TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE

Sous le N° 017 – 200050334 – 20210709 – 090721_DCC26 – DE

Accusé de Réception Préfecture Reçu le : 23/07/ 2021

**POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL MARENNES OLERON**
**COMITE SYNDICAL DU 9 JUILLET 2021**

**DELIBERATION**

Pays Marennes Oléron

**2021 (3) - 26**

| | |
|---|---|
| Convocation au comité Syndical : 22 juin 2021<br><br>Date d'affichage de la convocation : 22 juin 2021<br><br>Délégués en exercice : 16<br>Délégués présents : 9<br>Nombre de votants : 11 | Le 9 juin deux mille vingt et un à 10 heures, le comité syndical s'est réuni en séance publique à la Communauté de communes de l'Ile d'Oléron à Saint-Pierre d'Oléron, sous la présidence de Monsieur Michel PARENT.<br><br>PRESENTS, David BOSC (suppléant), Patrick LIVENAIS (suppléant), Françoise VITET (suppléante), Michel PARENT, Claude BALLOTEAU, Jean-Marie PETIT (pouvoir de Joël Papineau), Jean-Marie BERBUDEAU (suppléant), Patrice BROUHARD (pouvoir de Alain BOMPARD), Michel MANCEAU (suppléant).<br><br>ABSENTS EXCUSES : Joseph HUOT, Philippe CHEVRIER, Dominique RABELLE, Christophe SUEUR, Thibault BRECHKOFF, Patrice ROBILLARD, Marie-Josée VILLAUTREIX, Alain BOMPARD, Guy PROTEAU, Jean-Michel BOUZON, François SERVENT, Joël PAPINEAU.<br><br>SECRETAIRE DE SEANCE :<br><br>ETAIENT EGALEMENT PRESENTS : Jean-Claude MERCIER directeur général des services, Catherine POCQUET secrétaire, Marianne Rulier (Scot), Anthony Rateau (stagiaire SCoT,; Gabrielle Mossot (FEAMP), Michaël Spada (LEADER). |

## 26 – SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE - PRESENTATION DES PRINCIPES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DANS LE SCOT2

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

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

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

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

Le SCoT en révision devra préciser le parti d'aménagement et de protection du littoral en dotant les 13 communes concernées d'orientations adaptées au contexte local.

Conformément à l'article L121-3 du code de l'urbanisme, le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du chapitre « Aménagement et protection du Littoral » (art. L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme). Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs déjà urbanisés prévus par l'article L121-8 et en définit la localisation.

Le document intitulé « Les orientations d'aménagement et de protection du littoral pour le SCoT2 », annexé à la présente délibération contient une proposition de rédaction pour décliner localement les principes d'application de la loi Littoral, à intégrer au Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT révisé.

Cette proposition a été partagée avec les services des CC et avec les communes en 2019. Elle a été actualisée en 2021 en concertation technique avec les services de la DDTM.

Le Président et le Vice-président en charge du SCoT proposent de présenter ce travail au comité syndical puis de le partager avec l'ensemble des communes avant l'arrêt du projet de révision du SCoT.

**Ainsi, après avoir pris connaissance du projet (document annexé à la note de synthèse adressée au comité syndical et présenté en séance)**

**Sur proposition du Président,**

**Le Conseil Syndical après délibération, à l'unanimité des membres présents,**

**DECIDE :**

- **DE VALIDER** le document de travail annexé à la présente délibération
- **DE METTRE** ce document à la disposition de l'ensemble des communes concernées ;
- **DE RECUEILLIR** les observations de ces communes sur le contenu du document, ainsi que leurs propositions de modification, avant de finaliser la rédaction du projet de SCoT révisé prêt à être arrêté.

**Ainsi fait et délibéré et ont signé sur le registre tous les membres présents.**

Pour copie conforme,
Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Marennes Oléron

Fait à Marennes Hiers-Brouage, le 12 juillet 2021

**Le Président,**

Pays Marennes Oléron

**Michel PARENT**
**Maire de Le Château d'Oléron**
**Président de la Communauté de communes de l'Ile d'Oléron**

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



Annexe à la note de synthèse « Présentation des principes d'application de la loi Littoral dans le SCoT2 »

# Les orientations d'aménagement et protection du littoral pour le SCoT 2.

## *Document de travail*

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

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

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

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

Le SCoT en révision devra préciser le parti d'aménagement et de protection du littoral en dotant les 13 communes concernées d'orientations adaptées au contexte local.

Le présent document, soumis pour avis au comité syndical du 9 juillet 2021, est une proposition de rédaction des orientations à intégrer au document d'orientation et d'objectifs dans le projet de SCoT en révision.

Ce travail été partagé avec les services des CC et avec les communes en 2019. Il a été actualisé en 2021 en concertation technique avec les services de la DDTM.

Conformément à l'article L121-3 du code de l'urbanisme, Le SCoT précise en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du chapitre « Aménagement et protection du Littoral » (art. L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme). Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs déjà urbanisés prévus par l'article L121-8 et en définit la localisation.

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



**I. Les règles sur la continuité de l'urbanisation pour l'ensemble du territoire communal ..... 3**

*A. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ..... 3*

*B. Densification dans les « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages existants » (SDU) ..... 5*

*C. Localisation des agglomérations, villages et des SDU ..... 7*

*D. Traduction dans les PLU ..... 15*

**II. Les règles particulières aux espaces proches du rivage. ..... 16**

**III. Protéger la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés. ..... 19**

**IV. Préserver des coupures d'urbanisation ..... 20**

**V. Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables et caractéristiques du littoral ..... 22**

**VI. Protéger les espaces boisés significatifs ..... 24**

**VII. Les principes réglementaires appliqués aux terrains de campings ..... 25**

**VIII. Carte de synthèse : Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par communauté de communes (CC). ..... 26**

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



# I. Les règles sur la continuité de l'urbanisation pour l'ensemble du territoire communal

## A. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

### 1. Rappel du code de l'urbanisme

L'article L121-3 précise que le SCoT détermine les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs urbanisés prévus par l'article L121-8 et en définit la localisation.

L'article L121-8 indique quant à lui que sur l'ensemble du territoire communal, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, il introduit un assouplissement en indiquant que « dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme », des constructions et installations peuvent être autorisées sous condition (voir ci-après « B. Densification dans les SDU »).

*Définition d'une extension de l'urbanisation*

De manière générale « étendre l'urbanisation » signifie réaliser une construction quelque-soit sa destination ou affectation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement...).

*Définition de de la continuité d'urbanisation*

A l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contiguë à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :

- la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local);
- le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;
- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).

