

PAYS MARENNES OLÉRON



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES



REÇU

- 6 JAN. 2006

Vu pour être annexé à la délibération
du Comité syndical du 27 décembre 2005
Le Président, Jean-François LAGARDE



BKM

DOSSIER APPROUVÉ - DECEMBRE 2005

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- 1. Les objectifs relatifs à la protection des paysages.p.1**
 - 1) *Application de la Loi Littoral* p.1
 - 2) *Les zones de fort intérêt paysager* p.5
 - 3) *Les espaces d'équilibre* p.7
 - 4) *Les zones perturbées ou dégradées* p.8
 - 5) *Le patrimoine paysager* p.9

- 2. Les objectifs liés à la prévention des risquesp.10**
 - 1) *L'eau et l'assainissement* p.10
 - 2) *Prendre en compte les risques naturels et technologiques* p.14
 - 3) *Engager une politique énergétique durable* p.16

- 3. Les espaces et sites naturels à protégerp.18**
 - 1) *Préserver les espaces d'intérêt écologique* p.18
 - 2) *Maîtriser la fréquentation touristique* p.19
 - 3) *Poursuivre les acquisitions foncières dans les espaces les plus sensibles.....* p.21
 - 4) *Encourager une gestion cohérente des espaces naturels* p.22
 - 5) *Développer l'information et la sensibilisation* p.23

HABITAT - ECONOMIE - DEPLACEMENTS

- 4. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiersp.26**
 - 1) *Le principe de rééquilibrage du développement urbain*..... p.26
 - 2) *Les extensions urbaines et le renouvellement urbain*..... p.27
 - 3) *La régulation des résidences secondaires* p.31

- 5. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.....p.32**

- 6. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociauxp.34**
 - 1) *Le renforcement de l'habitat permanent* p.34
 - 2) *Le renforcement de l'habitat locatif conventionné* p.36
 - 3) *La politique foncière* p.38

7. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et création de desserte en transports collectifs.....	p.41
1) <i>La maîtrise de la croissance du trafic routier</i>	<i>p.41</i>
2) <i>La prise en compte des besoins en déplacement dans les pôles économiques ou résidentiels.....</i>	<i>p.42</i>
3) <i>Les modes de transport alternatifs à la voiture et la gestion du stationnement..</i>	<i>p.43</i>
8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités	p.45
1) <i>Un rééquilibrage territorial des zones d'activités</i>	<i>p.45</i>
2) <i>Les commerces</i>	<i>p.46</i>
3) <i>L'hôtellerie de plein-air</i>	<i>p.48</i>
4) <i>Les sites d'extraction de matériaux.....</i>	<i>p.49</i>
9. Les grands projets d'équipements et de service en particulier de transport, nécessaire à la mise en œuvre du schéma.....	p.50
1) <i>Les grands équipements de dimension intercommunale.....</i>	<i>p.50</i>
2) <i>Les grands équipements touristiques</i>	<i>p.50</i>
3) <i>Les colonies de vacances</i>	<i>p.50</i>
4) <i>Les préservations d'emprises pour les infrastructures de déplacements et de stationnements</i>	<i>p.53</i>
5) <i>Les ports de plaisance</i>	<i>p.54</i>
6) <i>L'amélioration du niveau de formation.....</i>	<i>p.54</i>
10. Les modalités d'application et de suivi du SCoT à travers le document d'orientations générales	p.55
1) <i>Les documents qui devront être compatibles avec le SCoT</i>	<i>p.55</i>
2) <i>La carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation » dans le SCoT</i>	<i>p.56</i>
3) <i>Les chiffres dans le SCoT.....</i>	<i>p.57</i>

1. Les objectifs relatifs à la protection des paysages

1) *Application de la loi littoral*

La loi littoral du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral déterminent certaines conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elles concernent notamment les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les ensembles boisés significatifs. Ces aspects sont développés ci-après pour l'ensemble de l'aire du SCoT, y compris pour la seule commune de cette aire où la loi littoral ne s'applique pas : St-Sornin. En effet, il est fortement recommandé d'appliquer les mêmes principes de protection à son territoire pour des raisons évidentes de continuités spatiales (les marais de Brouage ne s'arrêtent pas à la limite communale de St-Sornin).

➤ Les espaces et milieux à préserver (Article L146-6)

Les documents d'urbanisme préservent les espaces terrestres, marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le diagnostic précédent a permis d'identifier les espaces naturels à fort intérêt écologique et les zones de fort intérêt paysager (cf. la carte « Synthèse » du diagnostic). Ces secteurs identifiés, que l'on appelle communément « **les espaces remarquables** », sont proposés à préserver au titre de l'Article L146-6. La prise en compte de ces espaces remarquables et de leur fonctionnement, résumés ci-après, est un élément déterminant pour la capacité d'accueil des espaces à urbaniser.

- Les milieux naturels nécessaires au maintien des équilibres biologiques
 - L'ensemble des falaises rocheuses et pelouses aérohalines de la Pointe de Chassiron (Nord de l'île d'Oléron).
 - Les dunes et forêts dunaires d'Oléron, pour leurs habitats et espèces d'intérêt communautaire.
 - La totalité des anciens marais salants de l'île d'Oléron.
 - Certains marais doux d'Oléron : la Maratte, Avail et la Perroche.
 - Les marais de Brouage et de la Seudre, sur le Bassin de Marennes.
 - Certains boisements et friches d'Oléron : Le bois d'Anga, Bois de la Cour, de la Parée, et Bois du Petit Chemin; la zone de friches et pelouses à orchidées du Fief Melin.
 - Les sites d'intérêt communautaire des Landes de Cadeuil et de la carrière de l'Enfer (commune de Saint-Sornin).
 - La zone de vasière (herbiers à zostère) sur le bras maritime Est de l'île d'Oléron, pour son étendue et son rôle biologique (avifaune).
 - Les pelouses sèches riches en orchidées.

- Les sites et paysages remarquables
 - La frange littorale: estran, dunes, plages, falaises, écluses à poisson,...
 - Les grands massifs forestiers du littoral de l'île d'Oléron (forêt domaniale de Saint-Trojan et des Saumonards)
 - Les principaux bois à l'intérieur de l'île d'Oléron (le Bois des Grands Champs à Dolus, les Bois des Chênes, Bois d'Anga, Michelot entre Dolus et Saint-Pierre, le bois de la Martière à Saint-Pierre,...)
 - La zone aux ambiances bocagères et clairières agricoles au nord de Marennes
 - Les marais ostréicoles et les marais doux,
 - Les versants prononcés qui délimitent le marais du Brouage
 - La pointe nord de l'île d'Oléron
 - Les sites classés
 - Le canal avec ses berges qui relie la Seudre à la Charente.

Il est proposé de préserver ces secteurs identifiés au titre de l'Article L146-6, à l'exception des équipements existants dans leur périmètre. Les espaces et milieux à préserver figurent sur la carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation » qui distingue :

- « les espaces avec des qualités agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver »,
- « les espaces à dominante naturelle non forestière à préserver »,
- « les espaces à dominante forestière à préserver ». Ces derniers représentent les ensembles boisés existants les plus significatifs qui sont à prendre de façon globale en tant qu'espaces boisés classés à conserver dans les plans locaux d'urbanisme

La délimitation détaillée des espaces à préserver sera précisée dans les documents d'urbanisme. Ces derniers précisent, le cas échéant pour les espaces remarquables, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Les espaces remarquables à préserver peuvent recevoir des aménagements légers à condition qu'ils ne dénaturent pas le site (qualités architecturale, paysagère) et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- cheminements piétonniers et cyclables, sentiers équestres,
- objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, notamment les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) lorsque l'importance de la fréquentation du public le nécessite,
- les aires de stationnement.

Le Plan plages de l'Île d'Oléron qui est en cours d'élaboration fera partie de ces aménagements légers. Le retrait recherché des parkings du littoral et leur positionnement vers l'intérieur représenteront une amélioration de la situation existante. Chaque secteur concerné par un aménagement de ce plan sera identifié dans le PLU.

La construction dans les zones ostréicoles situées en espace remarquable est autorisée pour les bâtiments qui exigent la proximité immédiate de l'eau et dont la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Ces bâtiments devront être en harmonie avec le site et les constructions existantes. Toutefois, un zonage spécifique est à rechercher dans les documents d'urbanisme en raison de la qualité des marais qui font l'objet d'un objectif partagé : éviter le mitage des marais. Trois secteurs sont proposés :

- les secteurs les plus naturels, peu ou pas construits à préserver de manière forte
- les secteurs de constructibilité limitée
- les secteurs construits, desservis et équipés qui pourront être renforcés

Le guide de l'architecture ostréicole en Charente-Maritime sera appliqué pour les extensions et les nouvelles constructions en reprenant ses principes dans le règlement des PLU et cartes communales.

Quant aux constructions neuves pour la conchyliculture, elles seront prioritairement situées dans des secteurs déjà construits. De nouveaux secteurs constructibles pourront être envisagés de préférence de manière groupée.

Le zonage des PLU distinguera à l'intérieur des espaces à préserver pour la conchyliculture et l'aquaculture :

- les secteurs les plus naturels
- les secteurs de constructibilité

➤ **les coupures d'urbanisation (Article L146-2)**

Le SCoT doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Cette obligation s'applique sur l'ensemble du territoire des communes littorales. Ces coupures ne font pas forcément partie des espaces remarquables évoqués ci-dessus. La collectivité dispose d'une liberté de choix dans la localisation des coupures. Le diagnostic a permis de distinguer les coupures d'urbanisation d'intérêt général et les coupures d'urbanisation d'intérêt local (cf la carte "Synthèse" du diagnostic).

- les coupures d'intérêt local concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certaines routes
- les coupures d'intérêt général sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre certain entre les paysages urbanisés et non-urbanisés qui est indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération.

Le présent schéma de cohérence propose le maintien global de ces coupures qui figurent à ce titre sur la carte "Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation" du présent chapitre. La délimitation précise des coupures sera déterminée par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales. Les coupures auront le statut des zones A et N.

La coupure d'urbanisation peut comprendre des enclaves urbanisées ou de l'habitat dispersé qu'il convient d'identifier dans le PLU par un zonage spécifique. Un espace urbanisé ainsi identifié au sein d'une coupure d'urbanisation ne peut être autorisé à aucune extension, sauf à remplir une dent creuse dans le respect de la densité existante.

➤ Les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (Article L146-2)

L'urbanisation qui doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est de limiter l'urbanisation à proximité du littoral.

Les espaces remarquables à préserver fortement au titre de l'Article L146-6 occupent une partie très importante de l'aire du SCoT. C'est pourquoi la notion des extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est abordée ici seulement dans les secteurs non préservés en tant qu'espace remarquable. Il s'agit principalement de la partie nord de l'île d'Oléron entre la Remigeasse (Dolus-d'Oléron) et les Boulassiers (la Brée-les-Bains) ainsi d'un secteur au nord ouest de Marennes (voir la carte Espaces à préserver et coupures d'urbanisation).

La loi littoral interdit la réalisation de nouvelles routes de transit à une distance inférieure à 2 000 mètres du rivage. C'est l'un des critères proposés pour qualifier les espaces proches du rivage. Le deuxième critère est la co-visibilité : depuis le rivage, depuis l'intérieur des terres.

Les PLU définiront avec précision les espaces proches du rivage sur la base de ces critères. La densification à l'intérieur des zones urbanisées en harmonie avec l'environnement bâti est prioritaire dans les espaces proches du rivage. Les extensions limitées des agglomérations et villages dans les espaces proches des rivages de l'île d'Oléron se feront en continuité de la limite urbaine du côté opposé au littoral et de ce fait sans effet de co-visibilité par rapport au littoral. Ces extensions préserveront les coupures d'urbanisation évoquées ci-dessus. Elles resteront très limitées au nord de la Brée-les-Bains afin de préserver le caractère insulaire et rural de la pointe de l'île.

Il convient de rappeler que :

- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Il est préconisé que les plans locaux d'urbanisme augmentent la largeur de cette bande dans les zones côtières soumises à l'érosion

- les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci (Article L146-3).

➤ **Les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage (Article L146-1)**

Les principales extensions urbaines sont situées en dehors des espaces proches du rivage, à savoir dans la partie centrale de l'île d'Oléron et sur les terres hautes de la presqu'île de Marennes à l'est de Marennes. En dehors des espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation doit se faire soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Les PLU devront délimiter les agglomérations et villages existants en fonction de la présence de services publics et privés et d'habitat conséquents.

➤ **Les nouvelles routes de transit (Article L146-7)**

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage » (Article L146-7). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité.

Parmi les réservations d'emprises conservatoires proposées pour des déviations locales de l'axe central, seule la déviation de la Chaînade (Marennes et Bourcefranc-le-Chapus) se situe dans la bande des 2 km.

La configuration des lieux justifie dans ce secteur la localisation de principe de la déviation. En effet, par la position de fin de terre de la presqu'île de Marennes, la route principale est déjà située dans la bande des 2 km. Le tracé proposé pour la déviation de la Chaînade réutilise des infrastructures préexistantes afin de réduire les impacts dans cet espace proche du rivage.

2) *Les zones de fort intérêt paysager*

Le SCoT propose la protection des paysages naturels ou urbains, dont l'intérêt majeur dépasse le cadre communal. Les zones de fort intérêt paysager du territoire du Pays Marennes Oléron qui sont concernées par cette protection sont résumées ci-après, avec leur objectif de protection:

- les franges littorales constituées par l'estran, les plages, les dunes ou falaises et les forêts dunaires associées (Forêt de Saint-françois et Forêt des Saumonards) seront préservées en tant qu'unité paysagère la plus rare et la plus attractive ; elles sont à réhabiliter dans les secteurs dégradés par la sur fréquentation touristique,
- les principaux bois à l'intérieur de l'île d'Oléron (notamment à Dolus et à Saint-Pierre) et sur le plateau de Marennes (forêt et bocage à Marennes, bois à Saint-Just-Luzac, ...). Ces espaces forestiers seront classés en « espace boisé à

conserver » afin de confirmer le rôle de cette composante paysagère avec ses ambiances spécifiques et afin de permettre l'organisation d'une plus grande ouverture de ces espaces au public,

- l'ensemble des marais ostréicoles, des marais salants et des marais doux sera protégé en raison des qualités particulières de ces grands espaces entièrement modelés par l'homme,
- l'évolution dans l'ostréiculture engendre un abandon partiel des cabanes traditionnelles qui appartiennent de façon indissociable au patrimoine ostréicole. Il est indispensable de conserver une partie de ce patrimoine. Cet objectif est partagé avec la Section Régionale Conchylicole qui propose de considérer comme patrimoine bâti, d'une part toute construction de cabane traditionnelle réalisée en bois et, d'autre part les ensembles de cabanes en alignement le long des chenaux indépendamment de leurs matériaux. L'identification de ce patrimoine sera précisée dans le PLU des communes concernées,
- Le paysage urbain du bâti ancien des villes, villages et hameaux qui fait partie des caractéristiques locales sera protégé dans l'intérêt de l'identité du territoire,
- la grande pointe de la partie nord de l'île d'Oléron sera protégée pour la qualité de ses grands espaces ouverts et de ses ambiances insulaires bien présentes,
- les deux sites classés du territoire (le Domaine de Matha à Dolus et le massif des chênes verts à Saint-Georges).

Les paysages naturels de fort intérêt sont intégrés dans les « espaces agricoles, ostréicoles ou forestiers à préserver » (voir la carte « les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation »). Ils seront protégés au titre de la loi littoral. Le développement des bâtiments ostréicoles demandera dans ce contexte une attention particulière. La construction dans les zones ostréicoles est autorisée pour les bâtiments qui exigent la proximité immédiate de l'eau et dont la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. La création des nouvelles constructions ostréicoles dans les marais se fera prioritairement de manière groupée.

