Sous-trame	Type	Objectif	Identifiant	État de conservation	Descriptif
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R3	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R6	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R7	Fonctionnel	Marais de Brouage, ensemble bien préservé et très étendu.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R8	Fonctionnel	Marais de la Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R9	Fonctionnel	Marais de la Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R10	Fonctionnel	Marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R11	Fonctionnel	Marais de la Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R15	Fonctionnel	Marais assez étendu et fonctionnel.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R16	Fonctionnel	Marais assez étendu et fonctionnel.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R22	Fonctionnel	Éléments des dunes de la Seulière.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R23	Fonctionnel	Éléments des dunes de la Seulière.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R24	Fonctionnel	Éléments des dunes de la Seulière.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R25	Fonctionnel	Éléments des dunes de la Seulière.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R26	Fonctionnel	Éléments des dunes de la Seulière.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R31	Fonctionnel	Petit élément de marais littoral rattaché au Grand Marais du Douhet.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R33	Fonctionnalité li-mitée	Réservoir connexe pour les espèces littorales pouvant servir de refuge pour certaines espèces littorales dans cette zone sou-mise à une pression d'urbanisation modérée.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R35	Fonctionnel	Réservoir connexe utilisable uniquement par certaines espèces en raison de sa déconnexion du réseau écologique de la sous trame littorale. Enclavement dans Saint Trojan.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R36	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R39	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R40	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R41	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R42	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R43	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R44	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R45	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R46	Fonctionnel	Marais littoral servant de support à un corridor fonctionnel reliant les rives Sud et Nord de l'île d'Oléron.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R47	Fonctionnel	Marais littoral servant de support à un corridor fonctionnel reliant les rives Sud et Nord de l'île d'Oléron.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R49	Fonctionnel	Marais littoral servant de support à un corridor fonctionnel reliant les rives Sud et Nord de l'île d'Oléron.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R58	Fonctionnel	Marais littoral servant de support à un corridor fonctionnel reliant les rives Sud et Nord de l'île d'Oléron.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R61	Fonctionnel	APB, Marais doux intérieur favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R63	Fonctionnel	Marais littoral exploité.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R64	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R65	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R66	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R67	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R68	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R69	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R70	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R71	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R72	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.

Sous-trame	Type	Objectif	Identifiant	État de conservation	Descriptif
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R73	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R74	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R75	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R76	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R77	Fonctionnel	Marais de Seudre, ensemble très étendu et bien préservé.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R78	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir connexe	À préserver	R79	Fonctionnel	Grand marais littoral très favorable au bon fonctionnement de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir	À préserver	R1	Dégradé	Petite langue dunaire sous pression (proximité urbaine).
Littorale	Réservoir	À préserver	R2	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R4	Dégradé	Cordon dunaire étroit sous pression de l'urbanisation.
Littorale	Réservoir	À préserver	R5	Fonctionnel	Dunes de la Seulière constituant un ensemble assez étendu toutefois sous pression de l'urbanisation dans ses extrêmes Nord et Sud.
Littorale	Réservoir	À préserver	R12	Fonctionnel	Principal réservoir des espèces de forêts littorales.
Littorale	Réservoir	À préserver	R13	Fonctionnel	Cordon dunaire assez bien préservé.
Littorale	Réservoir	À préserver	R14	Dégradé	Reliquat de milieu littoral sous pression d'urbanisation et en voie de déconnexion de la sous-trame littorale.
Littorale	Réservoir	À préserver	R17	Fonctionnel	Bande littorale de milieux littoraux sous pression de l'urbanisation et présentant un fort risque de rattrapage.
Littorale	Réservoir	À préserver	R18	Fonctionnel	Cordon dunaire assez bien préservé.
Littorale	Réservoir	À préserver	R19	Fonctionnel	Bande de milieux littoraux derrière le cordon dunaire, assez bien préservée mais sous pression de l'urbanisation ponctuelle-ment.
Littorale	Réservoir	À préserver	R20	Fonctionnel	Bande de milieux littoraux derrière le cordon dunaire, assez bien préservée mais sous pression de l'urbanisation ponctuelle-ment.
Littorale	Réservoir	À préserver	R21	Fonctionnel	Bande de milieux littoraux derrière le cordon dunaire, assez bien préservée mais sous pression de l'urbanisation ponctuelle-ment.
Littorale	Réservoir	À renforcer	R27	Assez fonctionnel	Reliquat de milieux littoraux sous pression d'urbanisation et mité par celle-ci.
Littorale	Réservoir	À préserver	R28	Dégradé	Milieux littoraux parfois inclus dans la tâche urbaine, mité et sous très forte pression liée à l'urbanisation alentour.
Littorale	Réservoir	À préserver	R29	Dégradé	Milieux littoraux parfois inclus dans la tâche urbaine, mité et sous très forte pression liée à l'urbanisation alentour.
Littorale	Réservoir	À renforcer	R30	Dégradé	Milieux boisés littoraux fragmentés et sous pression d'urbanisation.
Littorale	Réservoir	À préserver	R32	Dégradé	Milieux littoraux parfois inclus dans la tâche urbaine, mité et sous très forte pression liée à l'urbanisation alentour.
Littorale	Réservoir	À renforcer	R34	Fonctionnalité li-mitée	Réservoir dont la fonctionnalité est globalement limitée en raison de son enclavement dans le milieu urbain sans connexion directe avec les milieux naturels.
Littorale	Réservoir	À préserver	R37	Dégradé	Cordon dunaire étroit sous pression de l'urbanisation.
Littorale	Réservoir	À préserver	R38	Dégradé	Cordon dunaire étroit sous pression de l'urbanisation.
Littorale	Réservoir	À préserver	R48	Fonctionnel	Dunes de la Seulière constituant un ensemble assez étendu et toutefois sous pression de l'urbanisation dans ses extrêmes Nord et Sud.
Littorale	Réservoir	À préserver	R50	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R51	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R52	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R53	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R54	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R55	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R56	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.
Littorale	Réservoir	À préserver	R57	Fonctionnel	Grand ensemble de marais littoral et de forêt littorale comprenant une zone d'APB.

AR Prefecture

017-200050334-20240705_240705_DCC18-DE
Reçu le 09/07/2024
Publié le 09/07/2024

Sous-trame	Type	Objectif	Identifiant	État de conservation	Descriptif
Littorale	Réservoir	À préserver	R59	Fonctionnel	Dunes de la Seulière constituant un ensemble assez étendu toutefois sous pression de l'urbanisation des extrêmes Nord et Sud.
Littorale	Réservoir	À préserver	R60	Fonctionnel	Dunes de la Seulière constituant un ensemble assez étendu toutefois sous pression de l'urbanisation des extrêmes Nord et Sud.
Littorale	Réservoir	À préserver	R62	Fonctionnel	Dunes de la Seulière constituant un ensemble assez étendu toutefois sous pression de l'urbanisation des extrêmes Nord et Sud.
Littorale	Corridor	À préserver	C1	Fonctionnel	Principal corridor d'échange des espèces littorales entre l'île d'Oléron et le continent.
Littorale	Corridor	À préserver	C2	Fonctionnel	Corridor permettant de maintenir la connexion entre les milieux littoraux du Nord et du Sud de Boyardville.
Littorale	Corridor	À préserver	C3	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C4	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C5	Fonctionnel	Milieux boisés favorables au déplacement des espèces littorales.
Littorale	Corridor	À préserver	C6	Fonctionnel	Elément de corridor pour la sous-trame littorale permettant la distribution des espèces littorales aux abords de la forêt de Saint Trojan.
Littorale	Corridor	À préserver	C7	Fonctionnel	Corridor permettant les échanges entre les milieux littoraux du nord-Ouest de l'île d'Oléron et ceux de l'est.
Littorale	Corridor	À renforcer	C8	Très dégradé	Corridor peu fonctionnel en raison de la pression urbaine entre deux réservoirs littoraux importants.
Littorale	Corridor	À renforcer	C9	Très dégradé	Corridor peu fonctionnel en raison de la pression urbaine entre deux réservoirs littoraux importants.
Littorale	Corridor	À préserver	C10	Fonctionnel	Corridor permettant les échanges entre les marais littoraux du Nord de Saint Georges d'Oléron.
Littorale	Corridor	À préserver	C11	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C12	Fonctionnel	Large corridor littoral permettant le contournement de Domino et des extensions urbanisées alentours.
Littorale	Corridor	À préserver	C13	Fonctionnel	Large corridor littoral permettant le contournement de Domino et des extensions urbanisées alentours.
Littorale	Corridor	À préserver	C14	Fonctionnel	Large corridor entre la côte est de l'île d'Oléron (marais du Douhet) et la côte Ouest (Domino/ Les sables vigneriers).
Littorale	Corridor	À préserver	C15	Fonctionnel	???
Littorale	Corridor	À préserver	C16	Fonctionnel	Corridor permettant les échanges entre les marais littoraux du Sud de l'île d'Oléron et ceux de l'est.
Littorale	Corridor	À préserver	C17	Fonctionnel	Large corridor reliant la baie de la Perroche et le chenal d'Arceau.
Littorale	Corridor	À préserver	C18	Fonctionnel	Corridor permettant de maintenir la connexion entre les milieux littoraux du Nord et du Sud de Boyardville.
Littorale	Corridor	À préserver	C19	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C20	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C21	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C22	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C23	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.
Littorale	Corridor	À préserver	C24	Fonctionnel	Grand corridor permettant les échanges entre l'île et le continent, entre Saint Trojan et le Nord du marais de la Seudre.

Definition

du logement social et du logement intermédiaire

Logements sociaux retenus en application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation

IV – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L.831-1;
- 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L.831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L.345-1 et L.348-1 du Code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;
- 5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L.444-1 du Code de l'urbanisme ;
- 6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L.365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L.301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L.831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L.443-7.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du Code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L.4145-2 du Code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'État.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

À compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article. Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L.255-1.

Logements intermédiaires, en référence à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5, des logements :

- 1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'État, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;
- 2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;
- 3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.



Plus d'informations sur :
marennes-oleron.com

Pôle Marennes Oléron (PETR)

22 rue Dubois Meynardie
17320 Marennes-Hiers-Brouage
05 46 47 49 71

Bourcefranc-Le Chapus • La Brée-les-Bains • Le Château-d'Oléron • Dolus-d'Oléron • Le Grand-Village-Plage
Le Gua • Marennes-Hiers-Brouage • Nieulle-sur-Seudre • Saint-Denis-d'Oléron • Saint-Georges-d'Oléron
Saint-Just-Luzac • Saint-Pierre-d'Oléron • Saint-Sornin • Saint-Trojan-les-Bains