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

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



## 2. Définition des agglomérations et des villages dans le SCoT 2

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

**Ces ensembles urbanisés comprennent d'une part des espaces centraux assez denses, centre bourg ou noyau villageois traditionnel, et d'autre part des espaces associés de densité moindre. Plusieurs espaces centraux peuvent se trouver connectés par des espaces associés.**

**Ces espaces urbanisés forment des enveloppes urbaines d'une surface généralement supérieure à 10 ha comprenant un nombre de constructions généralement supérieur à 200.**

**Compte tenu de leur taille et de leur structuration urbaine, ces ensembles accueillent et/ou sont propices à accueillir, une diversité des fonctions caractéristiques des polarités en particulier dans leurs espaces centraux.**

**Le SCoT propose de distinguer « l'agglomération » du « village » en référence à la surface de l'espace considéré et à son rôle dans la structuration territoriale (une agglomération concentre de façon évidente des fonctions de centralité).**

*Comprendre cette définition*

Le SCoT considère, conformément à un arrêt de principe du Conseil d'Etat, que « les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions » sont qualifiées d'agglomérations et de villages existants en application des principes de la loi Littoral. Il précise ces critères d'identification en cohérence avec la typologie locale de l'urbanisation. Celle-ci se trouve généralement éclatée en plusieurs espaces bâtis répartis sur le territoire communal qui sont communément désignés comme des « villages » (y compris les plus importants). Fréquemment, et en particulier sur l'île d'Oléron, des villages anciens se sont rejoints pour former une zone agglomérée relativement dense qui correspond aux critères énoncés par la jurisprudence administrative pour définir les notions d'agglomération et villages.

La notion de village ancien renvoie à la présence d'un noyau bâti constitué repéré sur les cartes d'état-major (période 1820-1860 - source IGN 2020) et clairement distinct d'un petit noyau autour d'un corps de ferme.

## 3. ATTENTION !

Ce n'est pas parce qu'un espace sera reconnu comme agglomération ou village, qu'il doit ou peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation dans le PLU.

En effet, les possibilités d'urbanisation et/ou de construction en densification s'apprécient au regard de l'ensemble de la réglementation (loi littoral, SCoT, PLU, PPRN etc.)

**On rappellera également que la compatibilité des PLU s'apprécie dans le cadre d'une analyse globale conduite à l'échelle du territoire couvert par le SCoT et en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du schéma (gestion économe de l'espace, préservation de la biodiversité, des paysages, prise en compte des risques naturels...).**

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



## B. Densification dans les « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages existants » (SDU)

### 1. Rappel du code de l'urbanisme

L'article L121-3 précise que le SCoT détermine les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs urbanisés prévus par l'article L121-8 et en définit la localisation.

L'article L121-8 indique quant à lui que sur l'ensemble du territoire communal, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, il introduit un assouplissement en indiquant que :

*« dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage, (...) à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

*Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »*

### 2. Définition des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages (SDU) dans le SCoT 2

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

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

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

Nota bene : Comme indiqué dans l'article L121-8, les ensembles urbanisés qui présentent les caractéristiques ci-dessus mais qui sont situés dans la bande des 100 mètres ou dans les espaces proches du rivage ne peuvent pas recevoir la qualification de SDU.

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



### 3. ATTENTION !

Les constructions nouvelles dans un « SDU », si elles ne sont pas interdites par principe, ne sont pas autorisées systématiquement.

En effet, les possibilités d'urbanisation et ou de construction en densification s'apprécient au regard de l'ensemble de la réglementation (loi littoral, SCoT, PLU, PPRN etc.)

**On rappellera également que la compatibilité des PLU s'apprécie dans le cadre d'une analyse globale conduite à l'échelle du territoire couvert par le SCoT et en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du schéma (gestion économe de l'espace, préservation de la biodiversité, des paysages, prise en compte des risques naturels...)**

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



## C. Localisation des agglomérations, villages et des SDU

Voir la carte de synthèse : Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par CC.

### 1. Localisation des agglomération, villages et SDU sur la communauté de communes du bassin de Marennes

| Commune | Typologie | Situation | Toponymie |
|---|---|---|---|
| Bourcefranc-le-Chapus | **Agglomération** | Zone agglomérée qui s'étend au Nord de la RD26 de la pointe du Chapus jusqu'à la zone d'activité du Riveau (incluse). Enveloppe bâtie constituée à partir de villages anciens en bordure du marais de Brouage et de leurs extensions sur les terres hautes. | **Bourcefranc-le-Chapus** |
| Marennes-Hiers-Brouage / Bourcefranc-le-Chapus | Village | Zone agglomérée autour d'un noyau bâti ancien et d'extensions pavillonnaires au Nord de la RD728, située entre les agglomérations de Marennes et de Bourcefranc le Chapus. | La Chaînade |
| Marennes-Hiers-Brouage / Bourcefranc-le-Chapus | Village | Zone agglomérée séparée de l'agglomération de Marennes (au Sud) par la RD728 puis par une zone boisée, et située en bordure du marais de Brouage (lequel s'étend au nord de la zone bâtie). Urbanisation constituée autour d'un village ancien et ses extensions pavillonnaires. | Nodes |
| Marennes-Hiers-Brouage | Village | Village fortifié entouré de marais. Citadelle Vauban et ancien Port sur l'Atlantique. | Brouage |
| Marennes-Hiers-Brouage | Village | Village ancien des iles du marais de la Seudre. | Hiers |
| Marennes-Hiers-Brouage | Village | Zone agglomérée installée sur un cordon dunaire entre la cote et le marais de la Seudre. Village balnéaire consolidé dans le 2ème moitié du XXème. | Marennes plage |
| Marennes-Hiers-Brouage | Village | Zone agglomérée autour d'un noyau ancien et d'extensions pavillonnaires sur les terres hautes au nord de Marennes, séparée du bourg (de Marennes) par la RD728. | Le Breuil |
| Marennes-Hiers-Brouage | **Agglomération** | Zone agglomérée du bourg de Marennes délimitée « en amande » par la RD728 au Nord et à l'ouest, par le canal Charente Seudre à l'Est, et par l'ancienne voie ferrée au Sud. | **Marennes** |
| Saint-Just-Luzac | **Agglomération** | Zone agglomérée autour du bourg ancien de Saint Just, qui s'étend en bordure du marais de Brouage autour des RD241 et RD18. | **Saint Just** |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| | | | |
|---|---|---|---|
| Saint-Just-Luzac | Village | Zone agglomérée incluant l'ancien village protestant en bordure du marais de la Seudre et ses extensions jusqu'à la RD728, y compris la ZA « les quatre moulins ». | Luzac |
| *Saint-Just-Luzac* | *SDU* | *Village ancien (noyau rural) en bordure du marais de la Seudre qui s'est maintenu mais dont l'emprise s'est peu étendue.* | *Les Touches* |
| *Saint-Just-Luzac* | *SDU* | *Village ancien sur une ile de la Seudre, consolidé par quelques constructions récentes, qui présente des caractéristiques villageoises très marquées et reste un espace urbanisé identitaire de la commune.* | *Artouan* |
| *Saint-Just-Luzac* | *SDU* | *Village ancien en bordure de marais et ses extensions plus récentes vers « les terres hautes », avec une vocation agricole marquée.* | *Mauzac* |
| *Saint-Just-Luzac / Nieulle-sur-Seudre / Saint-Sornin* | *SDU* | *Village ancien (noyau rural) installé en bordure du marais de la Seudre.* | *Thoriat* |
| Nieulle-sur-Seudre | **Agglomération** | Zone agglomérée de Nieulle sur Seudre, constituée des villages anciens du grand Nieulle et du petit Nieulle et de leurs extensions sur les terres hautes d'une ancienne ile du marais de la Seudre. | **Nieulle sur Seudre** |
| Le Gua | Village | Village ancien implanté sur une ancienne ile du marais de la Seudre (bourg protestant). | Souhe |
| Le Gua | Village | Village ancien en bordure du marais de la Seudre et extensions récentes qui tendent à rejoindre l'agglomération de le Gua (à l'Est) le long de la rue des fiefs. | Saint Martin/ rue des fiefs |
| Le Gua | Village | Zone agglomérée constituée d'un noyau bâti ancien accolé au domaine de Montsanson et consolidé par un développement pavillonnaire assez important. | Montsanson |
| Le Gua | **Agglomération** | Zone agglomérée du bourg de le Gua, très étendue le long des routes départementales.<br>Les noyaux bâtis anciens de Chalons et le Gua se sont rejoints par extension de l'urbanisation autour de la RD1 et RD 733. | **Le Gua** |
| Le Gua | Village | Village ancien des iles du marais de la Seudre (bourg protestant). | Dercie |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