3) *Les espaces d'équilibre*

Le SCoT reconnaît les différents rôles des espaces naturels par rapport aux espaces urbains en matière d'organisation du territoire. Cette reconnaissance se traduit par la protection des espaces suivants :

- les grands secteurs qui sont déterminants pour la qualité générale de la presqu'île de Marennes et de l'île d'Oléron : les zones agricoles et viticoles, les marais, les massifs forestiers. La gestion économe et de façon pérenne de ces espaces est essentielle pour l'identité du territoire. Elle est un élément déterminant pour la capacité d'accueil des espaces à urbaniser.

- les grandes coupures d'urbanisation qui contiennent les agglomérations ainsi que leurs limites et qui créent cet équilibre, parfois fragile, entre paysages urbains et paysages « naturels », par exemple entre Marennes et Bourcefranc, entre Dolus-d'Oléron et St-Pierre-d'Oléron. Ces grandes coupures seront maintenues. Il en sera de même pour les coupures de taille restreinte d'intérêt plus local, notamment sur les voies côtières très urbanisées de l'île qui ne disposent plus que de quelques « fenêtres vertes ».

4) *Les zones perturbées ou dégradées*

Les paysages de l'île d'Oléron perdent en qualité depuis plusieurs décennies, notamment par l'abandon des terres agricoles, la spéculation foncière, la multiplication des parcelles à camper. Un grand nombre de zones perturbées ou dégradées se sont ainsi constituées sur les parties hautes de l'île.

Le SCoT qui veut rehausser la qualité paysagère transformera cette évolution négative par la définition claire des vocations des espaces naturels, agricoles, ostréicoles ou forestiers à préserver à long terme et de façon irréversible par rapport aux espaces urbanisables. La priorité dans la résorption des zones perturbées sera donnée aux occupations naturelles et agricoles. Les espaces riverains des axes de communication méritent ici une attention particulière.

Toutefois, en concordance avec les autres orientations et en cohérence avec l'urbanisation existante il sera possible dans ces zones perturbées ou dégradées de réserver localement quelques secteurs à des destinations urbaines lorsqu'ils se trouvent en continuité avec des agglomérations ou villages existants.

Cette clarification permettra de conforter l'agriculture par la réhabilitation des terres agricoles, de mettre en valeur des espaces naturels, et de résorber les parcelles à camper non autorisées. Il convient de rappeler que ces parcelles sont interdites à l'intérieur des secteurs protégés par la loi littoral, des sites classés et inscrits, des espaces boisés classés à conserver, ainsi que dans les zones concernées par une interdiction formulée dans un arrêté municipal... Par ailleurs leur présence est incompatible avec le rôle des coupures d'urbanisation.

Le développement urbain le long des axes principaux avec ses effets négatifs sur le paysage (zones d'activités commerciales et artisanales, publicités, tissu linéaire, ...) fait également partie des dégradations présentes sur le territoire. Cette tendance négative sera arrêtée par l'application de la loi Barnier le long des axes principaux, par le respect des coupures d'urbanisation et par la réglementation sur la publicité.

La carrière à St-Sornin ainsi que les gravières à St-Sornin et à Dolus-d'Oléron nécessiteront des remises en état progressives en fonction du phasage de leur exploitation. L'utilisation future de la gravière de Dolus sera orientée vers des activités de tourisme et de loisirs non bruyantes ou polluantes.

5) *Le patrimoine paysager*

Le niveau de protection du patrimoine bâti et paysager du Pays de Marennes Oléron est relativement faible par rapport aux richesses présentes. L'objectif général du SCoT est de tendre vers plus de qualité. Dans cette logique, la priorité est donnée à une approche homogène pour le patrimoine présent sur le territoire dans son ensemble au lieu de rechercher des protections ponctuelles.

Les différents outils de protection disponibles sont : le site inscrit, le site classé et la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ces outils seront utilisés de façon complémentaire :

- Un site classé pour tous les espaces naturels, agricoles, ostréicoles et forestiers de l'île d'Oléron ; ce nouveau site classé remplacera les sites inscrits existants et englobe les deux sites classés existants.
- Une ZPPAUP pour toutes les zones urbaines de l'île (villes, villages, bourgs et hameaux). Cette orientation s'inscrit dans la démarche déjà engagée par plusieurs communes sur l'île (le Château-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, et Saint-Georges-d'Oléron). Les deux protections (le site classé et la ZPPAUP) couvriront la totalité de l'île et son Domaine Public Maritime.
- Un site inscrit pour l'ensemble des communes du Bassin de Marennes. Ce nouveau site inscrit remplace les sites inscrits existants. Cette orientation permettra de mieux suivre l'évolution qualitative des sites et paysages de ce territoire. Ce dernier sera, en effet, soumis à des pressions diverses (urbanistiques, touristiques, ...) qui nécessiteront un suivi homogène.

La mise en place de certaines protections ponctuelles est néanmoins recommandée : le phare de Chassiron, le fort des Saumonards, le canal de la Seudre à la Charente,.... Ces protections s'inscriront dans une politique de valorisation générale du patrimoine : moulins, habitations et fermes spécifiques, cabanes, fossés et écluses à poissons, ouvrages hydrauliques,... Ces éléments seront identifiés dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'application dans les PLU de la charte intercommunale pour le paysage, l'urbanisme et l'architecture de l'île d'Oléron sera étendue à l'ensemble du Pays Marennes Oléron. Elle participera à la protection et la mise en valeur des paysages urbains existants et à la qualité de leurs extensions. La communauté de Communes de Marennes envisage de solliciter le CAUE pour la transposition de cette charte. La commune de Dolus dispose d'une traduction de la charte dans son PLU qui peut servir d'exemple à d'autres communes.

Le patrimoine bâti des cabanes ostréicoles sera conservé et réhabilité sur la base du Guide de l'architecture ostréicole en Charente-Maritime qui sera intégré dans les documents d'urbanisme des communes concernées. Les possibilités de mutation des cabanes vers d'autres usages seront encadrées dans le PLU.

2. Les objectifs relatifs à la prévention des risques

1) L'eau et l'assainissement

➤ **Relancer la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seudre**

Le bassin de Marennes nécessite une attention particulière en matière de gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau. Le maintien de la bonne qualité des eaux conchylicoles dépend des capacités à prévenir et limiter les risques de pollutions. Or des relations de causes à effets ont été mises en évidence entre les défauts d'assainissement en amont de la Seudre et sur le bassin versant, les rejets d'eaux pluviales chargées en éléments polluants et la détérioration de la qualité des eaux des marais.

Au-delà de l'aspect qualitatif, vient s'ajouter l'aspect quantitatif. La présence d'une agriculture intensive sur le bassin versant de la Seudre nécessite l'évacuation d'eau douce en hiver à l'origine de dessalure et de la mort de l'huître, d'où des conflits d'usages entre agriculteurs et ostréiculteurs.

Ces problèmes nécessitent donc une gestion qualitative et quantitative à l'échelle du bassin versant, notamment par le biais d'outils de planification, de concertation et gestion tel que le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Il est souhaitable que celui-ci, actuellement au stade embryonnaire soit relancé.

➤ **Mettre en cohérence les mesures de gestion des eaux avec les SCoT des territoires voisins**

Les mesures définies en matière de gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau doivent être mises en cohérence avec les orientations des SCoTs voisins. A ce jour, aucun d'entre eux n'est au stade de la définition des orientations.

➤ **Contrôle obligatoire des systèmes d'assainissement individuels par les communes**

Toutes les communes du Pays Marennes Oléron disposent d'un schéma d'assainissement comportant un zonage d'assainissement, distinguant les zones d'assainissement collectif des zones d'assainissement individuel. Ce zonage implique des obligations juridiques pour les communes à courte échéance :

- Pour les communes de plus de 2 000 équivalents habitants, les travaux de collecte dans les zones d'assainissement collectif définies dans le schéma d'assainissement de la commune devront être réalisés avant le 31 décembre 2005.
- Pour les communes de moins de 2 000 équivalents habitants, la commune n'a pas obligation de s'engager sur un échéancier de réalisation.

Dans les zones d'assainissement individuel, les communes seront tenues, conformément à la Directive Européenne 91/271/CEE du 21 mai 1991, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement (fosses septiques,...). Ce contrôle sera réalisé par un service public de contrôle des dispositifs d'assainissement (SPANC) qui doit être mis en place au plus tard le 31 décembre 2005.

Les modalités techniques fixant les obligations de contrôle et les caractéristiques sont fixées par l'arrêté du 6 mai 1996. Les installations devront faire l'objet d'un contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien tous les quatre ans au minimum. Si les obligations de contrôle ne sont pas mises en place par les communes, celles-ci seront responsables de tout dysfonctionnement entraînant une pollution et une atteinte à la salubrité publique. Cette mesure devrait limiter les pollutions diffuses liées à la vétusté des installations autonomes.

➤ **Augmentation de la capacité de traitement des stations d'épuration**

La capacité de traitement des stations d'épuration s'élève, en 2003, à 130 000 équivalents-habitants sur l'île d'Oléron et à 18 300 équivalents habitants sur le Bassin de Marennes.

A horizon 2020, les prévisions démographiques tablent en haute saison, population locale et population touristique confondues, sur 155 000 habitants sur l'île d'Oléron et 31 000 habitants sur la presqu'île de Marennes. Ces prévisions tiennent compte de la maîtrise du développement des résidences secondaires et d'une stagnation de la capacité d'accueil des campings sur l'île d'Oléron, comme définies dans les orientations du SCoT.

Les capacités de traitement des stations d'épuration sont donc, à moyen terme et à long terme, insuffisantes. Des travaux de rénovation des STEP seront entrepris pour suivre le développement urbain envisagé, en premier lieu celles de Saint-Georges-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron puis de Marennes. Les exploitants (RESE et CER) continueront à améliorer le fonctionnement des systèmes de traitement, notamment en ce qui concerne la réduction des eaux parasites.

➤ **Valorisation des boues d'épuration**

La filière de traitement des boues des stations d'épuration doit être correctement assurée et leur valorisation par épandage favorisée conformément au décret au 10 décembre 1997 et à l'arrêté du 8 janvier 1998 ; leur mise en décharge étant interdite.

La valorisation par compostage sur le Pays Marennes Oléron continuera à être étudiée.

➤ **Gestion globale des eaux pluviales**

L'introduction de métaux lourds, d'hydrocarbures et autres polluants d'origines diverses dans les eaux pluviales, est responsable de la détérioration de la qualité des eaux. Il faut donc piéger et éliminer, avant leur introduction dans le milieu naturel et les sols, ces différents polluants.

Le problème des eaux pluviales est double : qualitatif et quantitatif. Le ruissellement sur une surface imperméabilisée entraîne un lessivage des chaussées et une concentration en métaux lourds et en hydrocarbures dans les eaux pluviales. Les pluies qui s'abattent avec une forte intensité, principalement en cas d'orages d'été, ont des conséquences sur la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel et notamment sur la qualité des eaux conchylicoles. En outre, elles surchargent les réseaux et diminuent les performances de traitement des stations d'épuration (eaux parasites).

L'amélioration considérable constatée dans le domaine de la collecte et du traitement des eaux usées doit donc se poursuivre et s'étendre aux eaux pluviales. C'est le prix d'une bonne qualité des eaux de surface.

La gestion des eaux pluviales est de la compétence des communes. Etant donné le nombre de bassins versants situés sur le territoire du Pays et les interconnexions qui existent entre plusieurs communes, une étude doit être menée sur le territoire des Communautés de Communes du Bassin de Marennes et de l'Île d'Oléron. Le réseau d'eaux pluviales sera redimensionné afin d'éviter les débordements en période de fortes pluies et des inondations dans des secteurs urbanisés.

Par ailleurs, la réalisation d'ouvrages de traitements des eaux pluviales est à envisager pour limiter le rejet d'eaux chargées en éléments polluants dans le milieu naturel.

➤ Limiter l'imperméabilisation des sols

La limitation de l'imperméabilisation est un préalable à l'écrêtement des crues liées aux forts événements pluvieux. La limitation de l'imperméabilisation est une solution permettant de réduire le ruissellement et le volume d'eau pluviale et ainsi de limiter le risque d'inondation dans les dépressions. Plusieurs dispositions visent à limiter l'imperméabilisation, le ruissellement des eaux pluviales et à assurer une meilleure maîtrise des écoulements d'eaux pluviales. Il s'agit notamment :

- de limiter le débit de fuite pluvial à la parcelle de toute construction neuve dont la surface active dépasse un certain seuil, et de toute extension, réhabilitation, reconversion aggravant le régime des eaux ;
- de mettre en place un coefficient maximal d'imperméabilisation sur les parcelles à construire,
- de mettre en oeuvre des techniques alternatives d'assainissement pluvial, telles que les toitures et terrasses végétalisées, les chaussées réservoirs, les bassins d'écrêtement paysagers, les revêtements poreux et drainants ou végétalisés,

➤ Réduire la consommation en eau potable

Face à la consommation en eau potable qui s'accroît et à la diminution de la ressource en eau, le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime recherche de nouvelles ressources.

Dans ce contexte, il faut avoir l'ambition de réduire encore la consommation, les pertes dans le réseau et mieux utiliser l'eau industrielle. Une politique incitant aux économies d'eau doit être mise en œuvre : promotion de la récupération et de l'utilisation d'eau de pluie pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable, équipements économes en eau pour les constructions nouvelles ou les réhabilitations, campagne d'information et de sensibilisation auprès des différentes catégories d'abonnés, individualisation de la fourniture d'eau en immeuble collectif (loi SRU).

➤ Protéger la ressource en eau potable

La qualité des eaux captées doit être maintenue. Plusieurs mesures peuvent être prises :

- l'assainissement des communes doit être poursuivi dans tous les secteurs où les eaux souterraines sont vulnérables (périmètres de protection).
- les ressources existantes doivent être protégées en évitant tout risque de pollution. Le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime a entamé une procédure de protection des captages de "Chaucre" et de "Lafeur F" à Domino. Celle-ci aboutira après Déclaration d'Utilité Publique, à l'inscription des servitudes à la conservation des hypothèques.

2) Prendre en compte les risques naturels et technologiques

➤ Application du PPR de l'Île d'Oléron

Les risques naturels, érosion marine, submersion, feu de forêt, séisme sont à prendre en compte sur le territoire. La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 13 avril 2004.

Cet outil de prévention institué par la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement de février 1995 distingue plusieurs types de zones en fonction de l'exposition aux risques et réglemente l'occupation de chacune d'entre elles. Des prescriptions générales devant être respectées par les communes soumises au risque de feu de forêt, de submersion marine et d'érosion marine. Le PPR est accompagné d'un règlement précisant les termes de l'occupation.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLU des communes.

➤ Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs à risque élevé

Les communes de la presqu'île de Marennes ne disposant pas de PPR (Plan de Prévention des Risques), ont fait l'objet d'études spécifiques sur les risques naturels. Elles pourront se référer, dans le cadre de leur étude de PLU, à l'atlas des risques littoraux de la Charente-Maritime (érosion marine et submersion) et à l'atlas des feux de forêt du département. Par ailleurs, une étude a été menée sur les conséquences de la tempête de 1999. Une cartographie visualise les secteurs qui ont été envahis par les eaux.

D'ores et déjà, à partir des données recueillies sur les risques naturels dans le chapitre diagnostic, des espaces à protéger ont été définis dans le SCoT (cf. carte espaces protégées). Afin de prendre en compte les risques naturels des mesures de prévention seront mises en œuvre :

- les terrains de sport, de jeux et de loisirs seront fermés dès qu'il y aura un bulletin d'alerte émis par Météo-France (avis de tempête, vent violent, fortes précipitations orages,...),
- une étude hydraulique sera systématiquement réalisée à l'occasion de travaux importants portant sur la voirie afin de mesurer leur incidence en termes de risques de submersion,
- une information sera assurée auprès des populations sur les risques encourus sur le secteur,
- une étude sur le risque de submersion sera réalisée pour tout projet d'aménagement communal situé dans la zone d'aléa défini dans l'atlas des risques littoraux du département (lotissement, équipement) ; celle-ci fixera des prescriptions de constructibilité à respecter.

➤ **Mettre en œuvre des mesures de prévention pour les constructions neuves**

Dans les zones d'aléa retrait-gonflement fort, des mesures de prévention et des recommandations environnementales aux abords des constructions peuvent être mises en œuvre pour limiter les désordres sur les bâtiments :

- réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments collectifs et permis groupés,
- approfondissement des fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité,
- homogénéiser les profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries,
- réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades,
- maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs,
- ne pas planter d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à proximité des constructions.

➤ **Réhabiliter les ouvrages hydrauliques dans les marais**

Des actions d'entretien et de restauration des ouvrages hydrauliques sont nécessaires pour que chacun joue son rôle en période de fort coup de vent et limitent les entrées d'eaux marines. Les syndicats de marais, en place, ont déjà commencé une réhabilitation, qu'il est indispensable de poursuivre (cf prescriptions milieu naturel).

➤ **Les risques technologiques**

Les risques technologiques semblent correctement appréhendés et sont portés à la connaissance des communes. Le SCoT n'est porteur d'aucune prescription complémentaire.

3) Engager une politique énergétique durable

➤ **Prendre en compte l'énergie dans la planification urbaine**

Urbaniser un secteur du territoire, c'est aussi structurer une demande énergétique à long terme, pas uniquement les transports mais également le chauffage, l'éclairage.

Il est donc nécessaire, de placer l'énergie dans les choix faits en matière de planification urbaine et de limiter autant que possible l'étalement urbain et le mitage du territoire.

➤ **Maîtriser la mobilité urbaine**

La maîtrise de la mobilité urbaine est un des objectifs à atteindre pour réduire la consommation énergétique. Pour cela, des efforts doivent être accomplis en matière de stationnement, de développement de l'usage du vélo (partage de la voirie, intermodalité,...) (cf prescriptions déplacements), de sensibilisation des citoyens.

Il est important de rappeler que les problèmes de transport sont en général, liés de très près, aux questions d'urbanisme. Le choix en termes d'occupation et d'usage des sols, de localisation des activités, de l'habitat, des commerces, des zones de loisirs sont des facteurs qui influencent la question des transports et donc la consommation énergétique sur le territoire.

➤ **Définir une planification énergétique locale**

La planification énergétique a pour objectif de s'orienter vers l'utilisation d'énergies locales. Celle-ci nécessite d'établir sur le territoire du Pays, une stratégie c'est-à-dire d'étudier les potentiels locaux, la faisabilité économique, de se fixer des objectifs et enfin, de définir et de mettre en œuvre un plan d'action, pouvant associer plusieurs types d'énergies renouvelables : le solaire, le bois, l'éolien... Une opération pilote d'approvisionnement en énergie renouvelable, pourra être menée sur le Pays.

Il convient de rappeler la politique nationale qui s'est fixée comme but, à l'horizon de 2010, de produire 21% de la consommation d'électricité à partir de sources énergétiques renouvelables. Dans ce contexte il est souhaitable pour l'aire du SCoT d'évaluer à court terme les avantages de l'énergie éolienne (moins de pollution par des énergies fossiles, retombées économiques,...) par rapport aux sensibilités naturelles, paysagères et patrimoniales identifiées par la DDE en 2004.

➤ **Mesure d'efficacité énergétique**

Plusieurs types de mesures d'efficacité énergétique peuvent être engagés par les communes :

- maîtriser la consommation énergétique des bâtiments publics (scolaires, administratifs et culturels). Un diagnostic des bâtiments communaux sera réalisé pour mettre en évidence les potentialités d'économie d'énergie. Chaque commune pourra ainsi, à partir de cet état des lieux, s'engager à réaliser des travaux pour réduire la consommation énergétique.
- améliorer la gestion de l'éclairage public.

3. Les espaces naturels ou urbains à protéger

1) *Préserver les espaces d'intérêt écologique*

L'intégrité des différentes zones d'intérêt écologique du Pays Marennes Oléron doit être garantie. Toutefois le maintien de ces espaces n'est pas incompatible avec la poursuite d'activités humaines, dès lors que celles-ci n'ont pas d'incidences négatives sur la biodiversité, voire même la favorise (élevage extensif et ostréiculture dans les marais par exemple).

Trois types d'espaces peuvent être distingués :

- **Les grands espaces remarquables** identifiés dans les inventaires patrimoniaux (ZNIEFF, ZICO), et dont certains bénéficient de protections réglementaires ou foncières.

Il s'agit des dunes et forêts dunaires d'Oléron, des marais de Brouage et de la Seudre, des anciens marais salants d'Oléron et des petits marais doux de l'île (Maratte, Avail, Perroche), des pelouses sommitales de Chassiron, des landes de Cadeuil, de quelques bois et friches d'Oléron.

Les inventaires ZNIEFF et ZICO ne constituent pas de véritables outils de protection et les protections réglementaires ou foncières mises en place à ce jour ne concernent pas la totalité des sites ; ils peuvent donc être localement menacés par l'extension de l'urbanisation ou la création d'équipements. Leur vocation d'"espaces naturels à préserver" doit être affirmée dans le SCoT.

- **Les espaces naturels d'intérêt local**, non identifiés dans les inventaires patrimoniaux, mais qui participent à la diversité biologique du territoire.

Sont concernés l'unité hydrographique constituée par les petits marais Chat, de la Borde et de Ponthézière, à Oléron, le réseau de bois épars plus ou moins étendus au centre de l'île d'Oléron et sur le plateau de la presqu'île de Marennes. Encore mal identifiés et ne bénéficiant pas de protections, ils peuvent aussi être affectés par l'urbanisation et la réalisation d'équipements. Cette « nature ordinaire », d'intérêt local, mérite d'être identifiée en tant qu'espace naturel à préserver dans le SCoT.

- **Les corridors biologiques** sont formés par les réseaux d'espaces naturels (bois, bosquets, haies, ripisylves...) qui relient entre elles les grandes entités d'intérêt majeur, au sein d'espaces artificialisés.

Ils n'abritent pas forcément d'espèces remarquables mais ils jouent un rôle essentiel dans les déplacements et les échanges biologiques. Dans l'aire du SCoT, quelques corridors ont été identifiés sur les plateaux centraux d'Oléron et Marennes ; ils relient entre eux grands marais ou grands espaces boisés. L'objectif est ici est de préserver la continuité de ces réseaux en évitant de les fragmenter.

2) *Maîtriser la fréquentation touristique*

Certains espaces naturels du territoire sont fragilisés par une fréquentation touristique croissante. Un meilleur équilibre entre les différentes composantes du territoire est à rechercher pour préserver ces espaces.

➤ **Vers un meilleur équilibre entre la capacité d'accueil et la répartition de la fréquentation touristique**

Il s'agit ici de "soulager" la forte concentration de touristes sur l'île d'Oléron en développant une réelle offre touristique intercommunale.

Précisée dans le *Plan de communication touristique intercommunal*, la redéfinition des attraits touristiques, notamment en direction du continent, n'installerait pas une logique concurrentielle avec l'espace insulaire, mais affirmerait la démarche de mieux répartir le gisement touristique, et ainsi être plus respectueux des espaces naturels fragilisés par une fréquentation excessive (dunes et forêts dunaires, côte rocheuse au nord de l'île).

➤ **La maîtrise de l'urbanisation**

La prolifération des « petites structures de loisirs familiales », sur propriétés privées, induit un émiettement du foncier non maîtrisé. Il porte directement atteinte à certains espaces d'intérêt écologique par effet d'emprise et fragmentation aux dépens d'espaces remarquables (pelouses calcaires du nord de l'île, marais de la Seudre, périphérie des bois et marais de l'île d'Oléron).

L'exercice du droit de préemption par le Département et les communes, les échanges de parcelles, voire l'expropriation dans les espaces de fort enjeu écologique, sont des outils à mobiliser pour lutter contre ce phénomène ; ils permettront par la suite de procéder à des restructuration foncières facilitant ainsi l'entretien de ces espaces fragiles par des opérateurs publics ou associatifs (département, communes, Conservatoire Régional des Espaces Naturels...)

➤ **La canalisation des flux touristiques dans les espaces naturels fragiles**

Certains milieux témoignent d'une dégradation marquée, liée à une fréquentation excessive et mal contrôlée, et concentrée sur des portions restreintes du territoire. Sont tout particulièrement concernés :

- le complexe des dunes et forêts d'Oléron,
- les pelouses aérohalines et les falaises près de Chassiron.

Sur ces deux espaces, l'objectif doit être de concilier la protection des milieux et des espèces remarquables (nombreuses), avec l'accueil du public.

Concernant les dunes et forêts dunaires d'Oléron, on préconisera :

- la mise en œuvre d'un schéma général cohérent d'organisation des accès aux plages, en concertation étroite avec les communes, sur la base du constat de la fréquentation actuelle, de la configuration géographique des massifs dunaires, de la présence d'habitats d'intérêt écologique, et prenant en compte la nécessité d'éviter un cloisonnement excessif de la forêt dunaire par les accès aménagés,
- le recul des aires de stationnement à plusieurs centaines de mètres du littoral pour limiter l'érosion et la rudéralisation, en s'appuyant sur le respect des espaces remarquables au titre de la loi littoral (Article L 146-6) et l'application des principes précisés au Chapitre 7 - § 3.
- la mise en défense de la dune littorale en dehors des accès aménagés.

Les pelouses aérohalines près de Chassiron ont fait l'objet d'un aménagement comprenant recul du stationnement et de la servitude de cheminement littoral. Malgré cela, le piétinement sur le haut des falaises, encore excessif, devra être limité, et d'anciennes aires de parking et des vestiges de campings sur parcelles privées devraient être supprimées.

➤ **Un meilleur contrôle de la pêche à pied sur les estrans vaseux**

Les vasières à zostères subissent les effets négatifs de la pêche à pied, pratique locale traditionnelle, mais considérée comme illégale lorsqu'elle s'exerce à titre privé. L'importance réelle de cette pratique (étude de la fréquentation des vasières) ainsi que les impacts effectivement générés sur la végétation et la faune doivent être évalués.

Dans la mesure où il s'agit d'un espace public (DPM) les accès méritent d'être mieux canalisés et l'activité d'être restreinte. Il est ainsi préconisé de :

- délimiter des "zones témoins" où l'accès sera strictement interdit à toute pratique afin de favoriser une régénération des propriétés du milieu et établir un espace de référence à comparer avec les zones fréquentées,
- améliorer l'information (panneaux d'information, points de surveillance), dans les zones fréquentées, visant à limiter les effets les plus négatifs de la pratique : retournement des pierres, pêche excessive, pêche pendant la période de reproduction d'espèces sensibles...

3) *Poursuivre les acquisitions foncières dans les espaces les plus sensibles*

La maîtrise foncière des espaces sensibles est un outil déjà largement utilisé dans le Pays Marennes Oléron pour garantir, sur le long terme, l'intégrité des espaces naturels. Les principaux opérateurs sont le Conservatoire du Littoral et le Conservatoire Régional des Espaces Naturels (marais de Brouage et de la Seudre), le Département de la Charente-Maritime (Oléron), les communes.

Cet outil présente le double avantage d'assurer une protection efficace des milieux face à l'extension de l'urbanisation et des équipements, et de permettre, par la suite, de développer un programme de gestion conservatoire des sites (voir plus loin le § IV.).

La maîtrise foncière est la plus urgente dans deux types d'espaces :

- **les espaces de fort intérêt écologique**, mais peu protégés ou fragilisés par un abandon de l'activité humaine.

Les objectifs sont de poursuivre (ou entamer) les acquisitions dans le secteur des pelouses aérohalines de Chassiron (Département), le Marais du Douhet (CELRL), le bois d'Avail (à incorporer dans la forêt domaniale), les marais d'Avail et de la Maratte (Département ?), les marais de Brouage et de la Seudre (poursuite des programmes du CELRL et du CREN), les "fonds" des grands marais de l'île d'Oléron (Département, communes ?).

- **les boisements au centre de l'île d'Oléron et certaines franges de marais** déjà morcelés par les "parcelles à camper" ou qui sont soumises à de fortes pressions pour l'extension de cette forme d'urbanisation.

L'objectif de l'acquisition est alors, dans le premier cas, de réhabiliter des espaces d'intérêt et de les ouvrir au public (promenade, découverte...) et, dans le second cas, de prévenir la poursuite du phénomène dans les zones les plus sensibles. Ces acquisitions pourraient être opérées par les communes, ou le Département (à l'intérieur des Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles).

4) *Encourager une gestion cohérente des espaces naturels*

La définition d'espaces à préserver et la meilleure maîtrise de la fréquentation touristique ne peuvent à elle seules garantir la pérennité de l'intérêt écologique des milieux naturels ; en effet, sans un entretien selon des pratiques favorables à la biodiversité, ils peuvent rapidement perdre une partie de leur intérêt ; les politiques et actions de gestion cohérentes à l'échelle de chacune des grandes entités naturelles du territoire méritent donc d'être encouragées.

➤ **Etablir des plans de gestion et en assurer le suivi**

Les plans de gestion sont les documents qui définissent et programment les actions à mettre en œuvre sur un espace naturel dans le but d'en préserver l'intérêt écologique tout en maintenant certaines activités humaines ; ils sont établis en étroite concertation avec l'ensemble des acteurs concernés (collectivités locales, usagers...) et précisent les modalités concrètes de la mise en œuvre des actions ainsi que leur coût.

Chaque grande entité naturelle du territoire devrait bénéficier d'un tel document qui servira de guide à la gestion. Ils peuvent être établis dans le cadre de la mise en œuvre des Documents d'Objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000 (achevés ou en cours pour la plupart), par le Département (pour les Espaces Naturels Sensibles), les Conservatoire du Littoral (là où il est propriétaire) ou par les communes (pour des espaces d'intérêt local).

Il est ensuite nécessaire de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre, afin, le cas échéant, de les redéfinir.

➤ **La gestion des massifs forestiers et du système dunaire**

Les principes de gestion ont été définis dans le DOCOB du site Natura 2000 (« Dunes et forêts de l'île d'Oléron ») aujourd'hui validé.

Les actions principales sont rappelées ici :

- entretien des mares et dépressions humides dans le massif,
- diversification des peuplements forestiers (espèces d'accompagnement du pin pour accroître la diversité),
- conservation d'arbres ou bouquets vieillissants,
- usage strictement limité de phytocides,
- organisation du "recul en bon ordre" des écosystèmes dunaires en cicatrisant les brèches,
- réhabilitation et suivi des secteurs abritant des espèces d'intérêt patrimonial.

➤ **La gestion des marais**

La conservation des marais ouverts est fortement dépendante de l'action humaine dans la mesure où, en son absence, leur dynamique les conduit à plus ou moins brève échéance vers un état boisé peu intéressant sur le plan biologique.