## 2. Localisation des agglomérations, villages et SDU sur la communauté de communes de l'ile d'Oléron

| Commune | Typologie | Situation | Toponymie |
|---|---|---|---|
| Saint-Trojan-les-Bains | **Agglomération** | Zone agglomérée de Saint Trojan les Bains, qui inclut le bourg ancien de Saint Trojan, ses extensions balnéaires du début du XXème siècle vers le sud et le bâti récent développé tout autour, en tache urbaine le long de la route départementale entre la côte et la forêt domaniale jusqu'au marais des bris | **Saint Trojan** |
| Saint Trojan les bains | Village | Zone agglomérée entre le foyer Lannelongue au sud et le centre équestre au nord (non inclus), séparée du bourg par le marais des bris. | Les bris<br>Lannelongue |
| Le Grand Village Plage/ Saint Trojan les Bains | **Agglomération** | Zone agglomérée de Grand Village Plage : zone d'urbanisation récente organisée à partir des villages anciens de Grand Village et de Petit Village et de leurs extensions le long de la route des allassins, dans la forêt dunaire entre la route départementale et la plage de la Giraudière, et le long de l'avenue des Bouillats. | **Grand Village / Petit village** |
| Dolus/le grand village plage | Village | Zone agglomérée de Vertbois / Le Riveau/Trillou comprise entre le bois d'Avail et la passe de Trillou (step) : zone d'urbanisation continue à partir de noyaux villageois anciens et de bâti récent construits en extension le long des routes et consolidés en arrière. | Vertbois /Le Maine/Trillou |
| Le Château-d'Oléron | **Agglomération** | Zone agglomérée du Château d'Oléron qui s'est étendue à partir du village intra-muros (la citadelle) puis à l'extérieur des remparts et qui englobe les villages anciens de Gibou, La Gaconnière, La Renisière, Beaurepaire, Ors, et La Chevalerie au sein d'une enveloppe urbaine continue. | **Le Château / La Gaconnière / Ors** |
| Dolus-d'Oléron | Village | Zone agglomérée à partir de fermes anciennes en bordure du marais, située sur des terres hautes entre le nord du bourg de Dolus et la côte, entourée par des zones basses non urbanisées. | La Berguerie / La Noue |
| Dolus-d'Oléron | Village | Zone agglomérée à partir de fermes anciennes en bordure du marais, sur des terres « hautes » à mi-chemin entre l'est du bourg de Dolus et la côte, entourée sur 3 côtés par des zones basses | Les Bardières |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| Commune | Typologie | Situation | Toponymie |
|---|---|---|---|
| | | non urbanisées et séparée du SDU de La parie par une zone très faiblement bâtie. | |
| Dolus-d'Oléron | **Agglomération** | Zone agglomérée incluant le bourg historique de Dolus et ses extensions organisées autour de la RD 734 (y compris la ZA de la Jarrie) | **Dolus** |
| Dolus-d'Oléron | Village | Anciens noyaux bâtis agricoles reliés par des extensions pavillonnaires et qui s'étire en urbanisation diffuse le long de la route du Treuil | La Tirelire |
| Dolus-d'Oléron | Village | Zone agglomérée autour d'anciennes fermes installées en arrière de la côte autour desquelles se sont développés des noyaux de constructions rurales puis des extensions pavillonnaires, en tache urbaine assez dense : Beaurepaire / La Gratonnière / La Rémigeasse / L'Ecuissière. | La Rémigeasse/ l'Ecuissière |
| Dolus-d'Oléron | Village | Zone agglomérée située entre le bourg de Dolus et le Port de Boyardville, sur des terres hautes entourées de zones basses non urbanisées. Regroupement de villages anciens en limite de marais et extensions pavillonnaires denses organisées autour de la RD126 (Dolus/Boyardville) | Les Allards/Beauregard |
| *Dolus-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé à l'est de l'étang de la carrière de Dolus, entouré de zones boisées et composé de noyaux bâtis anciens (fermes) et de constructions plus récentes* | *Les Grissotières* |
| *Dolus-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé entre entre le bourg de Dolus et le village des Bardières, composé d'un noyau bâti ancien (fermes) et de constructions plus récentes.* | *La Parie* |
| *Dolus-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur d'urbanisation récente incluant quelques bâtis anciens et situé à l'ouest de la RD734 (secteur Bussac/ Moulin de bussac) entre le bourg de Dolus et le village de la Rémigeasse, ceinturé par des zones de bâti diffus et de camping.* | *Bussac (hors zone de camping)* |
| Saint-Pierre-d'Oléron | Village | Village ancien d'Arceau situé à l'est du bourg de St Pierre implanté sur une « ile » du marais. | Arceau |
| Saint-Pierre-d'Oléron | Village | Zone agglomérée entre la côte ouest et l'agglomération de Saint pierre : zone d'urbanisation récente qui s'étire vers la route | La Natonnière |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| Commune | Typologie | Situation | Toponymie |
|---|---|---|---|
| | | départementale au nord dont elle est séparée par une vaste zone bâti diffus et de camping. | |
| Saint-Pierre-d'Oléron | **Agglomération** | Zone agglomérée le long de la côte, autour du Port de La Côtinière, entre l'avenue des pins et le marais de Perroche (incluant le village de Matha via une continuité de bâti le long de la route côtière). | **La Côtinière** |
| Saint-Pierre-d'Oléron | Village | Zone agglomérée composée du village ancien de la maisonneuse et ses extensions récentes, située entre les bourgs de La Côtinière et de St Pierre d'Oléron. | Maisonneuve |
| Saint-Pierre-d'Oléron | **Agglomération** | Zone agglomérée autour du Bourg ancien de St Pierre d'Oléron. L'enveloppe urbaine s'étend le long de la route départementale 734 entre les villages anciens de la Dresserie et de Bonnemie et s'étire jusqu'en bordure des zones de marais au Nord et à l'Est. | **Saint Pierre** |
| Saint-Georges-d'Oléron | Village | Zone d'urbanisation récente agglomérée autour du Port de Boyardville, contenue par la forêt domaniale et par le chenal de la Perrotine. | Boyardville |
| Saint-Pierre-d'Oléron | Village | Zone agglomérée en bordure du rivage sur la cote Ouest, composée des villages anciens de la Menounière, la Biroire et la Chefmalière, qui étaient implantés à l'arrière de la dune. Ils ont été reliés entre eux par leurs extensions récentes formant une enveloppe urbaine qui s'est avancée jusqu'à la route côtière. | La Menounière/ la grand'cote |
| Saint-Pierre-d'Oléron / Saint-Georges d'Oléron. | Village | Zone agglomérée à partir du village ancien de l'Ileau et ses extensions, située sur une conurbation de zones aménagées pour l'habitat et les loisirs sur des espaces dunaires. Ici le marais de la Martière qui sépare la zone de celle de la Menounière au Sud. | L'ileau |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé à l'ouest de la RD 734, en limite sud du bois de la Martière, composé à partir du noyau bâti ancien de la Thibaudière et d'extensions récentes.* | *La Thibaudière* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre le bourg de St Pierre et La Cotinière, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.* | *La Brimaudière* |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| Commune | Typologie | Situation | Toponymie |
|---|---|---|---|
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre le bourg de St Pierre et La Cotinière, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.* | *La Valinière* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre le bourg de St Pierre et La Menounière, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.* | *L'Echardière* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre St Pierre et Cheray, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes.* | *Saint Gilles* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre St Pierre et Cheray, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes* | *La Coindrie* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé dans la zone agricole entre St Pierre et Cheray, composé d'un noyau bâti ancien et d'extensions récentes* | *Bois Fleury* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé en rétro littoral de la côte ouest, à proximité de la zone agglomérée de La Côtinière/Matha, et composé de noyaux bâtis ancien (fermes) et d'extensions récentes.* | *Saint Séverin* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé à l'est du bourg de Saint pierre, et à proximité du village d'Arceau – village ancien installé en limite du marais.* | *La Boirie* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé situé au sud est du bourg de Saint Pierre, à proximité du village d'Arceau, et composé de noyaux bâtis anciens (fermes) et d'un ensemble de constructions plus récentes en extensions.* | *La Méchinière/ La Piouzière* |
| *Saint-Pierre-d'Oléron / Saint-Georges-d'Oléron* | *SDU* | *Secteur urbanisé composé de noyaux bâti ancien (fermes) et d'extensions récentes, situé à la limite entre St-Georges et St-Pierre, à l'ouest de la RD 734, en limite nord du bois de la Martière* | *La Fromagerie* |
| Saint-Georges-d'Oléron | Village | Zone agglomérée à partir des villages anciens de Sauzelle et de la Gibertière (entre le bourg de St Pierre et la plage de la Gautrelle) et de leurs extensions autour des routes départementales, contenue au Nord et à l'Est par les marais. | Sauzelle |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| Commune | Typologie | Situation | Toponymie |
|---|---|---|---|
| Saint-Georges-d'Oléron | Village | Village ancien de Foulerot et ses extensions urbaines le long de la route côtière, implantés sur la côte Est en limite de la forêt dunaire, contenues à l'est par la forêt domaniale et le marais de la Maratte, et au nord par le marais du Douhet. | Foulerot |
| Saint-Georges-d'Oléron | **Agglomération** | Zone agglomérée des bourgs de Cheray, et de St Georges, qui se sont rejoints le long de la RD126 (« le trait-d'union ») et leurs extensions organisées en continuité et le long des principales voies de desserte. | **Saint Georges/ Cheray** |
| Saint-Georges-d'Oléron | Village | Zone d'urbanisation récente à partir d'un noyau bâti rural (les sables vignier) et du village ancien de domino, qui se sont rejoints par leurs extensions. Zone située sur une conurbation de zones aménagées pour l'habitat et les loisirs sur des espaces dunaires, organisée autour de la route de côtière entre St Denis « Les Huttes » et Dolus « La Perroche », ponctuée de campings et parfois interrompue par des coupures d'urbanisation. Ici la passe du canal de Pontézière entre Les sables vignier et L'Ileau ; la zone boisée entre Domino et Chaucre ; et la dune (bâti diffus) entre Domino et Les épinouse | Les Sables Vignier /Domino |
| Saint-Georges-d'Oléron | Village | Village ancien de Chaucre et ses extensions récentes qui s'étirent en direction de la côte jusqu'à former des zones d'urbanisation diffuse à proximité du rivage. | Chaucre |
| Saint-Georges-d'Oléron / La Brée-les-Bains | Village | Zone d'urbanisation organisée le long de la route côtière à partir du port du Douhet, et jusqu'à la plage de plaisance. Elle s'étire ensuite en urbanisation diffuse vers Foulerot. L'urbanisation est contenue par le marais du Douhet à l'ouest, et par le rivage à l'est. | Le Douhet |
| *Saint-Georges-d'Oléron* | *SDU* | *Village ancien consolidé par des constructions plus récentes le long des routes, situé à mi-chemin entre la RD 734 et le Port du Douhet, en bordure du marais du Douhet* | *Notre dame en l'ile* |
| Saint-Denis-d'Oléron / La Brée-les-Bains | **Agglomération** | Zone agglomérée autour du bourg de de la Brée les bains, située en front de mer entre la pointe des Proires et la pointe des Normands, et qui s'étire vers l'intérieur le long de la RD273 jusqu'à la ZA de la Baudette (incluse) | **La Brée** |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| Commune | Typologie | Situation | Toponymie |
|---|---|---|---|
| Saint-Denis-d'Oléron / La Brée-les-Bains | Village | Zone agglomérée issue du développement de l'urbanisation autour de noyaux bâtis agricoles anciens de la Bétaudière et la Michelière, au « carrefour » de la Bétaudière. | La Bétaudière |
| Saint-Denis-d'Oléron | **Agglomération** | Zone agglomérée à partir du bourg ancien Saint Denis qui s'est largement développé vers le Port et s'est étendu le long des routes départementales, s'étendant en direction de la côte Est autour de la RD734 et de la RD273, depuis la ZA des Beaupins jusqu'au long de la route de la côte en direction de la pointe des Proires. | **Saint Denis** |
| Saint-Denis-d'Oléron | Village | Zone agglomérée à la pointe nord de l'île d'Oléron, constituée par la réunion de 3 villages anciens de la Gautrie, Chassiron et la Morelière, réunis via leurs extensions dans la même enveloppe urbaine. | Chassiron |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