L'élevage extensif, ainsi que l'ostréiculture et la saliculture, permettent le maintien de marais dégagés à fort potentiel biologique. Ceci justifie un encouragement soutenu de ces activités, en développant notamment le mode contractuel qui a déjà fait ses preuves sur les marais de Brouage et de la Seudre : contrats entre éleveurs et propriétaires (CELRL, CREN, particuliers...), signature de Contrats d'Agriculture Durable (CAD)...

Les conventions de gestion planifiant l'entretien des parcelles devront privilégier les pratiques favorables à la biodiversité : limitation des intrants, calendrier des interventions le moins préjudiciable à la flore et à la faune...

Ces actions doivent être accompagnées par un programme concerté de restauration des fossés qui parcourent les marais : réhabilitation de leur structure physique, des ouvrages, et de la fonctionnalité du réseau.

Ce programme s'insère dans la dynamique engagée par les structures syndicales de marais, lorsqu'elles existent (île d'Oléron) et dans celle du plan de réhabilitation des fossés à poissons du marais de la Seudre, qui devrait prendre la forme de C.A.D.

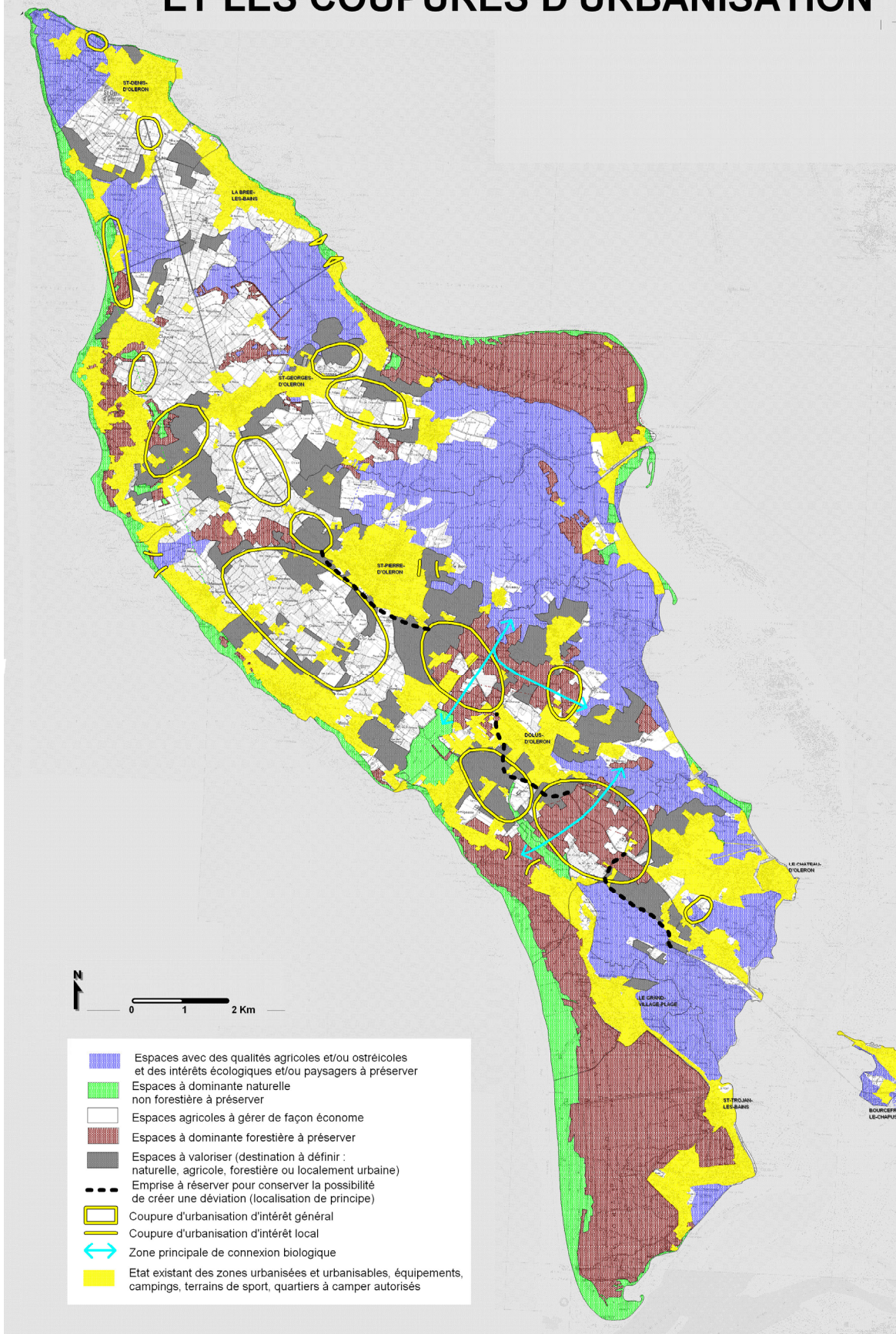
5) Développer l'information et la sensibilisation

Le but est ici d'informer les populations locales et de passage sur la fragilité des espaces naturels et de les conseiller pour qu'elles adoptent un comportement plus respectueux des milieux.

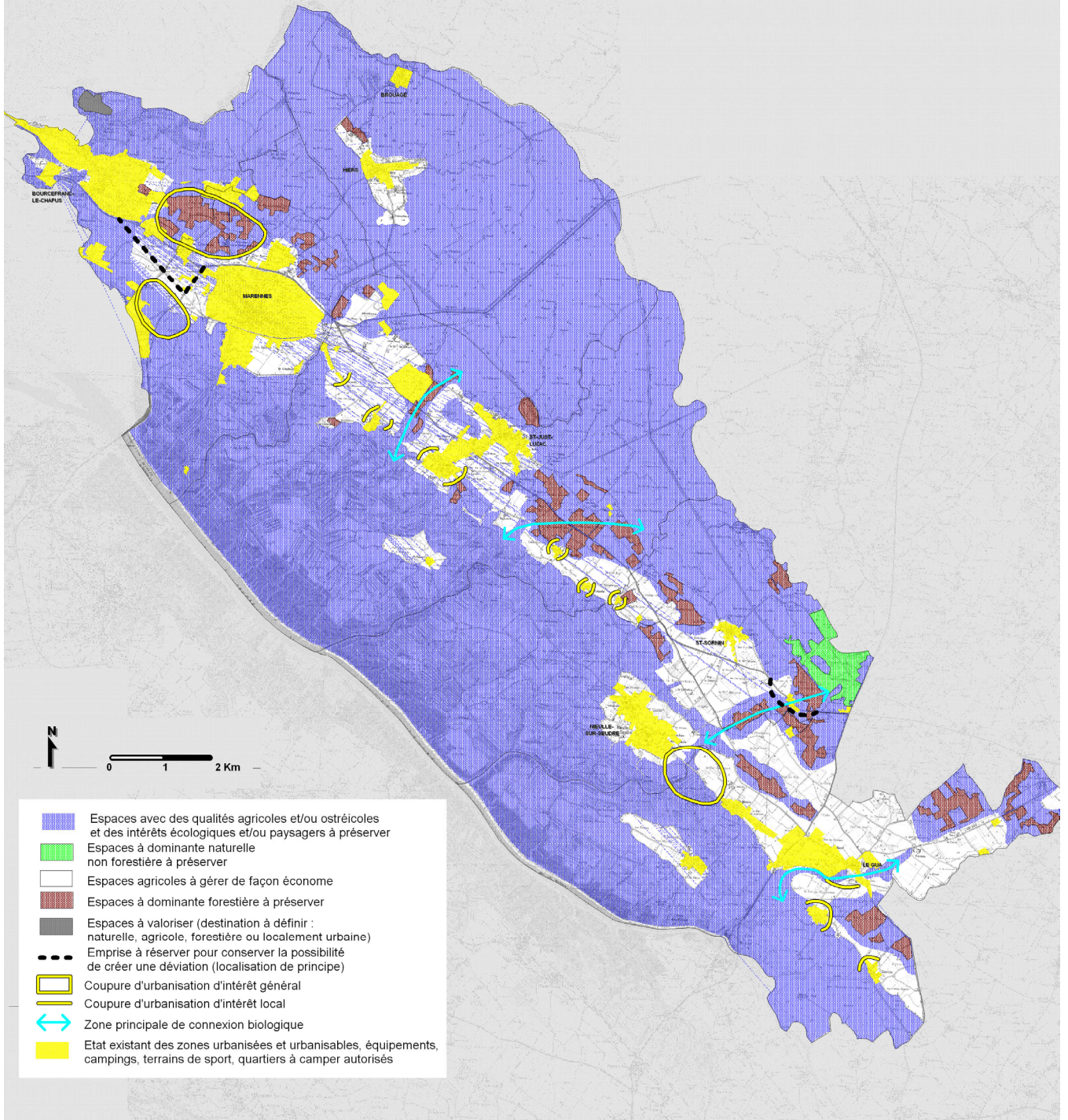
La mise en œuvre de ce principe passe par la poursuite et le développement d'actions du type :

- éditions de brochures et plaquettes sur l'intérêt et la fragilité des espaces naturels,
- ouverture soigneusement organisée d'espaces naturels (lorsque cela est compatible avec le respect de la qualité du site) : parcours de découverte, sentiers de promenade....
- animations pédagogiques encadrées « grand public » ou plus ciblées, destinées en particulier aux scolaires et aux touristes.

LES ESPACES A PRESERVER ET LES COUPURES D'URBANISATION



LES ESPACES A PRESERVER ET LES COUPURES D'URBANISATION



4. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.

1) Le rééquilibrage du développement urbain

Le rééquilibrage du développement urbain du pays qui a été retenu dans la stratégie volontariste du PADD devra s'effectuer par la prise en compte des spécificités et des objectifs définis par sous-territoire, qui se traduisent concrètement par les 2 principes suivants :

- Le principe de rééquilibrage des pôles de développement (habitat, activités)

Il est nécessaire de combattre les grandes tendances du marché immobilier (notamment des résidences secondaires) qui en l'absence d'intervention aboutiraient à un renforcement des déséquilibres et à une dichotomie grandissante entre le Bassin de Marennes et l'Ile d'Oléron.

Ceci passe notamment par un contrôle plus strict à l'encontre des tendances de développement accélérées et focalisées sur l'Ile d'Oléron. L'encouragement du développement urbain devra désormais se faire plutôt sur les secteurs disposant encore des réserves de capacité notamment au regard des risques de saturation des infrastructures de déplacement.

- Le principe de lien entre les projets de développement, les capacités d'accueil et les niveaux de saturation des infrastructures.

Chaque projet d'organisation du territoire communal devra prendre en compte les capacités d'accueil du territoire du Pays ainsi que les niveaux de saturation afin d'adapter ou de remettre en cause l'existence du projet.

Pour les territoires de la communauté de communes de l'Ile d'Oléron confrontés à la saturation du réseau routier, le développement urbain futur sera étroitement dépendant de la mise en place des orientations pour la maîtrise de la croissance du trafic routier.

2) Les extensions urbaines et le renouvellement urbain

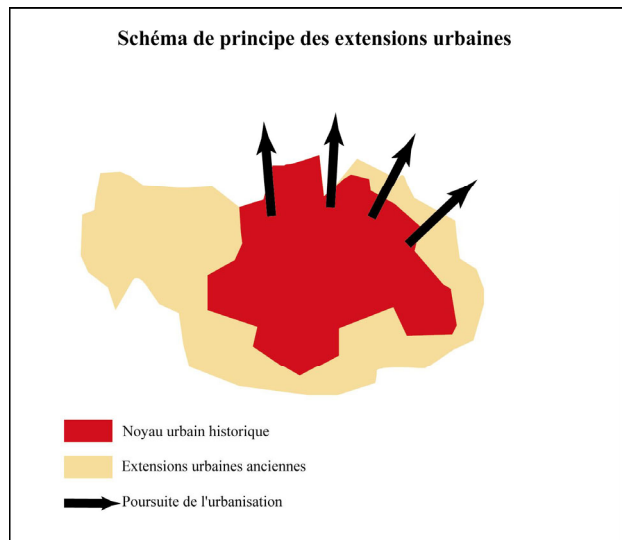
Les extensions urbaines et le renouvellement urbain devront s'effectuer par la prise en compte des spécificités locales et se traduisent également par 2 principes :

- Le principe d'organisation des extensions urbaines et périurbaines

Les documents d'urbanisme devront privilégier la densification des espaces urbains existants afin de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière et afin de garder le sens des noyaux urbains historiques.

Les extensions urbaines devront se faire exclusivement en continuité des espaces urbains afin de créer de

réelles continuités urbaines et non pas encourager la création de nouveaux pôles d'urbanisation en discontinu qui aboutiraient à une structure urbaine polynucléaire déconnectée du tissu urbain originel.



- Le principe de renforcement et de renouvellement des espaces urbains et des centres bourgs

Pour tendre vers une redynamisation et une qualité de vie à l'année des centres bourgs, les collectivités devront mettre en place chaque fois que cela sera possible des politiques de réhabilitation des centres bourgs. Ceci pourra passer par des opérations d'améliorations de l'habitat ou par des travaux d'aménagement et/ou d'embellissement des espaces publics majeurs mais également secondaires des communes (place centrale, parkings, promenades portuaires, ...).

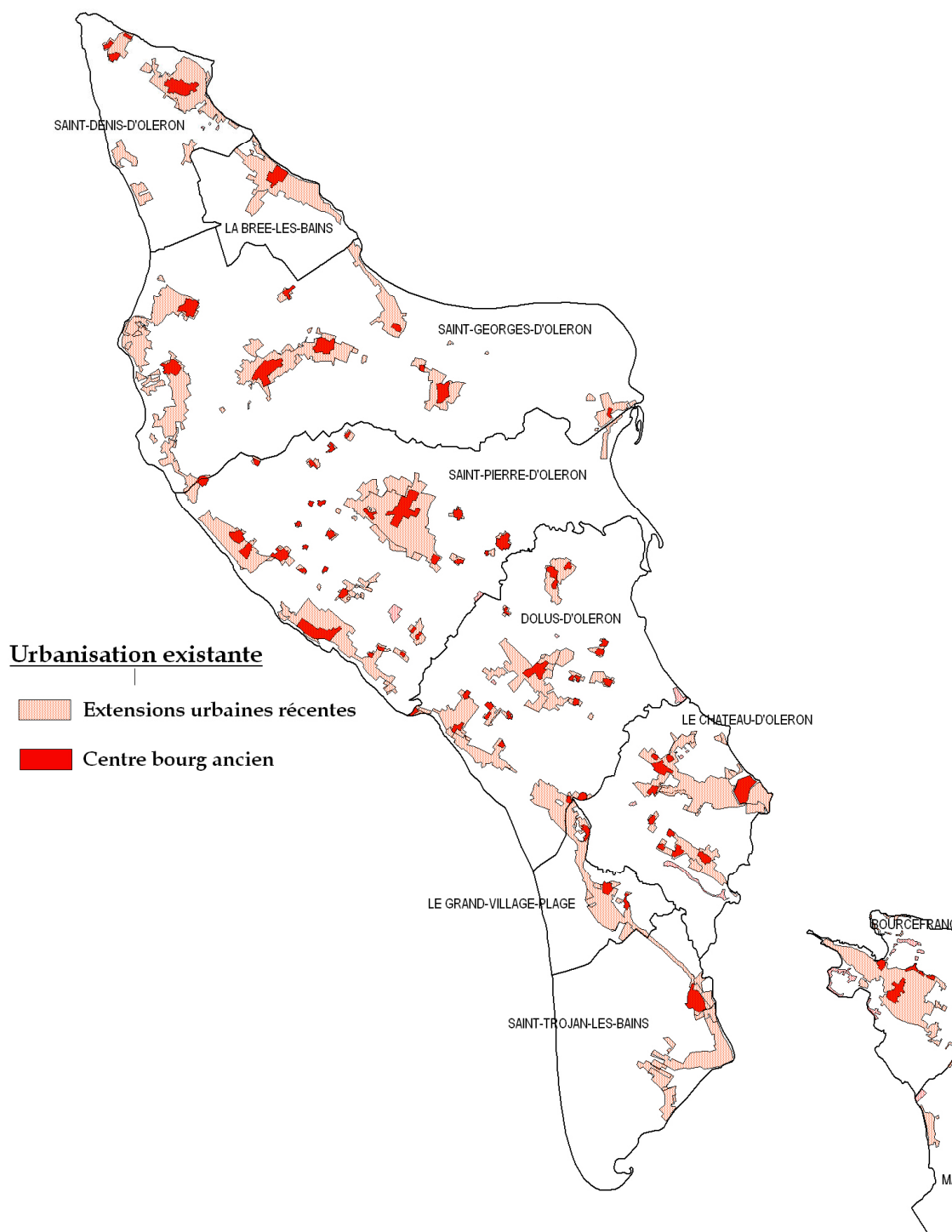
Afin de limiter l'étalement urbain source de consommation excessive d'espaces naturels ou agricoles mais générant également des dépenses supplémentaires pour la collectivité, les nouveaux terrains à Urbaniser des PLU devront être majoritairement situés en continuité des bourgs ou des espaces urbains structurés existants. Par exemple les PLU ne pourront pas inscrire de nouvelles zones à urbaniser en continuité d'une ferme ou d'un groupe d'habitations de 3 ou 4 maisons pour constituer à terme un hameau.