## D. Traduction dans les PLU

a) Lorsqu'elle est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire, l'extension de l'urbanisation peut se réaliser uniquement en continuité avec les agglomérations et les villages existants identifiés par le SCoT.

b) Les documents d'urbanisme locaux délimitent les contours des agglomérations et les villages existants en se basant sur la configuration réelle des lieux et non uniquement sur le parcellaire, et ils accompagnent cette délimitation d'un règlement adapté (zonage et règlement écrit).

c) Les documents d'urbanisme locaux identifient des possibilités d'extension de l'urbanisation dans les agglomérations et les villages existants en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales, et de la capacité des équipements et des infrastructures à répondre aux besoins socio-économiques estimés, ou de s'y adapter.

d) Pour répondre aux besoins du territoire, les documents d'urbanisme locaux peuvent également délimiter des secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages dans lesquels les constructions sont autorisées sous conditions (art.L121-8 du Code de l'Urbanisme). Ils les délimitent à partir de la définition et de la localisation des SDU proposées par le SCoT.

Dans ce cas, ils prévoient les conditions d'autorisation des constructions et installations permettant de garantir la bonne intégration paysagère et environnementale des futurs aménagements.

e) Statu quo sur les espaces d'urbanisation diffuse.

Les espaces qui ne sont pas repérés au SCoT comme des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés sont considérés comme urbanisés de manière diffuse. Il en va de même pour les espaces urbanisés qui présenterait les caractéristiques d'un SDU mais qui sont situés dans la bande littorale des 100 m ou en espaces proches du rivage (cf. ci-avant).

Dans ces espaces il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation (hors exception prévues pour certaines activités et installations) ni de combler les dents creuses, afin de stopper le phénomène de mitage. Il est possible de permettre l'adaptation et l'évolution du bâti existant (restauration, réhabilitation) et l'extension des habitations existantes, sous conditions.

f) Exceptions pour certaines activités.

Par dérogation prévue par le code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées hors continuité avec les espaces urbains existants, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit (cf. : article L.121-10 du code de l'urbanisme).

# II. Les règles particulières aux espaces proches du rivage.

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

La notion d'espaces proches du rivage a pour finalité d'encadrer des perspectives d'évolution d'espaces fragiles soumis à de fortes pressions.

- La notion d'extension limitée doit se comprendre en termes de nouvelles surfaces urbanisées (de manière à privilégier l'urbanisation en profondeur) et en termes de formes urbaines (dans l'objectif de préserver les paysages).

L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion cohérente avec l'urbanisation existante tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations.

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

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

Par ailleurs, et comme évoqué précédemment, l'extension de l'urbanisation n'est pas autorisée dans les zones agglomérées autres que les agglomérations et villages existants et qui sont situées en espace proche du rivage, y compris lorsqu'elles présentent le caractère d'un SDU.

## 2. Identification des espaces proches du rivage

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

*Précisions pour apprécier la distance par rapport au rivage*

La distance par rapport au rivage est variable d'un secteur à l'autre. En effet, Les multiples configurations du littoral sur le périmètre du SCoT conduisent à autant de situations où la distance par rapport au rivage s'appréciera différemment : falaises de Chassiron, grandes plages du nord-est d'Oléron, dunes boisées d'Oléron, dunes urbanisées du sud et de l'ouest d'Oléron, rives d'estuaire de la Seudre etc.

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



*Précision pour apprécier la co-visibilité avec la mer :*

La co-visibilité s'établit à partir d'une analyse du relief et de la perception visuelle depuis les terres (accès le long du rivage et routes côtières), et depuis la mer. Toutefois l'absence de co-visibilité liée à la présence d'un rideau d'arbres n'empêche pas un espace d'être qualifié d'espace proche du rivage.

*Précision pour apprécier les caractéristiques, la nature et l'occupation des espaces séparant les terrains de la mer.*

Cette analyse s'effectue en tenant compte notamment de la végétation présente (à caractère maritime) et de la typologie de l'occupation du sols (artificialisé ou non et typologie de l'artificialisation). Ainsi, la présence d'un espace urbanisé, d'une infrastructure constituant une rupture, la présence d'un espace naturel caractéristique du littoral, constituent des éléments déterminants. Ce critère complète et pondère la notion de co-visibilité.

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

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

*Les espaces fortement urbanisés (par exemple, les centralités des bourgs et des villages, zones d'activités portuaires ou aquacoles présentant un nombre et une densité significative de constructions...).*

L'extension de l'urbanisation est limitée en proportion avec l'urbanisation existante, tout en permettant une densification et de nouvelles opérations présentant un intérêt en termes de développement. L'intégration dans l'environnement est nécessairement soignée (inscription des constructions dans la topographie du site, adaptation de la volumétrie et de la forme urbaine au site, prise en compte des vues et des ouvertures paysagères).

*Les espaces urbanisés moins denses pouvant être confortés (par exemple les zones urbanisées en périphérie des bourgs et villages...) :*

L'emprise au sol des constructions autorisées sera mesurée (limitée) et les implantations le long du rivage seront évitées et plutôt reculées en second plan.

*Les espaces urbanisés à forts enjeux paysagers et environnementaux (zones d'aléas littoraux : érosion et submersion, secteur de continuités écologiques à restaurer, percées visuelles majeures...)*

L'extension de l'urbanisation sera prioritairement évitée dans ces secteurs, en raison de leur forte sensibilité environnementale. Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'aménagements qui facilitent la résilience des sites face aux changements climatiques (mise en sécurité des biens et des personnes ...) ni aux aménagements permettant de préserver la mise en valeur économique et résidentielle de ces secteurs (extensions bâtimentaires, aménagements légers, infrastructures...)

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



### 4. Traduction dans les PLU

a) Les documents locaux d'urbanisme délimitent les espaces proches du rivage et accompagnent cette délimitation d'un règlement adapté. Ils justifient et motivent l'extension limitée de l'urbanisation dans ces espaces au regard des critères exposés ci-avant par le SCoT.

b) Ils précisent que les constructions et aménagements admis à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

c) Les aménagements autorisés préservent/valorisent des cônes de vue vers le rivage depuis l'espace public.

d) Les documents locaux d'urbanisme précisent les règles permettant de préserver les vues vers le rivage depuis l'espace public.

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021


# III. Protéger la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.

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

## 1. Traduction dans les PLU

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

Nota bene : on entend par espaces urbanisés les secteurs caractérisés par un nombre et une densité de constructions significatifs.

Le SCoT n'impose pas de cartographier la bande des 100 mètres dans les documents locaux d'urbanisme. Lorsqu'ils effectuent l'exercice, il est préférable de matérialiser le secteur par une trame plutôt qu'un zonage.

NB : L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas systématiquement dans les espaces urbanisés. Pour autant, il convient d'éviter de densifier les espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages existants lorsqu'ils sont situés :

- en espaces proches du rivage (interdiction de construire sauf pour les usages spécifiques prévus par le code de l'urbanisme) ;
- dans une zone d'aléas érosion (sauf pour des aménagements temporaires dans un cadre prévu par les documents locaux d'urbanisme) ;
- dans une zone de risque submersion fort ou très fort (sauf pour des aménagements permettant de réduire la vulnérabilité).

## 2. Exceptions pour certains aménagements

L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

L'aménagement des routes dans la bande des 100 mètres est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas aux équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage

Un schéma d'aménagement d'une plage et des espaces naturels qui lui sont proches peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



# IV. Préserver des coupures d'urbanisation

Voir carte de synthèse : Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par CC.

Conformément à l'article L121-22 du code de l'urbanisme, le SCoT prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

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

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

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

| Communes concernées | Localisation de la coupure | Objectifs de protection |
|---|---|---|
| Le Gua/ Nieulle sur Seudre | Entre Saint Martin (le Gua) et le bourg de Nieulle sur Seudre | Préserver une limite d'urbanisation claire entre les 2 zones agglomérées en évitant l'extension linéaire le long de la RD141 |
| Le Gua | Entre le sud du bourg (route des monards) et Montsanson | Eviter l'extension de l'urbanisation pour l'habitat sur les espaces agricoles au nord et à l'est de Montsanson |
| Saint Just Luzac | Entre le bourg de Saint Just et la zone urbanisée de Luzac/abords de la RD728. | Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD728 et la RD18 |
| Marennes | Au nord de la départementale, entre le château de la Gateaudière et Nodes | Préserver le caractère naturel et boisé entre le site du Château et l'entrée de Nodes |
| Marennes/ Bourcefranc | Au sud de la RD 728 entre la partie Sud-ouest du bourg de Marennes (entrée par le cimetière) et Marennes Plage. | Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles entre Marennes et Bourcefranc, et préserver les vues sur le rivage au sud de la D728. |
| Marennes/Bourcefranc | Entre le village de la Chainade et la zone d'activité du riveau | Limiter le mitage des espaces naturels et agricoles entre Marennes et Bourcefranc et préserver les vues sur le rivage au sud de la D728 |
| Le Château d'Oléron | Entre Ors et le sud de la zone agglomérée du bourg, y compris marais de la Beaucoursière | Stopper le mitage en lisière de marais. |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| | | |
|---|---|---|
| Le Château/Dolus d'Oléron | Entre les zones urbanisées du Chateau et celles de Dolus, de la côte Ouest jusqu'à la côte Est. | Préserver la coupure boisée entre le château et Dolus. Stopper le mitage. |
| Dolus | Entre le nord du bourg et « les allards » | Préserver la coupure boisée entre « la cailletière » et l'entrée du village des allards |
| Dolus/Saint Pierre | Entre le bourg de Dolus et le bourg de Saint Pierre d'Oléron de part et d'autre de la RD 734 | Limiter le mitage des espaces boisés, faciliter la renaturation et éviter le durcissement des zones à camper. |
| Saint Pierre d'Oléron | Entre le sud du bourg et les zones bâties du marais doux et de Maison neuve | Eviter l'urbanisation linéaire le long des voies reliant le bourg à la côte ouest |
| Saint Pierre d'Oléron | Entre la cotinière et la chefmalière | Stopper l'urbanisation linéaire et le mitage dans les espaces naturels boisés |
| Saint Pierre d'Oléron | Entre Saint Pierre (bonnemie) et Saint Gilles de part et d'autre de la RD734 | Eviter l'extension linéaire le long de la RD 734 |
| Saint Pierre d'Oléron | Entre l'Ileau et la Menounière, sur le marais de la Martière | Eviter de créer une continuité d'urbanisation sur une zone basse soumise à la submersion |
| Saint Georges d'Oléron | Entre Chaucre et Domino | Eviter l'urbanisation linéaire le long de la route entre les 2 zones agglomérées. |
| Saint Georges d'Oléron | Entre l'ouest du bourg de Saint Georges et les sables vigniers. | Stopper le mitage de l'espace agricole. |
| Saint Pierre d'Oléron/Saint Georges d'Oléron | Entre Saint Pierre et Chéray de part et d'autre la RD734 | Eviter l'extension linéaire le long de la RD 734 |
| Saint Georges d'Oléron/Saint pierre | Entre l'est du bourg de Saint Georges et les villages de Sauzelle et Foulerot | Stopper l'étalement de l'urbanisation sur l'espace agricole. |
| Saint Denis Saint/ Georges d'Oléron/ | Entre « les huttes » et « Chaucre » | Eviter l'étalement de l'urbanisation depuis les villages et le durcissement de l'urbanisation sur ce secteur dunaire (campings) |
| Saint Denis d'Oléron | Entre le rondpoint de la bétaudière et l'entrée de St Denis de part et d'autre de la RD 734 | Eviter l'extension de l'urbanisation depuis la bétaudière |
| Saint Denis d'Oléron | L'Achenaud | Eviter l'extension de l'urbanisation entre les huttes et les 3 pierre, |

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



| | | |
|---|---|---|
| | | notamment par durcissement des campings. |
| Saint Denis d'Oléron | Entre la Morelière et les beaupins | Eviter l'extension linéaire depuis Saint Denis le long de la RD734, notamment par durcissement des campings. |
| La Brée les bains | Entre la sortie de la Brée par la RD734 vers le Douhet et les installations existantes du Port du Douet | Eviter le mitage dans une zone soumise à la submersion. |

### 2. Traduction dans les PLU

Les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu délimitent et localisent ces coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des secteurs d'urbanisation diffuse existant peuvent y figurer. Ils y ajoutent, le cas échéant, des coupures pertinentes à l'échelle plus locale.

# V. Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Voir carte de synthèse : principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par CC.