Seuls, les hameaux déjà organisés, constitués pourront faire l'objet "d'épaississement".

De plus, les extensions urbaines devront prendre en compte les caractéristiques architecturales et paysagères mais également les identités locales. L'intégration de la charte architecturale de l'Ile d'Oléron dans les PLU de tout le Pays facilitera ces prises en compte.

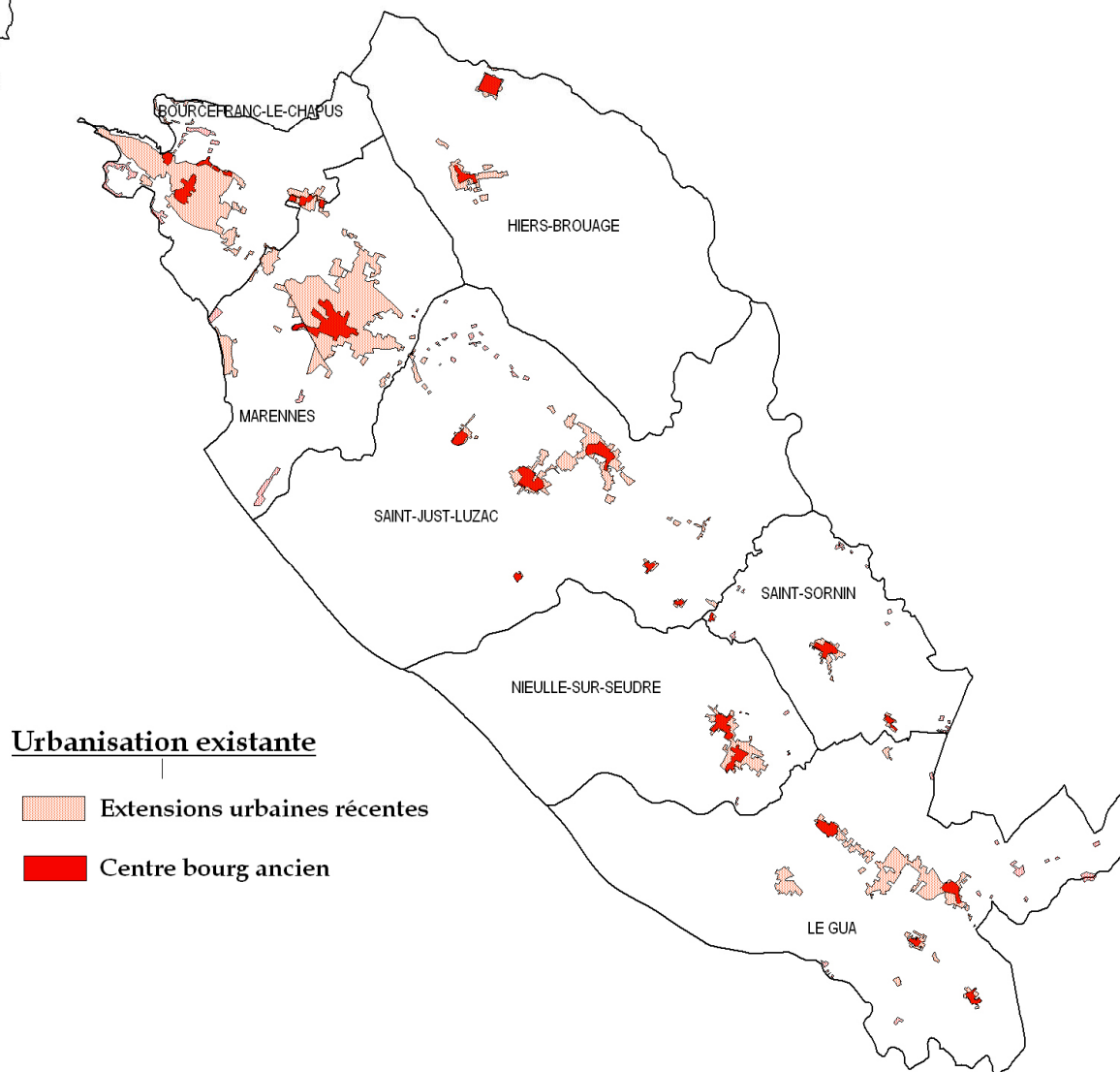
La carte des espaces urbains existants ci-après servira de référentiel pour l'appréciation des espaces urbains déjà constitués et de leurs extensions.

Les espaces urbains existants



Les espaces urbains existants

AU-D'OLÉRON



3) *La régulation des résidences secondaires*

Les objectifs de régulation des résidences secondaires doivent être recherchés par tous les moyens d'action et d'influence entre les acteurs publics et privés.

Il n'apparaît pas crédible d'imaginer une politique volontariste sur les équilibres urbains et socio-démographiques sans objectifs de régulation du phénomène des résidences secondaires.

Aussi malgré la difficulté d'intervenir sur les résidences secondaires et l'insuffisance des outils actuels, il est préconisé autant que faire se peut une réduction de la construction des résidences secondaires et donc une réduction de la consommation foncière liée aux résidences secondaires. Ceci pourra se traduire dans les PLU par une limitation des zones à urbaniser dans lesquelles les opérations individuelles seront autorisées. En encourageant les opérations d'ensemble et en recherchant systématiquement des conditions de dialogue avec les aménageurs et promoteurs privés avant l'ouverture à l'urbanisation des zones dans son PLU, la collectivité pourra influencer et maîtriser plus facilement les types de construction.

Il conviendra aussi d'assurer un suivi annuel des consommations foncières pour les résidences secondaires afin de veiller à ce qu'elles ne soient pas excessives et disproportionnées par rapport à l'espace consommé dans le même temps par les résidences principales qui sont prioritaires dans la stratégie de développement durable.

Une carte des consommations foncières pour les résidences secondaires par commune est annexée au document. Elle pourra servir de base au suivi et à l'évaluation du SCoT.

La consommation foncière des résidences secondaires ne devra pas excéder :

- 40% de la consommation foncière des résidences principales dans le territoire de centralité principale
- 50% de la consommation foncière des résidences principales pour le territoire de concentration touristique
- 30% de la consommation foncière des résidences principales pour le territoire de centralité secondaire
- 20% de la consommation foncière des résidences principales pour le territoire de renforcement résidentiel
- 20% de la consommation foncière des résidences principales pour le territoire de stabilité

5. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- **La pérennité des espaces agricoles et la protection des bâtiments agricoles devront être coordonnées à l'échelle des communautés de communes et garanties par les PLU ou les cartes communales.**

Les PLU devront prévoir les conditions pour accueillir de nouveaux agriculteurs et en particulier leur résidence principale.

Pour maintenir l'activité agricole sur certains territoires, la mise en place d'aides agro-environnementales devrait permettre de redonner une valeur économique aux terrains.

- **Le foncier disponible dans les espaces urbains et les zones à urbaniser existantes doit être utilisé en priorité pour des besoins d'habitat permanent.**
- **La transformation d'espaces agricoles et d'espaces naturels pour satisfaire les nouveaux besoins fonciers liés à l'extension de l'urbanisation doit répondre à des conditions qualitatives et quantitatives précises.**

Ainsi, les prélèvements seront possibles dans les zones agricoles résiduelles directement limitrophes des continuités urbaines ou dans les zones perturbées (définies par la carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation»). Seront donc interdites la transformation d'espace agricole en zone à urbaniser dans des parties non encore urbanisées du territoire et ceci afin de ne pas miter le paysage et morceler les exploitations existantes et donc mettre en péril leur viabilité économique.

La transformation des espaces agricoles pour l'urbanisation devra en outre être soumise aux conditions suivantes :

- les objectifs de mixité définis à l'échelle intercommunale devront être respectés
- ils n'ont pas pour but d'accueillir des résidences secondaires dans les territoires de centralité principale et dans le territoire de spécificité touristique,
- le territoire satisfait les objectifs fixés, notamment de logements conventionnés (et de résidences principales),
- il s'agit de créer une zone d'activité,
- ces terrains ont vocation à accueillir un équipement public d'intérêt communautaire ou un équipement privé stratégique validé au niveau communautaire

- elles ne compromettent pas l'organisation qualitative des activités agricoles ou elles prévoient des mesures compensatoires pour la pérennité des activités agricoles.

➤ **Les espaces naturels et forestiers sont qualifiés par l'approche paysagère et environnementale et doivent jouer un rôle d'équilibre, en faisant l'objet de protection dans les Plans Locaux d'Urbanisme et dans les Cartes Communales :**

- Les grands secteurs qui sont déterminants pour la qualité générale de la presqu'île de Marennes et de l'Ile d' Oléron :
 - Les zones agricoles et viticoles
 - Les marais
 - Les massifs forestiers
- Les grandes coupures d'urbanisation qui contiennent les agglomérations ainsi que leurs limites et qui créent cet équilibre parfois fragile entre paysages urbains et paysages "naturels" ;
- Les coupures de taille restreinte d'intérêt local.

➤ **Des études agricoles à l'échelle des communes ou des intercommunalités :**

Pour éclairer l'élaboration des PLU, une étude agricole réalisée par des prestataires spécialisés dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, ...) est très vivement conseillée afin de mieux cerner la problématique agricole sur la commune et ainsi mieux définir les grands objectifs et orientations.

Cette étude devra permettre notamment :

- d'éviter les sanctuaires agricoles "à l'aveugle",
- d'identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles,
- de fournir une connaissance des tendances de succession et de reprise des exploitations,
- d'indiquer et de justifier les espaces agricoles préférentiels de mutation possible vers l'urbanisation,
- de garder un cordon sanitaire si besoin au-delà des 100 m du siège d'exploitation,
- de prévoir où seront les sièges d'exploitation de demain.

6. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociaux

Le diagnostic a fait ressortir un manque de logements permanents et notamment un manque de logements locatifs conventionnés qui permettent un accès au logement d'une part importante de la population. Ainsi deux priorités devront être recherchées dans les PLH et dans les PLU et cartes communales.

1) Le renforcement de l'habitat permanent

Pour maintenir un niveau d'offre suffisant sur le Pays Marennes Oléron, il est nécessaire que la production de résidences principales soit maintenue à un niveau soutenu. Ainsi le nombre de résidences principales à construire pour chaque sous-territoire à l'horizon 2020 a été évalué en prospective comme suit :

- *Territoire de concentration urbaine : 2.500 résidences principales*
- *Territoire de spécificité touristique : 610 résidences principales*
- *Territoire de centralité secondaire : 2.160 résidences principales*
- *Territoire de renforcement résidentiel : 1.010 résidences principales*
- *Territoire de stabilité : 110 résidences principales.*

La production mentionnée ci-dessus permet de répondre aux besoins de la croissance de population envisagée sur le Pays à l'horizon 2020.

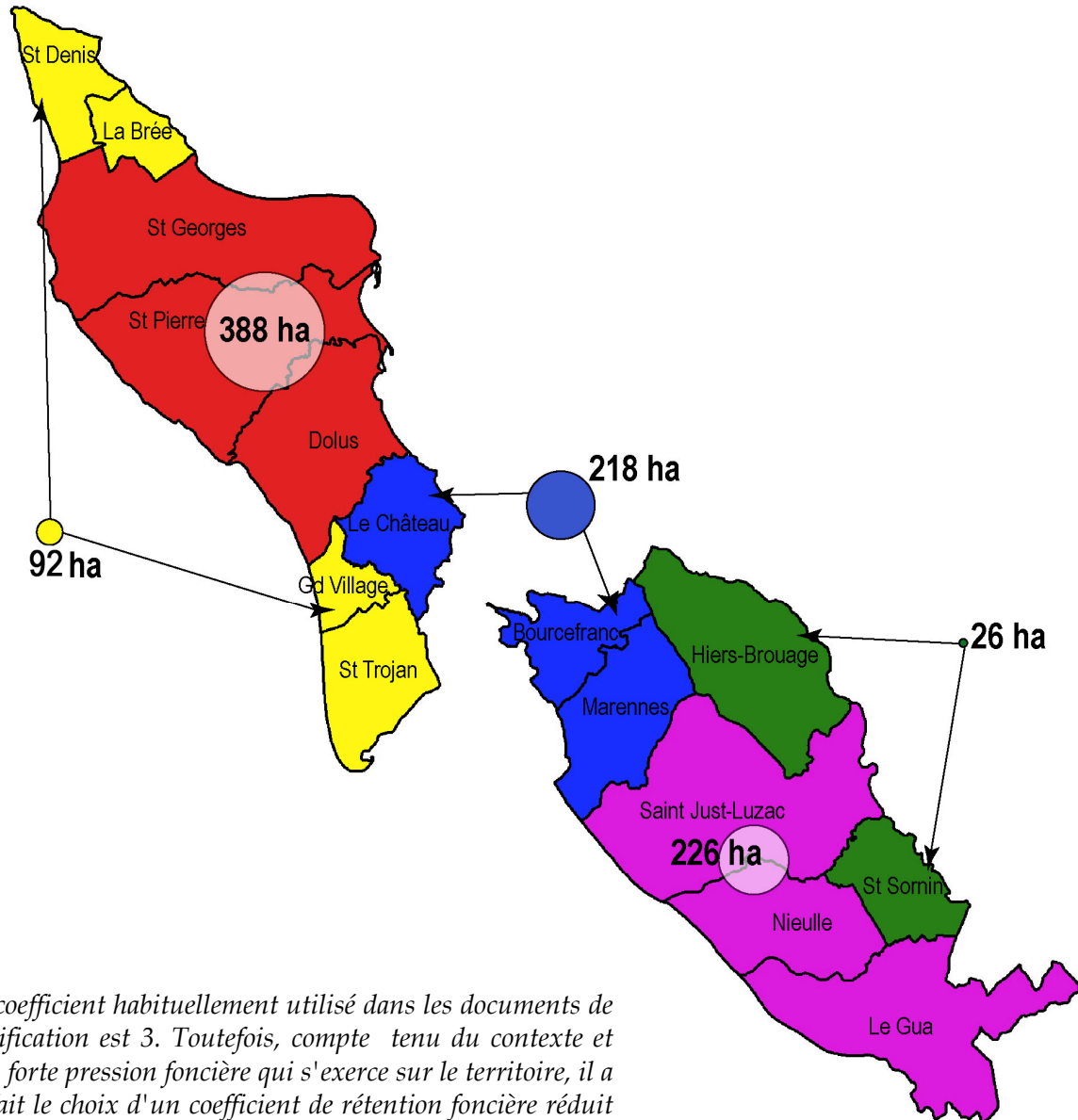
Parallèlement à cette production de résidences principales, la transformation de résidences secondaires en résidences principales doit être encouragée au maximum notamment dans le territoire de concentration urbaine et le territoire de spécificité touristique puisqu'elle n'a aucune incidence sur la consommation foncière.