Conformément aux dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, le SCoT préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

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

### 1. Critères d'identification des espaces remarquables

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

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

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

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021


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

## 2. Traduction dans les PLU

a) Les documents locaux d'urbanisme délimitent à leur échelle les espaces remarquables et définissent un zonage et un règlement adaptés. Ils précisent les aménagements autorisés dans ces espaces.

Le SCoT ne fait pas obstacle au fait qu'un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu délimite des espaces remarquables différents, voire même plus réduits, de ceux identifiés par le SCoT, à condition que le secteur soit déjà urbanisé ou altéré par l'activité humaine ou que le document d'urbanisme justifie que ce secteur n'est pas un espace remarquable car il n'est pas nécessaire au maintien des équilibres biologiques et ne présente pas un intérêt écologique spécifique.

b) Les documents locaux d'urbanisme peuvent identifier à leur échelle, sur la base de connaissance des éléments d'intérêt écologique majeur de leur territoire, les autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique spécifique.

c) Dans des espaces situés au sein d'un site classés et ne recevant pas la qualification d'espace littoral remarquable, les documents locaux d'urbanisme doivent préciser un certain nombre de règles permettant d'assurer la préservation du site classé.

Ainsi, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



# VI. Protéger les espaces boisés significatifs

Voir carte de synthèse : principes d'application de la loi Littoral et localisation à l'échelle du SCoT par CC.

## 1. Identification des espaces boisés significatifs

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

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

Voir la carte de synthèse « loi littoral »

## 2. Traduction dans les PLU

a) Les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu protègent les espaces boisés significatifs en délimitant leur tracé à la parcelle et en définissant un zonage et un règlement adapté.

b) Le cas échéant, il revient aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu à leur échelle et en fonction du projet d'aménagement de :

- Définir les espaces à préserver comme espaces boisés classés significatifs relevant d'un intérêt communal ou local ;
- Identifier, justifier et localiser de manière précise à la parcelle chacun de ces espaces boisés existants significatifs d'intérêt local.

c) Les périmètres de ces espaces boisés significatifs sont à étudier finement au regard de la réalité de terrain et de la qualité des boisements.

Une attention particulière est apportée à l'analyse de la qualité et aux caractéristiques de chaque espace. En effet, afin de permettre une intervention de remise en état ou de gestion, les espaces boisés fortement enfrichés, les boisements ou alignements d'arbres fortement touchés par des maladies, ou les espaces boisés comportant des espèces invasives ne seront pas nécessairement protégés par l'outil Espace Boisé Classé.

L'outil réglementaire mis en place doit être adapté à l'état du boisement et à ses caractéristiques (Espace Boisé Classé, repérage au titre du L 151-23 du CU) ou à la prise en compte d'enjeux spécifiques pouvant exister sur ces espaces (accueil du public, présence de réseaux nécessitant de la maintenance, équipements existants ou à venir…).

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



# VII. Les principes réglementaires appliqués aux terrains de campings

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

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

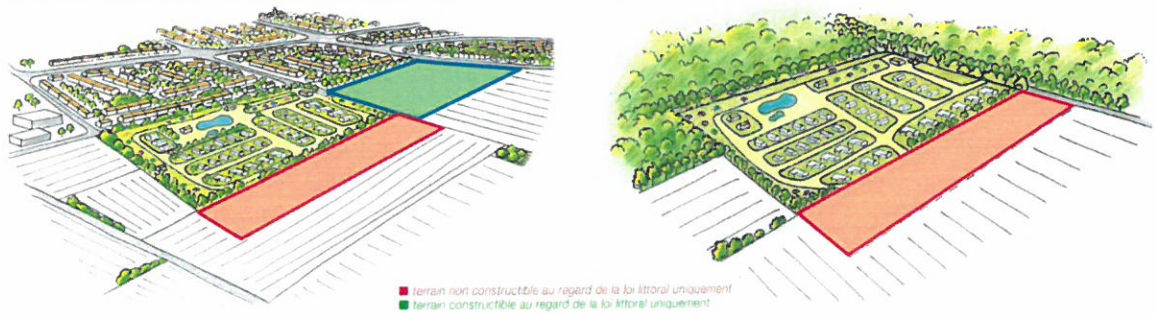
Nota bene : La notion d'urbanisation liée aux campings concerne la création ou l'extension des bâtiments (accueil, commerces, piscines couvertes, sanitaires, salle de spectacle...) et l'implantation des Habitations Légères de Loisirs. En revanche, l'aménagement d'emplacements pour tentes et caravanes,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

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

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

*Fig. 5.1 : Extension d'un camping en continuité d'une agglomération existante*

*Fig. 5.2 : Extension d'un camping isolé*




Source DREAL NA/ DDTM17- 2016 - Copyright Cerema

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

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

AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021



constitue en principe une extension de l'urbanisation. Il en va de même d'une habitation légère de loisirs implantée en dehors d'un terrain aménagé et en dehors d'un espace urbanisé.

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

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

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

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

# VIII. Carte de synthèse : Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par communauté de communes (CC).

À l'échelle du SCoT, la carte suivante : Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par CC, synthétise les principes de localisation des différentes notions décrites dans ce volet.

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

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

Nota bene : Les zones hachurées sur la carte représentent schématiquement les zones d'urbanisation existantes, sans présumer du tracé exact des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, ni inclure les extensions d'urbanisation future.