Pour favoriser ce renforcement de l'habitat permanent, la majorité des zones A Urbaniser définies par les communes dans les PLU devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité.

En effet, en encourageant ce type d'opérations les communes bénéficient d'une meilleure visibilité en ce qui concerne le projet dans son ensemble (programme, aménagement des espaces publics, ...).

Pour faciliter le suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du SCoT, la consommation de foncier pour les résidences principales est déclinée par sous-territoire dans la carte page suivante.

Besoin foncier* maximum pour les résidences principales par sous-territoire



**Le coefficient habituellement utilisé dans les documents de planification est 3. Toutefois, compte tenu du contexte et de la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire, il a été fait le choix d'un coefficient de rétention foncière réduit de 2 (un coefficient de 1 n'étant pas réaliste)*

Ce coefficient de rétention foncière permet de prendre en compte les situations de blocage, de mûrissement et d'inertie mais également d'élaborer une stratégie foncière à long terme.

Le besoin foncier maximum correspond au foncier nécessaire à la production des résidences principales multiplié par un coefficient de 2.

2) *Le renforcement de l'habitat locatif conventionné*

L'accueil et la trajectoire résidentielle des ménages doivent être facilités par le renforcement de l'offre en habitat locatif social.

En 2002, seulement 4% des résidences principales étaient des logements locatifs conventionnés.

Pour améliorer cette situation et augmenter l'offre l'objectif est de passer à 8% de logements locatifs conventionnés. Cela signifie un effort important car il faudra que 17% de la construction neuve du pays soit consacrée désormais au logement locatif conventionné. C'est à cette condition que l'on arrivera à l'objectif de 8% à l'horizon 2020.

Au sein de ces 8% de logements locatifs conventionnés, 6% devront être des logements locatifs sociaux soit 10% de la production des résidences principales.

Ci-dessous est précisé le nombre de logements conventionnés (dont les logements locatifs sociaux) à produire par sous-territoire à l'horizon 2020 :

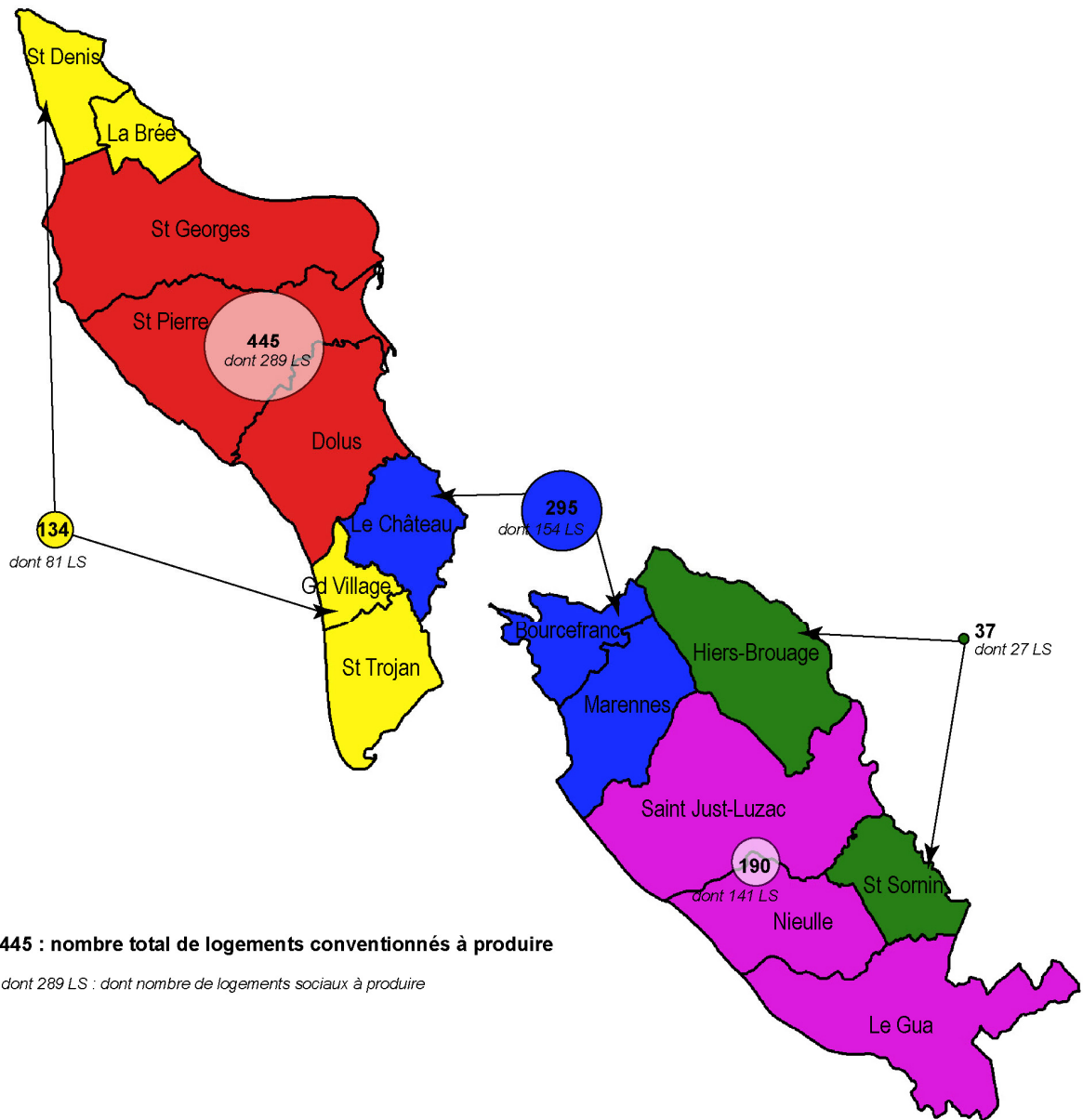
- *Territoire de concentration urbaine : 445 logements conventionnés dont 289 logements sociaux*
- *Territoire de spécificité touristique : 134 logements conventionnés dont 81 logements sociaux*
- *Territoire de centralité secondaire : 295 logements conventionnés dont 154 logements sociaux*
- *Territoire de renforcement résidentiel : 190 logements conventionnés dont 141 logements sociaux*
- *Territoire de stabilité : 37 logements conventionnés dont 27 logements sociaux*

Pour faciliter le suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du SCoT, la production de logements locatifs conventionnés (dont les logements locatifs sociaux) est déclinée par sous-territoire (à titre indicatif) dans la carte page suivante.

Afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs, les PLU devront prévoir que toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25% de logements locatifs conventionnés dont 15% en logements locatifs sociaux,
- Soit il devra préserver au moins 15% de la superficie de l'opération au pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15% d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.

Objectifs de logements conventionnés à produire par sous-territoire



445 : nombre total de logements conventionnés à produire

dont 289 LS : dont nombre de logements sociaux à produire

3) *La politique foncière*

La politique foncière et la mixité sociale doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme (PLU) pour limiter la spéculation et garantir la diversité de l'habitat.

Les collectivités ont une et une seule marge de manœuvre efficace pour mettre en place une politique foncière efficace mais également peu coûteuse si elles veulent. Elles doivent préalablement imposer un cadre juridique pertinent et strict dans leur document d'urbanisme pour arriver à leurs fins et maîtriser la spéculation et les opérations qui voient le jour sur leur territoire.

- Favoriser dans les PLU les opérations de taille significative

La majorité des zones A Urbaniser des PLU devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. En effet, en encourageant ce type d'opérations les communes bénéficient d'une meilleure visibilité en ce qui concerne le projet dans son ensemble (programme, aménagement des espaces publics, ...). De plus elles devront jouer au moins un rôle incitatif et de suivi pour assurer la qualité urbaine et la mixité de ces opérations.

- Le principe de réserves foncières à destination de l'habitat locatif conventionné dans les opérations d'ensemble

Toute opération de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale. Si l'opérateur n'a pas réalisé le nombre de logements locatifs conventionnés comme définis précédemment alors il devra réserver au moins 15% de la superficie de l'opération au bénéfice de la collectivité pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15% d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs conventionnés.

- Le principe de gestion économe de l'espace

Les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) devront limiter l'ouverture des terrains à l'urbanisation. Les chiffres ci-dessous indiquent les superficies maximales des zones qui pourront être ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2020 (zones AU à vocation d'habitat des PLU, en tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 2) :

- *Territoire de concentration urbaine : 388 ha (194 ha x 2)*
- *Territoire de spécificité touristique : 92 ha (46 ha x 2)*
- *Territoire de centralité secondaire : 218 ha (109 ha x 2)*
- *Territoire de renforcement résidentiel : 226 ha (113 ha x 2)*
- *Territoire de stabilité : 26 ha (13 ha x 2)*

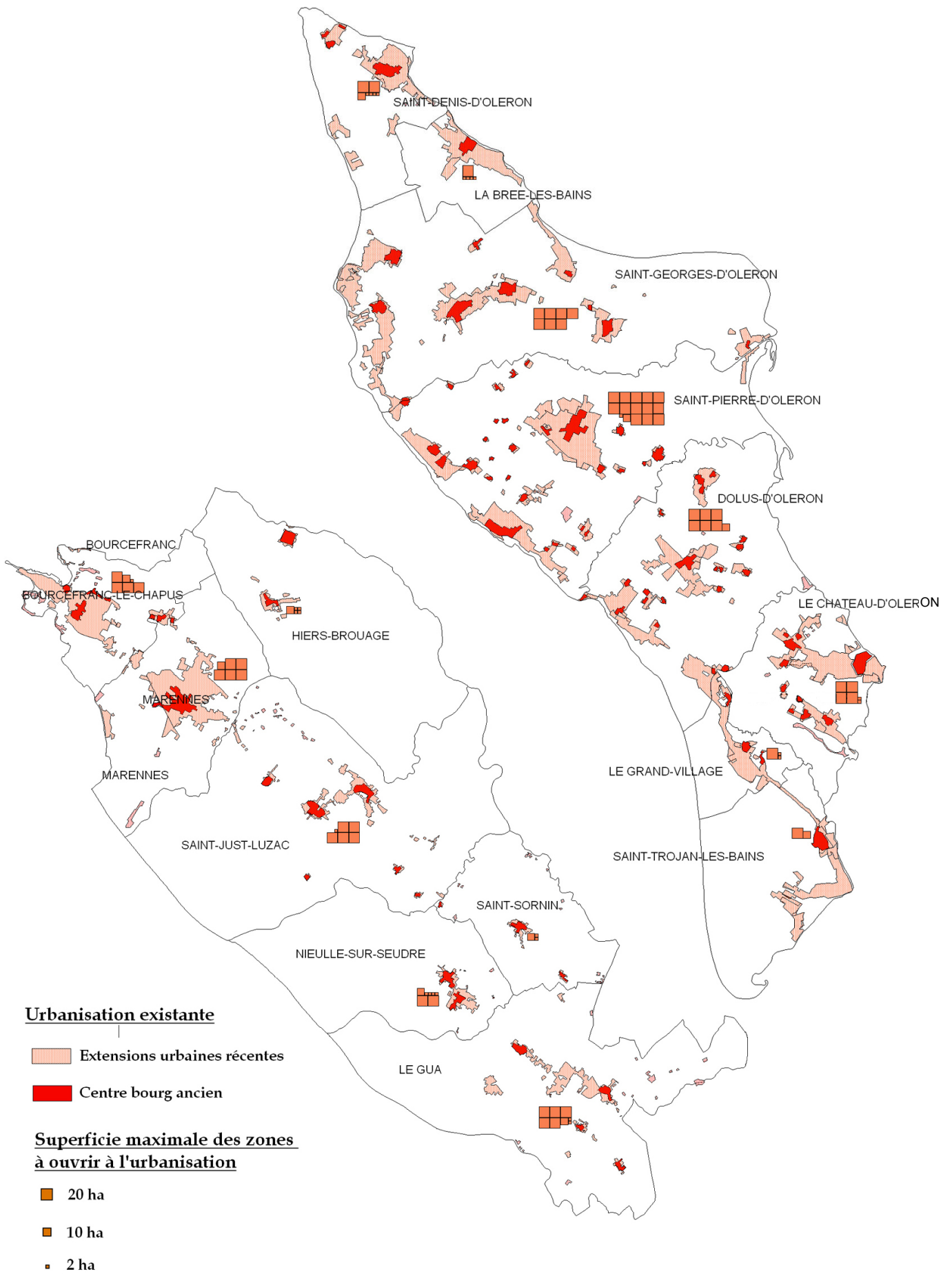
- Le principe de "vérification de la cohérence"

A la différence des schémas directeurs, la loi SRU a prévu la mise en place d'une évaluation du document de SCoT afin de permettre un réajustement si les objectifs ne sont pas atteints.

Afin de vérifier la cohérence entre les besoins en habitat et la consommation effective de foncier dans les sous-territoires (ou les communes), l'organisme chargé de l'élaboration du SCoT devra mettre en place une évaluation annuelle ou biennale. Les résultats de cette évaluation conditionneront l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation ainsi que les conditions dans lesquels ils pourront être ouverts.

Si le nombre de logements conventionnés n'a pas été atteint et que l'enveloppe foncière destinée aux résidences secondaires a été dépassée, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation devra se faire uniquement dans le cadre de projets d'ensemble, de plus, le projet devra être conforme aux orientations du SCoT.

Pour faciliter ce suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du SCoT, la production maximale de foncier destiné à l'urbanisation d'habitat est déclinée par commune (à titre indicatif) dans la carte page suivante.



7. Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation, besoins en déplacements et création de desserte de transports collectifs.

1) La maîtrise de la croissance du trafic routier

Elle devra passer par :

- La mise en place de l'Ecotaxe sur le viaduc d'Oléron

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, le dispositif d'Ecotaxe mis en place devra prévoir des modalités d'application distinctes pour les usagers et l'économie locales.

Il pourra s'appliquer sur toute l'année ou bien uniquement pendant les périodes d'afflux touristique.

Le programme technique de protection et de gestion des espaces naturels négocié dans le cadre de l'Ecotaxe devra s'inscrire dans le cadre des objectifs et orientations de préservation et/ou de reconquête définis dans le SCoT.

Il devra pouvoir bénéficier aux espaces naturels situés en partie ou en majorité sur le territoire du Bassin de Marennes, tels que les marais de Brouage et de la Seudre qui constituent des continuités de l'espace littoral de l'île.

- La gestion et la tarification du stationnement lié aux sites de tourisme balnéaire.

- La limitation des résidences secondaires sur l'île d'Oléron, conformément aux objectifs du PADD et aux orientations définies au chapitre 6.

- Le développement des modes de déplacements alternatifs au travers de :

- l'étude d'un système de transport collectif interne au territoire, du type navette, reliant prioritairement les 2 pôles de centralité démographique et économique que constituent St-Pierre-d'Oléron et Marennes.