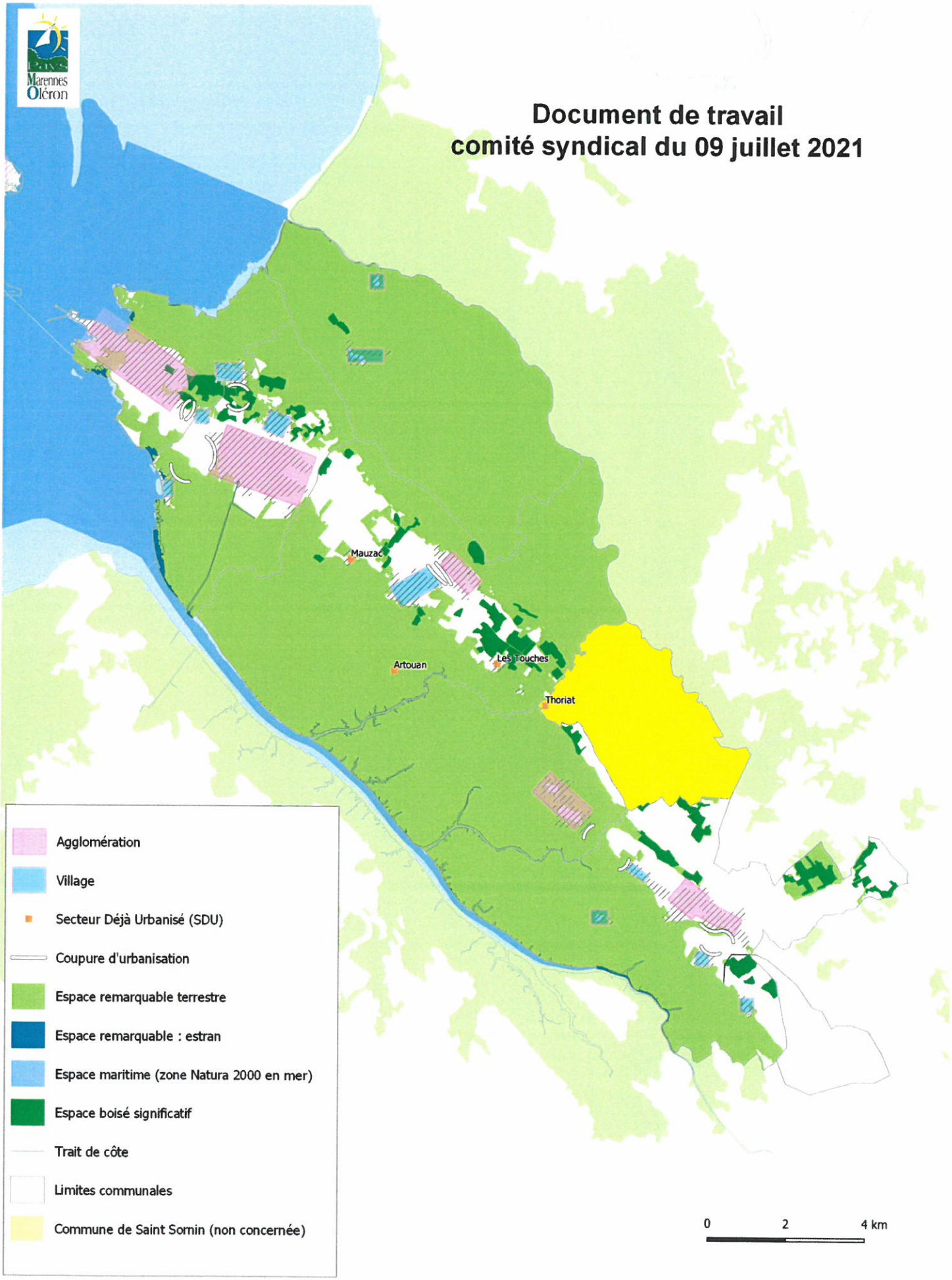
AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021

# Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par CC

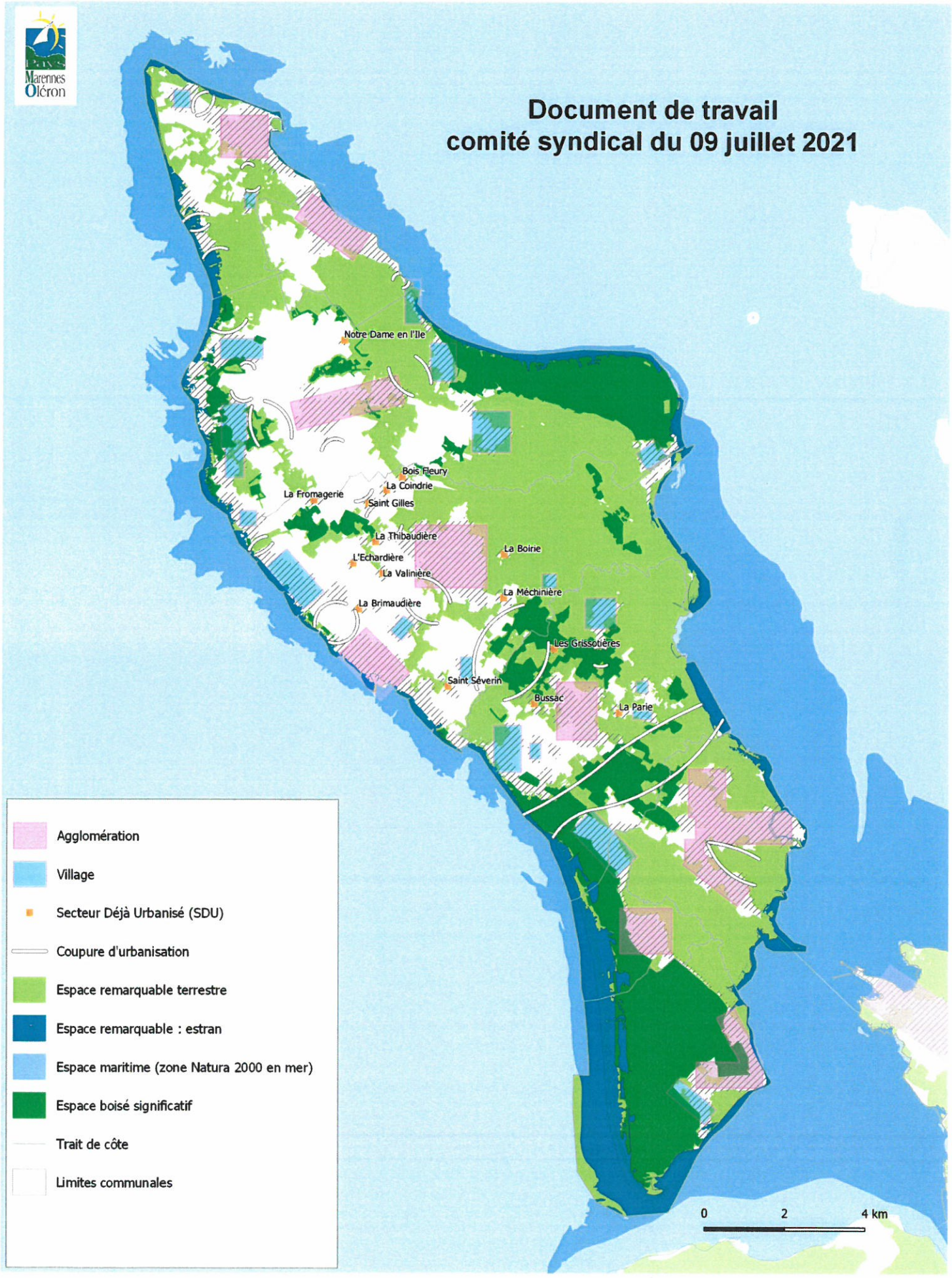
*Sources : OCS PMO, 2018 - PCI DGFIP, 2019 -*
*Traitements et cartographie PMO, 2021*

Pays Marennes Oléron

## Document de travail
## comité syndical du 09 juillet 2021



AR PREFECTURE
017-200050334-20210709-090721_DCC26-DE
Reçu le 23/07/2021

# Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT par CC

*Sources : OCS PMO, 2018 - PCI DGFIP, 2019 -*
*Traitements et cartographie PMO, 2021*