Les coordinations modales à chaque extrémité de ce réseau devront être prévues (espaces de stationnement, liaisons avec les réseaux collectifs extérieurs, ...);

- la poursuite et le renforcement des actions en faveur des traversées maritimes, en liaison courte ou éloignée ;

- l'engagement des projets d'itinéraires cyclables intercommunaux, relayés à l'échelle communale ;

- la mise en œuvre d'une politique de communication forte et récurrente tout au long de l'année.

2) La prise en compte des besoins en déplacement dans les pôles économiques ou résidentiels

Les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) et les pôles économiques ou résidentiels devront prendre en compte les besoins existants en déplacements et ceux générés par leurs projets. Ils devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

- Pour la localisation des nouvelles zones d'activités de plus de 5 ha et les zones d'habitat de plus de 1 ha, les documents d'urbanisme devront justifier l'adéquation entre les besoins en déplacements prévisibles de la zone et les infrastructures ou réseaux existants ou en projet. Cette justification devra intégrer un niveau de réflexion au moins intercommunal.
- Pour contribuer à la réduction du développement urbain sur les secteurs de saturation du trafic, les projets devront appliquer les mesures suivantes :
 - les nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat devront éviter tout accès direct sur les voies reconnues comme déjà saturés ou proches de la saturation, en particulier l'axe central RD728 - RD26 - RD734. L'organisation de leur desserte devra privilégier les accès existants, de manière à préserver les fluidités sur ces voies ;
 - les zones d'activités pourront être implantées à proximité de ces grands axes mais les accès directs des lots sur ces grands axes devront être évités et les raccordements de voies limités.
- Les communes devront prévoir des mesures conservatoires d'emprises (par réservations, inconstructibilité et/ou marges de reculement) autour des itinéraires et carrefours routiers désignés, à aménager ou à créer :
 - la déviation de Marennes et ses échangeurs,
 - l'axe central de routes départementales et ses déviations (cf. chap. 9),
 - les routes prioritaires de desserte des espaces côtiers.

Les emprises minimales à conserver sont de :

- 25 m pour les voies à vocation de transit,
 - 16 m pour les autres voies principales désignées,
 - des surlargeurs supplémentaires autour des carrefours d'échanges.
- Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons et cyclistes. Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :
 - 1,50 m pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...),
 - 2,5 m pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable)
 - 3,5 m pour les espaces partagés piétons-cycles.
 - Par ailleurs, le SCoT permet localement la possibilité d'aménagement de voies nouvelles d'évitement des secteurs urbains surchargés, notamment les secteurs côtiers (La Côtinière) et le secteur de Boyardville
Ces aménagements devront être conçus pour s'intégrer aux espaces naturels à préserver également identifiés dans le SCoT.

3) Les modes de transports alternatifs à la voiture et la gestion du stationnement

➤ Les futurs projets significatifs de développement urbain ou touristique devront intégrer les préoccupations des transports collectifs et en mode doux :

- Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.
Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.
- Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 1 ha, il devra être prévu au moins une aire d'arrêt - stationnement pour les transports en commun.
- Les nouvelles opérations de résidences-tourisme de plus de 100 hébergements (ou les extensions atteignant ce seuil) devront intégrer et/ou mettre en place des systèmes de transports alternatifs vers les pôles de vie et de loisirs du Pays.
Ces systèmes devront être adaptés au regard de leur éloignement par rapport à ces pôles et aux sites balnéaires les plus fréquentés.

➤ Les collectivités devront prévoir l'organisation et la gestion des espaces de stationnement nécessaires à la maîtrise des flux automobiles et à la promotion des modes alternatifs.

- Sur les zones littorales soumises à l'érosion, il devra être prévu des sites de parking localisés en arrière des dunes, d'une capacité adaptée à la fréquentation touristique de haute saison. La surface indicative à prendre en compte est d'environ 1 à 2 ha pour un parking de moyenne capacité.
Ces sites de parking pourront donc être admis dans les espaces à préserver. Ils devront être préférentiellement gérés en espaces de stationnement payants et surveillés, et devront être conçus de manière à canaliser les flux automobiles et piétons dans le cadre de l'accès aux plages.
La localisation, la capacité et l'organisation de ces sites de parking devront être établis en cohérence avec les *Plan Plages* et *Plans Vélos*, lesquels préciseront les orientations du SCoT au niveau de chaque intercommunalité.
Les communes concernées sont notamment : St-Trojan, Grand-Village-Plage, Dolus, St-Pierre-d'Oléron et St-Georges-d'Oléron.
- Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités, les PLU devront définir des normes minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés.

- Des réservations foncières ou conservations d'emprises suffisantes devront être prévues, si l'environnement urbain existant le permet, sur les sites de coordination et de transfert modal, en particulier :
 - aux abords du viaduc, et dans la perspective des équipements corrélés à la mise en place de l'Ecotaxe (péage, aire d'accueil, ...),
 - aux abords des sites portuaires, notamment les ports d'attache des liaisons maritimes de personnes,
 - des sites de parking éloignés du littoral (principalement en milieu urbain) et à vocation principale d'accueil des touristes, lorsqu'ils sont coordonnés à une offre en transport collectif ou cycle.

8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités.

1) Un rééquilibrage territorial des zones d'activités

Aujourd'hui, la majorité de l'activité économique est concentrée sur l'île d'Oléron. Afin de participer au rééquilibrage des territoires mais également pour satisfaire les besoins des entreprises plusieurs zones sont pressenties pour l'accueil de nouvelles zones d'activité à minima d'envergure intercommunale. Ces zones d'activités devront privilégier le caractère esthétique et devront être intégrés dans leur environnement immédiat.

▪ **Le Bassin de Marennes :**

2 nouvelles zones d'activités intercommunales pourront être inscrites dans les documents d'urbanisme des communes du Bassin de Marennes :

- La première, située au nord du bassin devra se trouver à proximité du carrefour de la Route de Rochefort et de la Route de Marennes. La vocation principale de cette zone sera tertiaire et dans une moindre mesure elle pourra accueillir des commerces spécialisés, comme définis dans les schémas d'urbanisme commerciaux.
- La seconde, située au sud du bassin de Marennes devra se situer à proximité du carrefour de la RD 728 et de la RD 123. Cette zone sera principalement dédiée à l'accueil d'entreprises consommatrices d'espaces car il sera plus difficile d'accueillir ce type d'entreprise sur d'autres parties du territoire du Pays.

▪ **L'Ile d'Oléron :**

1 nouvelle zone d'activités intercommunale pourra être inscrite dans les documents d'urbanisme des communes de l'Ile d'Oléron. Elle sera située en partie nord du territoire de concentration urbaine. Ses vocations seront prioritairement artisanales et tertiaires.

▪ **Dans les 2 communautés de communes :**

En dehors des créations précédemment citées, les zones d'activités existantes pourront s'étendre en fonction des orientations déclinées ci-après. Ces réalisations devront être décidées prudemment, avec le double souci d'un réalisme économique et d'un respect de l'environnement au sens large (notamment des entrées de ville).

Ces implantations industrielles, commerciales ou artisanales se feront sous la forme d'urbanisation concertée et composée en espaces paysagers, tenant compte du relief et des perspectives générales

Les besoins en zone à urbaniser à vocation économique à l'horizon 2020 sont les suivants (un taux de rétention foncière de 2 a été appliqué, ils correspondent donc aux besoins fonciers strict x 2) :

- *CdC du Bassin de Marennes : 138 ha dont les 2/3 devront être affectés aux créations des 2 zones intercommunales*
- *Cdc de l'île d'Oléron : 72 ha dont les 2/3 devront être affectés à la création de la zone intercommunale.*

2) *Les commerces*

Chaque communauté de communes dispose de son propre schéma de développement commercial (SDC). Le SCoT fixe donc les orientations générales pour les commerces mais ce sera aux documents spécifiques de préciser ces orientations.

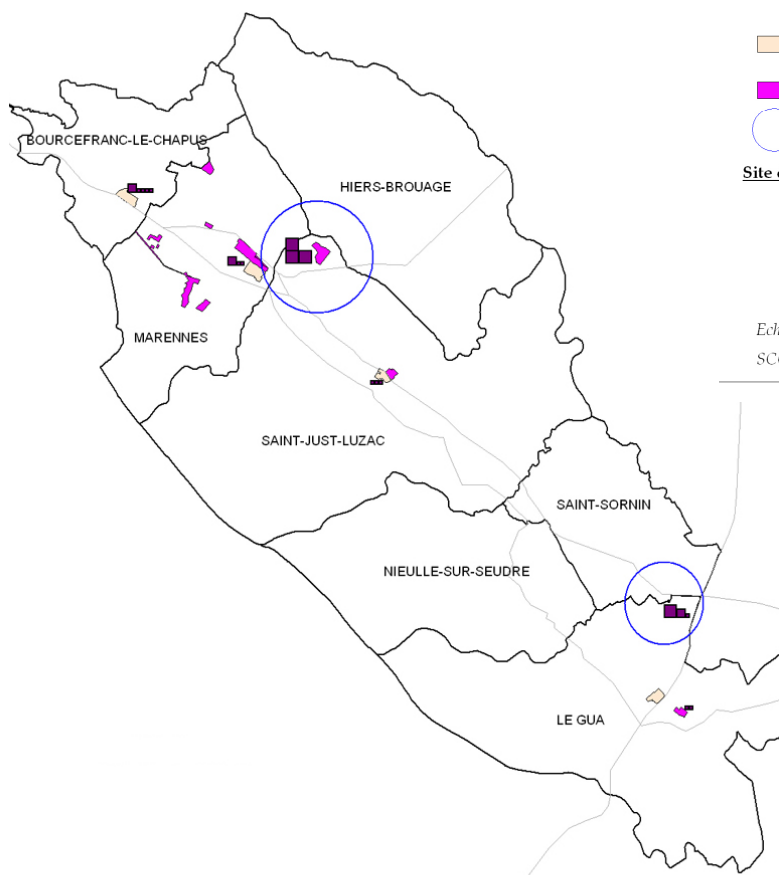
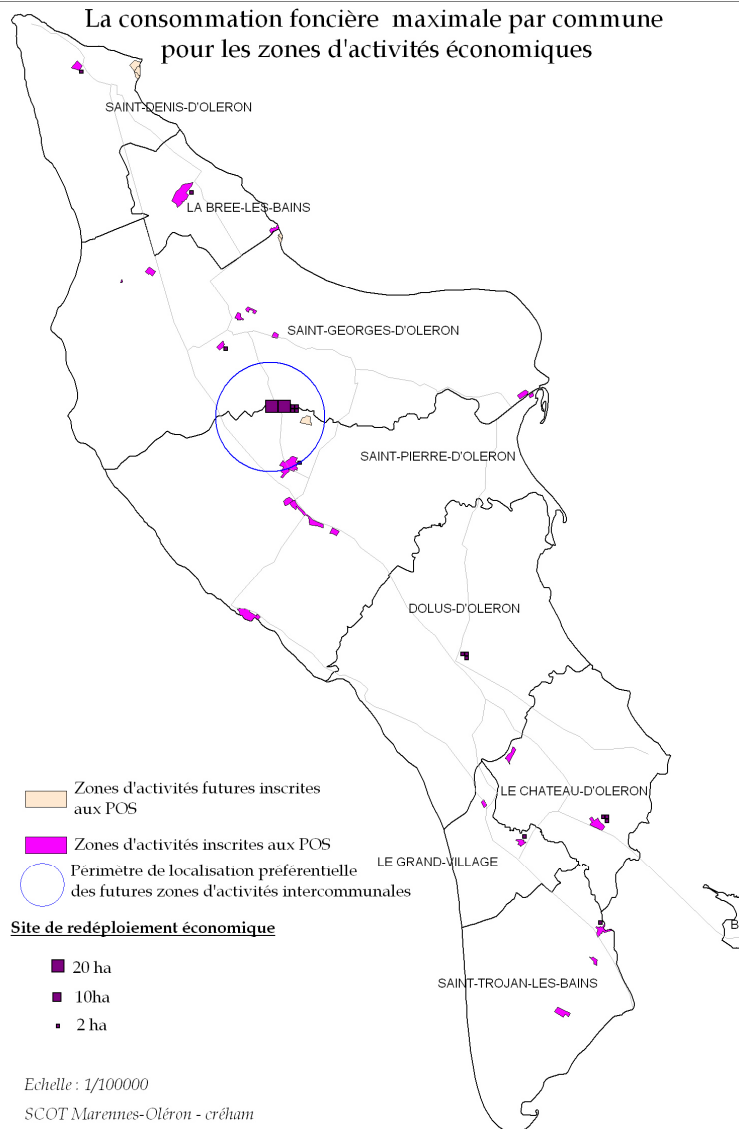
Ainsi, les équilibres et limitations des surfaces commerciales fixées par les Schémas de Développement Commercial existants doivent servir de référence, jusqu'à l'établissement de nouveaux SDC.

De plus, les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) devront privilégier les actions pour :

- Conforter les commerces dans les centres villes
- Limiter le développement des centres commerciaux
- Garantir le développement mesuré de commerces spécialisés :
 - à proximité des sites portuaires
 - à proximité des sites commerciaux
 - au sein de la future zone d'activités intercommunale du Bassin de Marennes

Document de suivi et d'évaluation au niveau communal

La consommation foncière maximale par commune pour les zones d'activités économiques



L'application d'un coefficient de rétention foncière de 2 est synonyme de prudence. En effet, les prévisions en matière de consommation foncière (et de capacité à prévoir) pour les activités économiques sont plus difficiles que pour l'habitat notamment en raison des difficultés d'appréciation exact des besoins pour chaque type d'activité.

De plus, ce coefficient de 2 permet de prendre en compte les capacités d'extension et permet également d'attirer des entreprises.

Toutefois, si les collectivités ont recours à des procédures adaptée avec des outils de maîtrise foncière ciblée (ZAC, ...) les capacités peuvent être revues légèrement à la baisse.

3) *L'hôtellerie de plein air*

L'hôtellerie de plein air connaît des situations différentes sur le Bassin de Marennes ou sur l'île d'Oléron.

Sur l'île, c'est une part non négligeable de l'économie touristique. Cependant, ses multiplications et ses extensions ont engendré une consommation d'espace important. Sur le Bassin de Marennes et notamment dans sa partie Sud, cette activité est peu développée.

▪ Le gel du nombre d'emplacements de l'hôtellerie de plein-air sur l'île d'Oléron.

Le diagnostic montre le nombre important d'emplacements de camping sur l'île d'Oléron. Certaines de ces structures ont des incidences sur le paysage mais également sur l'environnement. Une augmentation de ces nuisances ne semble pas être souhaitable. Ainsi un gel du nombre d'emplacements dans l'hôtellerie de plein air est préconisé sur l'île d'Oléron. Le nombre d'emplacements de référence est celui de 2004 soit 12 630 emplacements.

En outre, il est laissé le libre choix aux communes via leur PLU d'autoriser ou non l'extension pour la dédensification des aires de camping.

▪ Une évolution mesurée sur le Bassin de Marennes

La situation bien que différente sur le bassin de Marennes mérite également une attention particulière. Il n'est en effet pas envisageable que la situation de l'île se reproduise. Ainsi le développement quantitatif de l'hôtellerie de plein air devra être limité. Ce sont 1 000 nouveaux emplacements qui pourront être autorisés à l'horizon 2020. Lorsque ce contingent sera consommé, l'ouverture de nouveaux emplacements sera interdite.

Cette mesure poursuit un double objectif :

- augmenter la capacité du Bassin de Marennes, et
- favoriser l'émergence de projets structurants, innovants et de qualité.

Toutefois, au nord du bassin, sur les communes de Marennes et Bourcefranc, le développement quantitatif de l'hôtellerie de Plein-Air pourra se faire exclusivement par l'extension des établissements existants. Aucun nouvel établissement ne pourra être créé sur ces deux communes.

Le nombre de terrains de campings ainsi que l'augmentation notable des mobiles homes pose des problèmes d'intégration dans le paysage.

Dans le cadre des objectifs qualitatifs du SCoT tout projet d'amélioration, d'extension ou de création de camping sera élaboré et suivi en étroite collaboration avec les collectivités et les administrations concernées. Les bases de cette collaboration seront les PLU et les protections présentes (site classé ou inscrit).

▪ Le besoin de suivi

Le besoin d'un outil de suivi à l'échelle du SCoT se fera très vite sentir. Lors de l'émergence de chaque projet, il devra rappeler les principes généraux qualitatifs (interdiction de créer de nouveaux campings ou d'étendre d'anciennes installations sur les dunes, ...) afin que les différentes orientations du SCoT soient réellement prises en considération

4) *Les sites d'extraction des matériaux*

Deux carrières sont actuellement présentes sur le territoire à Dolus et à Saint Sornin. Les extensions ou les créations de nouvelles carrières, pour satisfaire les besoins du territoire, peuvent être autorisées si leur localisation est compatible avec les orientations paysagères et environnementales. De plus, une remise en état des anciens sites devra être prévue, celle-ci devra être également compatible avec les activités riveraines et les espaces immédiatement proches.

Dans tous les cas, des études d'impact devront être réalisés afin d'évaluer les incidences réelles de ces nouvelles installations.

9. Les grands projets d'équipements et de service en particulier de transport, nécessaire à la mise en œuvre du schéma.

1) Les grands équipements de dimension intercommunale

Ils devront être localisés prioritairement dans les zones urbaines et périurbaines en liaison avec la création de desserte de transports collectifs ou dans les zones de renouvellement urbain (notamment les sites des anciennes colonies de vacances).

En cas d'absence de foncier disponible dans ces zones, ils pourront être localisés dans les zones d'activités intercommunales si cela est compatible avec leur image ou sur des sites à définir dans le respect toutefois des espaces naturels protégés et des principes de la loi Littoral.

2) Les grands équipements touristiques

Les grands équipements touristiques structurants devront se positionner de manière stratégique et inclure la problématique des déplacements.

Ils devront être localisés prioritairement à proximité immédiate du réseau cyclable ou prévoir le raccordement à ce réseau.

Ils devront prévoir également la mise en place de modes de déplacements adaptés entre le site et les principaux pôles de vie et/ou les sites d'attrait touristiques, notamment les plages.

3) Les colonies de vacances

La mutation des sites des anciennes colonies de vacances devra s'effectuer par la prise en compte des grands équilibres définis dans les chapitres précédents, notamment les objectifs de résidences principales et de logements locatifs conventionnés.

Un certain nombre de colonies de vacances sont sur le point d'évoluer sous l'initiative conjuguée des propriétaires publics souhaitant s'en séparer et d'opérateurs privés qui ambitionnent d'y réaliser des projets immobiliers ou touristiques.

Ce phénomène touche l'ensemble des communes et tend à s'accélérer depuis 2 ans. Le sort de ces espaces constitue **un enjeu de tout premier ordre** à l'échelle du territoire dans un contexte de rareté et de cherté du foncier. Les zones concernées ont aujourd'hui une valeur réduite, mais sont l'objet de fortes spéculations sur une vocation éventuelle. Les collectivités sont pourtant en

position de force : elles seules peuvent donner une nouvelle valeur à ces zones à travers une modification du droit des sols.

Les colonies sont des gisements privilégiés d'une intervention, directe ou non, de la collectivité. En effet, elles représentent un foncier important, appartenant à des organismes publics uniques et clairement identifiés, dont la valeur est attachée à la vocation actuelle. Elles sont ainsi de véritables opportunités pour mettre en œuvre les politiques publiques, en particulier d'habitat, de développement économique ou de préservation d'espaces naturels. Par ailleurs, si toute ou partie de ces réserves étaient mobilisées, cela ne porterait pas atteinte aux espaces agricoles ou naturels à maintenir.

La typologie des colonies de vacances suivante permettra dans le cadre des PLU d'analyser au cas par cas leur devenir

- les colonies de vacances réserves foncières pour l'urbanisation

Ce sont les secteurs proches des centres bourg ou de l'urbanisation existante. Leur occupation requiert une maîtrise de la collectivité, sans pour autant que le foncier doive être acquis. En effet, l'important est le respect d'un programme, l'opération pouvant être confiée à un opérateur privé ou semi-public. On pourrait également imaginer l'urbanisation d'espaces isolés, mais l'obligation de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" est un frein, au même titre que le niveau de desserte en équipements publics. Reste que ce sont sans doute les secteurs les plus stratégiques, à l'intérieur desquels de véritables opérations d'urbanisme peuvent être imaginées, à l'instar des expériences issues de l'appel à projet du CAUE 17.

- les colonies de vacances à vocation d'équipements ou d'hébergements touristiques

Certaines colonies, par leur situation ou leur caractéristiques pourraient être réaménagées afin d'orienter les produits touristiques sur le territoire vers des secteurs à renforcer, dans un souci de qualité et d'allongement de la saison. Certaines d'entre elles pourraient également participer à augmenter l'offre en hébergement pour les travailleurs saisonniers. Dans ce cas, une mobilisation des employeurs saisonniers et une étroite collaboration entre ces derniers et les collectivités est à encourager afin d'aboutir à des solutions efficaces.

Sur ces colonies, sont exclues les créations de nouveaux campings pour lesquels l'offre quantitative a été jugée suffisante. La transformation de ces espaces ne s'entend que sur la base d'un projet discuté établi en concertation et présentant des garanties quant au respect du programme, dans le respect d'une capacité d'accueil maximale de l'Ile d'Oléron au sens de la loi littoral.

- les colonies de vacances à recycler ou protéger

Il y a, parmi la variété des centres ou colonies de vacances, soit des espaces fortement dégradés ou sans réelle qualité ; soit des zones d'un fort intérêt patrimonial, naturel ou paysager. Leur sort doit donc être déterminé par la collectivité elle-même, avec une possibilité de retour à l'état initial dans un cas, ou de valorisation dans l'autre, au moyen de partenariat avec des opérateurs si nécessaire.

En l'absence d'orientations générales débattues et d'éléments figurant au PADD des PLU, la sagesse impose de **figer la situation** des colonies de vacances afin d'une part de ne pas gaspiller des opportunités qui ne se représenteront pas et, d'autre part, de faire tomber la fièvre spéculative actuelle.

4) Les préservations d'emprises pour les infrastructures de déplacement et de stationnement

Les préservations d'emprises pour les infrastructures de déplacements et de stationnements sont nécessaires pour l'aménagement durable du territoire notamment :

- Les emprises de sites de stationnement regroupé pour l'accès aux plages, à intégrer dans les espaces à préserver et en cohérence avec les futurs *Plan Plages* et *Plans Vélos* ;
- Les espaces nécessaires au traitement du nœud routier de Marennes ainsi qu'à la création éventuelle des déviations de l'axe central, lieu de concentration des problématiques de saturation et de sécurité routière.
Ces espaces ne pourront pas faire l'objet de classement en zone U ou AU dans les PLU, afin de maintenir la possibilité de les réaliser.

D'autre part, en dehors de l'axe central, le SCoT prévoit la possibilité d'interventions sur les autres routes et la possibilité de création de déviations locales destinées à améliorer la sécurité, le fonctionnement des espaces urbains surchargés et/ou des équipements.



5) Les ports de plaisance

Les communes souhaitent prévoir l'entretien mais également l'extension des ports de plaisance, en tant que de besoins afin d'en assurer leur pérennité.

Toutefois, en l'absence de SMVM et volet maritime du SCoT, celui-ci ne peut établir d'orientations sur cette question.

6) L'amélioration du niveau de formation

Il devra passer par la mise en place de formations adaptées à l'économie du territoire. La mise en place de ces formations devra se faire prioritairement dans les établissements d'enseignement existants.

Cependant, si ces derniers s'avèrent insuffisants, la création d'un nouvel établissement devra être en adéquation avec la politique des déplacements mené sur le territoire.

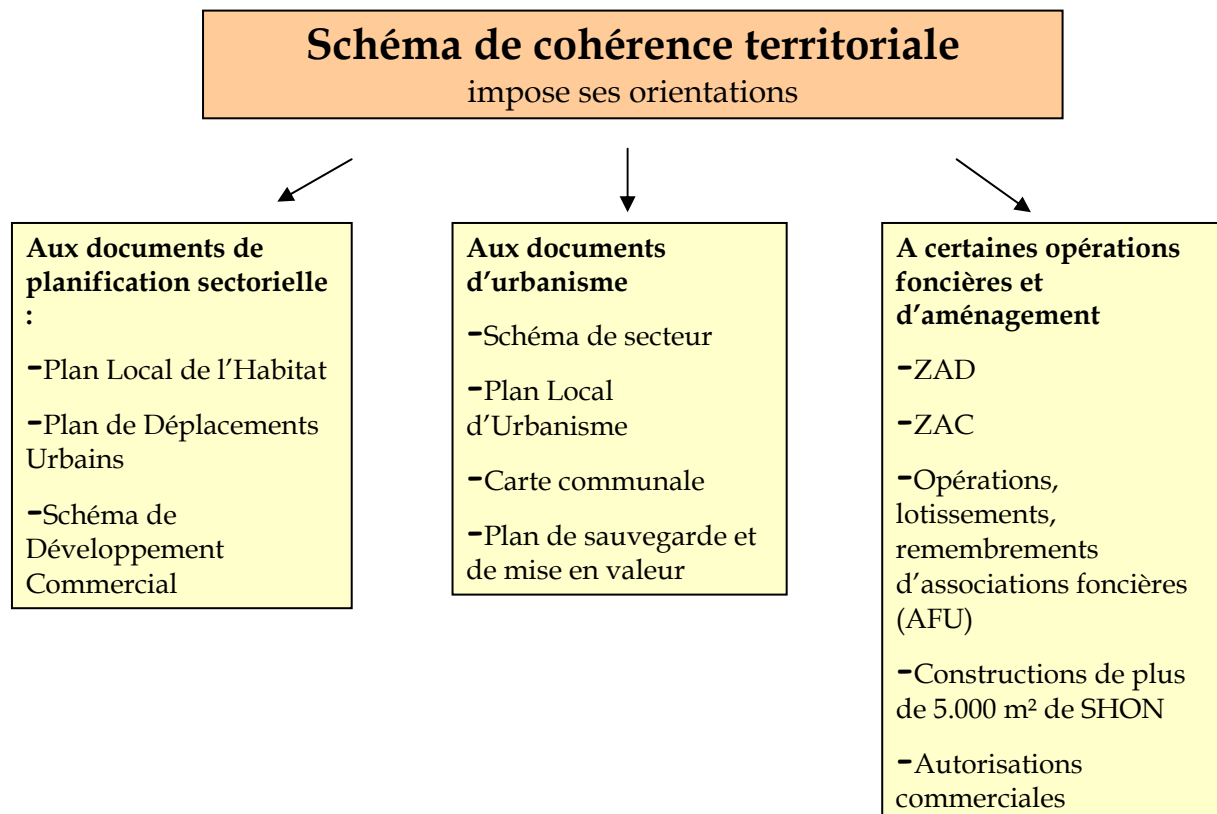
10. Les modalités d'application et de suivi du SCoT à travers le document d'orientations générales.

1) Les documents qui devront être compatibles avec le SCoT

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales et plans de sauvegarde et de mise en valeur doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.

Il convient bien de distinguer les rôles des PLU et le SCoT afin d'éviter toute confusion. Le PLU est un document communal alors que le SCoT est un document global intercommunautaire. Le SCoT n'est en aucun cas une addition de PLU : il n'a pas la même vocation que les PLU et ne s'applique pas à la même échelle.

En particulier, le SCoT ne peut déterminer l'utilisation du sol parcelle par parcelle (sauf pour certains espaces à protéger) et ne comporte pas de carte de destination générale des sols. Il donne des orientations générales et ne se substitue nullement aux PLU. Ces outils de planification (PLU, carte communale) devront être compatibles avec le SCoT : leurs règles ne devront pas être contradictoires avec les principes définis par le schéma, mais devront concourir à leur mise en œuvre.



2) La carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation » dans le SCoT

La délimitation détaillée des espaces à préserver sera précisée dans les documents d'urbanisme dans un esprit de compatibilité. L'ensemble de ces espaces devra faire l'objet de protections dans le cadre des PLU ou des cartes communales.

Les espaces forestiers à préserver :

Ils permettront aux PLU de classer en Espaces Boisés Classés les ensembles boisés existants les plus significatifs

Les espaces agricoles et/ou ostréicoles à préserver :

Ils seront protégés en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi Littoral. L'extension mesurée des bâtiments existants est admise dans ces espaces. La construction dans les espaces remarquables est autorisée dans certains secteurs pour les bâtiments qui exigent une proximité immédiate de l'eau et dont la localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques. La création de ces nouvelles constructions ostréicoles dans les marais se fera prioritairement de manière groupée.

L'état existant des zones urbaines :

Elles représentent l'emprise des zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme en vigueur lors de l'arrêt du projet de SCoT. En aucun cas il ne s'agit de limites strictes et figées. Ces zones urbaines pouvant s'étendre dans les espaces agricoles résiduels, dans les espaces perturbés ou dégradés, ... Ces extensions devront être réalisées en continuité des agglomérations et villages existants et tenir compte des objectifs relatifs à la prévention des risques évoqués ci-avant.

Les zones perturbées ou dégradées :

La priorité dans la résorption des zones perturbées sera donnée aux occupations naturelles et agricoles. Toutefois, les prélèvements pour l'urbanisation seront possibles dans ces zones si elles sont directement limitrophes des continuités urbaines.

Les coupures d'urbanisation d'intérêt général et d'intérêt local :

Le maintien de ces 2 types de coupures participera à la préservation des grands équilibres entre les espaces urbains et naturels. Leur délimitation précise se fera par l'intermédiaire des PLU ou cartes communales.

Les zones principales de connexion biologique :

Elles relient entre eux grands marais ou grands espaces boisés. L'objectif est de préserver la continuité de ces réseaux en évitant de les fragmenter.

Les espaces agricoles à gérer de manière économe :

Les extensions urbaines seront possibles dans les zones agricoles résiduelles directement limitrophes des continuités urbaines. Elles seront cependant soumises à certaines conditions. (Cf. p.33)

Sera interdite la transformation d'espaces agricoles en zone à urbaniser dans des espaces non limitrophes de continuités urbaines et ceci afin de ne pas miter le paysage et morceler les exploitations existantes et donc mettre en péril leur viabilité économiques

3) Les chiffres dans le SCoT

L'ensemble des données concernant la population sont issues du recensement de la population de l'INSEE de 1999. Bien que ces données soient anciennes, elles permettent d'avoir une vision homogène et exacte de la population à un instant T.

Il a été fait le choix de ne pas réactualiser ces données avec celles du recensement de 2004 (recensement qui a eu lieu uniquement sur 6 communes) afin de garder une homogénéité dans les données et de permettre des comparaisons aisées. De plus, ces chiffres n'ont à ce jour aucune valeur juridique.

Les chiffres mentionnés pour la population à l'horizon 2020 représentent des ordres de grandeur. Ils ont été définis pour construire des scénarios, évaluer les besoins en construction neuve et calibrer la consommation foncière à l'horizon 2020.

Ce sont les grands équilibres qu'ils traduisent qui sont importants et non les chiffres eux-mêmes.

Les chiffres de la consommation foncière quant à eux revêtent plus d'importance puisqu'ils serviront à calibrer l'ouverture des zones à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme