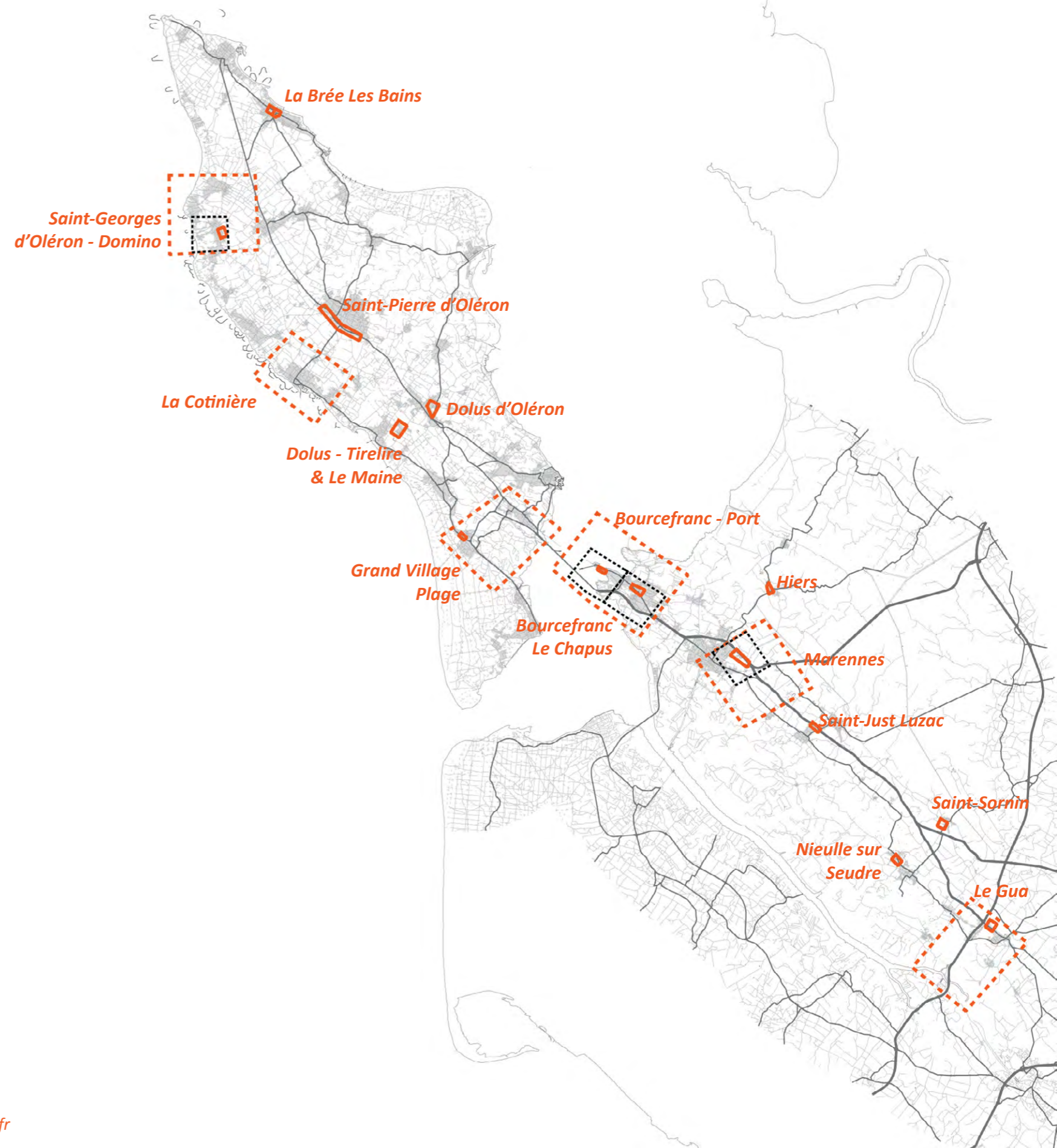


Phase 2 // Focus thématiques

Le 25/09/2018



Maîtrise d'ouvrage / Pays Marennes Oléron
Equipe d'étude / Groupement Cabinet de curiosité, paysagistes mandataires
* Blezat consulting, agronomes économistes
* Les Possibilistes, architectes et urbanistes
* TerrOiko, écologues
Contact Cabinet de curiosité - tel : 05 24 07 65 79 - mail : equipe@cabinet-de-curiosite.fr

Modifications

Introduction /
Notes sur les déplacements doux et sur les vues / Carte des vues

Synthèses du type « enjeux repérés/problèmes localisés/pistes d'actions
apportées » en fin de chapitre

Carte loi littoral complète livrée + justifications

Sommaire

1ÈRE PARTIE - DES LIEUX AUX THÈMES

A - Zooms diachroniques

B - Zooms densité

2ÈME PARTIE - LES THÈMES EN SITUATION

A- Le changement climatique (Ex / Bourcefranc-Le-Chapus)

B - La dorsale (Ex / Marennes)

C - La loi Littoral (Ex / Chaucre-Domino)

CONCLUSION

ANNEXES

Introduction

Après un diagnostic systémique qui a fait ressortir les grands enjeux du territoire, cette phase de focus permet de les affiner, en observant sur des lieux précis et des échelles plus fines ce que sont et peuvent devenir les enjeux identifiés en termes d'Objectifs de Qualité Paysagère. Ce document complète ainsi le précédent diagnostic et permet d'appréhender des pistes d'actions concrètes par lieux. Par extrapolation, ces pistes d'action pourront être envisagées dans d'autres lieux ou à d'autres échelles de territoire. Ces transpositions permettent de définir en phase 3 la Stratégie et les OQP.

Pour articuler les échelles et les propositions faites sur chacun des lieux, une partie des zones à enjeux, qui font partie de la phase 3, ont d'ores et déjà été livrées dans ce document.

*Dans une **première partie**, ce sont les lieux qui permettent d'approcher les grandes thématiques explorées dans les focus, ainsi que la thématique de la densité :*

- dorsale,
- changement climatique,
- loi littoral,
- densité

Cette première approche a permis de trouver des leviers d'actions, d'identifier les lieux à enjeux à préserver, transformer ou aménager ainsi que les outils qui peuvent le permettre. Les balades de concertation réalisées au cours de la phase ont permis de vérifier sur le terrain et avec les participants la validité de cette approche.

*Dans une **seconde partie**, ce sont 4 lieux qui sont observés sous le prisme des thématiques caractéristiques des paysages du Pays Marennes Oléron :*

- la déclinaison locale et les implications territoriale et paysagères de la loi littoral,
- les paysages et rythmes de la dorsale, synthèse sur les vues et les déplacements doux
- les possibilités d'adaptation urbaines et paysagères au changement climatique,

La conclusion pose des pistes de travail de travail pour la phase 3 du plan paysage, qui permettra la détermination d'une stratégie territoriale et d'Objectifs de Qualités Paysagères (OQP).

Première partie //

des lieux aux thèmes

Les zooms diachroniques et densité réalisés qui par leur études ont permis de faire émerger les grandes orientations, les objectifs à se donner sont présentés dans cette partie.

Dans un premier temps les zooms diachroniques donnent des orientations à une échelle large qui permet de travailler les transversalités, les déplacements, le paysage du tourisme, le paysage du travail agricole, le paysage du risque.

Dans un second temps, des synthèses AFOM réalisées avec l'ensemble des lots de l'étude du projet paysage socle permettent de dégager les enjeux à remobiliser sur les zones à enjeu.

Dans un troisième temps, les zooms densités permettent d'imaginer ces orientations dans l'enveloppe urbaine, à l'échelle de la parcelle et dans toute la subtilité du quotidien.

Modification

Loi littoral

Note importante /// Les termes de « village », « hameau », « bourg » et « agglomération » utilisés dans le cadre des études diachroniques désignent des typologies urbaines (considérant un ensemble de caractéristiques d'implantation, type de desserte, activités et usages, échelle de rayonnement territorial, rapport au paysage, typologies architecturales et modes de construction) et ne se rapportent pas aux catégories de la Loi Littoral, ces catégories étant explicitées en fin de document.

Déplacements doux

Note importante /// Les termes suivants identifient dans la phase de focus des éléments précis qui permettent de construire une stratégie pour des cheminements doux du Pays. La stratégie des cheminements doux sera présentée en phase 3, les actions en phase 4.

Les termes présentent de très nombreuses occurrences dans les documents et constituent déjà une proposition de hiérarchisation des déplacements pour la stratégie des déplacements doux :

Niveau 1 / « route dorsale »

Niveau 2 / « route des 10m », « route des 3m », « route littorale »,

Niveau 3 / « routes transversales »

Niveau 4 / « vélodyssée », « ligne de chemin de fer », « alternative à la vélodyssée »

Niveau 5 / « taillée », « sentiers », « chemins », « chemins aux marais », « chemin au littoral »

Protection et mise en valeur des vues

Note importante ///



Hormis les vues emblématiques situées sur les pointes, de nombreuses vues sont mises à mal par des phénomènes d'enfrichement (en particulier sur les motifs agricoles et les franges des marais) et d'urbanisation linéaire (en particulier sur les routes « dorsale » et « littorale »).

Ces dynamiques sont systématiquement indiquées sur les zooms diachroniques et zones à enjeu par les termes suivants : enfrichement, urbanisation linéaire, colmatage des vues, perspective bouchée, perte de lisibilité entre unités de paysage, fermeture visuelle des limites, vues ouvertes, vues fermées, points noirs paysagers à résorber... Les vues sont systématiquement indiquées sur les zones à enjeu comme suit : ↻

La stratégie des vues sera présentée en phase 3, les actions sur les vues en phase 4.

**Carte des vues à protéger dans
les documents d'urbanisme et à
mettre en valeur dans les actions**

Légende

-  Point de vue ponctuel
-  Route panoramique

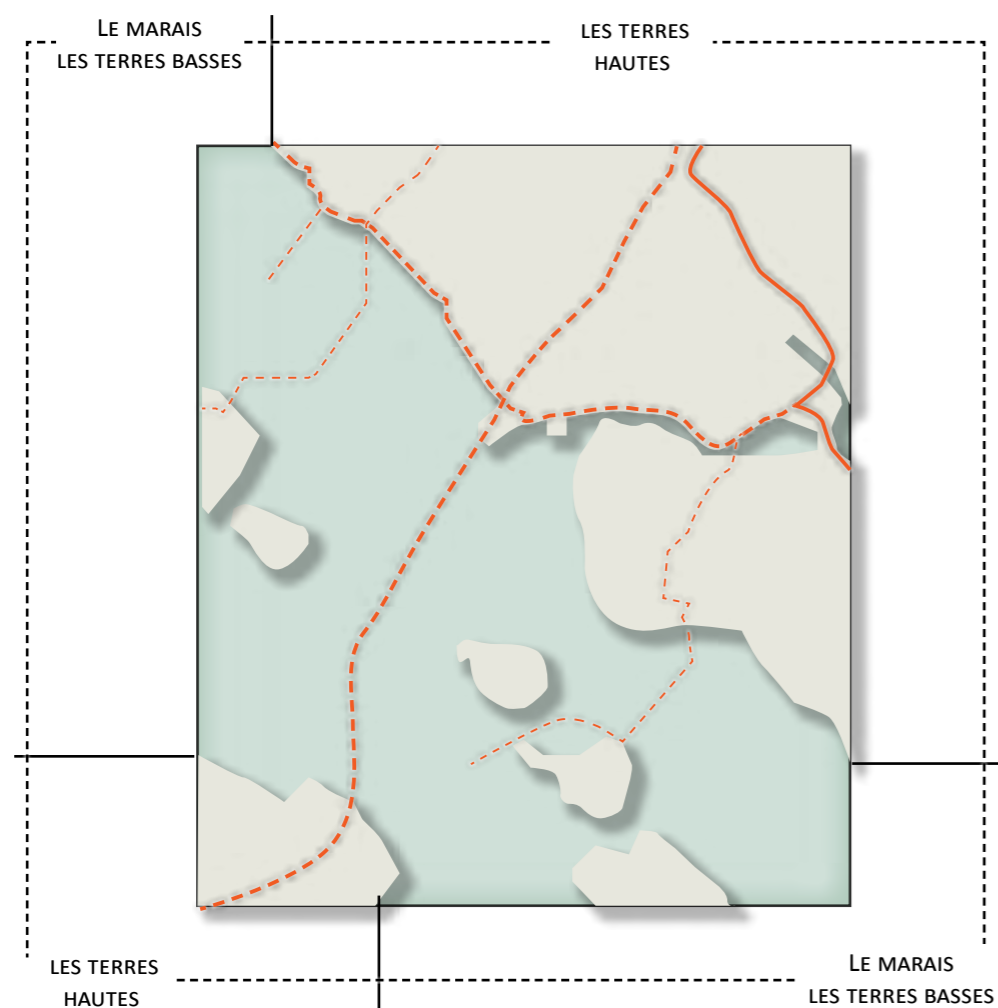


1ère partie //

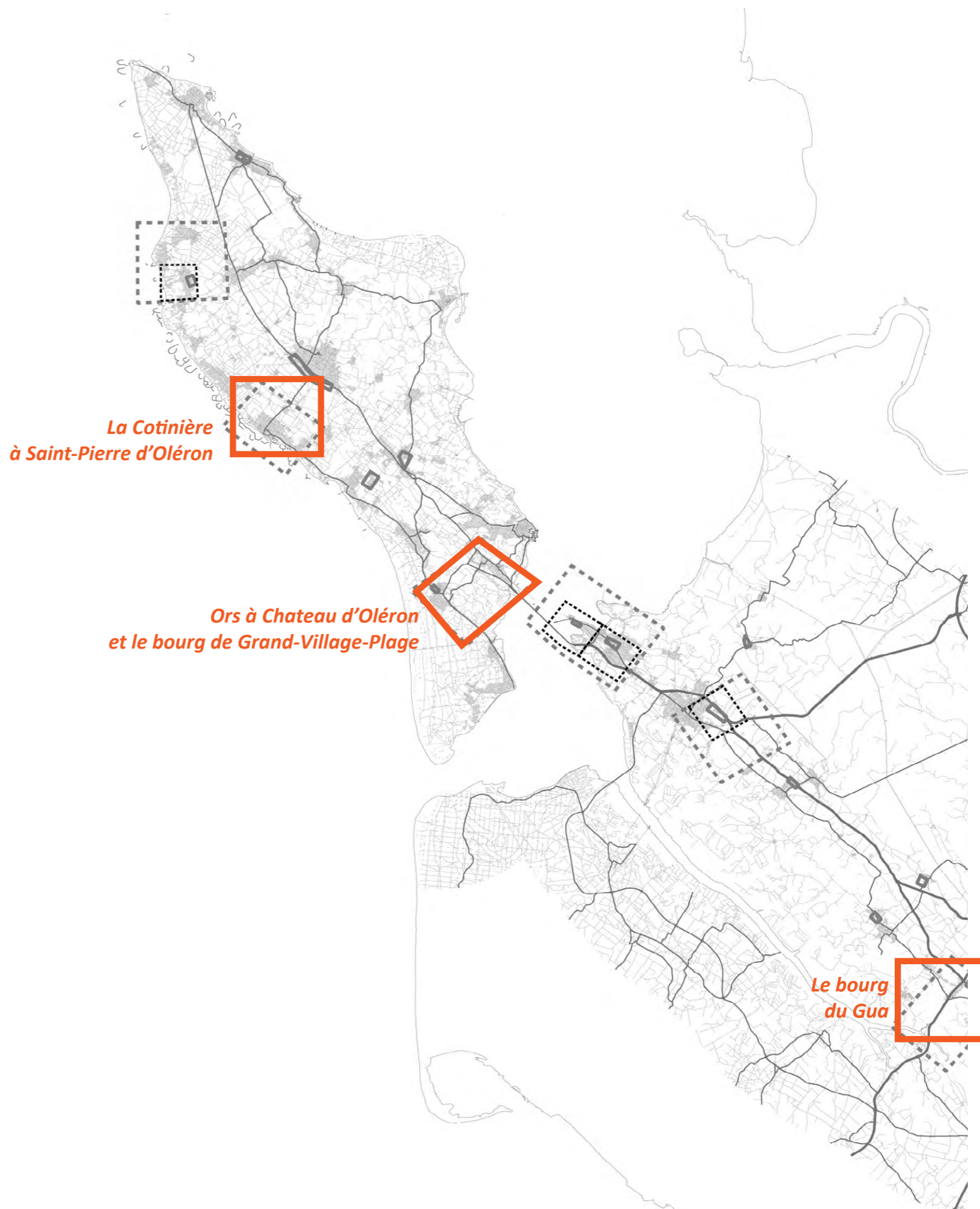
A - Zooms diachroniques

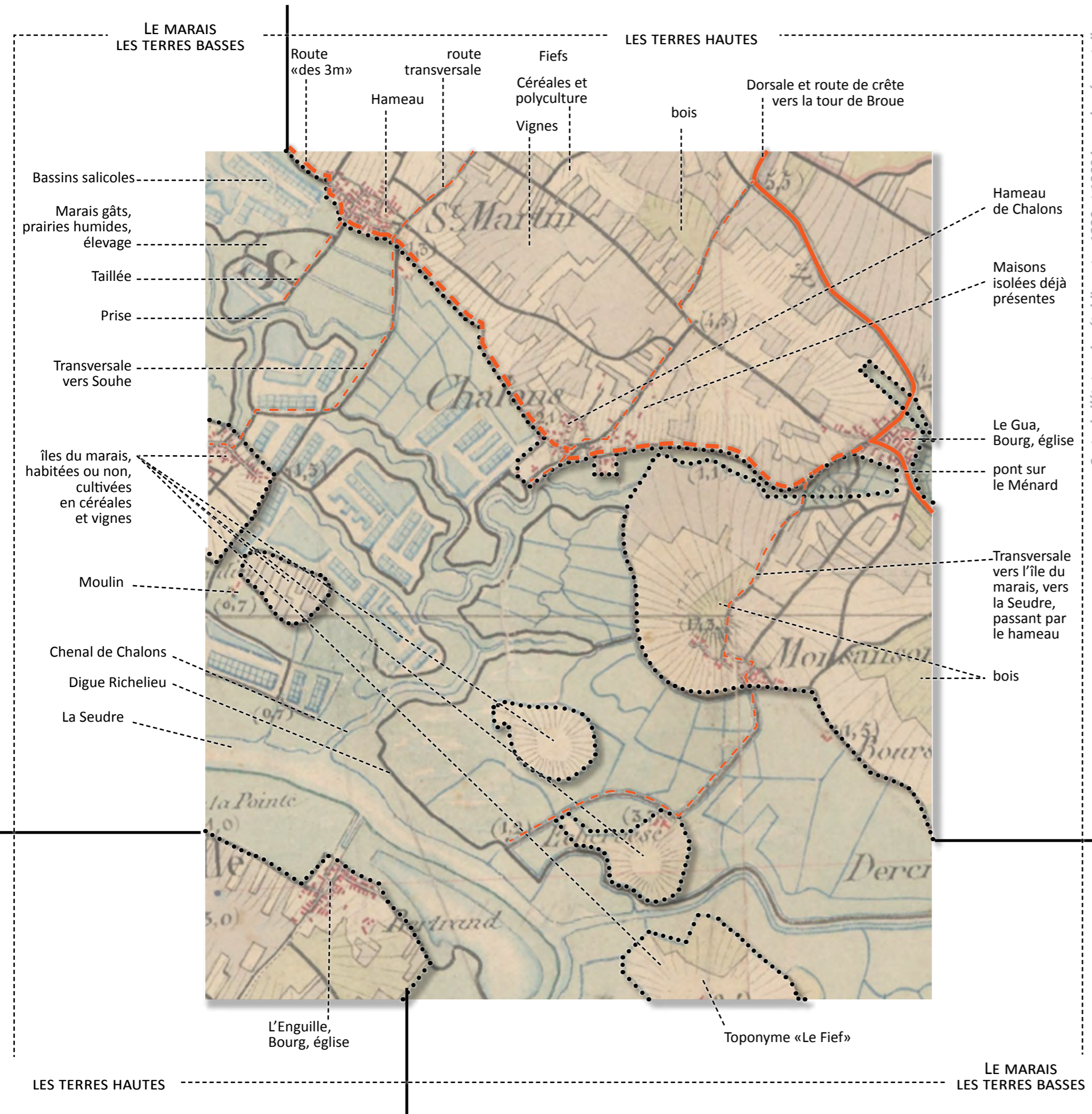
Les 6 zooms diachroniques qui ont été choisis en concertation avec la Maitrise d’Ouvrage, permettent d’illustrer la diversité des situations présentes dans le PMO. Le corpus cartographique choisi permet d’étudier la situation la plus ancienne (Etat major 1820 - 1860), peu avant la construction du pont (photographies aériennes 1964), juste après la loi littoral (photographies aériennes 1989) et actuelle (photographies aériennes 2014). Il donne des éléments de référence par rapport aux dynamiques observées pour les paysages et par rapport à la notion de tradition locale utilisée dans la loi littoral.

Chacun des zooms a fait l’objet d’une reconnaissance des terres hautes et basses, des structures d’implantations et infrastructures principales sur la base de photocomparaisons réalisées au 1 / 10 000°. Trois des 6 zooms ont été utilisés pour illustrer les focus et seront présentés en deuxième partie de ce document.



Les éléments présentés dans les pages suivantes ont été réalisés en lien étroit entre les 3 lots lors de plusieurs séances de travail communes et constituent une synthèse interdisciplinaire intégrant les différentes problématiques identifiées.





Carte de l'état-major établie entre 1820 et 1860 issue du géoportail

A.1. LE GUA /

Entrer sur le territoire par la dorsale

Comprendre les catégories loi littoral

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 10 000°

La carte de l'Etat Major, 1820 à 1860

Elle permet d'identifier du sud au nord, les **terres hautes**, les **terres basses** et de nouveau les **terres hautes**. Les terres basses du marais de la Seudre sont parsemées d'**îles**, lieux un peu plus hauts dans le marais, repérables au figuré du relief et aux cultures identiques à celles des terres hautes.

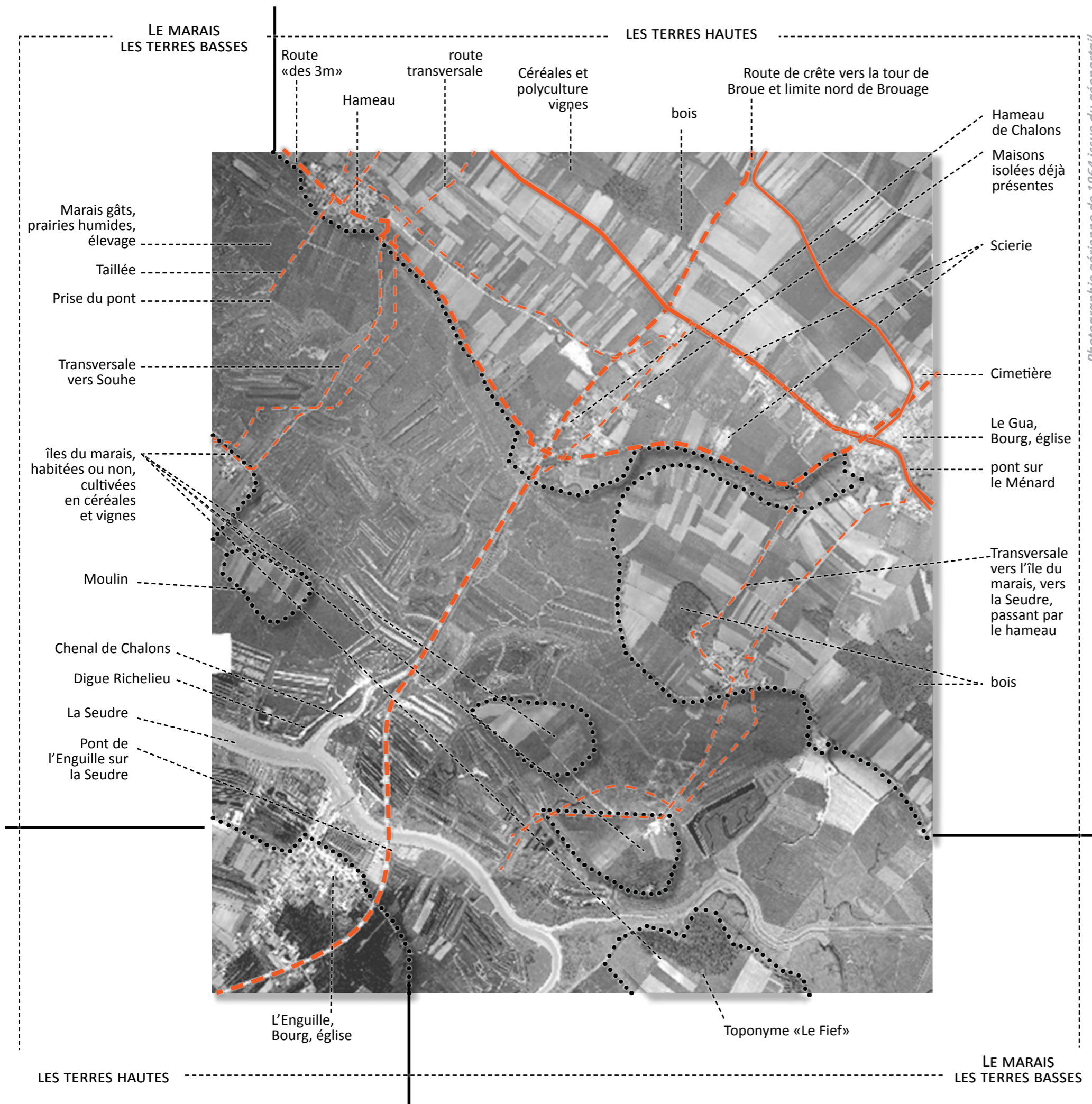
Les **terres hautes** sont occupées par de la **polyculture**, **céréales** et **vignes**, avec des **bois** peu nombreux. Les **fiefs** sont nombreux dans la toponymie.

Les **terres basses** sont occupées par des **bassins salicoles** et l'**élevage** sur les prairies des **marais gâts**. La **Digue Richelieu** est présente.

La **dorsale** est située sur les points les plus hauts des terres hautes. La route de plus grand passage est figurée à l'époque comme allant **vers la tour de Broue** et la route de crête qui passe en limite nord du Marais de Brouage. Sur la carte d'Etat major, la dorsale passe alors par Nancras, et le sud de Saint-Sornin avant de reprendre le tracé qu'on lui connaît aujourd'hui jusqu'à Marennes.

Le bâti s'organise en groupe sur les terres hautes et les émergences des îles des marais, à proximité du marais, avec toujours une **taillée** pour accéder aux marais, une **prise** d'eau, l'accès à la Seudre utilisée comme port. Ces groupes sont installés sur des **transversales** reliant la dorsale aux marais et îles des marais.

Le Gua est un **bourg** avec église, les autres groupes bâtis sont des **hameaux** dépendant du bourg. De l'autre côté de la Seudre, l'Enguille est également un bourg et on retrouve probablement ce type d'organisation rive gauche de la Seudre.



La photographie aérienne de 1964

Le **pont sur la Seudre** est construit entre Chalons et l'Enguille.

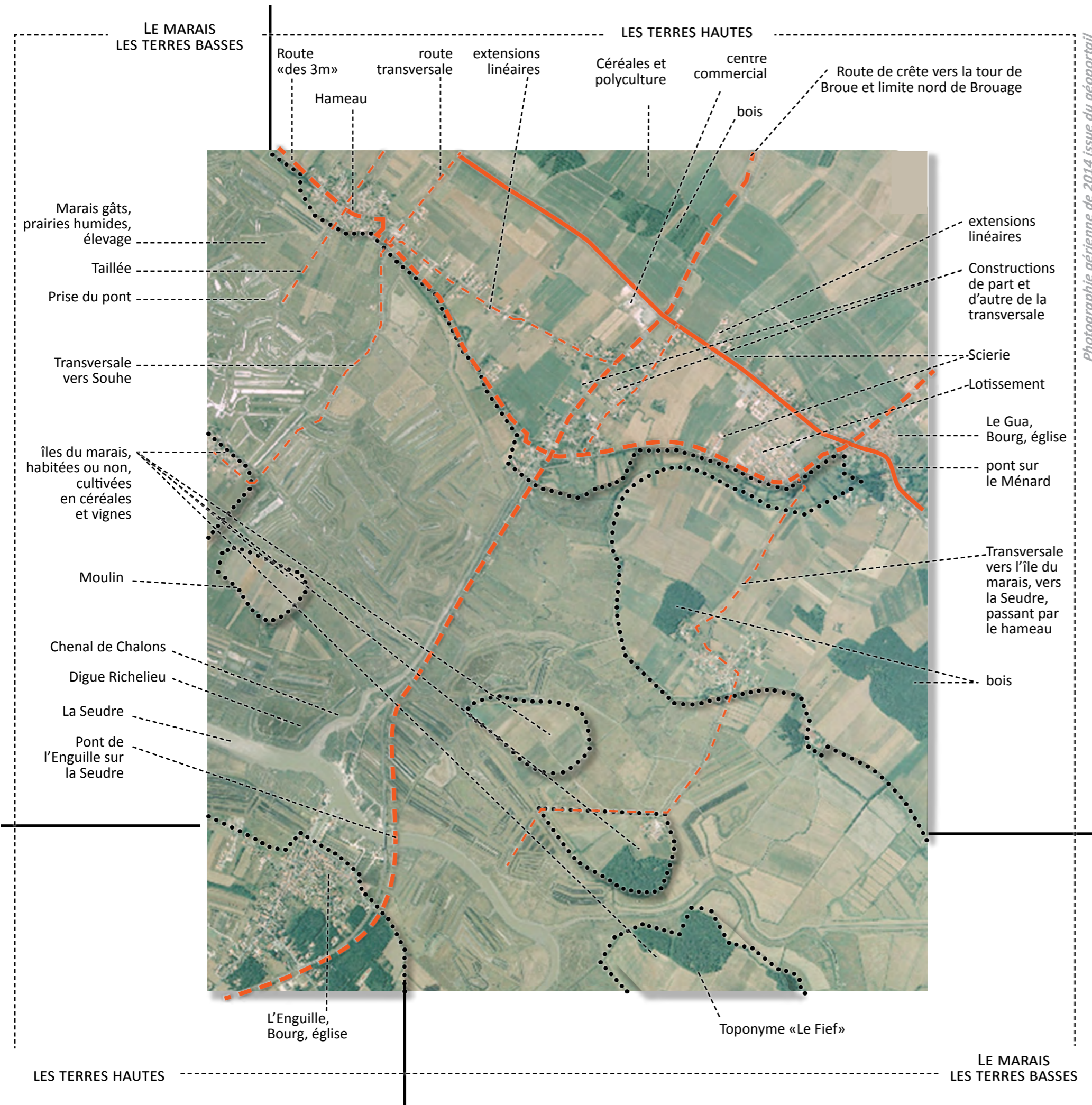
La **dorsale** trouve son tracé actuel.

Les **bassinssalicoles** sont souvent remplacés par des **marais gâts**, on peut également supposer que l'ostréiculture se substitue à la saliculture comme partout ailleurs sur le territoire, bien qu'il n'y ait pas de construction massive de cabanes comme cela a pu être observé ailleurs. On observe très peu d'autres modifications, peut-être une baisse de la viticulture.

Les **constructions** se développent très peu, suivent le schéma de développement en cours jusque là.

La **scierie** est construite hors des groupements bâtis.

La photographie aérienne datée d'un peu avant la construction du pont entre l'île et le continent donne à voir un **développement qui s'inscrit dans une tradition locale**.



A.1. LE GUA / (SUITE)

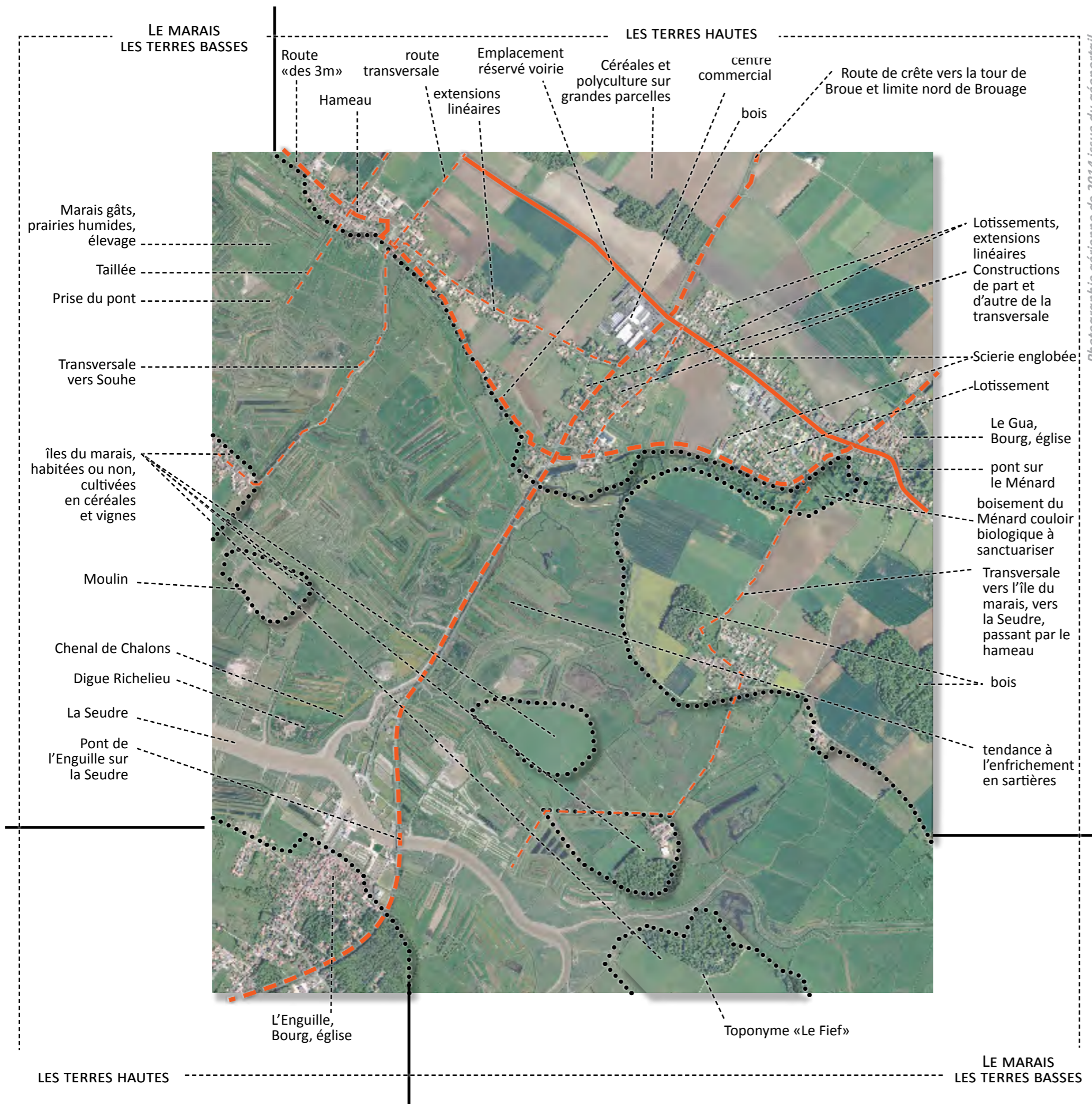
La photographie aérienne de 1989

Les cultures sont très peu modifiées, avec un enrichissement faible.

Les constructions commencent à changer de mode d'implantation avec l'apparition de **développements linéaires** le long des axes, **dorsale, transversales** qui sont parfois doublées, **routes des 3 m** et **secondaires**. Des **lotissements** éloignés des centres bourgs et hameaux apparaissent. Le **centre commercial** est construit sur la dorsale.

Le phénomène, bien qu'étant issu du même changement dans les façons d'implanter le bâti (non plus dans le lien transversal entre terres hautes et basses, mais longitudinalement sur les axes importants), est **bien moins prononcé** que ce qui pourra être observé dans les pages suivantes sur l'île.

Photographie aérienne de 2014 issue du géoportail



La photographie aérienne de 2014

Les cultures sont peu modifiées. Le remembrement a **agrandi les parcelles**, avec certainement une tendance à une agriculture davantage mécanisée. L'enfrichement est faible, sauf dans ces **claires de sartières** très éloignées de l'embouchure de la Seudre, des parcs en mer et couteuse en carburant pour les exploitants. Le ruisseau Ménard a tendance à se **boiser**.

Les **développements linéaires** le long des axes, les **lotissements** se poursuivent, même si le phénomène reste sans commune mesure avec ce qui est observé sur l'île. Le **centre commercial** se développe sur la dorsale. A noter la présence d'un emplacement réservé pour une voirie qui permet de préserver ces visibilités depuis la dorsale, à préserver.

La connectivité biologique est cependant faible. Ceci est du à l'agrandissement des parcelles et à l'industrialisation de l'agriculture. La **ripisylve du Ménard**, outre sa grande qualité paysagère constitue le dernier **corridor biologique fonctionnel** de la zone et serait à sanctuariser pour toutes ces raisons.

Même si les extensions sur la dorsale sont conséquentes, les structures paysagères restent lisibles et les vues restent ouvertes (elles seront à protéger). On n'observe notamment pas de constructions en remblai sur les terres basses, les interfaces entre grandes unités de paysage ne sont pas complètement effacées, contrairement à ce qui peut être observé à d'autres endroits du territoire.

A.1. AFOM INTERDISCIPLINAIRE

Le Gua

Atouts

- Une situation en porte d'entrée de territoire, au carrefour de la dorsale et de la route de crête, une bonne connexion au reste du territoire, avec la présence du pont de l'Enguille reliant les deux rives de la Seudre, le suivant étant celui de la Tremblade,
- Une zone commerciale bien située et attractive par rapport au reste du territoire,
- Une consommation foncière et une banalisation de l'espace moins avancée qu'à d'autres endroits du territoire, pas de constructions en remblai sur les terres basses
- Des structures paysagères encore lisibles, à protéger et revaloriser :
 - îles des marais dont certaines sont bâties,
 - route des 3m en belvédère sur les marais,
 - canaux, chenaux, digue Richelieu, sartières, ouvrages hydrauliques,
 - prises, taillées,
 - ripisylve du Ménard
 - tour de Broue
- Emplacement réservé sur la dorsale ayant préservé une belle coupure d'urbanisation qui permet encore de lire les paysages
- Des espaces agricoles encore dynamiques et fonctionnels sur les terres hautes, peu de friches
- Une structure d'extension du bourg héritée de l'urbanisme des années 60, avec des voiries passantes et des parcelles en drapeau avec une bonne capacité d'évolution
- Un exemple positif de lotissement au sud du bourg (à voir dans le livret motifs) à remobiliser ailleurs dans le territoire

Faiblesses

- Commune en déprise démographique qui subit la proximité des grands pôles voisins
- Une urbanisation linéaire en marche, seul l'emplacement réservé ayant empêché la conurbation de Saint-Martin avec Chalons
- Une zone d'activité qui vide le centre bourg de ses commerces et de sa vie
- Une agriculture industrialisée sur les terres hautes, avec des effets sur la biodiversité et les paysages
- Des claires éloignées de l'embouchure de la Seudre et des parcs du pertuis, avec un coût en carburant élevé pour les exploitants, une fragilisation de l'activité ostréicole et un impact sur l'entretien des marais
- Une vulnérabilité face aux malines, due aux implantations historiques protestantes autour de la route des 3m
- Faible qualité des espaces publics, liée au traitement des routes, extension de la voie principale très large, peu adaptée aux piétons, implantation du bâti en milieu de parcelles pour les extensions récentes.

Menaces

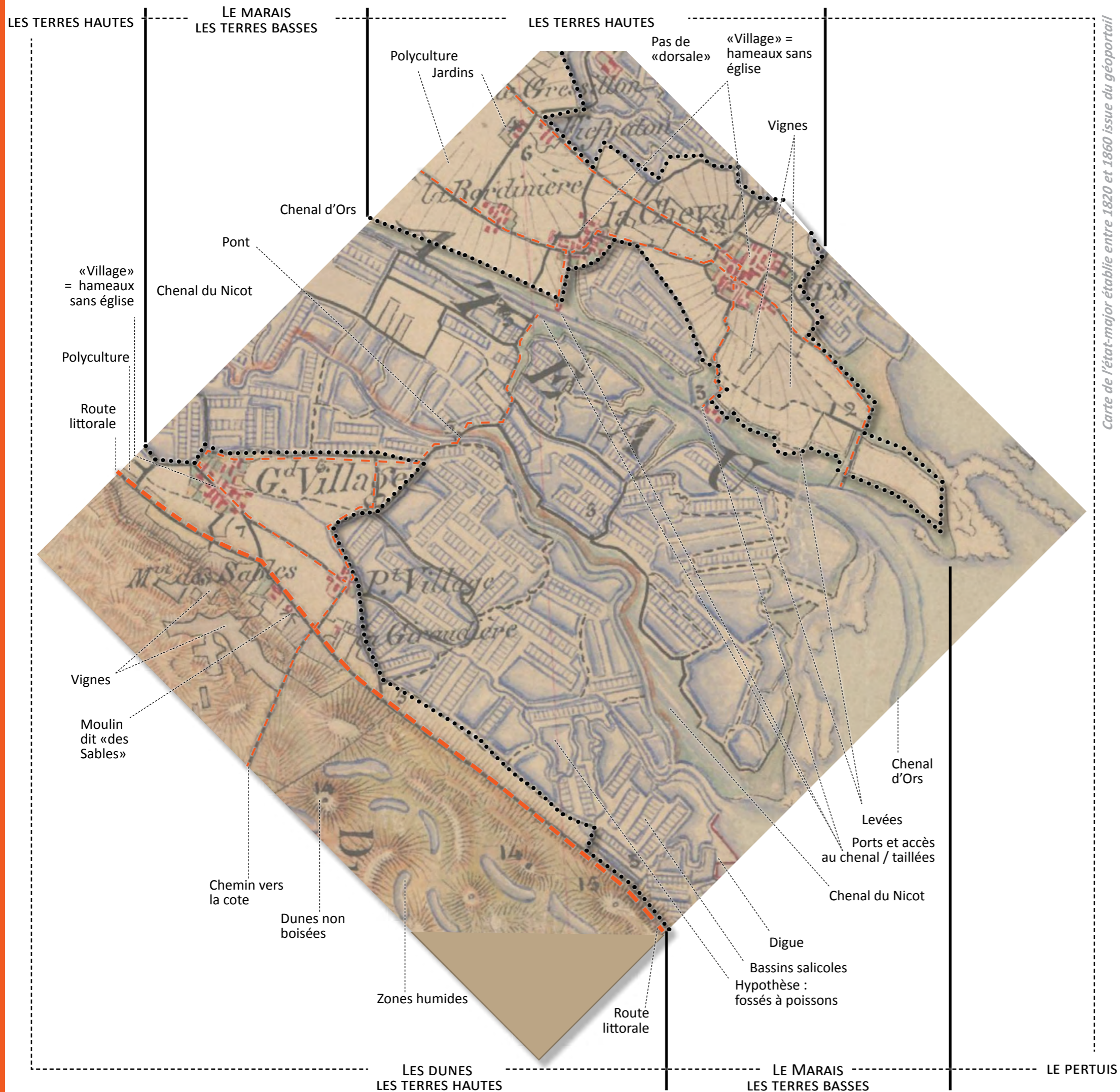
- Une connectivité biologique faible due à l'industrialisation de l'agriculture sur les terres hautes (le seul corridor restant étant la ripisylve du ruisseau)
- Augmentation de la vulnérabilité aux événements climatiques due à l'enrichissement probable des marais et à la disparition progressive des microreliefs protecteurs
- Extension de la zone d'activité au nord sur l'emplacement réservé et dans une logique longitudinale qui colmate les vues depuis la dorsale
- Conurbation potentielle de Saint Martin avec le Gua sur l'emplacement réservé
- Aménagements durs et bétonnés le long de la ripisylve

Opportunités

- Développer le Gua comme une entrée sur l'ensemble du territoire
- Développer la zone d'activité en connection au bourg et non en extension du côté des espaces agricoles, utiliser la reconversion de la scierie pour implanter des activités qui pourraient faire relai entre la zone d'activité et la centralité du bourg
- Développer le Gua en utilisant les voiries passantes des années 60 entre la dorsale et le Ménard et en connexion avec celui-ci pour renforcer sa centralité, sanctuariser la ripisylve du Ménard, adapter les propositions d'urbanisation en tenant compte de ce patrimoine
- Possibilité de densification de lotissements pavillonnaires anciens (grandes parcelles)
- Identifier, relier les patrimoines naturels et culturels, arrière pays, petits patrimoines, bourgs et hameaux catholiques et protestants, îles des marais, points de vue, coteaux de la presqu'île et accessibilité terrestre aux claires de sartières, en mettant en scène des récits transversaux du territoire, de l'histoire, des risques et des paysages
- Profiter du transfert de compétence de la GEMAPI pour sensibiliser les administrés à l'effet protecteur de l'entretien des microreliefs des marais, gestion des chenaux, digues, levées de terres, fossés, écluses sur les malines, susciter le soutien de la population aux ostréiculteurs augmenter l'acceptabilité d'une éventuelle taxe. Développer des actions pédagogiques d'aculturation des habitants des terres hautes, en particulier les nouveaux arrivants, pour protéger ce patrimoine.

Les objectifs qui émergent de l'AFOM

- *Traiter et développer le Gua comme une entrée sur le territoire, comme un carrefour entre la dorsale, les deux rives de Brouage, les deux rives de la Seudre, les routes des 3m et des 10m*
- *Respect des modes d'urbanisation historique (catholiques et protestants) pour les extensions, densifier l'existant*
- *Améliorer la qualité de l'espace public, retrouver un vocabulaire urbain et non routier pour la dorsale dans le bourg*
- *Développer la ZA vers la rue principale et le centre du Gua, trouver des relais d'activité pour renforcer la centralité du Gua*
- *Préserver les ouvertures sur le grand paysage, faire évoluer les pratiques agricoles vers davantage de respect de la biodiversité*
- *Valoriser le patrimoine des marais et pédagogie sur le rôle de l'entretien dans la prévention contre les inondations*



Carte de l'état-major établie entre 1820 et 1860 issue du géoportail

A.2. ORS GRAND-VILLAGE-PLAGE

Entrer sur le territoire par la dorsale

S'adapter au changement climatique

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/10 000°

La carte de l'Etat Major, 1820 à 1860

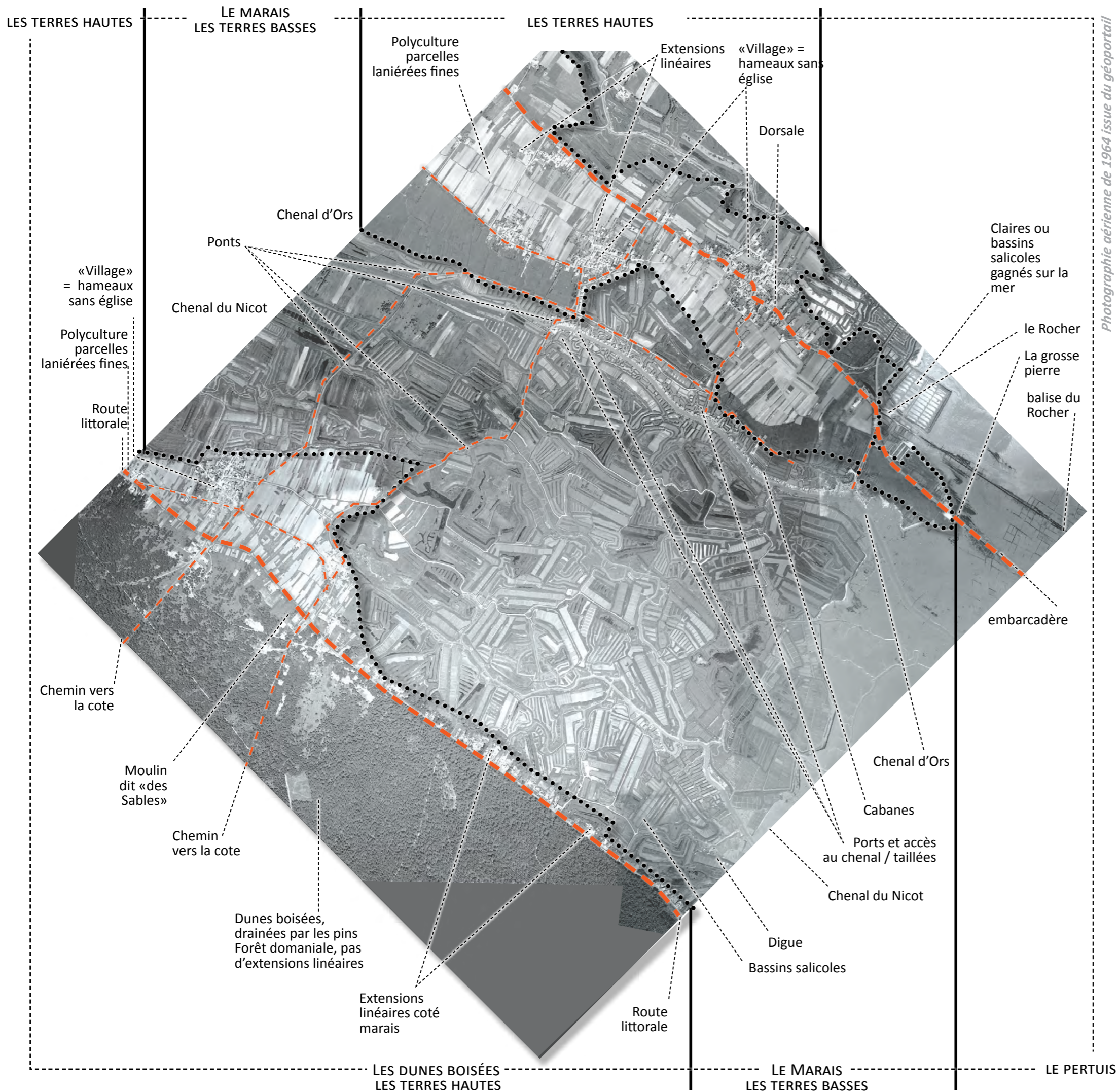
Elle permet d'identifier du sud au nord, la **dune**, les **terres hautes**, les **terres basses** et de nouveau les **terres hautes** et les **terres basses**. Au sud est, on voit également le **pertuis**.

Il n'y a pas trace, à cette époque, d'un embarcadère à Ors et de ce fait, ce qui deviendra plus tard la dorsale, n'est pas encore une route d'importance.

La **dune** n'est pas encore **boisée** et on peut constater la représentation de **zones humides** ça et là. Elle est déjà bordée au nord par la **route littorale**.

Les **terres basses** occupées par les bassins salicoles et des bassins plus larges qui pourraient être des **fossés à poissons**. Elles sont fortement structurées autour des chenaux principaux, aujourd'hui nommés **d'Ors et du Nicot**. On retrouve également des **digues et levées** sur le littoral ainsi que des **ports** sur les chenaux principaux.

Les **terres hautes** sont cultivées en **polyculture**, avec un peu de **vigne**. Il est notable de ne pas trouver trace d'élevage terrestre ici (car il y a peu ou pas de prairies). En revanche, la présence de céréales est très probable puisque l'on retrouve des **moulins à vent**. Les **habitations** sont **groupées** avec des structures de hameaux de plus ou moins grande taille dénommés Ars (qui deviendra Ors), la Chevalerie, la Bordinière et au sud Grand Village et Petit Village. Les groupes de bâti dénommés **«village»** n'ont pas d'église, seul Grand village a une chapelle, alors que Saint-Trojan en présente une, ce qui tend à confirmer l'hypothèse d'une dénomination locale en langage courant de **«village»**, pour ce qui peut être couramment décrit comme **«hameau»** par les professionnels de l'urbanisme. Ces **«villages» hameaux** sont situés sur les **terres hautes**, hors des **dunes** et sur des **routes transversales** les reliant aux **ports** qui présentent du bâti sur les chenaux principaux et au **littoral** au delà des dunes. On note également la présence de fermes ça et là. L'ensemble des bâtiments présentent des **jardins**, certainement vivriers.



Photographie aérienne de 1964 issue du géoportail

La photographie aérienne de 1964

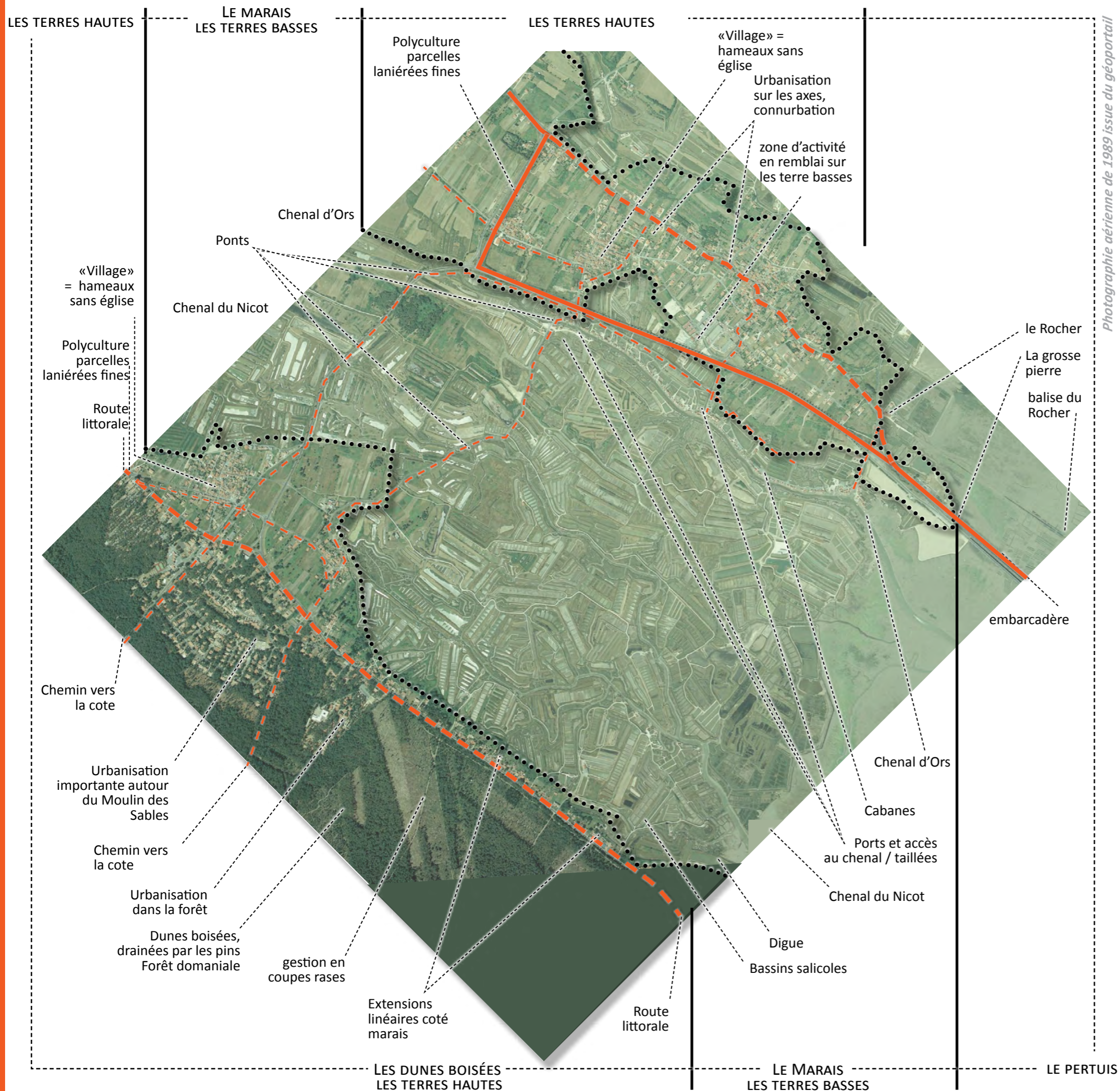
Des **infrastructures** ont été apportées pour équiper le territoire : l'**embarcadère d'Ors**, ce qui renforce l'importance de la route dite «**dorsale**», ainsi que des **pons** sur les chenaux d'Ors et du Nicot ce qui modifie les circulations depuis Grand Village et et Petit Village ainsi que sur la route qui longe le canal d'Ors **sur la digue**. Ces infrastructures ne modifient pas fondamentalement l'organisation du territoire.

Sur les terres hautes, on constate de faibles modifications de l'occupation agricole du sol. La **polyculture et la vigne** sont toujours présentes. Des lignes d'arbres, peut-être fruitiers, sont présentes, en particulier le long des jardins et des vignes. L'urbanisation linéaire commence à peine à se développer, de façon marginale autour des hameaux, de façon plus nette le long de la route littorale côté marais. Il est probable que le statut domaniale de la forêt dunaire ait empêché le développement linéaire de ce côté, démontrant l'utilité de la protection.

Sur les terres basses, les **bassins salicoles** et les **claires** sont toujours présents, cependant, des changements sont notables. Des **cabanés ostréicoles** se développent fortement le long des chenaux, des **parcs à huître** apparaissent ainsi que quelques bassins poldérés.

La **dune** a subi des modifications fondamentales puisqu'elle a été **boisée** de pins, ce qui a permis d'assécher les **zones humides** et a fondamentalement changé le paysage.

La photographie aérienne datée d'un peu avant la construction du pont entre l'île et le continent donne à voir un **développement qui s'inscrit dans une tradition locale**.



A.2. ORS GRAND-VILLAGE-PLAGE (SUITE)

La photographie aérienne de 1989

Des infrastructures importantes apparaissent, le **pont** est construit, modifiant l'organisation des déplacements, en particulier le tracé de la **route principale dorsale**.

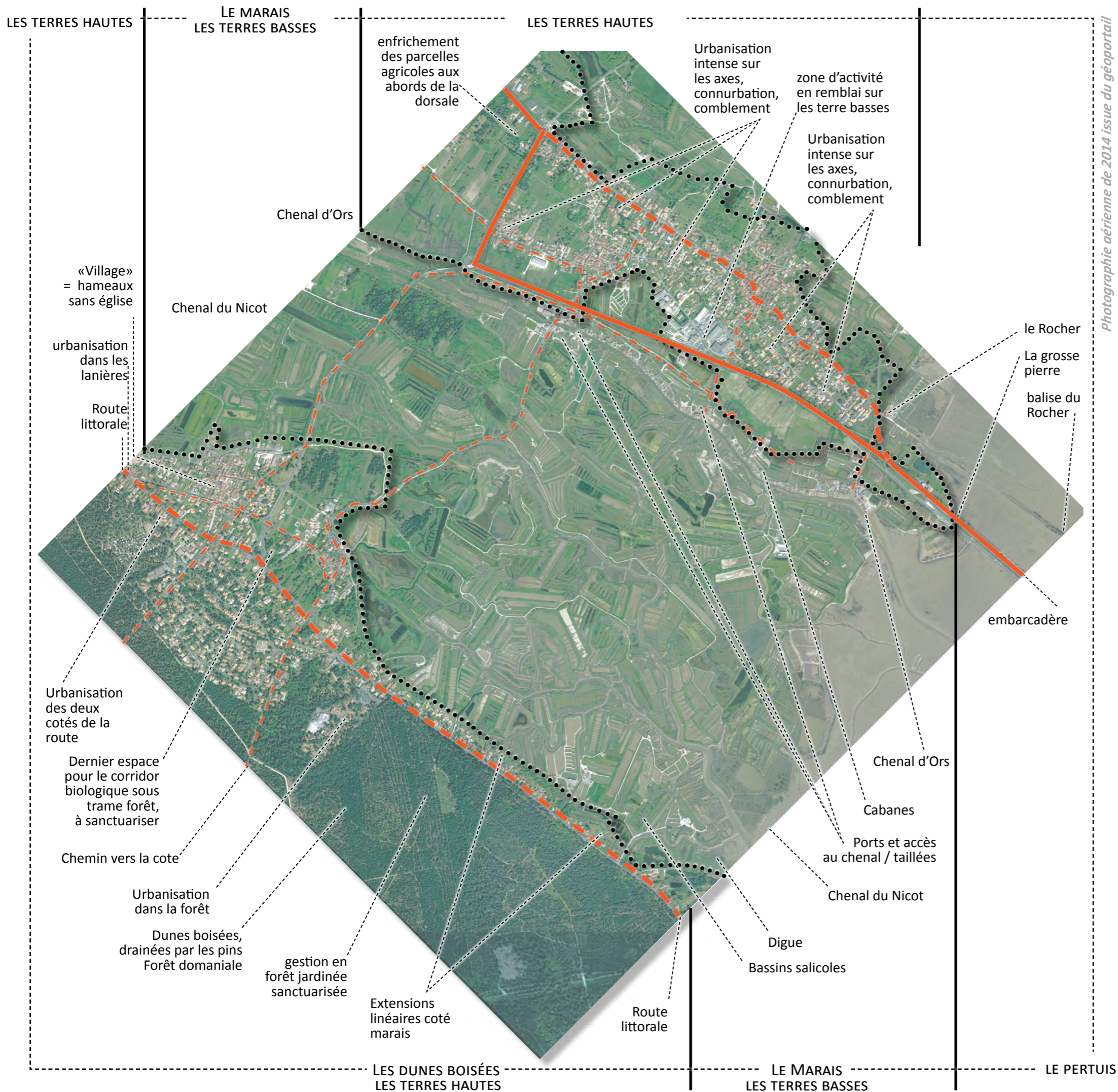
Des **ponts** construits sur le marais facilitent la connexion avec la dorsale et le pont entre île et continent. Les formes d'urbanisation changent radicalement avec l'apparition de **développements linéaires** intenses le long des routes principales **dorsale** et **littorale**, le développement de **lotissements** qui mitent la forêt et de **lotissements** et **comblements en étoile** qui étendent les hameaux et bourgs et provoquent la **conurbation** de Ors, la Chevalerie et la Bordelinière. La **zone d'activité de Ors** est construite en remblai sur les terres basses avec une forte vulnérabilité aux inondations.

La **forêt** est gérée en coupes rases, elle est mitée par les constructions, en particulier le long des chemins vers la côte.

La **connection visuelle** terres hautes, forêt, marais est mise à mal par les extensions linéaires qui colmatent les vues.

Le **marais** bouge peu avec une bonne gestion maintenue, quelques claires apparaissent.

Les terres hautes coté Ors sont encore cultivée avec **peu de friches** constatées.



La photographie aérienne de 2014

Le phénomène se poursuit en s'intensifiant.

La spéculation foncière se met en place le long de la dorsale sur les parcelles agricoles qui s'**enfrichent**, renforçant la perte de lisibilité sur le grand paysage. La **connurbation** se poursuit fortement, la **zone d'activité en remblai** se renforce, la structure initiale n'est plus lisible.

Les **parcelles agricoles** sont construites au nord de Grand Village, la **connurbation** se poursuit, les constructions se font maintenant **des deux côtés de la route** avec une forte perte de lisibilité du massif forestier depuis la route littorale.

La connurbation met en danger les **corridors biologiques**, avec des situations critiques comme entre Petit et Grand Village.

L'espace résultant est très **banalisé**, de faible qualité patrimoniale et esthétique, avec une attractivité touristique dépréciée en **entrée d'île**, confirmant au visiteur l'idée répandue qu'Oléron est une île moins bien préservée que d'autres îles.

A.2. AFOM INTERDISCIPLINAIRE

Ors

Atouts

- Une excellente connexion au continent grâce au pont, un territoire porte d'entrée de l'île, statut ancré dans l'histoire via la présence de l'ambarcadère d'Ors
- Un lieu d'entrée dans les marais de l'île depuis le pertuis via les chenaux d'Ors et du Nicot, important pour les ostriculteurs et la gestion des paysages des marais
- Des éléments de patrimoine intéressants du point de vue paysager et touristique :
 - ancien embarcadère, dolmen « la grosse pierre », rocher d'Ors, inscrivant l'occupation humaine dans une histoire très ancienne
 - depuis l'entrée, vue sur les claires ostréicoles et cabanes, hameaux viticoles et ostréicoles,
 - présence forte de petit patrimoine, moulins, canaux, chenaux, villages de cabanes...
- Une forêt domaniale peu abîmée, bien gérée, perceptible depuis la route littorale, avec une présence forte, d'importance majeure pour la qualité des paysages de l'île et qui joue un rôle de protection du littoral et de réservoir de biodiversité,
- Redynamisation du marais par le développement d'une nouvelle activité salicole avec une valorisation touristique

Faiblesses

- L'arrivée du pont a donné lieu à une urbanisation linéaire impactante : conurbation des centres anciens le long des axes principaux, en particulier le long de la dorsale et de la route littorale, construction de Zones d'Activités sur la dorsale en entrée d'île, fermeture des vues, perte de lisibilité des transitions entre les différentes unités de paysage :
 - massif forestier / terres basses des marais,
 - terres hautes / terres basses des marais
- Parcelle agricole en très fine lanière, héritage historique qui rend difficile une valorisation agricole moderne, malgré le potentiel agronomique, d'où d'importantes friches en entrée d'île, renforcées par la spéculation foncière qui colmatent les vues,
- Du fait des deux précédents points :
 - banalisation, faible qualité paysagère, baisse de l'attractivité,
 - morcellement des corridors biologiques, situations critiques (Grand Village / Petit Village)
- Perte de la culture du risque, de la connaissance de la structure territoriale :
 - construction en remblais sur les terres basses de la Zone d'Activité d'Ors, vulnérable aux inondations,
 - urbanisation en lotissement dans la forêt dunaire qui pose la question de la sécurité (risques incendies), du maintien des continuités écologiques et du bon fonctionnement des habitats

Menaces

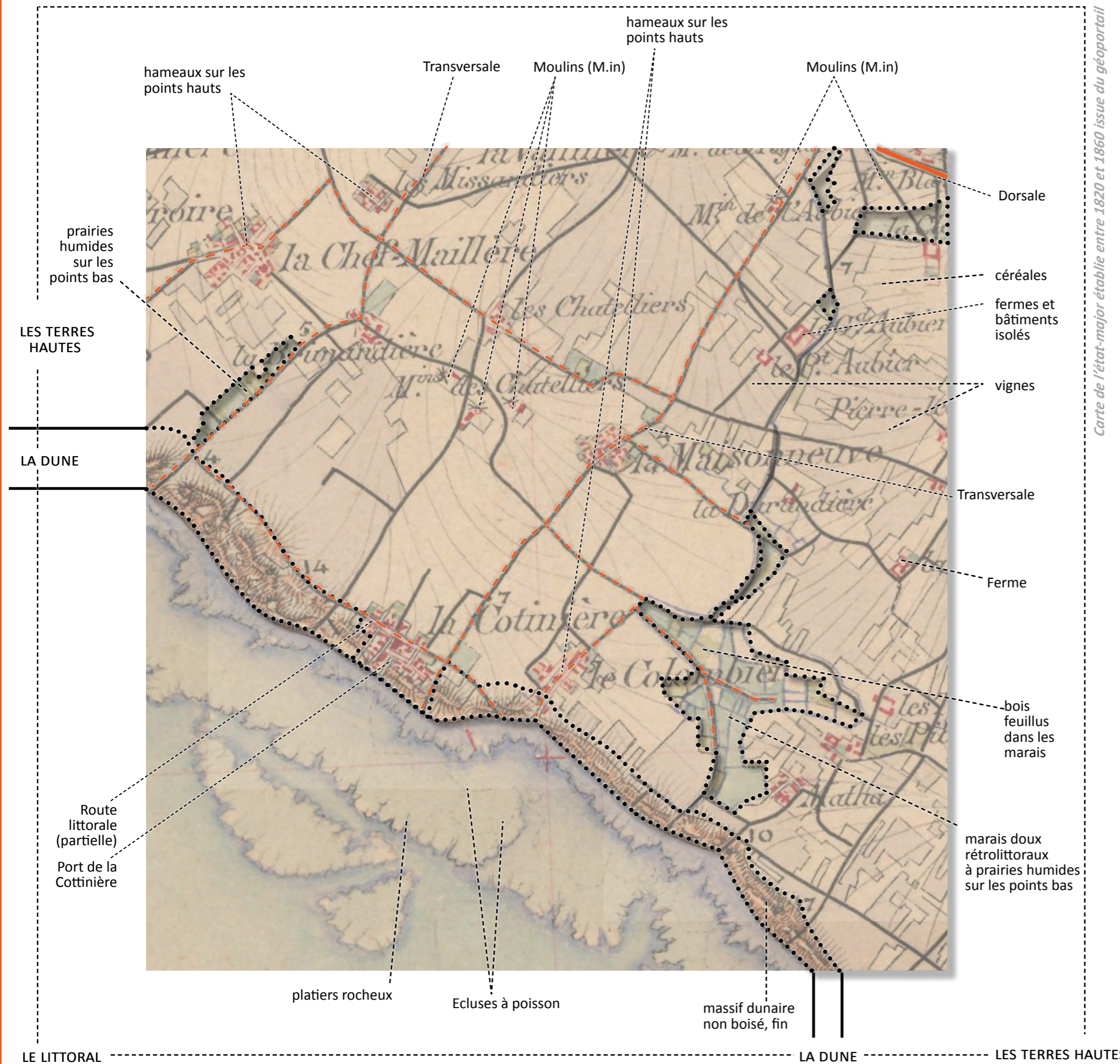
- Poursuite de la banalisation paysagère et de la fermeture des vues, perte d'attractivité
- Atteintes aux activités agricoles relictuelles des terres hautes par multiplication des sangliers (friches) / abandon d'activités et fermeture du paysage
- Grignotage de la forêt par l'urbanisation
- Risques de submersion marine sur les zones basses, risque feu de forêt
- Risque d'urbanisation de plus importante des terres hautes, maintenant la spéculation foncière et la dynamique d'enfrichement
- Risque d'urbanisation des terres basses par remblai
- Coupure des corridors et perte de biodiversité

Opportunités

- Un important travail de reconquête mené par la collectivité sur les friches agricoles et le marais à mettre en relation avec la qualité paysagère et l'attractivité
- Une forte fréquentation touristique qui valide l'intérêt d'améliorer l'offre paysagère de l'entrée d'île
- Une connexion dorsale/arrière pays/littoral à valoriser, pour mettre en avant le patrimoine rural
- Une vulgarisation de la connaissance des implantations et la culture du risque en cours avec : la Maison paysanne, le musée de Saint-Pierre, les nombreux documents et expositions existants, le livret Unités et motifs de paysage.

Les objectifs qui émergent de l'AFOM

- *Travailler la dorsale et la route littorale dans leurs dimensions transversales :*
- *Amélioration de l'entrée d'île, qui est la première image qu'en perçoit le visiteur*
- *Valorisation et préservation des sites et vues patrimoniales*
- *Accessibilité de sites emblématiques pour l'image de l'île : chenal et village ostréicole*
- *Maintien et aménagement des vues sur le marais et le massif forestier depuis la dorsale et la route littorale*
- *Poursuite de la dynamique de reconquête des friches*
- *Prise en compte du changement climatique et du respect des continuités et enjeux biologiques dans les projets urbains futurs, maintien voire développement lorsque c'est possible des coupures d'urbanisation, sanctuarisation des corridors biologiques*
- *Utiliser les connaissances, vulgariser, reconstruire une culture du risque*



A.3. LA COTINIÈRE /

S'adapter au changement climatique

Comprendre les catégories loi littoral

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 10 000°

La carte de l'Etat Major, 1820 à 1860

Elle permet d'identifier les **platiers rocheux**, ainsi que les reliefs du **massif dunaire** à l'ouest, très fin sur cette partie de l'île.

À l'arrière, les **marais doux rétrolittoraux** sont bien visibles, occupés par des prairies humides et des boisements.

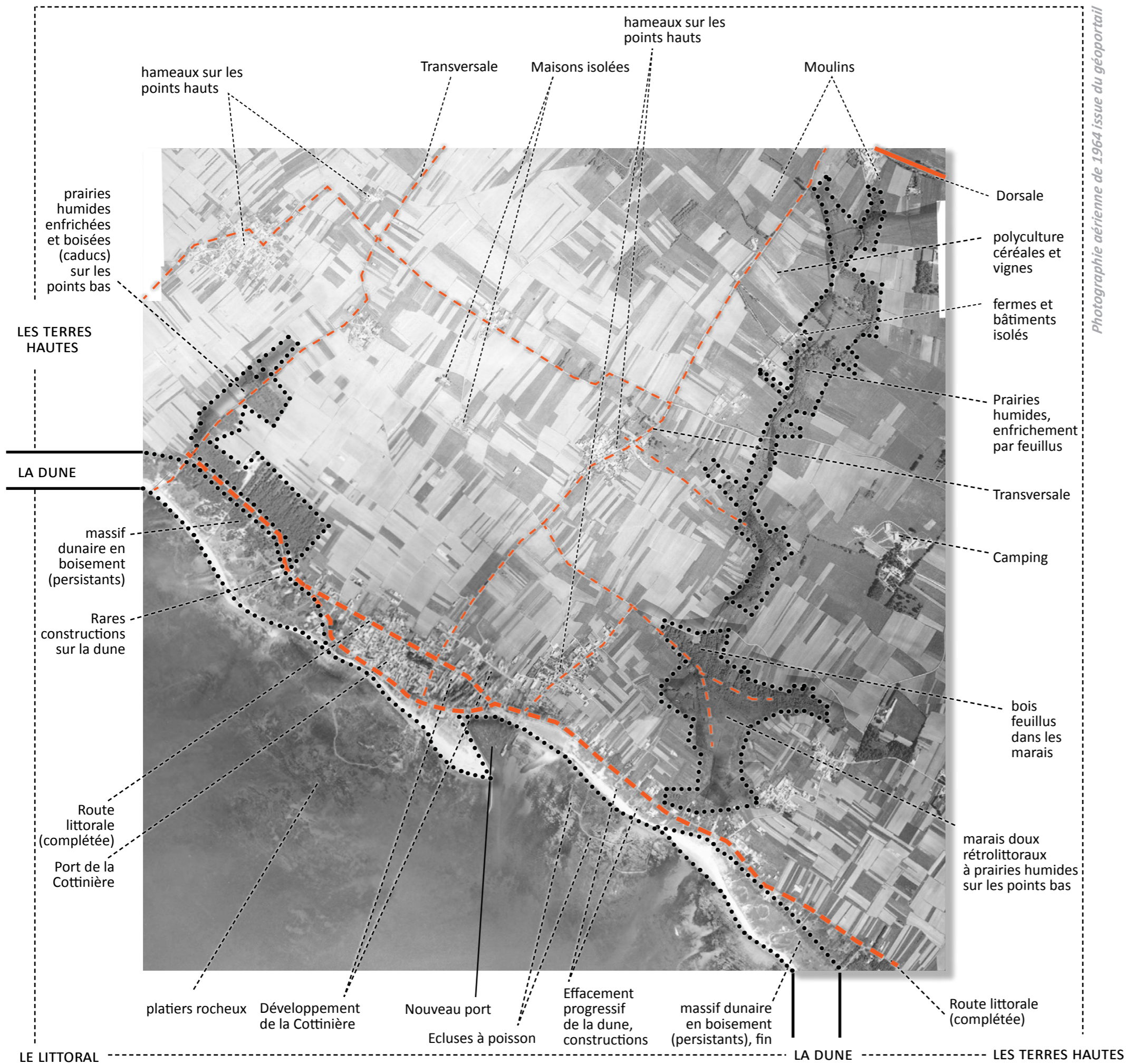
Derrière les dunes et entre les points bas des marais, de **nombreux petits hameaux** s'installent hors d'eau et de mer sur les premiers points hauts, les **fermes** pouvant, elles, être situées en bordure des marais doux et prairies humides.

La **dorsale**, sur les points les plus hauts, est accompagnée de **moulins à vent** ici sur une étendue assez large. Les terres hautes sont cultivées en **céréales** et **vignes** sur les grandes parcelles de l'époque des prieurés, de beaux paysages de polyculture ouverte et de domaines viticoles encore présents.

Des **routes transversales** relient les **hameaux** à la **dorsale** et à la **polyculture viticulture** d'une part et au **littoral**, au **port** de la Cottinière et aux **écluses à poisson** d'autre part. Un début de **route littorale** est visible près de la Cottinière sur l'arrière du cordon dunaire.

Des chemins relient les hameaux aux **marais doux**, certainement occupés par un peu d'**élevage** et du **maraîchage vivrier**.

Carte de l'état-major établie entre 1820 et 1860 issue du géoportail



La photographie aérienne de 1964

Elle permet d'identifier que peu d'éléments ont changé par rapport à ce qui est présent sur la cart d'Etat Major.

Les **centralités urbaines** se sont développées, mais en restant agglomérées et denses, la Cottinière en particulier, certainement du fait de la construction du **nouveau port**.

La **route littorale** a été étendue. **Quelques maisons isolées** sont présentes dans les dunes le long de cette route et en groupements détachés des centres, cependant, cela reste très minoritaire. Un **camping** est construit près d'une ferme.

La **dune se boise**, peut-être spontanément, avec des espèces persistantes (certainement pin maritime et chênes verts).

Le petit **marais doux** au sud de la Cottinière s'affirme, les prairies humides liées au fil d'eau qui l'alimente s'étendent vers le nord. Les **prairies humides** au nord ouest de la Cottinières s'enrichissent d'espèces caduques.

La photographie aérienne datée d'un peu avant la construction du pont entre l'île et le continent donne à voir un **développement qui s'inscrit dans une tradition locale**.



A.3. LA COTINIÈRE (SUITE)

La photographie aérienne de 1989

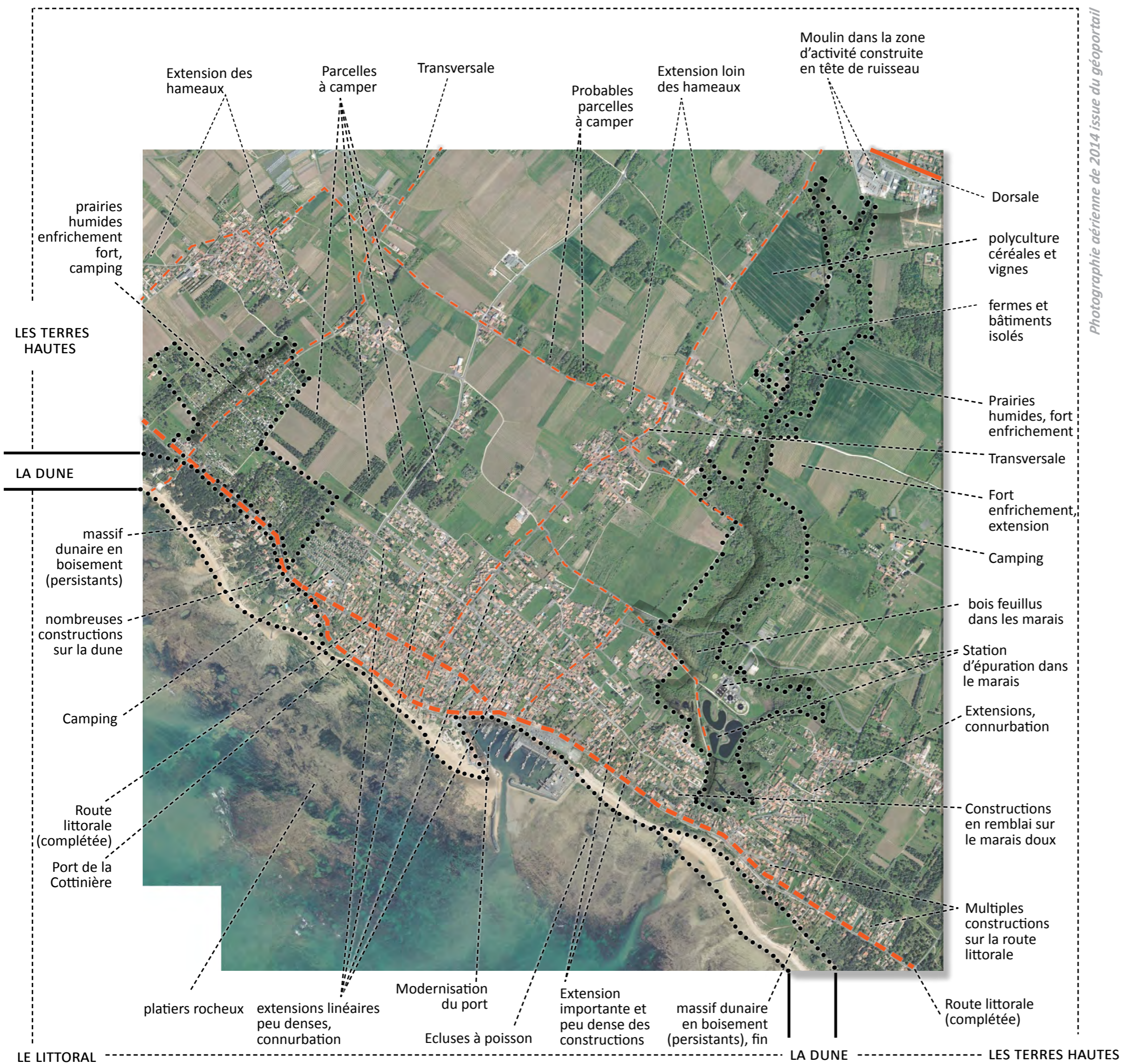
Elle permet de constater **un changement rapide et important du mode de développement** entre 1964 et 1989, suite à la construction du pont entre l'île et le continent. L'extension et la **modernisation du port** de la Cottinière joue certainement un rôle.

Ce changement produit principalement des motifs «génériques» liés à l'automobile.

Les éléments notables :

- polarisation sur le littoral ;
- **connurbation entre hameaux** à proximité de la Cottinière.
- développement peu dense en **extensions linéaires et lotties le long des routes** en particulier route littorale **et sur les espaces naturels** des dunes et marais doux ;
- certaines parcelles construites **en remblai** sur le marais doux, vulnérables aux inondations ;
- construction d'une **station d'épuration** dans le marais doux ;
- développement du phénomène «**parcelles à camper**» sur le même modèle, avec colonisation d'espaces naturels fragiles, bordure littorale et marais doux qui s'enrichissent ;
- construction de **campings**

Photographie aérienne de 1989 issue du géoportail



Photographie aérienne de 2014 issue du géoportail

La photographie aérienne de 2014

Elle permet de constater une poursuite du phénomène, ce qui signifie que la loi littoral de 1987 n'a pas permis de l'endiguer.

Les éléments notables :

- poursuite des **extensions le long de la route** littorale et des chemins menant au littoral ;
- poursuite des **extensions des parcelles à camper, campings** ;
- **«cabanisation»** des parcelles à camper qui arborent les signes du pavillonnaire, haies, boîtes au lettres, imperméabilisation des surfaces, habitat à l'année, rendant leur distinction difficile ;
- **connurbation** sur la route littorale,
- disparition des marais doux, **extension de la station d'épuration**, enrichement fort,
- multiplication des **parcelles à camper**,
- construction d'une **zone d'activité** en tête de ruisseau le long de la dorsale englobant le dernier moulin : perte de lisibilité du paysage, colmatage des vues

A.3. AFOM INTERDISCIPLINAIRE

La Cotinière

Atouts

- Un statut de port important et d'entrée maritime majeure sur l'île, une activité de pêche très dynamique,
- Un centre historique, composé de maisons imbriquées et de rues peu larges formant un ensemble harmonieux, un bourg animé et agréable du fait de la présence de la criée, de la fabrique de gâteaux, des commerces et services de proximité nombreux, de la qualité des voiries et de l'espace public, de la proximité de la mer.
- Qualités paysagères démontrées des espaces agricoles et littoraux, protégés en partie par le Site Classé loi 1930, cependant espace très mité
- Attractivité forte du littoral, vues loitaines sur la mer, côte et plattiers rocheux, écluses à poisson

Faiblesses

- Très important développement urbain après l'arrivée du pont et la modernisation du port ayant conduit à une conurbation par extensions linéaires et peu dense le long de la route littorale et sur les transversales
- Massif dunaire très effacé, côte rocheuse très urbanisée, conurbation importante sur le littoral
- Parcelles agricoles de petite taille, en lanière, qui, associées à la pression foncière, ont généré de nombreuses friches propices à l'installation de parcelles à camper
- Forte « cabanisation »
- Espaces agricoles très mités
- Des espaces naturels relictuels, marais doux et dune, très abimés, dont l'existence est niée, occupés par une station d'épuration, des parcelles à camper et campings, des villas sur la côte
- Une vulnérabilité probablement élevée aux risques

Menaces

- Disparition des coupures d'urbanisation et des corridors biologiques des marais doux et de la dune par développement des parcelles à camper, campings, urbanisation sous forêt
- Disparition de la forme traditionnelle des hameaux par conurbation
- Tendance à une importante consommation foncière sur les espaces agricoles,
- Diminution de la densité de plantation dans les parcelles urbanisées sur dune, due au souhait de «voir la mer», durcissement et étanchéification des limites parcellaires à la fois pour les espèces animales et la vue, de ce fait, disparition du corridor biologique de la sous trame littorale
- Poursuite du mitage de l'espace agricole, de la cabanisation, de l'effacement des marais, de l'imperméabilisation des sols, vulnérabilité accrue aux inondations
- Banalisation importante du paysage, dégradation de l'image touristique de l'île par rapport aux autres sur ce port important en entrée maritime majeure de l'île.

Opportunités

- Une route littorale qui peut retrouver une valeur paysagère
- Des parcelles urbanisées récentes grandes, peu denses, qui peuvent accueillir selon la situation :
 - de la densification urbaine pour renforcer la centralité, le statut de «village loi littoral»,
 - au contraire, de la densification végétale (arbres), pour renforcer les coupures d'urbanisation
- Des marais dont les fonctionnalités peuvent-être réactivées, qui sont à la fois :
 - des secteurs à forte qualité écologique, corridors et réservoirs repérés dans l'étude TVB
 - des secteurs de protection contre les risques, (houle, inondations, feux...)
 - des secteurs support d'un patrimoine paysager important,
- Une occasion de faire coïncider dans la déclinaison locale des catégories loi littoral, qui constituera de fait une stratégie pour le territoire, les enjeux liés à :
 - la protection de la biodiversité,
 - la protection contre les risques,
 - la qualité des paysages,
 - la préservation et la construction d'un patrimoine territorial attractif pour le tourisme.

Les objectifs qui émergent de l'AFOM

- *Soigner le développement de la Cottinière comme port, entrée maritime majeure sur l'île*
- *Prise en compte du risque submersion tout en préservant des sites naturels et un patrimoine paysager attractif pour les touristes (dunes, plages, plattiers rocheux, écluses à poisson)*
- *Retrouver la fonctionnalité du marais doux dans la lutte contre les inondations / du point de vue écologique, agronomique, paysager, urbain, juridique (coupure d'urbanisation)*
- *Traiter la problématique des campings, parcelles à camper, en relocalisant ou en imposant un couvert végétal et une qualité des limites*
- *Redonner de la lisibilité aux limites des centralités des hameaux, densifier*
- *Densifier les secteurs compatibles avec la loi littoral qui restent constructibles au vu des risques inondation pour éviter l'étalement et le mitage*

1ère partie //

B - Zooms densités

Méthodologie

LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

La notion de densité résidentielle est mobilisée dans cette étude afin de déterminer des ordres de grandeur communs aux territoires qui composent le PMO.

Nota : La densité est une notion à mobiliser avec prudence car elle n'est pas une finalité en soi. Il est important de comprendre l'interaction entre les structures paysagères, les implantations urbaines, les formes architecturales, la dimension des espaces publics, les usages des espaces privés, collectifs et publics.

/// Unités utilisées

Densité résidentielle = NOMBRE DE LOGEMENTS / HECTARE

Densité commerciale = NOMBRE DE COMMERCES OU D'ACTIVITÉS / HECTARE

/// Méthode de calcul

Réalisée à partir des données MAJIC (nombre de maisons/appartements/locaux commerciaux/industriels) par unités foncières rapportés aux périmètres des zooms étudiés. Les résultats obtenus sont indicatifs, et donnent une fourchette de densité approximative pour les secteurs étudiés.

Des secteurs de références sur le territoire ont également été identifiés afin de pouvoir comparer les secteurs étudiés à un référentiel unitaire et local en termes de formes urbaines et architecturales (la même méthode de calcul a été appliquée sur les secteurs de référence que sur les secteurs des zooms densité).

/// Ajustement des périmètres

ATTENTION, les périmètres initiaux définissant les secteurs étudiés ne correspondent pas aux surfaces permettant les calculs de densité. En effet, les données MAJIC étant disponibles par unité foncière, des périmètres ajustés ont été retracés afin de faire correspondre les chiffres des données MAJIC aux surfaces étudiées correspondantes.

Exemple de périmètre initial de zoom sur Bourcefranc :



En gris, le périmètre ajusté du zoom avec les données MAJIC :



LES DOCUMENTS ET DONNÉES

Les éléments utilisés pour la réalisation des analyses et propositions faites dans les zooms densité sont :

/// Risques

- couches Aleas_Submersion_CCIO du scénario Xynthia + 20 et du scénario Xynthia + 60 sur Oléron
- couches « ALEAS_Erosion_CCIO_2016 » et « aléas feux de forêts CCIO 2016 »
- couches aléas submersion « ALEAS_SEUDRE_2016 », avec les 2 scénarios : Xynthia +20 et Xynthia + 60.

/// Données

- données MAJIC (nombre de maisons/appartements/locaux commerciaux/industriels par unités foncières, fournies par le PMO en février 2018

Documents d'urbanisme ///

- PLU de Bourcefranc le Chapus, arrêté le 04/12/2007
- PLU de Dolus d'Oléron, révisé le 23/11/2007
- PLU de Le Grand Village Plage, approuvé le 22/03/2010
- POS de Hiers Brouage, mis à jour le 26/09/1995
- POS de La Brée les Bains, modifié le 18/12/1997
- PLU de Le Gua, approuvé le 02/03/2012
- PLU de Marennes, approuvé le 07/03/2013
- PLU de Nieulle sur Seudre, révisé le 12/12/2003
- PLU de Saint-Georges d'Oléron approuvé le 30/04/2009
- PLU de Saint-Just Luzac, approuvé le 13/03/2007
- PLU de Saint-Pierre d'Oléron modifié en octobre 2013

La faisabilité des propositions devra être vérifiée par le Pays Marennes Oléron lorsque les PPR et leurs règlements seront validés. De même, l'évolution des documents d'urbanisme communaux et la mise en application de la loi littoral sont susceptibles de contraindre certaines propositions.

Lecture thématique proposée

Ces zooms densité résidentielle ont été réalisés pour analyser et proposer de nouvelles formes d'urbanisation plus denses et mieux implantées dans le territoire et le tissu urbain existant. Les zooms sont organisés selon quatre problématiques majeures. Bien d'autres secteurs du territoire du Pays Marennes Oléron sont concernés par ces problématiques et pourront trouver ici des exemples transposables à leurs situations.

1. Utiliser la densification au coup par coup pour recomposer l'espace urbain dans les quartiers résidentiels

LE GUA - Extension urbaine linéaire

LA BRÉE LES BAINS - Centre bourg historique et récent sur l'île

DOLUS D'OLÉRON - Centre bourg historique et ses extensions lôtées

GRAND-VILLAGE PLAGE - Hameau historique et ses extensions lôtées

2. Valoriser l'image des bourgs en travaillant les vitrines commerciales des entrées de ville

SAINT-JUST LUZAC - Zone d'activité économique et commerciale

SAINT-PIERRE - Zone d'activité économique et commerciale

3. Préserver et animer les centre-bourgs sans patrimonialiser

HIERS - Centre bourg historique du continent

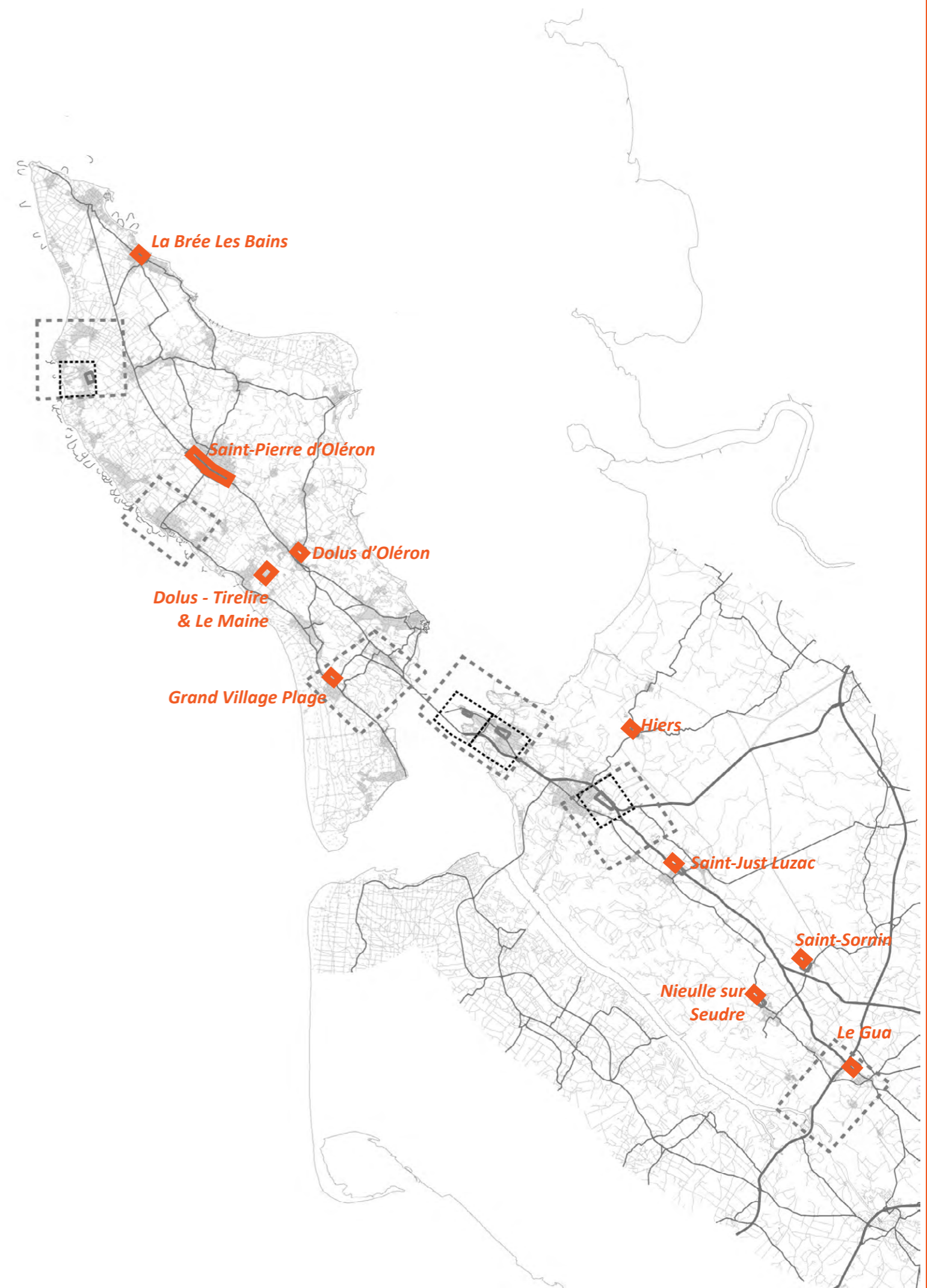
4. S'inspirer des modèles vernaculaires pour composer les secteurs résidentiels

SAINT-SORNIN - Extension urbaine pavillonnaire

DOLUS - TIRELIRE ET LE MAINE - Hameau historique et extensions lôtées

NIEULLE SUR SEUDRE - Centre bourg historique du continent

Note importante /// Les termes de « village », « hameau », « bourg » et « agglomération » utilisés dans le cadre des études diachroniques désignent des typologies urbaines (considérant un ensemble de caractéristiques d'implantation, type de desserte, activités et usages, échelle de rayonnement territorial, rapport au paysage, typologies architecturales et modes de construction) et ne se rapportent pas aux catégories de la Loi Littoral, ces catégories étant explicitées en fin de document.



1. UTILISER LA DENSIFICATION AU COUP PAR COUP POUR RECOMPOSER L'ESPACE URBAIN DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

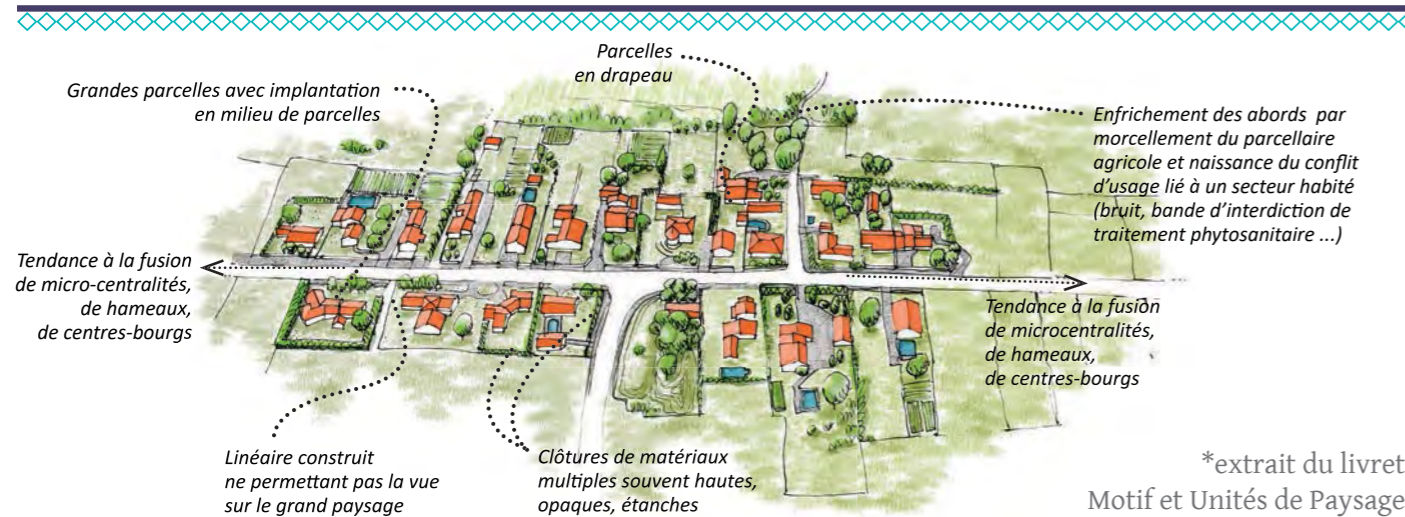
Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

FORME D'URBANISATION

LE SECTEUR ÉTUDIÉ ICI CONSTITUE L'ENTRÉE OUEST DU BOURG DE LE GUA, ENTRE LA ZONE COMMERCIALE ET LE CENTRE-VILLE.

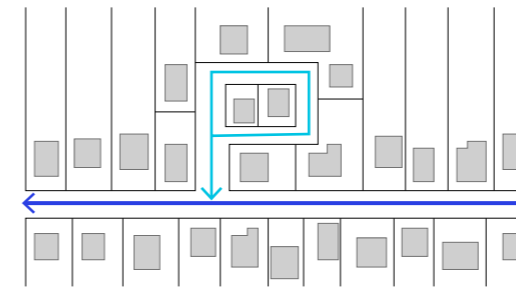
Extension urbaine linéaire*

Les extensions linéaires ne sont pas récentes. Le long des axes de circulation, par vente occasionnelles de parcelles, se construisent des maisons. Les parcelles les plus proches des bourgs anciens tendent à respecter une faible distance de la route, de petites parcelles et un alignement des façades. Plus on s'en éloigne, plus les parcelles sont grandes, les maisons éloignées des routes et de formes complexes. Lorsque deux routes proches subissent cet étalement, viennent se remplir les interstices par des parcelles en drapeau. Les espaces collectifs sont ici de faible qualité car dépendants du traitement routier.



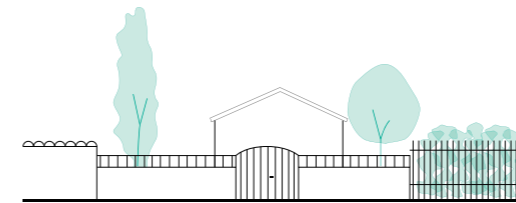
SYSTÈME DE DESERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

Les parcelles sont organisées en drapeau autour de la D131, voie d'accès au centre-bourg. Les maisons sont systématiquement implantées en milieu de parcelle, en retrait par rapport à la voie. Au nord est, ainsi qu'à l'est, deux secteurs sont lotis et présentent un deuxième rang d'habitation desservi par une voie en impasse.



ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Ici, les maisons datent des années 1970. Elles ont des formes génériques, typiques des maisons vendues sur catalogue dans ces décennies. Elles sont de plain-pied, entourées de jardins bien entretenus pour les plus anciennes, moins pour les maisons les plus récentes.



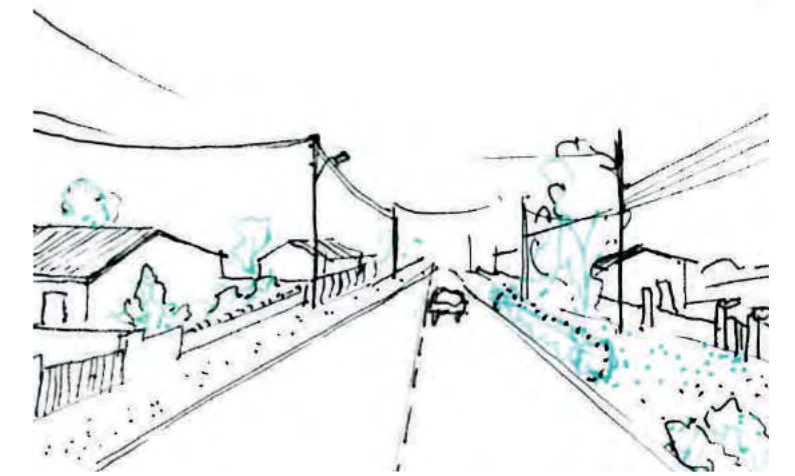
AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les modèles génériques d'habitat présents ici qualifient peu les espaces publics qui dépendent donc du traitement routier. La grande largeur de la voie principale la rend peu agréable à fréquenter à pied, malgré l'effort d'aménagement de trottoirs généreux ainsi que quelques jardins très entretenus qui la bordent. Quelques voies d'accès ménagées vers le Sud offrent des fenêtres de vue vers les champs. Les vues vers le nord sont quant à elles toujours obstruées. Les espaces publics sont exclusivement dédiés à la desserte

LE GUA Extension urbaine linéaire pavillonnaire

D 131 // Rue de la Croix de Châlons
17600 Le Gua

et au trafic automobile. Les maisons disposent toutes de jardins privatifs d'agrément (avec ou sans piscine).



Densité résidentielle



6 logements / hectare
ce qui équivaut à une parcelle de 1600 m² / logement

RÉFÉRENTIEL //
Extension urbaine lotie
(exemple positif)



8 logements / ha
LOTISSEMENT RUE GOULEBENÈZE À LE GUA
inspiré des typologies architecturales et urbaines traditionnelles charentaises (queurreux & chemins de brouette)

LE GUA

Extension urbaine linéaire pavillonnaire

D 131 // Rue de la Croix de Châlons
17600 Le Gua

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Ub

- Afin de se donner les moyens de diversifier son offre en logements, la commune impose la réalisation de logements locatifs conventionnés ou en accession sociale à la propriété, sur la zone UB au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme.
- L'emprise au sol et les COS ne sont pas limitées.
- Concernant l'aspect des constructions, le parti retenu est celui d'un respect du caractère existant, et d'une recherche d'harmonie. Les éléments tels que les toitures, les ouvertures et les matériaux doivent reprendre les caractéristiques classiques du milieu urbain présent.
- Afin de rester dans une approche harmonieuse, les hauteurs des constructions sont limitées à R+1+C sur l'ensemble des zones urbaines. La hauteur des annexes est limitée à 3.5 m.
- Les énergies renouvelables sont à privilégier, en accord avec la réglementation en vigueur et les paysages.

Zone AU et 1AU

- Le règlement des zones AU s'attache à reproduire le tissu des zones UB en termes de densité. De fait, les ordres semi-continus ou discontinus y sont admis, avec une limite de 50% d'emprise au sol. Il n'est cependant pas fixé de COS pour favoriser la densité.



EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Les documents actuels ne contraignent pas les développements sur ce secteur.

EN ATTENTE DU RÉGLEMENT PPR (données DDTM 2016)

TYPOLOGIE URBAINE //

ENTRÉE DE BOURG RÉSIDENTIELLE À QUALIFIER ET DENSIFIER

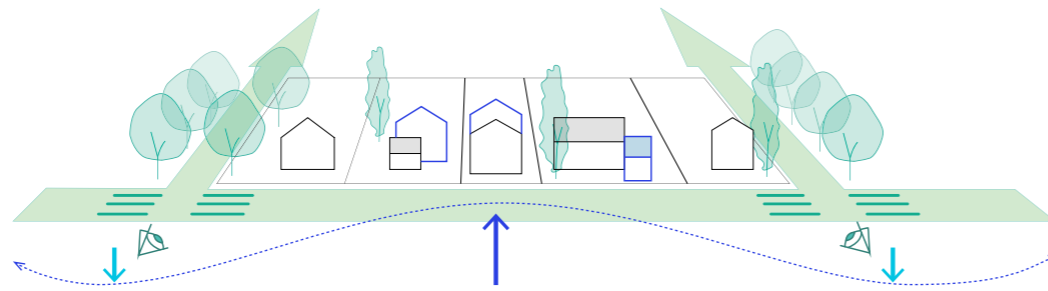
PROGRAMME

- Des surfaces de planchers supplémentaires de 50 à 100m² construites en surélévation sur les bâtiments existants RDC ou en extension, de préférence côté rue pour qualifier et accentuer le sentiment d'urbanité depuis la voie.

- Des parkings situés dans l'espace public, organisés en stationnement longitudinal paysagé ou intégré dans les constructions.

- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un traitement paysager pour séquencer la voie.

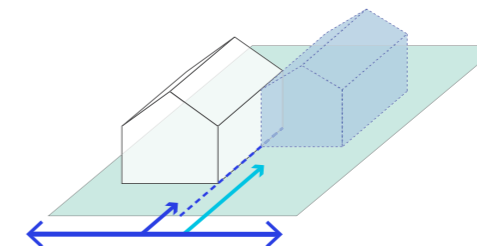
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé. Diversification de l'offre de logements (T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis ou jeunes qui s'installent.



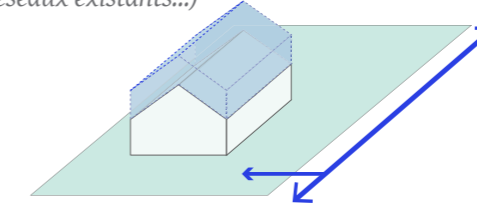
Séquençage et épannelage de la façade sur rue // Augmentation des hauteurs et densification entre perspectives ouvertes sur le grand paysage et le marais. Les transversales sont marquées par des alignements d'arbres implantés perpendiculairement à la voirie.



Exemple en coupe // Augmentation des hauteurs et densifications type Bimby entre perspectives ouvertes sur le grand paysage et le marais. Aménagement de la voirie avec stationnement longitudinal et trottoirs plantés.



Construction en extension puis subdivision parcellaire // A adapter au cas par cas en terme d'implantation et d'accès depuis la voirie (servitude de passage, capacité d'accueil sur réseaux existants...)



Surélévation R+1 (+ combles) sur maison existante de plain pied // Respect de la volumétrie du bâtiment et des pentes de faîtage. Extension en bois pour une économie de coût et simplification de mise en oeuvre

Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé



PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...)



FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens



PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités. Possibilité d'encouragement par la commune.

1. UTILISER LA DENSIFICATION AU COUP PAR COUP POUR RECOMPOSER L'ESPACE URBAIN DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS (SUITE)

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

DOLUS D'OLÉRON Centre bourg historique et ses extensions lôties

D734 // Grande rue
17550 Dolus d'Oléron

FORME D'URBANISATION

LE CENTRE BOURG DE DOLUS EST TRÈS ACTIF ET SITUÉ PERPENDICULAIREMENT À LA DORSALE

Centre bourg catholique *

C'est durant les guerres de religion que se différencient, bourgs catholiques et bourgs protestants. En effet, ces derniers sont repoussés vers les territoires insalubres notamment les marais. C'est pourquoi, en plus de la présence, dans le premier cas d'une église, dans le deuxième d'un temple, ces bourgs se distinguent par leur implantation. Majoritairement, les bourgs catholiques sont situés sur la route des 10-15m NGF. Ramassés, les centres sont constitués de maisons mitoyennes en R+1 ou R+2 sur les voies principales et autour de l'église, en RDC sur les voies secondaires et à l'intérieur des îlots. Se rapprochant de la côte, les bourgs sont plus denses et l'on retrouve des querreux, placettes collectives en cœur d'îlot, ainsi que des chemins de brouette, ruelles étroites en arrière des jardins. Une place plus ou moins grande s'installe devant l'église, parfois partagée avec la mairie et/ou avec le marché. C'est souvent autour de cette place, que traverse la route principale que se concentrent ou se concentraient les commerces et services. Les cimetières sont toujours excentrés. Le rapport au marais se fait souvent par les jardins. Soit ils y sont directement adossés, soit les en séparent des cultures maraîchères, des prairies, des boisements étroits et plus récemment des friches en rupture de pente. En périphérie de ces bourgs s'implantent soit des extensions linéaires soient des espaces de lotissement, souvent déconnectés.

SYSTÈME DE DESERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

Dolus d'Oléron est un village nucléaire typique de l'île d'Oléron organisé autour d'un îlot central et de rues courbes et étroites qui s'en détachent. Les maisons sont implantées à l'alignement et quand il n'y a pas de façades, les rues sont bordées de murets séparants les cours ou jardins de l'espace public. Dans la partie récente du centre, les voies ont des gabarits standardisés beaucoup plus larges, les maisons, standardisées également (pavillons), sont implantées en retrait sur des parcelles identiques et de proportion carrées, hormis sur un secteur remarquable où une opération exemplaire de maison mitoyennes a été réalisée.



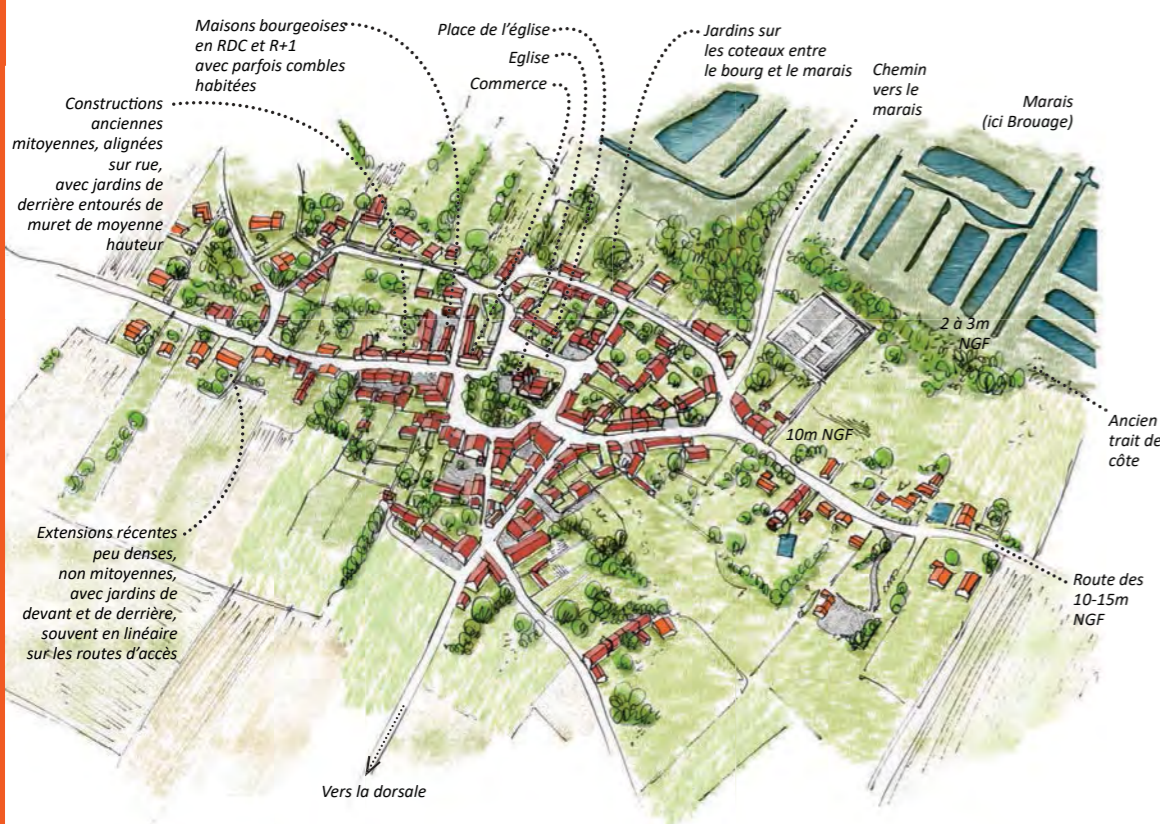
Exemple d'urbanisme de lotissement à proximité d'un centre à Saint-Pierre //
Charte paysagère et architecturale du PMO

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Dans le centre historique, les maisons sont liées par leurs pignons, et sont très imbriquées. Constructions simples et robustes, enduites à la chaux (quelques rares appareillages de pierre), ce sont des volumes simples de plain pied ou d'un étage, construites dès le XVIIIème siècle. La partie récente du bourg est construite après les années 70, suite à l'ouverture du pont qui engendre un mouvement de masse vers l'île et le développement de constructions peu qualitatives et sans plan d'ensemble. Les maisons sont de plain pied, implantées en milieu de parcelle, et entourées de jardins bien entretenus.

AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Dans le centre historique, les rues sont peu larges et aménagées simplement mais bordées de bâtiments et de murets formant un ensemble harmonieux. Des places, parcs et placettes ponctuent le réseau de voirie, et s'articulent avec des allées et venelles permettant de hiérarchiser le réseau de voies. La diversité de type de voiries (du chemin de brouette à la rue principale) et le maillage régulier des îlots rend le centre-ville de Dolus très agréable. De nombreux commerces de proximité animent le centre tout au long de l'année. Les voies dans les extensions urbaines pavillonnaires sont plus larges et bordées de trottoirs. Les jardins sont bien entretenus et rendent les espaces publics agréables bien qu'ils soient plus monofonctionnels dans leurs usages et distendus dans leur forme que ceux du centre-bourg.



Densité résidentielle

// CENTRE BOURG HISTORIQUE DE LA BRÉE LES BAINS



13
logements / hectare
ce qui équivaut à une
parcelle d'environ
700 m² / logement

La densité résidentielle du secteur étudié à Dolus est un intermédiaire entre le centre bourg (référentiel ci-dessous de 21 logts/ha) et des secteurs pavillonnaires dont la densité résidentielle est autour de 15 logts/ha. Il y a donc un bon potentiel de densification sur ce secteur à Dolus.

RÉFÉRENTIEL //

Centre bourg historique île

21 logts / ha

CENTRE DE SAINT-GEORGES

Organisation urbaine et paysagère similaire avec de plus grands jardins, ce qui explique partiellement la plus faible densité résidentielle.



*extrait du livret Motif et Unités de Paysage

DOLUS D'OLÉRON

Centre bourg historique et ses extensions lôties

D734 // Grande rue
17550 Dolus d'Oléron

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Ua = centre aggloméré traditionnel

- Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 2 mètres pourra être admis.
- Les bâtiments doivent être édifiés sur au moins une limite séparative latérale. Dans les rues très denses des espaces les plus traditionnels du centre bourg et du centre des hameaux, les bâtiments seront édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.
- Toute construction qui ne sera pas le complément d'une habitation existante aura une superficie de 50 m² minimum.
- Hauteur maximum = 6 mètres.
- Les dispositions architecturales générales sont relatives à l'application de la charte oléronaise.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une

place de stationnement par logement

Zone Ub = espaces urbanisés situés à proximité du centre-bourg ancien.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les constructions principales en bordure des voies ouvertes à la circulation seront implantées à une distance soit comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement, soit supérieure à 30 m de l'alignement ou de la limite d'emprise afin de permettre à terme une densification du tissu. Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : sur les deux limites, si la façade du terrain est inférieure à 10 m, sur une au moins des deux limites latérales dès lors que la façade du terrain est supérieure à 10 m et inférieure à 30 m, et que la distance comprise entre la construction et la limite séparative opposée est supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (avec minimum 3 mètres).

- Si les bâtiments d'habitations ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres
- Hauteur maximum = 6 mètres.
- Les dispositions architecturales générales sont relatives à l'application de la charte oléronaise.

Zone AU = les espaces classés en zone AU correspondent aux besoins d'accroissement de la population pour l'extension limitée de l'urbanisation future de la commune. Elle comporte d'une part des zones classées AU, destinées à l'urbanisation future sous réserve du respect des principes d'aménagement et des plans d'ensemble figurant en annexe du PLU, ainsi que des études fixant l'organisation spatiale et la réalisation des équipements publics nécessaires pour accueillir l'urbanisation nouvelle.

En application des orientations de la Loi SRU du 13 décembre 2000, l'objectif d'urbanisation retenu pour cette zone est de tendre vers davantage de densité urbaine. Cette intention nouvelle forte doit engager ces espaces dans une longue période de mutation des zones urbanisées qui répond à une démarche globale de gestion équilibrée du territoire.



ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Les documents actuels ne contraignent pas les développements sur ce secteur. **PPR // PAS D'ALÉAS**

TYPOLOGIE URBAINE //

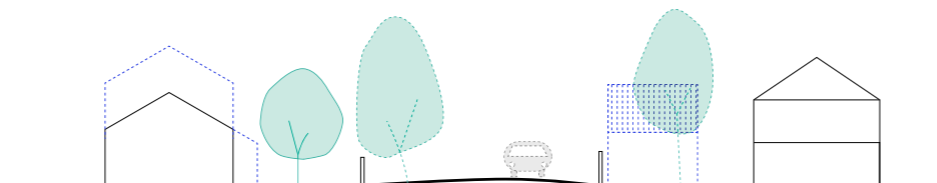
EXTENSIONS LOTIES DE CENTRE-BOURG À DENSIFIER ET QUALIFIER

PROGRAMME

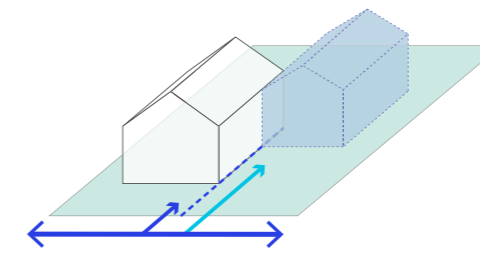
- Des surfaces de planchers supplémentaires de 20 à 60m² construites en surélévation sur les bâtiments existants RDC (hauteur max = 6m au faitage) ou en extension, de préférence côté rue pour qualifier et accentuer le sentiment d'urbanité depuis la voie et ne pas altérer les fonds de jardin.
- La voie est aménagée en espace partagé entre circulation automobile, stationnements longitudinaux ponctuels et modes doux. Les parkings sont intégrés aux constructions.
- Les quelques chemins de brouette existants sont renforcés et appuyés par la création de nouveaux si possible afin de mailler le quartier.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé. Diversification de l'offre de logements (T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis, jeunes qui s'installent ou primo-accédants.



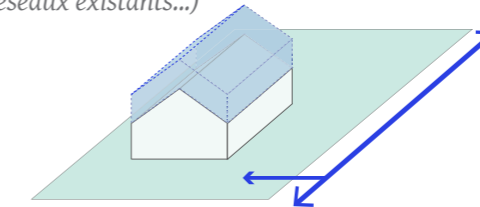
Lotissement exemplaire à Dolus // Maisons mitoyennes respectant les typologies architecturales oléronaises traditionnelles.



Exemple en coupe // Augmentation des hauteurs et densifications type Bimby. Aménagement de la rue en voirie partagée entre tous les modes. Circulation apaisée, stationnements longitudinaux ponctuels et plantations.



Construction en extension puis subdivision parcellaire // A adapter au cas par cas en terme d'implantation et d'accès depuis la voirie (servitude de passage, capacité d'accueil sur réseaux existants...)



Surélévation R+1 (+ combles) sur maison existante de plain pied // Respect de la volumétrie du bâtiment et des pentes de faitage. Extension en bois pour une économie de coût et simplification de mise en oeuvre

Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé



PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...) ou primo-accédants.



FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens



PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités. Possibilité d'encouragement par la commune.

1. UTILISER LA DENSIFICATION AU COUP PAR COUP POUR RECOMPOSER L'ESPACE URBAIN DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS (SUITE)

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

GRAND VILLAGE PLAGE Hameau historique et ses extensions lôties

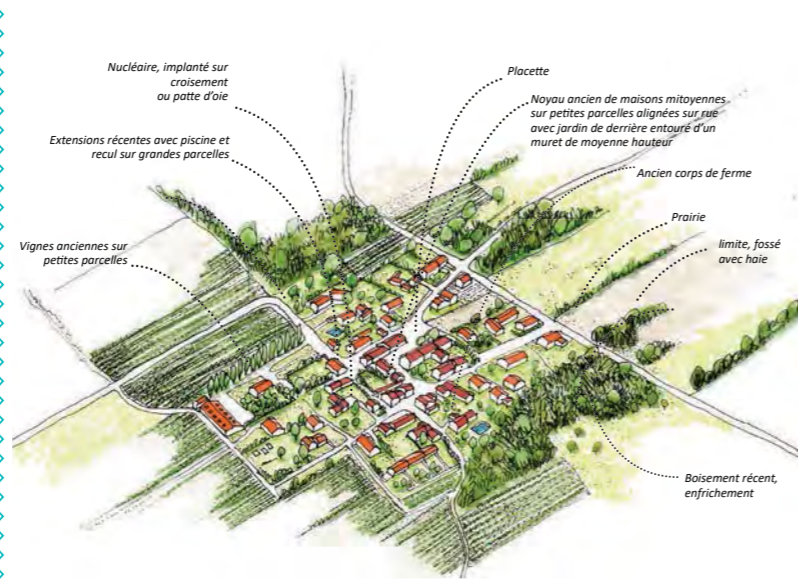
Boulevard de la Plage / D126
17370 Le Grand Village Plage

FORME D'URBANISATION

LE SECTEUR ÉTUDIÉ CORRESPOND AU HAMEAU HISTORIQUE QU'EST LE GRAND VILLAGE PLAGE ET À SES EXTENSIONS LÔTIÉS PLUS RÉCENTES. LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES PEU DENSES PEUVENT ÊTRE DENSIFIÉS AFIN DE PRÉSERVER LES RARES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES QUI SUBSISTENT AUTOUR DU VILLAGE (TOUT PARTICULIÈREMENT ENTRE PETIT VILLAGE ET GRAND VILLAGE).

Hameau*

Sur l'île, les hameaux sont le plus souvent nucléaires, implantés sur un croisement ou une patte d'oie. Ils sont initialement peu développés, quelques dizaines de maisons agglomérées, d'anciennes fermes, souvent alignées sur rue et mitoyennes, avec généralement un jardin de derrière entouré d'un mur de moyenne hauteur. Développés au cours du XXème, les habitations plus récentes sont reconnaissables par leur architecture, rarement en mitoyenneté, sur de grandes parcelles avec souvent un jardin de devant en plus du traditionnel jardin de derrière. La piscine est également une bonne indication.



Dynamiques notoires // Lorsque la loi littorale l'autorise, étalement urbain abandonnant les formes du hameau au profit de formes génériques. Rénovations et extensions inadaptées au contexte. Important habitat secondaire privilégiant le locatif saisonnier plutôt qu'annuel créant des hameaux «morts» une partie de l'année.

Extension urbaine linéaire*

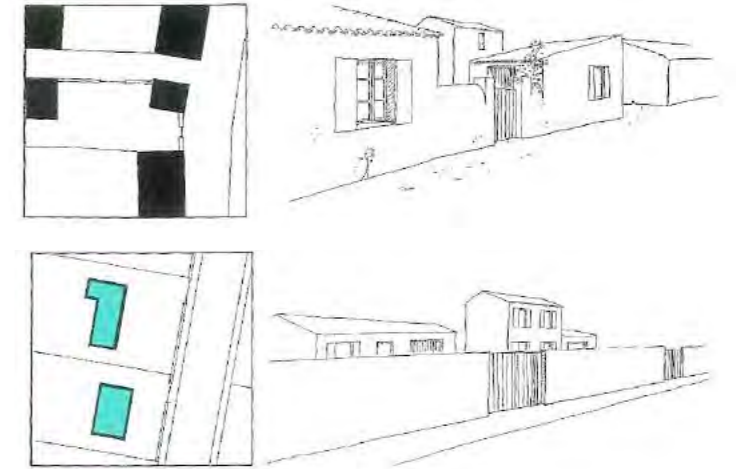
Les extensions linéaires ne sont pas récentes. Le long des axes de circulation, par vente occasionnelles de parcelles, se construisent des maisons. Les parcelles les plus proches des bourgs anciens tendent à respecter une faible distance de la route, de petites parcelles et un alignement des façades. Plus on s'en éloigne, plus les parcelles sont grandes, les maisons éloignées des routes et de formes complexes. Lorsque deux routes proches subissent cet étalement, viennent se remplir les interstices par des parcelles en drapeau. Les espaces collectifs sont ici de faible qualité car dépendants du traitement routier.



*extraits du livret Motif et Unités de Paysage

SYSTÈME DE DESERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

Les maisons sont implantées en drapeau et de part et d'autres des voies. Il existe peu de rues ou chemin transversaux menant à la forêt dunaire au sud. Les maisons sont systématiquement implantées en retrait par rapport à la voie de desserte. Elles sont parfois positionnées en milieu de parcelles, parfois mitoyennes du fait de la taille modérées des parcelles.



Implantations historiques (en noir) et contemporaines (en bleu) // Extrait de la charte paysagère et architecturale, PMO

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les maisons les plus anciennes se trouvent au coeur du village. Plus on s'en éloigne, plus les maisons sont récentes, suivant un accroissement progressif de la tache urbaine. Les maisons de la première et de la deuxième couronne d'urbanisation (secteurs UBa et UCa au PLU) datent des années 1970. Elles sont majoritairement de plain pied, de taille moyenne, toiture tuile canal et crépi beige à crème.

AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les constructions en retrait qualifient pas ou peu l'espace public. Les limites de la rues sont constituées par des clôtures, barrières et haies diverses. L'espace public est constitué de la voirie et est traité de manière très simple : un ruban de bitume et des trottoirs plantés ou non selon les voies. L'espace de circulation est fonctionnel et peu qualifié.



Densité résidentielle



12 logements/hectare
ce qui équivaut à une parcelle d'environ 800 m2 / logement

RÉFÉRENTIEL // Lotissement pavillonnaire de l'île

15 logts/ha
LOTISSEMENT DE SAINT-PIERRE Pavillons en milieu de parcelles par des voies bien maillées.



GRAND VILLAGE PLAGE

Hameau historique et ses extensions lôties

Boulevard de la Plage / D126
17370 Le Grand Village Plage

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone UA (zone de forte densité correspondant au bourg historique et au bourg commercial) & **UAa** (zone présentant une densité moins importante qu'en UA et dont les règles liées aux formes urbaines diffèrent quelque peu de UA -cf ci-dessous-)

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.
- Les constructions sont implantées à l'alignement des constructions existantes.
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives (et sur les 2 limites si la parcelle fait moins de 12m de large).
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle : non réglementé.
- Hauteur max en UAa = 5m. Hauteur max des bâtiments annexes indépendants = 2,70m.
- COS non réglementé.

Zone UBb = exclusivement réservé à l'habitat, correspond aux ensembles pavillonnaires en lien direct avec les villages

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport à

l'alignement.

- Les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une limite séparative (sur 2 si la parcelle n'exécède pas 10m de large).
- Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du plus élevé (sans être inférieure à 3m).
- L'emprise des constructions ne pourra pas excéder 40% de la surface du terrain.
- Hauteur max = 5m. Hauteur max des bâtiments annexes indépendants = 2,70m.
- 1 place de stationnement par logement.
- COS fixé à 0,45.

Zone UCa = quartiers résidentiels pavillonnaires modérément denses

- idem UBb sauf
- L'emprise des constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface du terrain.
- Hauteur max = 5m. Hauteur max des bâtiments annexes indépendants = 2,70m.
- 1 place de stationnement par logement.
- COS fixé à 0,25.

ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Selon les périmètres de délimitation des catégories villages et hameaux de la loi littoral, une partie de ce secteur de Grand Village pourrait éventuellement être densifiée. Dans ce cas, une évolution de la hauteur maximale de tous types de bâtiment à 6m en zone UAa et UBb (aujourd'hui fixée à 5m pour les constructions et à 2,70 pour les bâtiments annexes) pourrait être envisagée afin de pouvoir densifier les secteurs reserrés qui resteront constructibles.

Le retrait par rapport aux voiries et aux limites séparatives pourrait également être réduit pour les secteurs UBb et UCa inclus dans le périmètre hameau ou village de la loi Littoral. Enfin, les COS et emprises constructibles devront être augmentés si ces secteurs servaient à la densification du bourg.

PPR // ALÉA FEUX DE FORÊT

> Veiller à ne pas maintenir de friches ou de terrains mal ou non entretenus qui pourraient favoriser la propagation des feux.

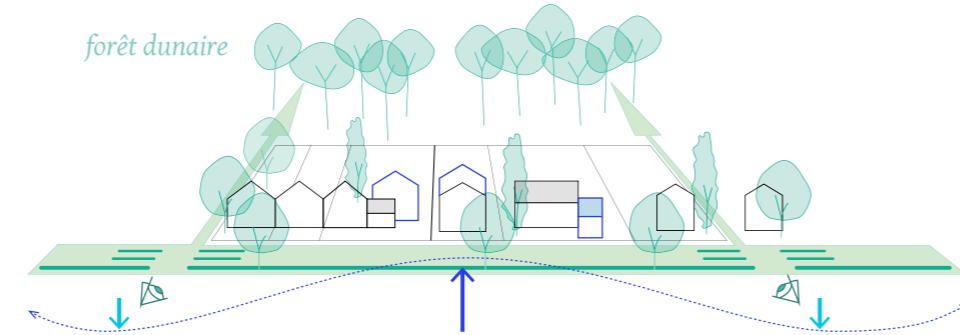


TYPLOGIE URBAINE //

QUARTIER PAVILLONNAIRE À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL À QUALIFIER, AMÉNAGER ET DENSIFIER (en fonction de la loi littoral)

PROGRAMME

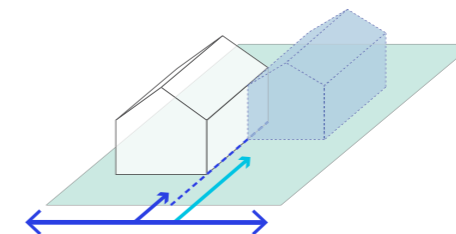
- Des surfaces de planchers supplémentaires de 20 à 60m² construites en surélévation sur les bâtiments existants RDC (hauteur max = 6m) ou en extension, de préférence côté rue pour qualifier et accentuer le sentiment d'urbanité depuis la voie et ne pas altérer les fonds de jardin vers le marais.
- La voie est aménagée en espace partagé entre circulation automobile, stationnements longitudinaux ponctuels et modes doux. Les parkings sont intégrés aux constructions ou sur les parcelles.
- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un maillage de cheminement doux.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé. Diversification de l'offre de logements (T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis, jeunes qui s'installent et primo-accédants.



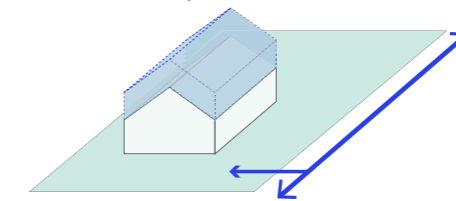
Séquençage et épannelage de la façade sur rue // Augmentation des hauteurs et densification entre cheminements et vues ouvertes la forêt au sud. Les transversales piétonnes permettent de créer des accès modes doux dans le quartier en qualifiant les itinéraires, en connectant le village à la forêt et se raccrochant à une voie apaisée, aménagée d'un couloir planté de petites haies servant de couloir écologique de rabattement (haies brise-lumière et brise-son).



Exemple en coupe // Augmentation des hauteurs et densifications type Bimby entre les vues vers la forêt. Apaisement de la circulation sur la rue grâce à un couloir écologique. Stationnements longitudinaux ponctuels, trottoirs piétons et plantations.



Construction en extension puis subdivision parcellaire // A adapter au cas par cas en terme d'implantation et d'accès depuis la voirie (servitude de passage, capacité d'accueil sur réseaux existants...)



Surélévation R+1 (+ combles) sur maison existante de plain pied // Respect de la volumétrie du bâtiment et des pentes de faitage. Extension en bois pour une économie de coût et simplification de mise en oeuvre

Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé



PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...) et primo-accédants.



FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens



PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités. Possibilité d'encouragement par la commune.

1. UTILISER LA DENSIFICATION AU COUP PAR COUP POUR RECOMPOSER L'ESPACE URBAIN DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS (SUITE)

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

LA BRÉE LES BAINS Centre bourg historique et récent île

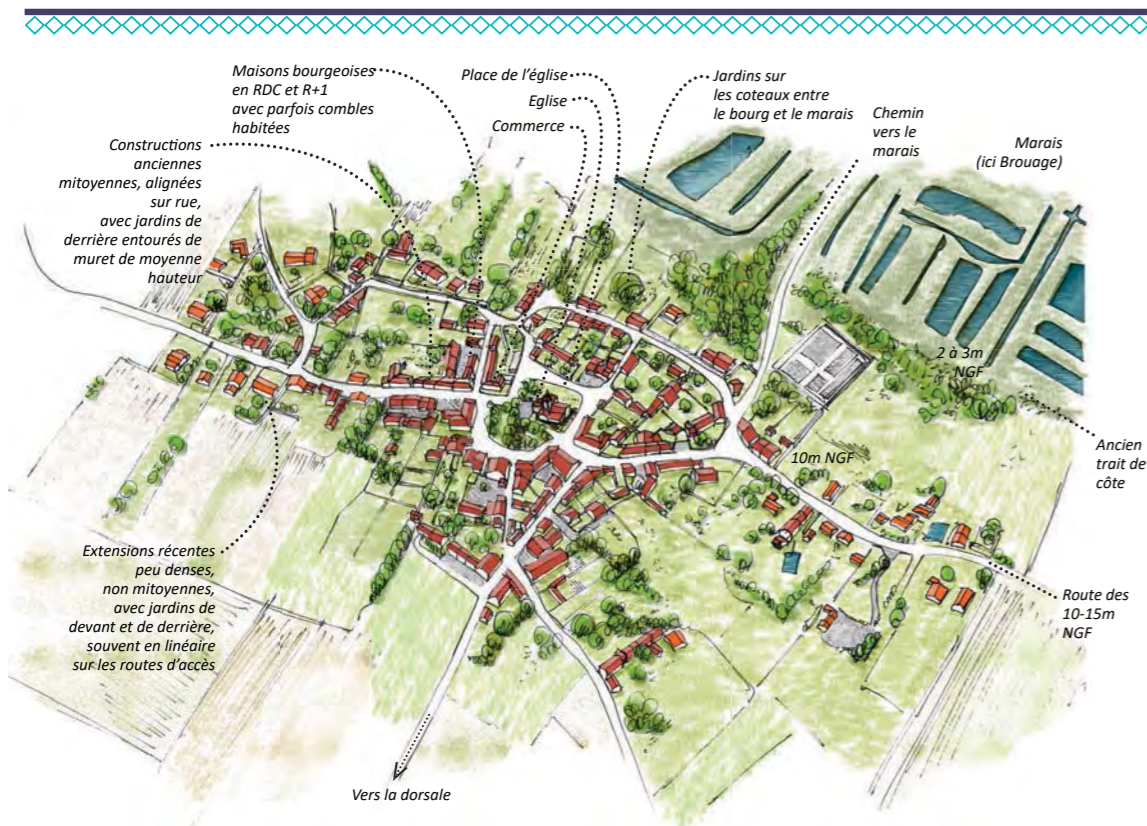
Rue de la plage // Rue des Boulasses (centre historique) } 17840 La Brée Les Bains
Rue de Saint Denis // Rue du Planginot (centre récent)

FORME D'URBANISATION

LE CENTRE BOURG DE LA BRÉE EST PROCHE DE LA PLAGE ET DESORMAIS ENTOURÉ DE DÉVELOPPEMENT URBAINS RÉCENTS, DONT UNE EXTENSION DU CENTRE QUI PREND TOUTE SON AMPLEUR PENDANT LA SAISON TOURISTIQUE ESTIVALE. LA FICHE SUIVANTE COMBINE L'ANALYSE DE CES DEUX SECTEURS.

Centre bourg catholique *

C'est durant les guerres de religion que se différencient, bourgs catholiques et bourgs protestants. En effet, ces derniers sont repoussés vers les territoires insalubres notamment les marais. C'est pourquoi, en plus de la présence, dans le premier cas d'une église, dans le deuxième d'un temple, ces bourgs se distinguent par leur implantation. Majoritairement, les bourgs catholiques sont situés sur la route des 10-15m NGF. Ramassés, les centres sont constitués de maisons mitoyennes en R+1 ou R+2 sur les voies principales et autour de l'église, en RDC sur les voies secondaires et à l'intérieur des îlots. Se rapprochant de la côte, les bourgs sont plus denses et l'on retrouve des querreux, placettes collectives en cœur d'îlot, ainsi que des chemins de brouette, ruelles étroites en arrière des jardins. Une place plus ou moins grande s'installe devant l'église, parfois partagée avec la mairie et/ou avec le marché. C'est souvent autour de cette place, que traverse la route principale que se concentrent ou se concentraient les commerces et services. Les cimetières sont toujours excentrés. Le rapport au marais se fait souvent par les jardins. Soit ils y sont directement adossés, soit les en séparent des cultures maraîchères, des prairies, des boisements étroits et plus récemment des friches en rupture de pente. En périphérie de ces bourgs s'implantent soit des extensions linéaires soit des espaces de lotissement, souvent déconnectés.



SYSTÈME DE DESSERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

La Brée Les Bains est un village nucléaire typique de l'île d'Oléron organisé autour d'un îlot central et de rues courbes et étroites qui s'en détachent. Les maisons sont implantées à l'alignement et quand il n'y a pas de façades, les rues sont bordées de murets séparants les cours ou jardins de l'espace public. Dans la partie récente du centre, les voies ont des gabarits standardisés beaucoup plus larges, les maisons, standardisées également (pavillons), sont implantées en retrait sur des parcelles identiques et de proportion carrées.

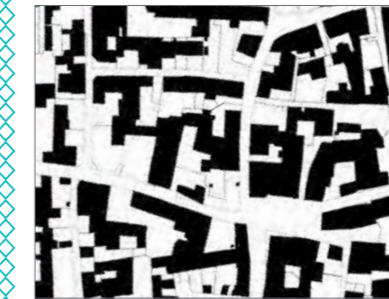


Exemple d'urbanisme de lotissement à proximité d'un centre à Saint-Pierre // Charte paysagère et architecturale du PMO



Densité résidentielle

// CENTRE BOURG HISTORIQUE DE LA BRÉE LES BAINS



30 logements / hectare
ce qui équivaut à une parcelle d'environ 300 m² / logement

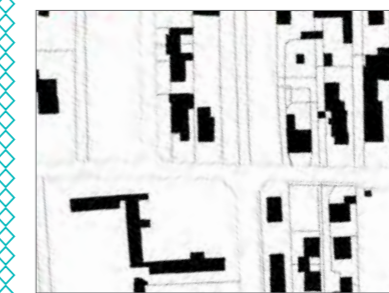
RÉFÉRENTIEL // Centre bourg historique île

21 logts / ha

CENTRE DE SAINT-GEORGES
Organisation urbaine et paysagère similaire avec de plus grands jardins, ce qui explique partiellement la plus faible densité résidentielle.



// CENTRE BOURG RÉCENT DE LA BRÉE LES BAINS



6 logements / hectare
ce qui équivaut à une parcelle d'environ 1600 m² / logement (pas de référentiel)

NOTA //

Il est important de noter le différentiel de densité extrêmement élevé entre ces deux secteurs adjacents du centre de La Brée.

Comme il l'a été très bien souligné dans la Charte Paysagère et Architecturale du PMO, il est nécessaire de conserver l'identité, les trames, les implantations des formes urbaines bâties et paysagères.

Et cela non seulement pour la préservation des paysages typiques du territoire mais aussi car ces formes proposent des densités résidentielles très élevées, intéressantes dans le contexte de pression foncière et environnementale actuel sur ce territoire.

*extrait du livret Motif et Unités de Paysage

LA BRÉE LES BAINS

Centre bourg historique et récent île

Rue de la plage // Rue des Boulasses (centre historique) } 17840 La Brée Les Bains
Rue de Saint Denis // Rue du Planginot (centre récent)

FORME D'URBANISATION (suite)

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Dans le centre historique, les maisons sont liées par leurs pignons, et sont très imbriquées. Constructions simples et robustes, enduites à la chaux en majorité, ce sont des volumes simples de plain pied ou d'un étage, construites dès le XVIIIème siècle.

La partie récente autour de la place du marché est construite après les années 70, suite à l'ouverture du pont qui engendre un mouvement de masse vers l'île et le développement de constructions peu qualitatives et sans plan d'ensemble. Les maisons sont de plain pied, implantées en milieu de parcelle, et entourées de jardins bien entretenus.



Resserrement de l'espace public dans le centre ancien // Rues étroites, placettes, maisons à l'alignement et commerces à l'année.

Dilatation des espaces publics dans le centre récent // Espaces dimensionnés pour les véhicules motorisés et sous-utilisés une grande partie de l'année.



AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Dans le centre historique, les rues sont peu larges et faiblement aménagées mais bordées de bâtiments et de murets formant un ensemble harmonieux. Des places, parcs et placettes ponctuent le réseau de voirie, et s'articulent avec des allées et venelles permettant de hiérarchiser le réseau de voies. La diversité de type de voiries (du chemin de brouette à la rue principale) et le maillage régulier des îlots rend le centre-ville de La Brée agréable. Quelques commerces de proximité animent le centre tout au long de l'année.

Dans le centre récent, l'activité commerciale n'existe que pendant la période estivale. Les espaces publics sont extrêmement dilatés et paraissent surdimensionnés lorsqu'ils sont vides la plupart du temps. L'implantation en retrait des maisons renforce cette sensation de dilatation. Les espaces sont dimensionnés pour les véhicules automobiles et non pour les piétons ce qui crée un sentiment d'inconfort.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone UA et UAa = zone urbaine, équipée, correspondant au centre-ville de La Brée

- Les immeubles neufs et clôtures nouvelles seront implantés à l'alignement des voies.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : dans une bande de 15m, le bâtiment sera implanté soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du faîtage du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3m.
- Dans tous les cas, les extensions pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% (piscine comprises).
- Hauteur max des constructions au faîtage = 6 mètres.
- Aspect extérieur des constructions : le caractère de l'architecture sera celui des maisons traditionnelles de l'île d'Oléron ; la Charte Paysagère et Architecturale du Pays Marennes Oléron devra être utilisée comme référence.
- Couverture : les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33%.
- Ouverture : les percements seront plus hauts que larges.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas de division parcellaire ou de partage de propriétés, les accès et le stationnement seront maintenus en conformité avec le règlement pour chaque unité foncière.

Zone UB = zone urbaine équipée, correspondant aux quartiers périphériques

- Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques, soit en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : dans une bande de 15m, le bâtiment sera implanté soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du faîtage du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3m.
- Dans tous les cas, les extensions pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% (piscine comprises).
- Hauteur max des constructions au faîtage = 6 mètres.
- Aspect extérieur des constructions : le caractère de l'architecture sera celui des maisons traditionnelles de l'île d'Oléron ; la Charte Paysagère et Architecturale du Pays Marennes Oléron devra être utilisée comme référence.
- Couverture : les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33%.
- Ouverture : les percements seront plus hauts que larges.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement. En cas de division parcellaire ou de partage de propriétés, les accès et le stationnement seront maintenus en conformité avec le règlement pour chaque unité foncière.



ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Les documents actuels ne contraignent pas les développements sur ce secteur, hormis la hauteur maximum des constructions en UB, qui freine le potentiel de surélévation.

1. UTILISER LA DENSIFICATION AU COUP PAR COUP POUR RECOMPOSER L'ESPACE URBAIN DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS (SUITE)

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

LA BRÉE LES BAINS Centre bourg historique et récent île

Rue de la plage // Rue des Boulasses (centre historique) } 17840 La Brée Les Bains
Rue de Saint Denis // Rue du Planginot (centre récent)

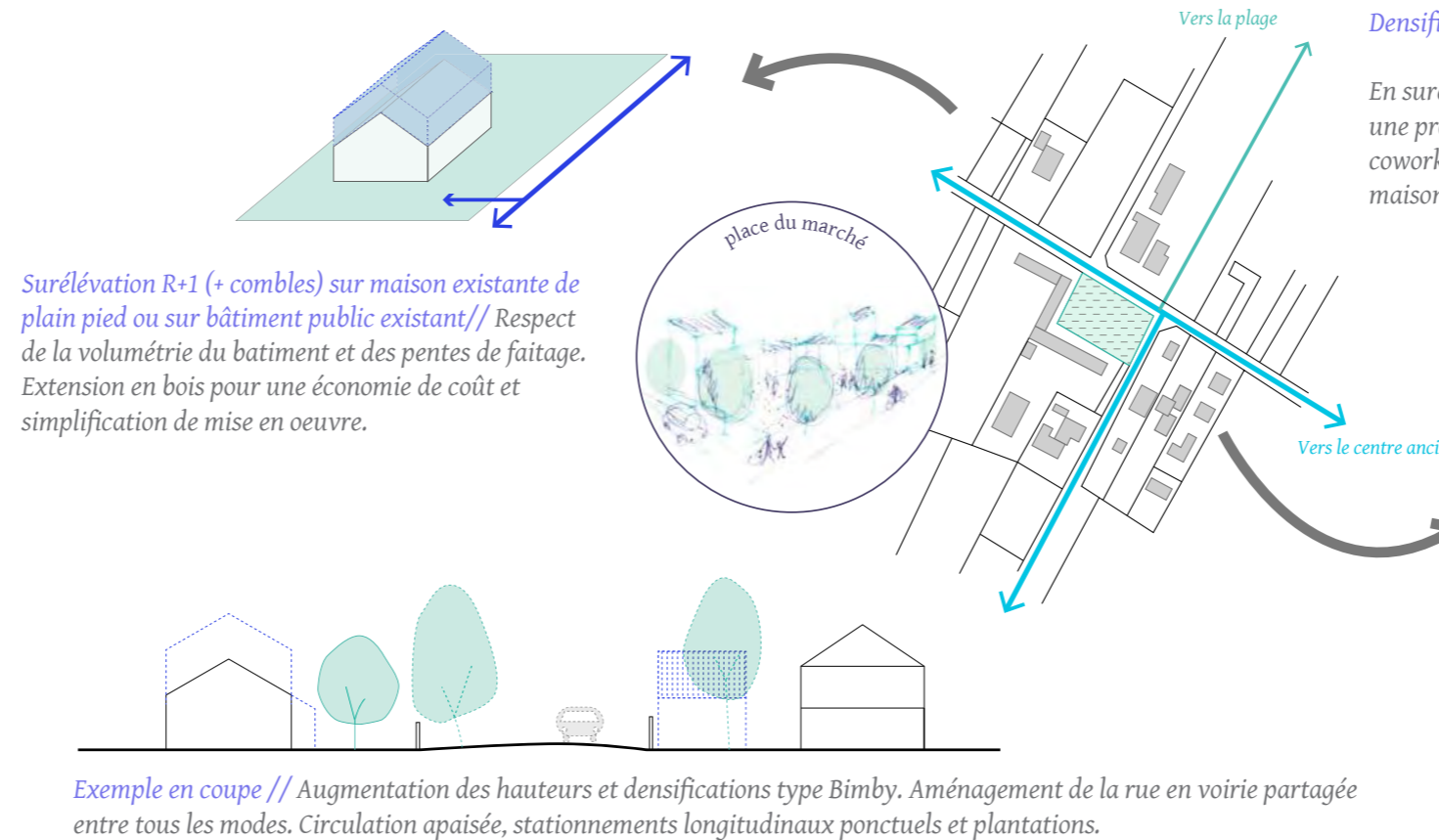
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION (suite)

TPOLOGIE URBAINE //

QUARTIER RÉCENT À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL À DENSIFIER ET QUALIFIER (en fonction de la loi littoral)
Pour le centre historique, se référer aux fiches de Bourcefranc Le Chapus et de Dolus d'Oléron.

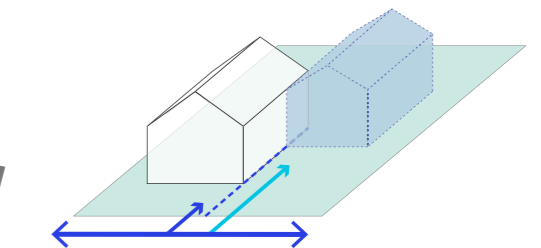
PROGRAMME

- Des surfaces de planchers supplémentaires de 20 à 60m² construites en surélévation sur les bâtiments existants RDC (hauteur max = 6m au faitage) ou en extension, de préférence côté rue pour qualifier et accentuer le sentiment d'urbanité.
- La voie est aménagée en espace partagé entre circulation automobile, stationnements longitudinaux ponctuels et modes doux. Les parkings sont systématiquement intégrés aux constructions.
- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un maillage de cheminement doux.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé. Diversification de l'offre de logements (T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis ou jeunes qui s'installent + Programme de bureaux, d'espace de travail partagés ou de services autour de la place du marché, en surélévation au dessus des boxes.



Densifications potentielles autour de la place du marché //

En surélévation ponctuelle au dessus de la halle du marché, pour une programmation d'équipement ou de services (cabinet médicaux, coworking, salles associatives...) et en subdivision parcellaire pour les maisons situées entre la place et le centre ancien.



Construction en extension puis subdivision parcellaire // A adapter au cas par cas en terme d'implantation et d'accès depuis la voirie (servitude de passage, capacité d'accueil sur réseaux existants...)

RÉFÉRENCES //

Des exemples d'ailleurs inspirants

RÉHABILITATION ET EXTENSION DE SIX LOGEMENTS (trois T2, un T3 et deux T4)

// TACT Architectes pour la Résidence Le Verger à Mauves s/ Loire de 2013 à 2016

En plein cœur d'une commune rurale, ces six logements locatifs associent constructions neuves et réhabilitation lourde. Grâce à un jeu d'imbrication et de démultiplication des volumes, la densification devient un moyen de préserver l'intimité de chacun. AMC n° 251



Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé + bureaux, espaces de travail partagés, cabinet médical



PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...) + travailleurs indépendants ou libéraux



FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens + portage public pour la partie services et équipements (commune, collectivités locales)



PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités pour le logement. Etude de faisabilité nécessaire pour la programmation bureaux et services.

2. VALORISER L'IMAGE DES BOURGS EN TRAVAILLANT LES VITRINES COMMERCIALES DES ENTRÉES DE VILLE

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

D 728 // D241 E1
17320 Saint-Just-Luzac

FORME D'URBANISATION

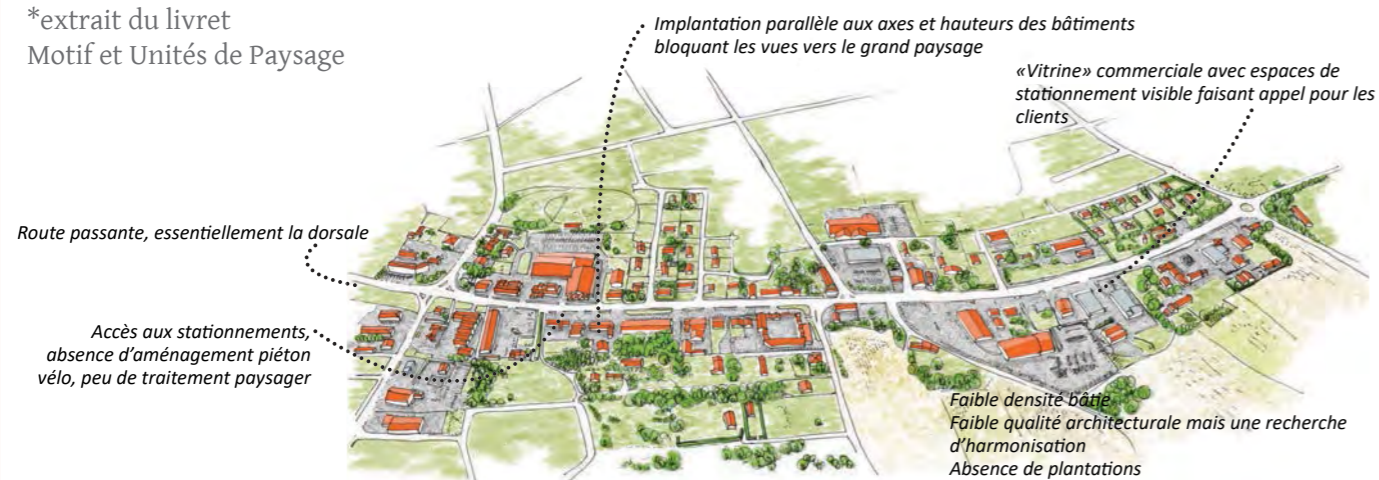
LA ZONE D'ACTIVITÉ DES QUATRE MOULINS EST SITUÉE AU BORD DE LA D728. ELLE MARQUE L'ENTRÉE DANS LA COMMUNE.

Zones artisanales et commerciales loties et linéaire*

Implantées majoritairement sur les routes les plus passantes et essentiellement sur la dorsale les zones artisanales et commerciales ont fortement modifié les structures de ces axes (ronds points, élargissement des voies, disparition des trottoirs, publicité, coupure des connexions visuelles avec le grand paysage...). Elles sont implantées souvent en «entrée de ville» ou de centre-bourg. L'architecture y est de faible qualité, peu dense, linéaire, avec façades commerciales. Elles sont organisées soit en lotissement avec une voirie secondaire soit le long de la voie principale avec un faible traitement paysager, absence de connexions piétonnes, espace conçu pour la voiture uniquement, faible présence végétale, importantes nappes de stationnements généralement nus.

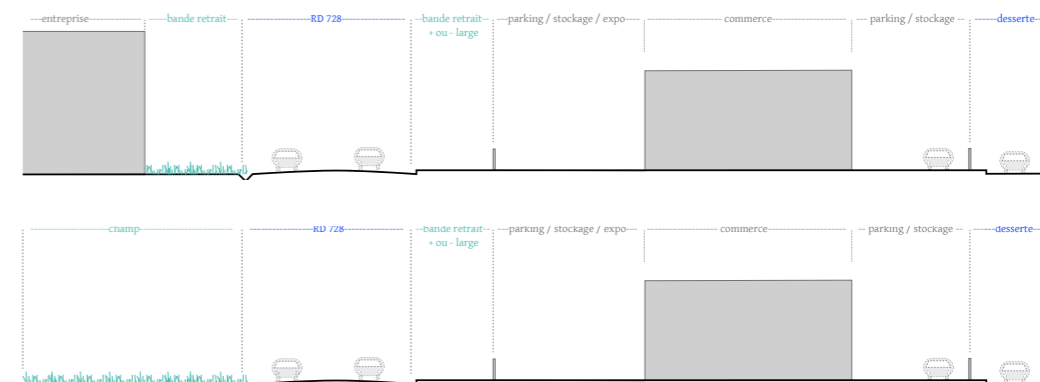
Concurrence avec les commerces de centre-bourgs qui ont tendance à fermer. Faible qualité des entrées urbaines, faible qualité des entrées sur le territoire.

*extrait du livret
Motif et Unités de Paysage



SYSTÈME DE DESERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

La zone est localisée en entrée de bourg afin de bénéficier d'une très bonne visibilité depuis un axe de déplacement majeur. Les parcelles sont organisées sur le côté sud de la D728, avec parfois un retrait afin de ménager une bande engazonnée entre les bâtiments et la voie. Il n'y a pas d'accès direct aux parcelles depuis la voie de transit, elles sont desservies par l'arrière. Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle, entourés de parkings ou d'aires de manutention/stockage/exposition. Un grand bâtiment est implanté de l'autre côté de la dorsale juste avant le rond-point.

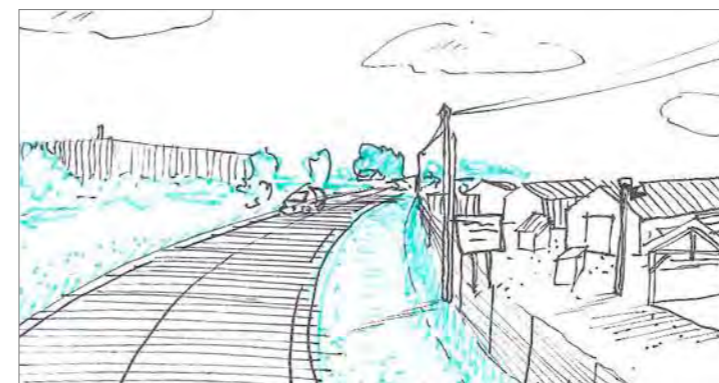


Coupes transversales sur la RD 728 et ses abords //

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Sur cette zone, les bâtiments ont des gabarits moyens communs coté sud. Ils sont de faible qualité architecturale, construits en parpaing crépi et toit à double pente, avec des volumétries de hangars. Quelques bâtiments sont couverts de bardage métallique. Un immense bâtiment leur fait face côté nord.

L'ensemble de la zone date des années 1970, suite au renforcement de l'axe la D728, voie départementale desservant Marennes depuis Saintes.



AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

L'implantation irrégulière des constructions, l'absence d'harmonisation de traitement des espaces extérieurs les parcelles (notamment au niveau des clôtures) et le très faible traitement paysager rend la zone très peu attractive.

Les zones d'activités commerciales et économiques sont souvent des espaces peu avenants pour les piétons, bien qu'ici des trottoirs aient été aménagés sur les voies de desserte au sud. Les voies sont dimensionnées pour faciliter l'accès aux véhicules motorisés. Les grands gabarits des bâtiments et des parcelles ne permettent pas un sentiment confortable dans les espaces extérieurs, dévolus majoritairement au stationnement, stockage et desserte. Les surfaces au sol sont toutes imperméabilisées.

Densité commerciale

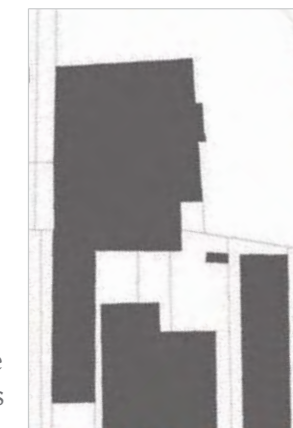
NOTA // Sur cette typologie, les calculs de densité tels que réalisés dans le cadre de cette étude ne présentent pas autant d'intérêt que sur les quartiers résidentiels. Il sera en effet plus propice de travailler les typologies urbaines, paysagères et architecturales pour une bonne insertion, plutôt qu'un calcul de densité variant nécessairement par rapport à la surface et à la programmation des bâtiments.



3 commerces ou entreprises /hectare

RÉFÉRENTIEL //
Zone commerciale continent
2.5 locaux/ha
ZONE COMMERCIALE DE LE GUA

Pas d'activités artisanales dans cette zone, ce qui explique la faible densité commerciale et la taille des bâtiments.



SAINT-JUST LUZAC - Les Quatre Moulins

Zone d'activité économique et commerciale

D 728 // D241 E1
17320 Saint-Just Luzac

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÈGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Ux = zone d'activités des Quatre Moulins

- Dans ce secteur, sont interdites toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités artisanales, commerciales, industrielles et de services.
- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées soit en retrait de 5m au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques, soit en continuité des constructions existantes.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,00 mètres au faîtage.
- Les toitures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle, de bacs type acier pré-laqué. Des couvertures en fibro-ciment recouvertes de tuiles en chapeau peuvent être autorisées.
- Les clôtures peuvent être de 1.80 m de hauteur maximum et constituées soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle, soit de grillages doublés de haies vives.
- L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Zone AUx = zone Puits Doux destinée à l'aménagement d'une zone d'activités

ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Les documents actuels contraignent peu les développements sur ce secteur. L'implantation en limite séparative permettrait de densifier la zone.

PPR // PAS D'ALÉAS (données DDTM 2016)

NOTA // Il est nécessaire de programmer un plan d'ensemble pour réfléchir à l'échelle large l'aménagement de ce secteur.

En effet, en l'état actuel, le PLU est très permissif et ouvre à la construction des zones importantes, ce qui pose de grandes incertitudes quant aux qualités paysagères du secteur, et aux continuités écologiques déjà extrêmement fragilisées.

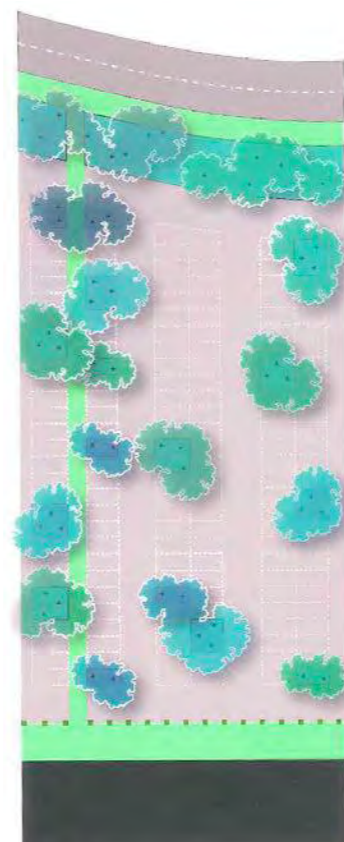


TYPOLOGIE URBAINE //

ZONE COMMERCIALE ET ARTISANALE D'ENTRÉE DE VILLE À COMPOSER DANS SON ENSEMBLE ET À QUALIFIER

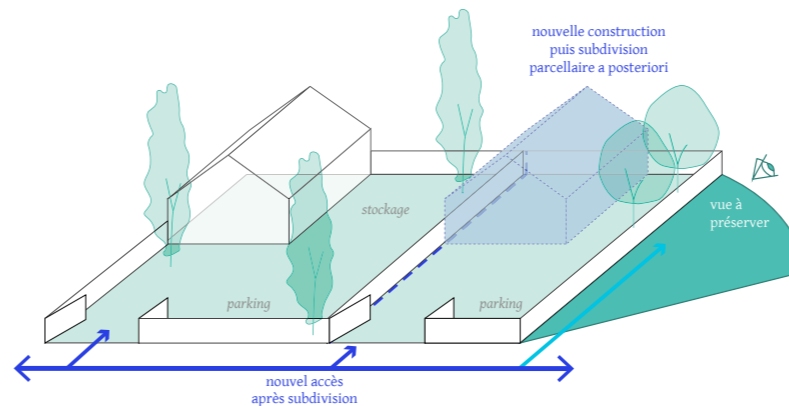
PROGRAMME (À AFFINER DANS LE CADRE D'UN PLAN D'ENSEMBLE)

- Des constructions supplémentaires implantées avec ou sans division parcellaire. Sur le long terme, des extensions en surélévation pour les bâtiments qui le supporteraient (hauteur max = 8m).
- Programme = commerces, artisanat & industries, conformément à la réglementation en vigueur sur la zone.
- Des surfaces de stationnement mutualisées entre les différents commerces et/ou entreprises afin de dégager les espaces au sol + une mutualisation des services aux entreprises pour les artisans (stockage, conciergerie...)
- Des parkings plantés et paysagés et l'interdiction des parkings d'exposition en façade sur la RD 728.
- Une signalétique commune et lisible sur l'ensemble de la zone. La réglementation de la publicité et une charte pour les enseignes.
- Des voies de desserte hiérarchisées et connectées (notamment au sud vers les développements urbains lotis existants ou à venir).
- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un traitement paysager pour séquencer la zone.



POUR RAPPEL // Les recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère du PMO

- Adapter l'aménagement à la topographie et aux conditions paysagères et hydrologiques du milieu naturel et non l'inverse
- Le long de la RD, composer l'opération par l'intérieur et supprimer toute possibilité d'effet vitrine par un recul bien marqué de la limite parcellaire
- maintenir des fenêtres transversales non bâties



Parking paysager // Accompagner les cheminements piétons, traiter les interfaces, apporter une image qualitative à la zone, et limiter l'imperméabilisation des sols.

Exemple en axométrie // Surélévation et insertion d'un nouveau bâtiment avant subdivision parcellaire. Maintien des perspectives ouvertes sur le grand paysage, parkings plantés.

Conditions de faisabilité

PROGRAMME // Commerce, artisanat ou industrie, en fonction des parcelles

PUBLIC CIBLÉ // Artisans, franchises, entreprises locales

FINANCEMENT // Privé (sur parcelle) et public (aménagement de la zone)

PHASAGE // Stratégie d'ensemble à mener au préalable, au risque d'une évolution au coup par coup qui dégraderait l'identité de la zone.

2. VALORISER L'IMAGE DES BOURGS EN TRAVAILLANT LES VITRINES COMMERCIALES DES ENTRÉES DE VILLE (SUITE)

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

SAINT-PIERRE D'OLÉRON Zone artisanale et commerciale

D734 // D274
17310 Saint-Pierre d'Oléron

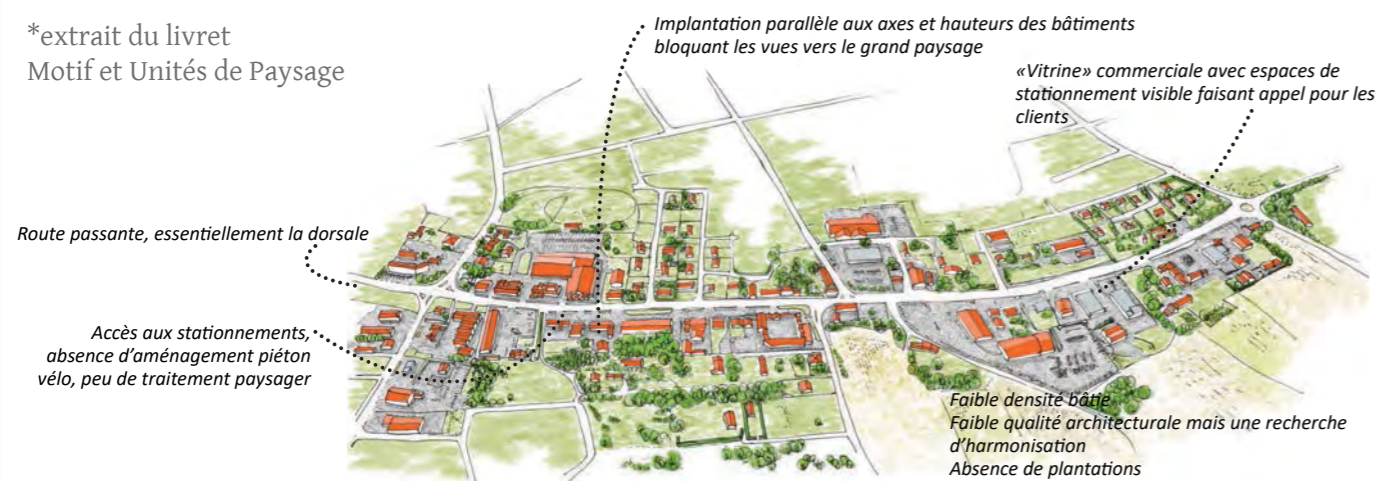
FORME D'URBANISATION

LA ZONE ARTISANALE ET COMMERCIALE DE SAINT-PIERRE D'OLÉRON CONSTITUE LA PRINCIPALE FACADE VISIBILE DE LA COMMUNE SUR LA D734. SA TAILLE IMPORTANTE ET SA GRANDE VISIBILITÉ EN FONT UN SECTEUR À ENJEUX PARTICULIERS.

Zones artisanales et commerciales loties et linéaire*

Implantées majoritairement sur les routes les plus passantes et essentiellement sur la dorsale les zones artisanales et commerciales ont fortement modifié les structures de ces axes (ronds points, élargissement des voies, disparition des trottoirs, publicité, coupure des connexions visuelles avec le grand paysage...). Elles sont implantées souvent en «entrée de ville» ou de centre-bourg. L'architecture y est de faible qualité, peu dense, linéaire, avec façades commerciales. Elles sont organisées soit en lotissement avec une voirie secondaire soit le long de la voie principale avec un faible traitement paysager, absence de connexions piétonnes, espace conçu pour la voiture uniquement, faible présence végétale, importantes nappes de stationnements généralement nus. Concurrence avec les commerces de centre-bourgs qui ont tendance à fermer. Faible qualité des entrées urbaines, faible qualité des entrées sur le territoire.

*extrait du livret
Motif et Unités de Paysage



SYSTÈME DE DESERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

La zone est localisée en entrée de bourg afin de bénéficier d'une très bonne visibilité depuis un axe de déplacement majeur. Les parcelles sont donc majoritairement organisées sur le côté sud de la 734, avec un retrait plus ou moins important afin de ménager tantôt un fossé drainant entre la route et la zone commerciale, tantôt des espaces de stationnement, de stockage, ou de circulation avant les bâtiments. L'emprise de la voirie, du fossé, des espaces de circulations met fortement à distance les bâtiments. Les retraits par rapport à la voie sont néanmoins assez réguliers mais la disparité architecturale des bâtiments rend l'ensemble peu harmonieux. Les parcelles sont desservies par des contre-allées accessibles depuis la dorsale tous les 100m à 200m environ.



Perspective depuis la D734 //

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Sur cette zone, les bâtiments ont des gabarits variables, de l'hypermarché au petit bâtiment type maison accueillant une activité artisanale, un commerce ou des services. La diversité de ces formes architecturales et le faible aménagement paysager de la zone rend le secteur peu harmonieux. Une opération de bonne facture architecturale a été menée sur la partie nord ouest de la zone, pour le Leclerc Drive et consors. Elle est un bon modèle dont on peut s'inspirer pour le réaménagement de l'ensemble de la zone. Les premiers bâtiments sont apparus autour du XVIIIème et XIXème siècle (dont les moulins). Un hameau se constitue au croisement de l'actuelle D734 et de l'avenue du Général Leclerc. Avant la construction du pont, seules quelques fermes sont disséminées autour de la dorsale, plantée d'alignement d'arbres, en plus du hameau pré-existant.

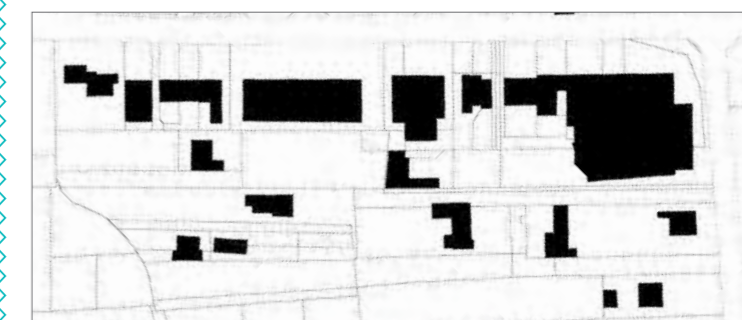
AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les espaces pour les piétons et les modes actifs sont très faiblement aménagés : trottoirs engazonnés à certains endroits, pas de trottoirs à d'autres... L'espace est clairement construit pour et par l'automobile. Les grands gabarits des bâtiments et des parcelles ne permettent pas un sentiment confortable dans les espaces extérieurs, dévolus majoritairement à la circulation automobile, au stationnement, au stockage et à la desserte. Quelques moulins subsistent de l'époque ancienne mais sont peu mis en valeur. Ils pourraient marquer un paysage et être utilisés dans une perspective de séquençage de la voie et de la zone.

Densité commerciale

NOTA // Sur cette typologie, les calculs de densité tels que réalisés dans le cadre de cette étude ne présentent pas autant d'intérêt que sur les quartiers résidentiels. Il sera en effet plus propice de travailler les typologies urbaines, paysagères et architecturales pour une bonne insertion, plutôt qu'un calcul de densité variant nécessairement par rapport à la surface et à la programmation des bâtiments.

2 locaux commerciaux ou industriels/hectare



RÉFÉRENTIEL // Zone commerciale sur l'île

6 locaux/ha

ZONE COMMERCIALE DE DOLUS D'OLÉRON

Un secteur moins vaste et plus concentré, ce qui explique partiellement la densité commerciale trois fois plus importante.



SAINT-PIERRE D'OLÉRON

Zone artisanale et commerciale

D734 // D274
17310 Saint-Pierre d'Oléron

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Uxa = zone réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles. Le secteur Uxa, concerne la zone le long de la RD 734 et la rue des Mirouelles. Elle concerne la première bande bâtie. L'intégration paysagère des bâtiments d'activités est recherchée.

• Les voies en impasse devront rester l'exception. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits, sauf impossibilité technique.

• Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives (dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres), soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4m$ mini).

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.

• L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

• Les planchers bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les planchers bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel.

• Hauteur maximale = 6,5m au faîtage.

• Aspect des constructions : tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »

• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Zones AUb = secteurs réservés à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBa.

Zones AUc = secteur réservé à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb.

Zone UBc = secteur situé en périphérie des villages correspondant à une zone de faible densité, notamment aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une surdensification poserait d'importants problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère.



ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Les documents actuels ne contraignent pas les développements sur ce secteur.

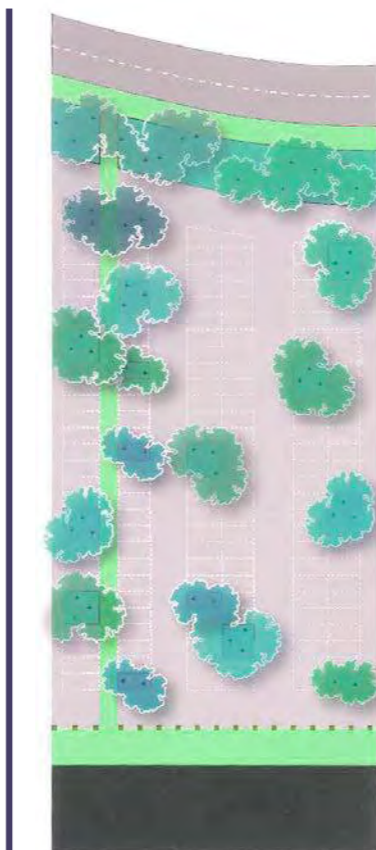
PPR // PAS D'ALÉAS (données DDTM 2017)

TYPOLOGIE URBAINE //

ZONE COMMERCIALE, ARTISANALE ET INDUSTRIELLE D'ENTRÉE DE VILLE À DENSIFIER ET QUALIFIER

PROGRAMME

- Réhabilitation, restructuration progressive de la zone sans changement d'affectation. Sur le long terme, des extensions jusqu'à l'alignement de la voie ou des restructurations harmonieuses telles celle réalisée dans le secteur du Leclerc Drive.
- Programme = commerces, artisanat & industries, conformément à la réglementation en vigueur sur la zone.
- Des surfaces de stationnement mutualisées entre les différents commerces et/ou entreprises afin de dégager les espaces au sol (parking en ouvrage?) + une mutualisation des services aux entreprises pour les artisans (stockage, conciergerie...)
- Des parkings plantés et paysagés et l'interdiction des parkings d'exposition ou de stockage en façade sur la RD 734.
- Un séquençage de la voie pour donner une échelle urbaine au secteur
- Une signalétique commune et lisible sur l'ensemble de la zone. La réglementation de la publicité et une charte pour les enseignes.
- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un traitement paysager pour séquençer la zone.



Parkings plantés et principe du mail commercial* //

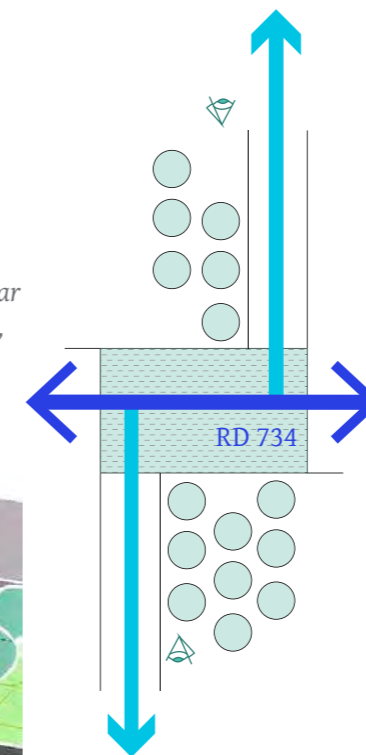
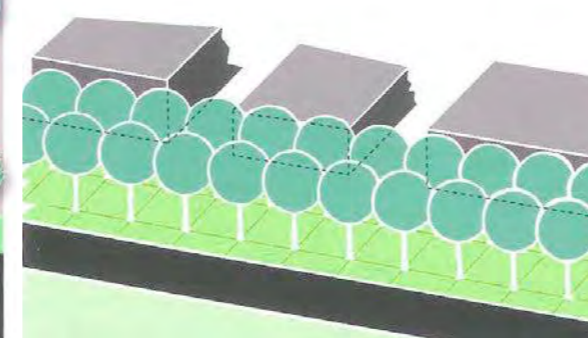
Les parkings sont plantés perpendiculairement à la voie pour souligner des lignes de fuite transversales et les perspectives vers le grand paysage.

Le principe du mail commercial permet d'aménager l'épaisseur frontale entre la voie et les façades des constructions

* Charte paysagère et architecturale du PMO

Des placettes pour séquençer la voie et donner une échelle urbaine//

Les intersections sont marquées par des aménagements spécifiques (carrefours plateaux, changement de sol...)



Conditions de faisabilité

PROGRAMME // Commerce, artisanat ou industrie, en fonction des parcelles

PUBLIC CIBLÉ // Artisans, franchises, entreprises locales

FINANCEMENT // Privé (sur parcelle) et public (aménagement de la zone)

PHASAGE // Stratégie d'ensemble à mener sur les espaces publics et voirie. Incitation à planter et aménager les stationnements sur les parcelles privées

3. PRÉSERVER ET ANIMER LES CENTRE-BOURGS SANS PATRIMONIALISER

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

HIERS Centre bourg historique du continent

Rue de la Loutré
17320 Hiers Brouage

FORME D'URBANISATION

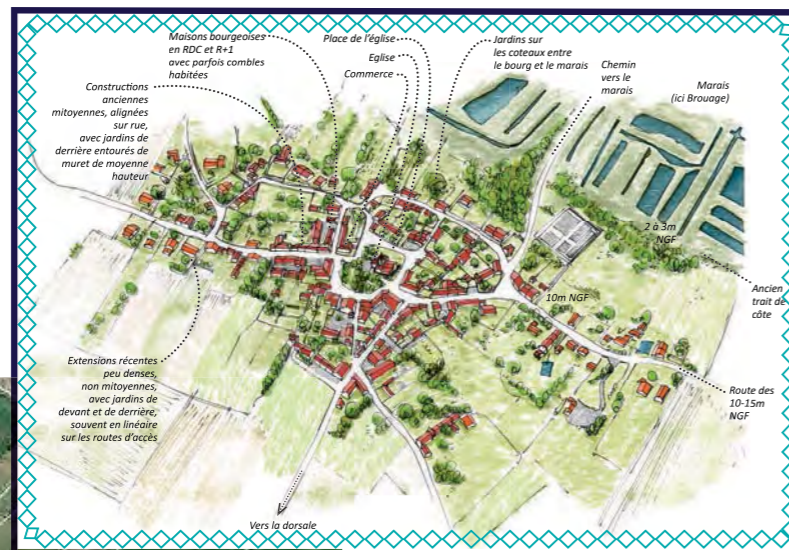
LE CENTRE DE HIERS EST ORGANISÉ SUR UNE ÎLE AU MILIEU DU MARAIS DE BROUAGE AUTOUR DE L'ÉGLISE DATANT DU XIÈME SIÈCLE, AVEC DES EXTENSIONS GÉNÉRIQUES CONTEMPORAINES.

Centre bourg catholique *

C'est durant les guerres de religion que se différencient, bourgs catholiques et bourgs protestants. En effet, ces derniers sont repoussés vers les territoires insalubres notamment les marais. C'est pourquoi, en plus de la présence, dans le premier cas d'une église, dans le deuxième d'un temple, ces bourgs se distinguent par leur implantation.

Majoritairement, les bourgs catholiques sont situés sur la route des 10-15m NGF. Ramassés, les centres sont constitués de maisons mitoyennes en R+1 ou R+2 sur les voies principales et autour de l'église, en RDC sur les voies secondaires et à l'intérieur des îlots. Se rapprochant de la côte, les bourgs sont plus denses et l'on retrouve des querreux, placettes collectives en cœur d'îlot, ainsi que des chemins de brouette, ruelles étroites en arrière des jardins. Une place plus ou

moins grande s'installe devant l'église, parfois partagée avec la mairie et/ou avec le marché. C'est souvent autour de cette place que traverse la route principale que se concentrent ou se concentraient les commerces et services. Les cimetières sont toujours excentrés.



Le rapport au marais se fait souvent par les jardins. Soit ils y sont directement adossés, soit les en séparent des cultures maraîchères, des prairies, des boisements étroits et plus récemment des friches en rupture de pente. En périphérie de ces bourgs s'implantent soit des extensions linéaires soient des espaces de lotissement, souvent déconnectés.

*extrait du livret Motif et Unités de Paysage

SYSTÈME DE DESSERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

On peut distinguer dans le centre de Hiers trois types d'implantations.

- Implantation traditionnelle en centre bourg [1] : parcelles en lanières étroites et perpendiculaires à la voie sur lesquelles s'implantent des maisons mitoyennes (ou ménageant un chemin de brouette vers le marais ou permettant de traverser l'îlot), construites à l'alignement sur la rue et déployant un étroit et long jardin vers l'arrière de la parcelle (présence ponctuelle de cabanons de jardin). Dans la majorité des cas, les jardins forment une transition douce vers le marais et en sont parfois séparés par un cheminement doux.
- Implantation récente inspirée de la typologie traditionnelle de centre bourg [2] : parcelles en lanières un peu plus larges, perpendiculaires à la voie, maisons implantées en milieu de parcelles (parfois sur les limites séparatives, parfois non), systématiquement en retrait (irrégulier) de la voie. Pas de passages ménagés en perméabilité vers le marais.
- Implantation contemporaine [3] : grande parcelle sur laquelle sont implantés plusieurs petits immeubles, non alignés, non mitoyens, en rupture avec le paysage environnant.

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Hormis les petits immeubles au nord du centre, les maisons sont de plain pied ou R+1. Les constructions des catégories 2 et 3 sont issues de la production générique de logement. Le centre de Hiers s'est progressivement développé suite à la construction de l'église au XIème siècle.

AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Historiquement, le village de Hiers s'est implanté sur une île au milieu du marais. Les vues vers ce dernier au travers des passages entre les maisons sont donc caractéristiques des villages des marais. Dans la partie la plus ancienne du centre, les maisons à l'alignement définissent bien l'espace de la rue et les façades blanches rendent ces espaces avenants et lumineux. Dans les parties plus récentes, l'espace est plus dilaté du fait du retrait des maisons par rapport à la rue et des gabarits de voirie plus large (ce qui implique la présence de clôtures). Cela rend ces espaces moins qualitatifs malgré quelques alignements d'arbres et des vues sur des jardins.

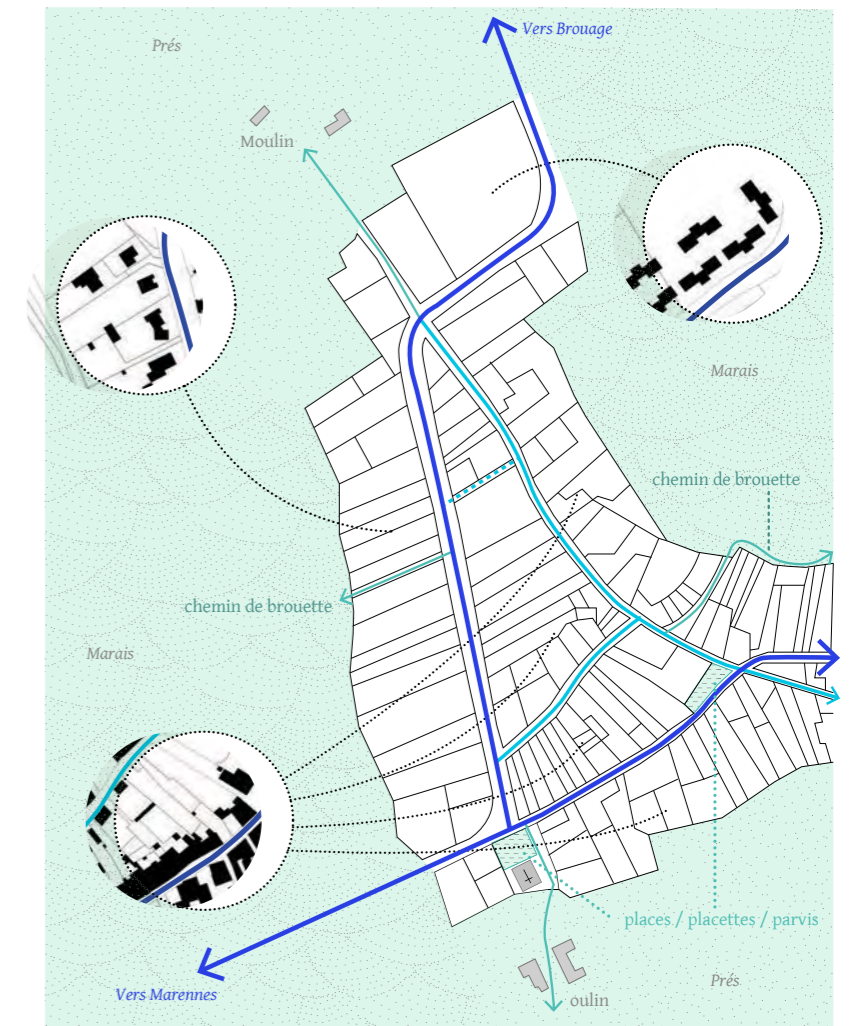


Schéma d'organisation urbaine //

Hiérarchie des voies, implantations bâties et espaces publics et/ou naturels

Densité résidentielle



RÉFÉRENTIEL //
Centre bourg historique continent

13 logements / ha

CENTRE DE ST-JUST LUZAC // Importance des jardins et des espaces publics dans ces typologies urbaines de centre-bourg, ce qui explique une relative faible densité.

8 logements / hectare
ce qui équivaut à une parcelle d'environ 1200 m² / logement



HIERS

Centre bourg historique du continent

Rue de la Loutre
17320 Hiers Brouage

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR DANS LA ZPPAUP



■ Zone Ua = le bourg d'Hiers

- Les constructions neuves doivent respecter les caractéristiques du bourg dans leur volumétrie et les proportions des ouvertures sur l'espace public.
- Les constructions sont implantées à l'alignement.
- Seules des parties de maçonnerie non appareillées, les briques et le béton doivent être enduites.
- Les matériaux de couverture doivent avoir un aspect compatible avec le village ancien (tuiles canal de tonalités mélangées ou tuiles de réemploi en terre cuite naturelle).
- Les clôtures seront, en fonction du contexte, réalisées en moellon, en maçonnerie enduite, en barrières de bois peint ou en haies végétales avec grillage souple foncé, sur poteaux bois ou métal.
- Les vérandas, capteurs solaires, éléments techniques et piscines sont interdits vus de l'espace public.

ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Les documents actuels contraignent les développements sur ce secteur car ils préservent les qualités intrinsèques du tissu existant. Ils ne gèlent pas pour autant les perspectives d'évolution dans le respect de l'existant. Selon les périmètres de délimitation des catégories villages et hameaux de la loi littoral, une partie de ce secteur de Domino pourra ou non être densifiée.

PPR // PAS D'ALÉAS (données DDTM 2016)

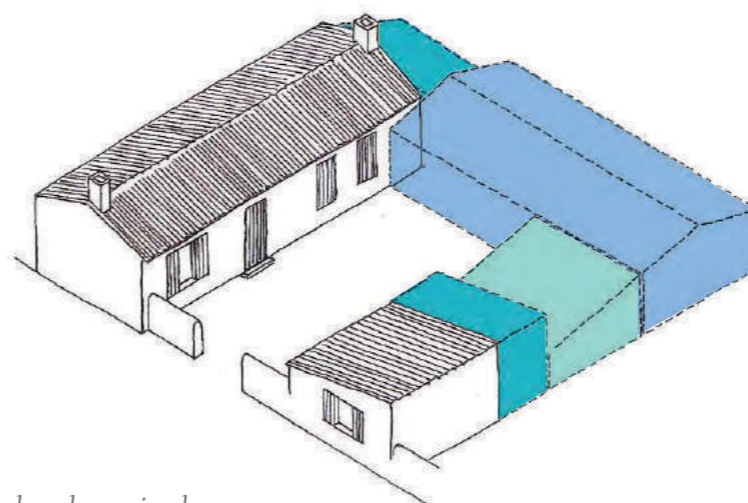
TYPOLOGIE URBAINE //

CENTRE BOURG HISTORIQUE À DENSIFIER PONCTUELLEMENT

PROGRAMME

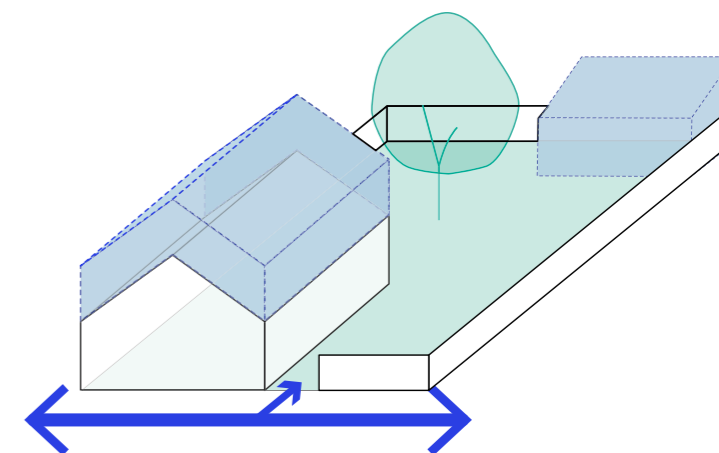
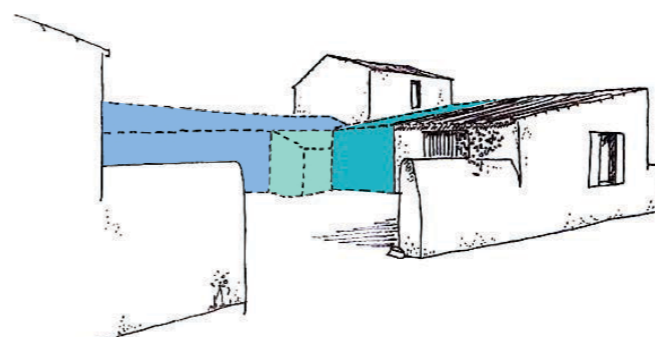
- Des surfaces de planchers supplémentaires de 30 à 100m² construites en surélévation sur les bâtiments existants RDC ou en extension selon les conditions énoncées dans le règlement de la zone du bourg d'Hiers, en conservant les volumétries, matériaux et dimensions ouvertures traditionnelles (maison à l'alignement sur parcelle en lanière préservant un vaste espace de jardin à l'arrière). Les modèles architecturaux vernaculaires sont pensés pour une évolutivité dans le temps. Ainsi, il est proposé ici de continuer à les densifier, avec les mêmes principes typologiques.
- Les stationnements sont situés dans l'espace public dans les emplacements prévus à cet effet, dans les cours, ou intégrés dans les constructions.
- Programmes envisagés : une à plusieurs pièces supplémentaires dans un logement existant, création d'un nouveau logement (diversification de l'offre : studio, T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis ou jeunes qui s'installent, création d'un atelier de travail.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé.

Principe d'évolutivité des typologies traditionnelles* //



«Les principes du volume simple à pente, dit 'cul levé', permet d'adjoindre dans le temps toutes les dépendances nécessaires.»

* Charte paysagère et architecturale du PMO



Surélévation R+1 (+ combles) sur maison existante de plain pied + densification en fond de parcelle pour la création d'un studio ou d'un atelier //

Respect de la volumétrie des bâtiments, des pentes de faitage, de la proportions d'ouvertures en façades..
Maintien d'un jardin de taille conséquente qui participe aux caractéristiques typologiques historiques.

Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé



PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...) ou résidents actuels



FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens



PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités.

4. S'INSPIRER DES MODÈLES VERNACULAIRES POUR COMPOSER LES SECTEURS

RÉSIDENTIELS

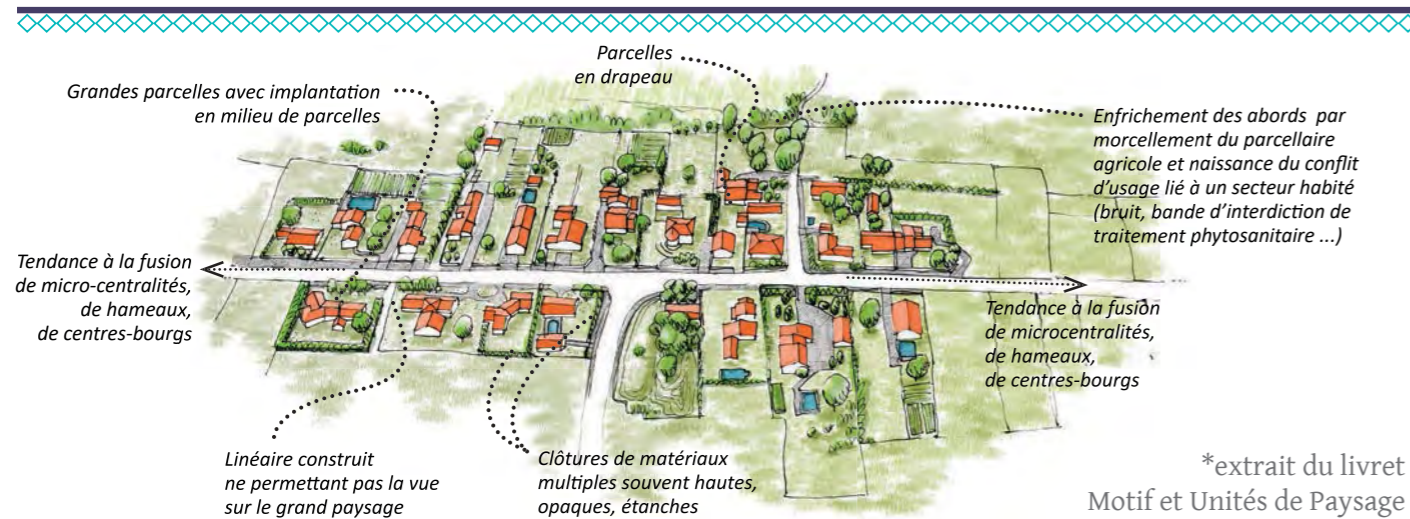
Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

FORME D'URBANISATION

LE SECTEUR ÉTUDIÉ ICI CONSTITUE L'ENTRÉE DANS LE VILLAGE DE SAINT-SORNIN LORQUE L'ON VIENT DE LA D728.

Extension urbaine linéaire*

Les extensions linéaires ne sont pas récentes. Le long des axes de circulation, par vente occasionnelles de parcelles, se construisent des maisons. Les parcelles les plus proches des bourgs anciens tendent à respecter une faible distance de la route, de petites parcelles et un alignement des façades. Plus on s'en éloigne, plus les parcelles sont grandes, les maisons éloignées des routes et de formes complexes. Lorsque deux routes proches subissent cet étalement, viennent se remplir les interstices par des parcelles en drapeau. Les espaces collectifs sont ici de faible qualité car dépendants du traitement routier.



SYSTÈME DE DESSERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

Ce secteur est composé d'extensions loties du village de Saint-Sornin, organisées autour de la D118 selon deux types de desserte : des voies en impasse ou des rues connectées au réseau viarie local.

Ces voies (en impasse et maillées) desservent des maisons pavillonnaires, systématiquement implantées en milieu de parcelle et entourées de jardins privatifs, hormis quelques unes situées sur l'axe principal D118 et implantées à l'alignement conformément à la configuration historique sur cette voie. Les parcelles sont plutôt carrées et font environ 600m² en moyenne.



ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Ici, les maisons datent des années 1990. Elles ont des formes génériques, typiques des maisons vendues sur catalogue. Elles sont de plain-pied, entourées de jardins plus ou moins aménagés.

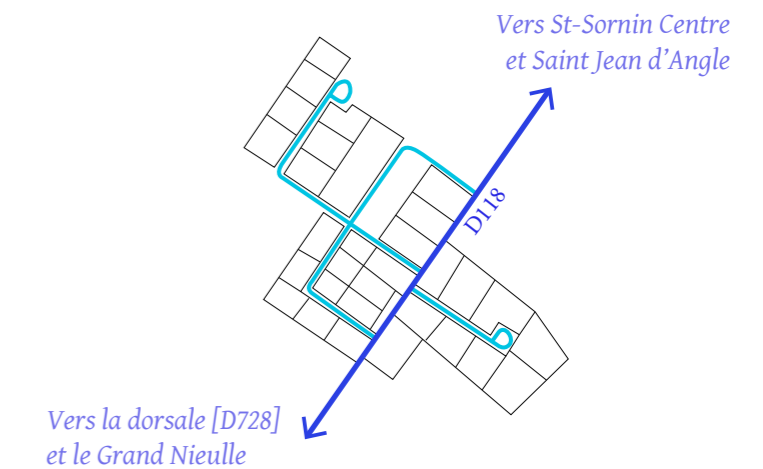
AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les modèles génériques d'habitat présents ici qualifient peu les espaces publics qui dépendent donc du traitement routier et de la qualité des jardins privatifs qui les bordent. Néanmoins, l'échelle réduite des voies et des ensembles lotis (jamais plus de 9 maisons sur une impasse), l'aspect champêtre du paysage encore très dégagé malgré les nouvelles constructions, la taille raisonnable des parcelles et l'esprit «petit village» qui règne à Saint-Sornin permettent de conserver une ambiance avenante dans les espaces publics.

SAINT-SORNIN Extension urbaine pavillonnaire

D 118 // Rue du Fief Bon Jean
17600 Saint-Sornin

Organisation des parcelles en entrée de ville //
Autour de voies en impasses ou maillées avec le système viarie



Densité résidentielle



9 logements/hectare
ce qui équivaut à une
parcelle d'environ
1100 m² / logement

RÉFÉRENTIEL //
Extension urbaine lotie
(exemple positif)

8 logements /ha
LOTISSEMENT RUE GOULEBENÈZE À LE GUA
inspiré des typologies architecturales et urbaines
traditionnelles charentaises (queurreux & chemins de
brouette)



SAINT-SORNIN

Extension urbaine pavillonnaire

D 118 // Rue du Fief Bon Jean
17600 Saint-Sornin

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

DOCUMENT D'URBANISME NON COMMUNIQUÉ

EVOLUTION DES DOCUMENTS
D'URBANISME ACTUELS

PPR // PAS D'ALÉAS
(données DDTM 2016)



TPOLOGIE URBAINE //

ENTRÉE DE VILLE À CARACTÈRE RÉSIDEN-
TIEL À QUALIFIER, AMÉNAGER ET DENSIFIER
(SUR LES EXTENSIONS FUTURES)

PROGRAMME

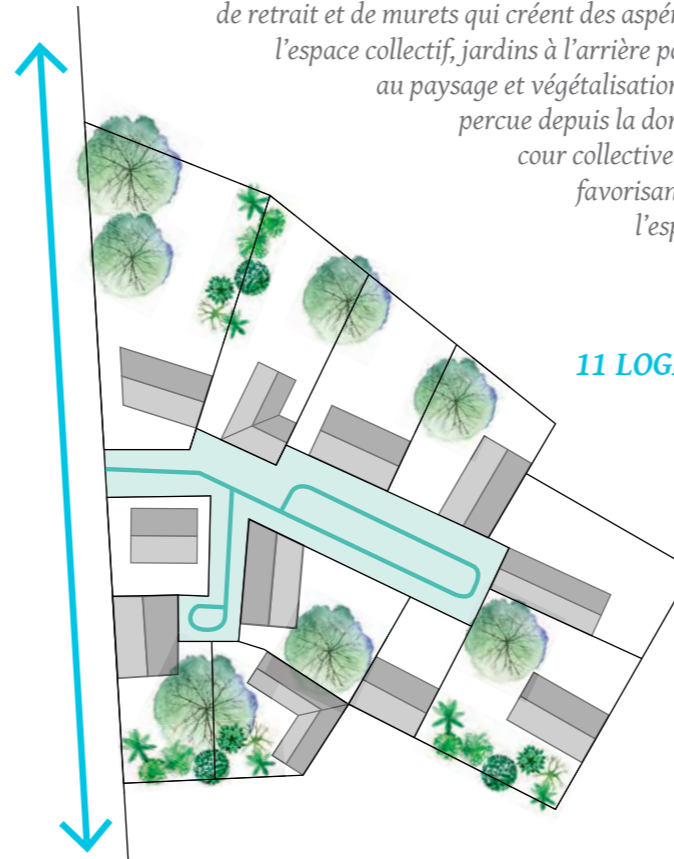
- Des nouvelles constructions plus adaptées au contexte local, et inspirées des typologies et implantations traditionnelles (queurreux).
- Les voies sont aménagées en espaces partagés entre circulation automobile, stationnements ponctuels, plantations, et modes doux. Les parkings sont de préférence intégrés aux constructions.
- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un maillage de cheminements doux et de chemins de brouette.
- Logement en accession ou locatif relevant du parc privé.



Exemple d'implantation existante // Parcelles de forme majoritairement carrée, implantation des maisons en milieu de parcelle, sans rapport avec l'espace public, voie en impasse.

Type d'implantation recommandée //

Inspirée de la typologie vernaculaire du queurreux, implantation des constructions à l'alignement, système de retrait et de murets qui créent des aspérités dans l'espace collectif, jardins à l'arrière pour connexion au paysage et végétalisation de la façade perçue depuis la dorsale. Effet de cour collective dans l'impasse, favorisant les usages de l'espace public.



Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé



PUBLIC CIBLÉ // Particuliers, primo-acquédants, familles, personnes âgées...



FINANCEMENT // Privé (avec un promoteur vertueux ?)



PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités. Possibilité d'enca-drement par la commune.

4. S'INSPIRER DES MODÈLES VERNACULAIRES POUR COMPOSER LES SECTEURS RÉSIDENTIELS (SUITE)

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

DOLUS D'OLÉRON - Tirelire & Le Maine Hameau historique et extensions loties

Route du Treuil // Rue Principale
17550 Dolus d'Oléron

FORME D'URBANISATION

LE SECTEUR ÉTUDIÉ CORRESPOND À L'EXTENSION HISTORIQUE DU HAMEAU DE DOMINO. SITUÉ EN TOUTE PROXIMITÉ DU HAMEAU HISTORIQUE, LES TYPOLOGIES COMBIDENT DEUX MOTIFS PAYSAGERS PRÉ-IDENTIFIÉS : L'ALENTOUR RÉCENT D'UN HAMEAU TRADITIONNEL DE L'ÎLE ET UNE EXTENSION URBAINES LINÉAIRE.

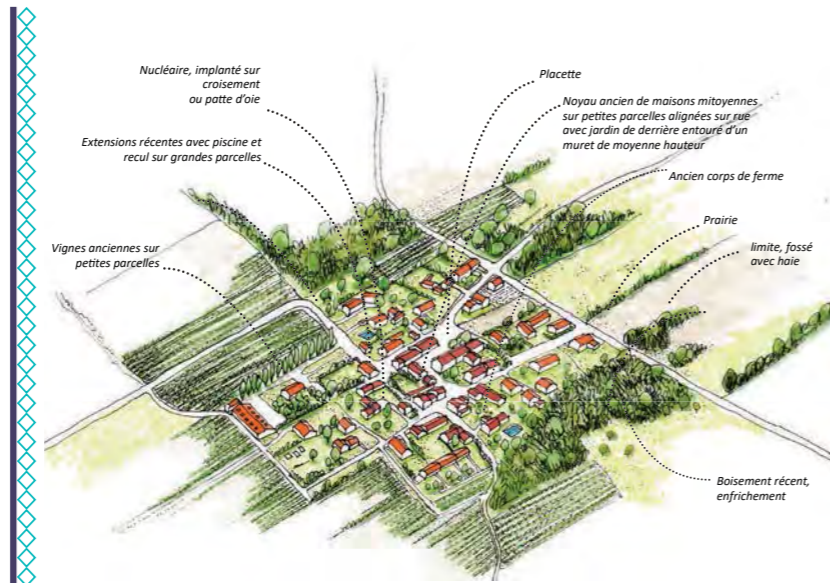
Hameau*

Sur l'île, les hameaux sont le plus souvent nucléaires, implantés sur un croisement ou une patte d'oie. Ils sont initialement peu développés, quelques dizaines de maisons agglomérées, d'anciennes fermes, souvent alignées sur rue et mitoyennes, avec généralement un jardin de derrière entouré d'un mur de moyenne hauteur. Développés au cours du XXème, les habitations plus récentes sont reconnaissables par leur architecture, rarement en mitoyenneté, sur de grandes parcelles avec souvent un jardin de devant en plus du traditionnel jardin de derrière. La piscine est également une bonne indication.

Dynamiques notoires // Lorsque la loi littorale l'autorise, étalement urbain abandonnant les formes du hameau au profit de formes génériques. Rénovations et extensions inadaptées au contexte. Important habitat secondaire privilégiant le locatif saisonnier plutôt qu'annuel créant des hameaux «morts» une partie de l'année.

Extension urbaine linéaire*

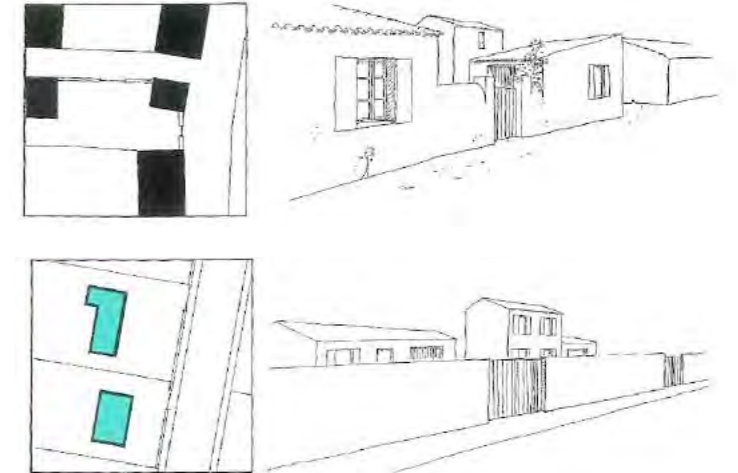
Les extensions linéaires ne sont pas récentes. Le long des axes de circulation, par vente occasionnelles de parcelles, se construisent des maisons. Les parcelles les plus proches des bourgs anciens tendent à respecter une faible distance de la route, de petites parcelles et un alignement des façades. Plus on s'en éloigne, plus les parcelles sont grandes, les maisons éloignées des routes et de formes complexes. Lorsque deux routes proches subissent cet étalement, viennent se remplir les interstices par des parcelles en drapeau. Les espaces collectifs sont ici de faible qualité car dépendants du traitement routier.



SYSTÈME DE DESSERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

Les hameaux historiques de Tirelire et de Le Maine sont aujourd'hui reliés par des extensions loties récentes organisées sur un réseau viaire presque complètement maillé (excepté 3 impasses).

Dans les hameaux, les rues sont courbes comme sur toute l'île pour minimiser l'effet du vent et les maisons sont organisées en queueux (cf Charte architecturale et paysagère du PMO). Dans les extensions récentes, les rues sont droites et les parcelles organisées en drapeau autour de ces dernières. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle.



ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les hameaux de Tirelire et de Le Maine existent depuis le 18ème siècle. Les développements récents sont apparus à

partir des années 70 avec l'ouverture du pont reliant l'île au continent. Les constructions récentes sont issues de modèles génériques, standardisés. Elles sont majoritairement de plain pied, de taille moyenne, toiture tuile canal et crépi clair.

AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les constructions en retrait ne qualifient pas ou peu l'espace public. Les limites de la rues sont constituées par des clôtures, barrières et haies diverses et souvent basses. L'espace public est constitué de la voirie et est traité de manière très simple : un ruban de bitume et des bas cotés stabilisés. Il n'y a pas toujours de trottoirs et les bas côtés sont souvent utilisés comme stationnement longitudinal informel dans les cas rare où le stationnement n'est pas organisé à la parcelle.

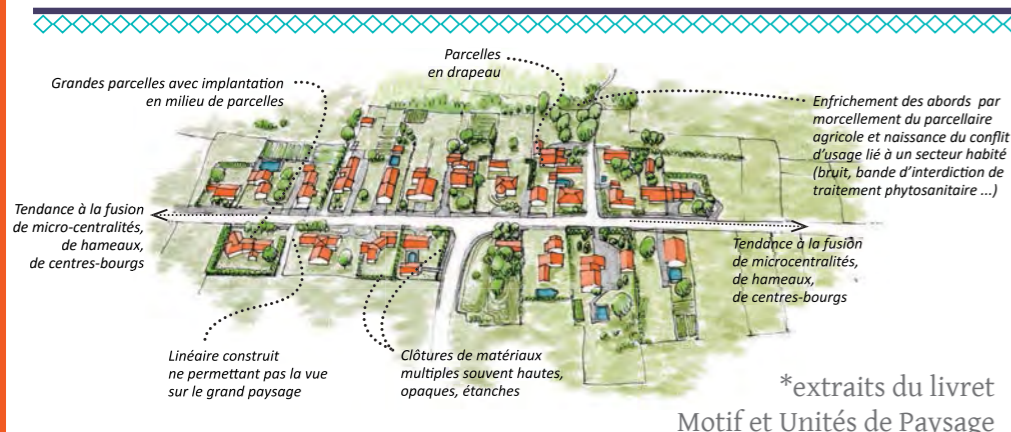
Densité résidentielle

15 logements/hectare
ce qui équivaut à une parcelle d'environ
600 m2 / logement



RÉFÉRENTIEL // Hameau historique

25 logts /ha
HAMEAU DE
CHAUCRE-DOMINO
Hameau nucléaire
vernaculaire.
Formes urbaines et
architecturales anciennes
et non stéréotypées.



*extraits du livret
Motif et Unités de Paysage

DOLUS D'OLÉRON - Tirelire & Le Maine

Hameau historique et extensions loties

Route du Treuil // Rue Principale
17550 Dolus d'Oléron

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Ua = centres agglomérés traditionnels

- Hauteur maximum autorisée R+1 (6m).
- En cas de division parcellaire ou de lotissement, la dimension et la forme des parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire des îlots riverains, sauf projet d'ensemble cohérent avec le rapport de présentation et le PADD.
- En zone Ua, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement.
- Les bâtiments doivent être édifiés sur au moins une limite séparative latérale
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.
- Toute construction qui ne sera pas le complément d'une habitation existante aura une superficie de 50 m² minimum.

Zone Ub = espaces urbanisés à proximité des hameaux dont le tissu bâti est moins dense.

- Les constructions principales en bordure des voies ouvertes à la circulation seront implantées à une distance soit : comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise OU supérieure à 30 m de l'alignement ou de la limite d'emprise afin de permettre à terme une densification du tissu.
- Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : si la construction est inscrite dans une bande de terrain de 20 m de profondeur depuis l'alignement ou la limite de la voie publique, la construction doit être édifée sur les deux limites, si la façade du terrain est inférieure à 10 m, sur une au moins des deux limites latérales dès lors que la façade du terrain est supérieure à 10 m et inférieure à 30 m, et que la distance comprise entre la construction et la limite séparative opposée est supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (avec minimum 3 mètres).
- Si les bâtiments d'habitations ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres
- L'emprise au sol de la construction ne sera pas inférieure à 50 m² sur une même parcelle et sera limitée à 60 % de la superficie des terrains. Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.
- Hauteur max des constructions = 6m
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 pour les constructions desservies par le réseau

public d'assainissement réalisées sur des terrains non soumis à la servitude L123-2.d du Code de l'Urbanisme et 0,35 pour les constructions desservies par le réseau public d'assainissement sur les terrains qui sont soumis à la servitude L123-2.d du Code de l'Urbanisme.

Zone Ub = espace d'extension limitée de l'urbanisation de la commune.

- Sur ce secteur 1 AU, même règles qu'en Ub.

ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Selon les périmètres de délimitation des catégories villages et hameaux de la loi littoral, une partie de ce secteur de Dolus pourrait éventuellement être densifiée et/ou étendue sur le secteur 1AU a minima.

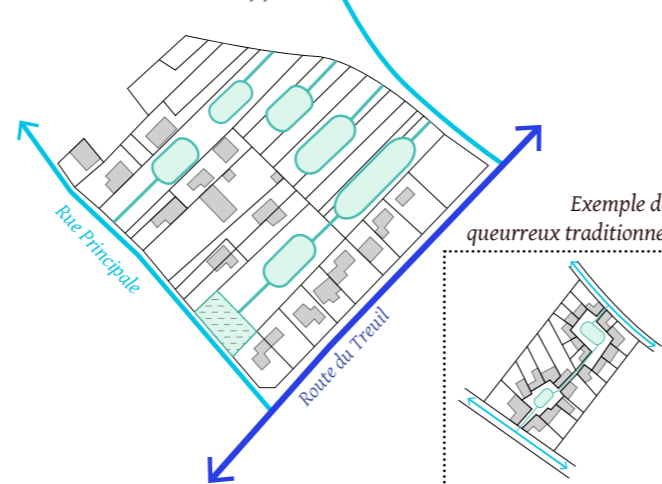
TYPLOGIE URBAINE //

ENTRÉE À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL À QUALIFIER, AMÉNAGER ET DENSIFIER (en fonction de la loi littoral)

PROGRAMME

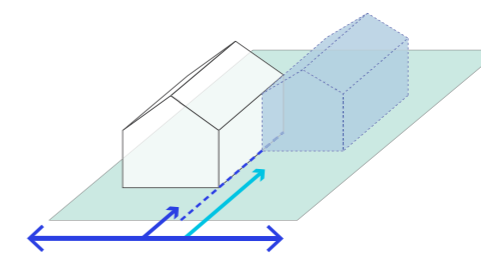
- Des surfaces de planchers supplémentaires de 50 à 60m² construites en surélévation sur les bâtiments existants RDC (hauteur max = 6m) ou en extension, de préférence côté rue pour qualifier et accentuer le sentiment d'urbanité depuis la voie.
- La voie est aménagée en espace partagé entre circulation automobile, stationnements longitudinaux ponctuels et modes doux. Les parkings sont de préférence intégrés aux constructions.
- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un maillage de cheminement doux.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé. Diversification de l'offre de logements (T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis ou jeunes qui s'installent pour les extensions à du bâti existant. T3 ou T4 dans maisons pour les nouvelles constructions.

SUR LA ZONE AU //

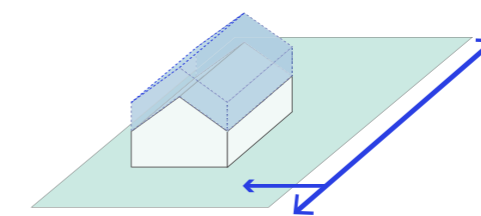


S'inspirer du modèle du queurreux pour les opérations à venir // Permet de développer des espaces collectifs, de gérer les entrées/sorties de véhicules sur les voies principales, de ménager des perméabilités modes doux.

SUR LES PARTIES LOTIES EXISTANTES //



Construction en extension puis subdivision parcellaire // A adapter au cas par cas en terme d'implantation et d'accès depuis la voirie (servitude de passage, capacité d'accueil sur réseaux existants...)



Surélévation R+1 (+ combles) sur maison existante de plain pied // Respect de la volumétrie du bâtiment et des pentes de faîtage. Extension en bois pour une économie de coût et simplification de mise en oeuvre

Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé



PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...) pour les extensions sur bâti existant, Particuliers, primo-accédants, familles, personnes âgées... pour les nouvelles constructions.



FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens



PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités. Possibilité d'encouragement par la commune.

4. S'INSPIRER DES MODÈLES VERNACULAIRES POUR COMPOSER LES SECTEURS RÉSIDENTIELS (SUITE)

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

FORME D'URBANISATION

LE CENTRE BOURG DE NIEULLE EST SITUÉ À PROXIMITÉ DU MARAIS ET APPELLÉ PETIT NIEULLE. DESORMAIS PARTIE PRENANTE D'UN VILLAGE PLUS GRAND MAJORITAIREMENT COMPOSÉ D'EXTENSION LÔTIÈS IL CONSERVE LES CARACTÉRISTIQUES HISTORIQUES DES CENTRES-BOURGS PROTESTANTS.

Centre bourg protestant *

C'est durant les guerres de religion que se différencient, bourgs catholiques et bourgs protestants. En effet, ces derniers sont repoussés vers les territoires insalubres notamment les marais. C'est pourquoi, en plus de la présence, dans le premier cas d'une église, dans le deuxième d'un temple, ces bourgs se distinguent par leur implantation. En pied de pente ou sur les îles des marais, les bourgs protestants s'installent hors d'eau entre 3 et 6m NGF mais guère plus haut. Peu denses et à l'architecture modeste, les maisons ont les façades parallèles à la rue et dépassent rarement le R+1. Ici aussi existent les querreux et chemins de brouette. Le temple, au contraire des églises des bourgs catholiques n'est pas central. Il est de taille modeste et excentré, sans placette. Les commerces et services y sont peu nombreux voir inexistantes.

Le rapport au marais se fait par les jardins et les grandes cultures et prairies s'installant autour du bourg. La faible épaisseur de l'urbain permet assez souvent des vues sur le marais et les routes y menant y sont nombreuses.

Les extensions récentes de ces bourgs tendent à s'installer sur les anciens jardins vivriers, tournant parfois le dos aux structures et formes urbaines anciennes.



*extrait du livret Motif et Unités de Paysage

SYSTÈME DE DESSERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

Le centre d'organise autour d'un îlot central, entouré de rues étroites légèrement sinueuses (brise-vent). Les rues sont bordées de murets ou fermées par les façades (pignons nus ou facades ouvertes). Les maisons sont majoritairement implantées à l'alignement, ménageant parfois des retraits formant des cours ou des placettes ouvertes sur la rue. Les parcelles sont plutôt vastes et accueillent de grands jardins, délimités par le bâti, systématiquement implanté sur une à plusieurs limites séparatives.

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les maisons sont compactes, de volumétrie simple, avec des toitures à double pente et la plupart du temps composée d'un rez-de-chaussée de plain-pied et d'un étage.

AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les rues sont peu larges et bordées de bâtiments et de murets formant un ensemble harmonieux. Des placettes, cours et jardins ponctuent le réseau de voirie, et soulignent les équipements publics et les bâtiments officiels (temple, mairie, école...). Il y a très peu de commerces dans le centre.



NIEULLE SUR SEUDRE Centre bourg historique du continent

D 241 // Rue des Aigrettes
17600 Nieulle sur Seudre



Cours, jardins et placettes accolés à la rue //

Densité résidentielle



7

logements / hectare
ce qui équivaut à une parcelle
d'environ 1400 m² / logement



RÉFÉRENTIEL //
Centre bourg historique continent

13 logements / ha

CENTRE DE ST-JUST LUZAC

Importance des jardins et des espaces publics dans ces typologies urbaines de centre-bourg du continent, ce qui explique une faible densité malgré le tissu urbain qui semble au premier abord assez dense, car très bâtie le long des voies.

NIEULLE SUR SEUDRE

Centre bourg historique du continent

D 241 // Rue des Aigrettes
17600 Nieulle sur Seudre

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone U = habitat et activités compatibles avec de l'habitat

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement, soit dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, au nu des constructions voisines existantes.
- Dans tous les cas les clôtures seront implantées à l'alignement.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3m.
- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4m au moins les uns des autres.
- Emprise max des constructions sur la parcelle = 60% si non raccordée au réseau public

d'assainissement, 100% si oui.

- Hauteur max des constructions = 8m sauf si remplacement d'un bâtiment existant plus haut (la hauteur max sera donc celle du bâtiment remplacé)
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement en cas de changement d'affectation ou modification du bâtiment et deux places de stationnement par logement en cas de construction neuve.

Zone US1 = zone U avec risque modéré de submersion

- Création de caves et de sous-sol interdites
- Dans le sous-secteur US1, les constructions à usage d'habitation ou recevant du public, ainsi que leurs annexes, ne seront admises que sous réserve de porter la hauteur du premier niveau de sol aménagé à la cote minimale de 4,20m NGF.
- Les clôtures constituées de de murs et de murets de soubassement sont interdites.

Zones As = terres fermes destinées à être exploitées et concernées par le risque de submersion

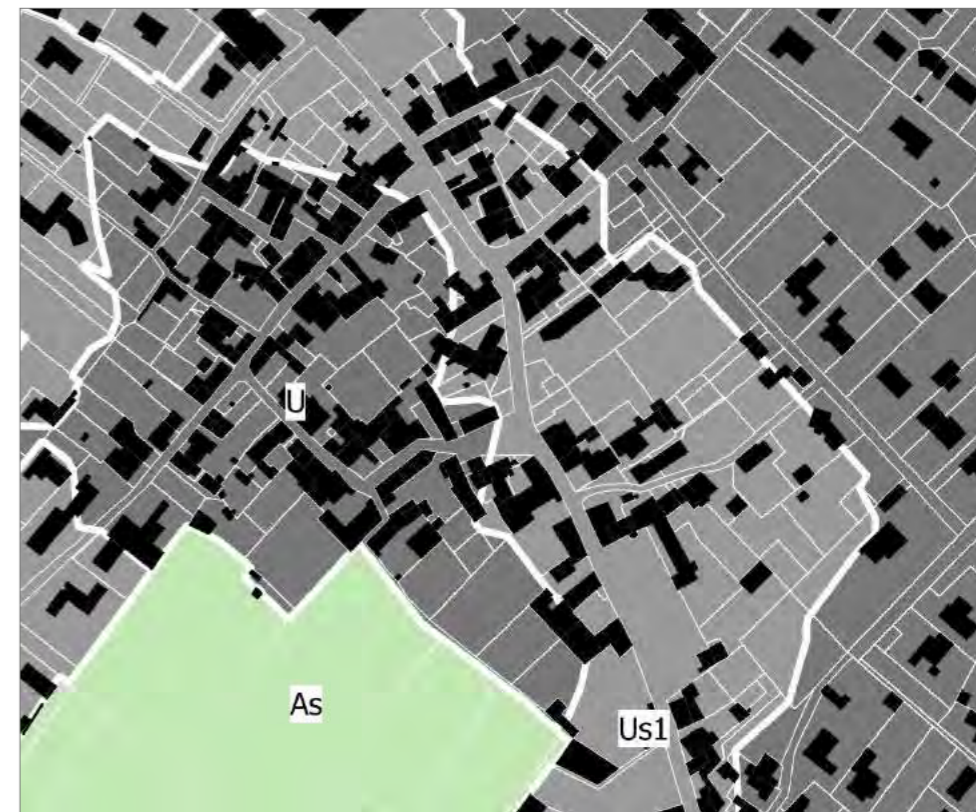
- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- Toute construction à usage d'habitation est interdite en zone A.

ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Une extension du centre bourg historique vers le sud-est pourrait être envisagée avec des formes urbaines denses et inspirées des modèles vernaculaires. Pour ce faire, un déclassement en zone constructible d'une partie de la zone As serait nécessaire, pour un passage en U ou Us1 selon les zonages du PPR.

Cela permettrait par exemple de préserver la zone classée en 2AU à proximité du Moulin des Gabelles.

PPR // ALÉA SUBMERSION EN ATTENTE DU RÉGLEMENT PPR (données DDTM 2016)



TPOLOGIE URBAINE //

CENTRE BOURG HISTORIQUE À DENSIFIER PONCTUELLEMENT ET À ÉTENDRE SELON DES TYPOLOGIES VERNACULAIRES ADAPTÉES

- Construire de façon résiliente à proximité du bourg plutôt que de continuer à lôtir de grandes parcelles agricoles-

PROGRAMME

- Une opération d'un ensemble de plusieurs logements de type diversifiés (T1, T2, T3, T4), construite sur pilotis avec un travail sur les hauteurs, demi-niveaux, articulation entre jardins et logement, espaces privés, collectifs et publics.
- Les stationnements sont intégrés aux nouvelles constructions, au rdc pour l'opération sur pilotis ou dans les cours, ou intégrés dans les constructions.
- Des surfaces de planchers supplémentaires de 30 à 100m2 construites en extension des bâtiments existants, en conservant les volumétries, matériaux et dimensions ouvertures traditionnelles (forme du queux notamment). Les modèles architecturaux vernaculaires sont pensés pour une évolutivité dans le temps. Ainsi, il est proposé ici de continuer à les densifier si c'est possible, avec les mêmes principes typologiques.
- Programmes envisagés pour les extensions : une à plusieurs pièces supplémentaires dans un logement existant, création d'un nouveau logement (diversification de l'offre : studio, T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis ou jeunes qui s'installent, création d'un atelier de travail.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé ou social selon la taille de l'opération.

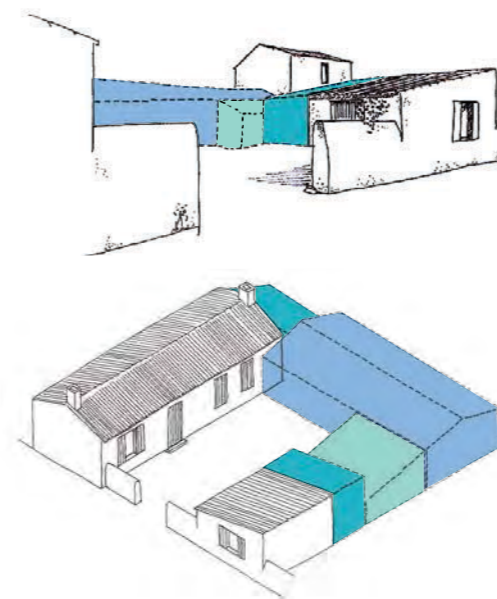
L'architecture sur pilotis, construction résiliente et faible impact sur l'environnement //



Extrait du diplôme de Justine Ponnelle - ENSAPBx - 2017



Eco-quartier à Bayonne - Patrick Arotcharen



Principe d'évolutivité des typologies traditionnelles* //

«Les principes du volume simple à pente, dit 'cul levé', permet d'adjoindre dans le temps toutes les dépendances nécessaires.»

* Charte paysagère et architecturale du PMO

Conditions de faisabilité



PROGRAMME // Logement locatif ou en accession. Logement social à prévoir selon la taille de l'opération.



PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...), nouveaux arrivants sur le territoire, familles, primo-accédants...



FINANCEMENT // Privé pour l'opération de construction et public pour les aménagements nécessaires, et la modification du PLU.



PHASAGE // Modification du PLU puis opération d'ensemble à concevoir (cahier des charges, prescriptions architecturales et urbaines) à faire porter par un opérateur + cabinet d'architecture afin de garantir la cohérence de l'ensemble.

Deuxième partie //

les thèmes en situation

Quatre thématiques ont été repérées comme prioritaire à étudier dans le plan paysage par le Pays Marennes Oléron. Si ces thématiques ont été étudiées sur chacun des zooms réalisés sur le territoire, y compris dans les éléments présentés en première partie, il serait fastidieux, autant pour le lecteur que pour le rédacteur, d'en restituer l'intégralité ici.

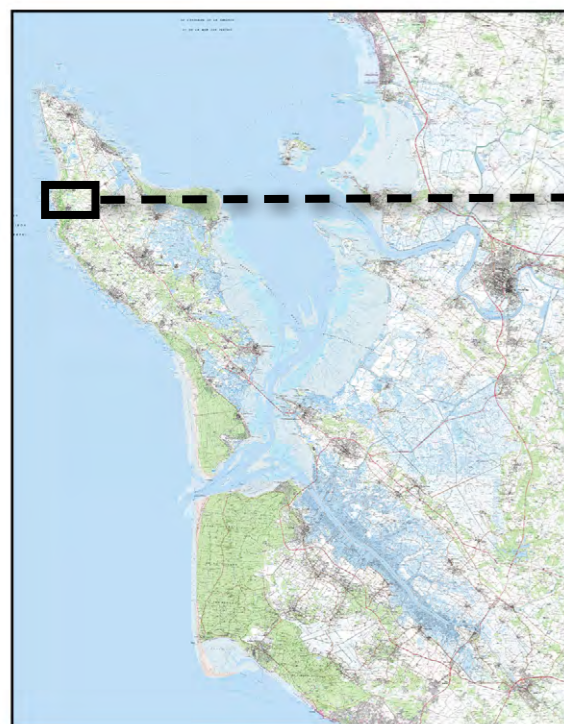
C'est pourquoi, dans cette partie, chacune de ces thématiques est illustrée à travers un lieu choisi comme le plus représentatif de la problématique soulevée.

- *Le thème du rapport à la dorsale sera illustré par les abords de la zone industrielle et commerciale des Grossines à Marennes*
- *Le thème de l'adaptation au changement climatique sera illustré par le bourg de Bourcefranc et la baie de la Grognasse,*
- *Le thème de la loi littoral sera illustré par un focus sur le secteur de Chaucre-Domino à Saint-Georges-d'Oléron*
- *Le thème de la coopération sera illustré sur le marais de Brouage.*

Dans chacun des cas, le thème est croisé avec l'ensemble des enjeux soulevés lors du diagnostic, qu'ils soient paysagers, urbains ou qu'il concerne les trames vertes et bleues. Ces enjeux sont rappelés au début de chaque sous partie.

Les échelles sont déroulées de la plus large à la plus resserrée, afin de faciliter l'articulation avec les unités de paysage, la compréhension de l'implantation des motifs, l'identification des grandes structures de paysage, le lien avec les thématiques, la compréhension des propositions.

articulation des échelles



Situation du zoom dans le PMO

Exemple avec le zoom Chaucre Domino à Saint-Georges-d'Oléron

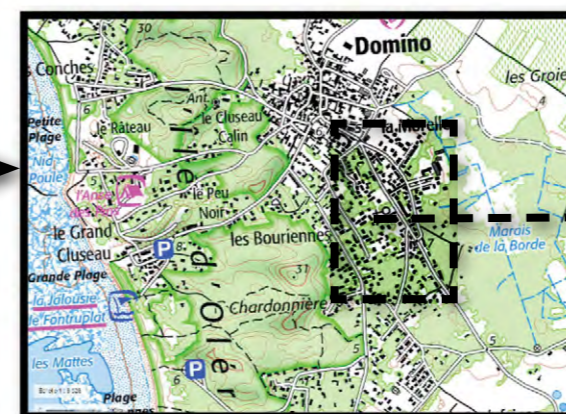


Zoom diachronique / phase 2

Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 10 000°

Basé sur l'étude d'un ensemble de cartes datées de 1820 à aujourd'hui, cette échelle permet de décrire et de traduire les évolutions du paysage dans le temps, de comprendre la structure des paysages, son évolution et ses dynamiques en cours.

- Etat major 1820
- photo aérienne 1964
- photo aérienne 1989
- photo aérienne 2014



Zone à enjeux / phase 3

Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 5 000°

Dans la continuité des zooms diachroniques, cette échelle repositionne les motifs et les unités paysagères de façon à faire émerger des propositions d'axes stratégiques à aborder.

Elle permet l'articulation avec les zooms densités, en inscrivant ces derniers dans un ensemble plus détaillé en paysage par rapport aux zooms diachroniques.

Cette échelle vise à faire une proposition détaillée en paysage sur les secteurs à enjeux (phase 3 lot 3) qui est d'ores et déjà présentée dans ce document.



Zoom densité / phase 2

Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 2 000°

Cette échelle présente une analyse des formes architecturales et urbaines, de l'implantation du bâti et de sa forme, de la desserte et plus largement de l'état général, de l'ambiance urbaine, de l'évolution des densités résidentielles.

Il s'agit d'identifier et de qualifier les typologies urbaines, tout en proposant des pistes de programmation, des pistes d'évolution des typologies adaptées aux divers contraintes et aux objectifs visés.

2ème partie //

A - Focus Adaptation au changement climatique

EXEMPLE / BOURG ET PORT - BOURCEFRANC-LE-CHAPUS

Enjeux

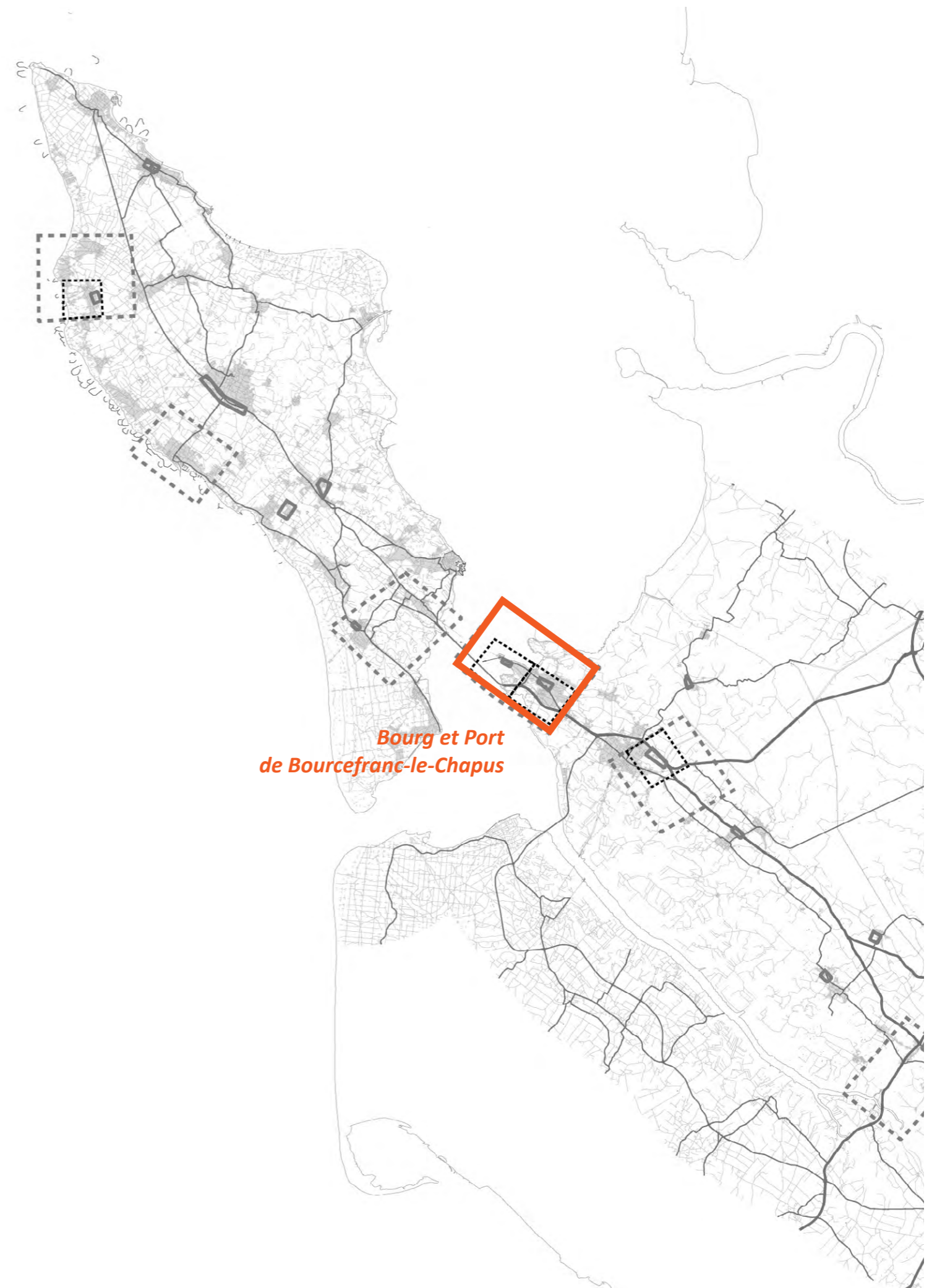
- 1 / Adapter les projets au changement climatique, à la loi littoral
- 2 / Mettre en valeur les patrimoines des pointes et des ports, des vues et covisibilités, des îles des marais
- 3 / Travailler la dorsale dans sa dimension transversale, améliorer la qualité paysagère et les entrées sur le territoire

- Une problématique majeure est de concilier activité économique et touristique. Au titre d'entrée historique, la problématique patrimoniale se pose aussi. Il est question de gestion et de mise en valeur des cabanes ostréicoles, tout en privilégiant une certaine qualité paysagère: aménagement de points de vue -sur le pertuis, sur les marais- reconditionnement des cabanes délaissées pour l'activité touristique.

- Il s'agit de prendre en compte le risque en préservant les micro-reliefs des terres basses protégeant les terres hautes des malines. Face au risque d'inondation, il peut aussi être question d'adapter les formes architecturales et urbaines.

- Dans cette même idée de qualité paysagère, il est intéressant de réfléchir à la dynamique de fusion des hameaux du fait de l'extension urbaine linéaire, et qui bouche les vues depuis la dorsale. Il est possible d'envisager des coupures d'urbanisation pour retrouver connexion et co-visibilité avec le paysage : en particulier le marais, le pertuis mais aussi vers le vieux bourg.

Les éléments présentés dans les pages suivantes ont été réalisés en lien étroit entre les 3 lots lors de plusieurs séances de travail communes et constituent une synthèse interdisciplinaire intégrant les différentes problématiques identifiées.



A.1. ZOOM DIACHRONIQUE

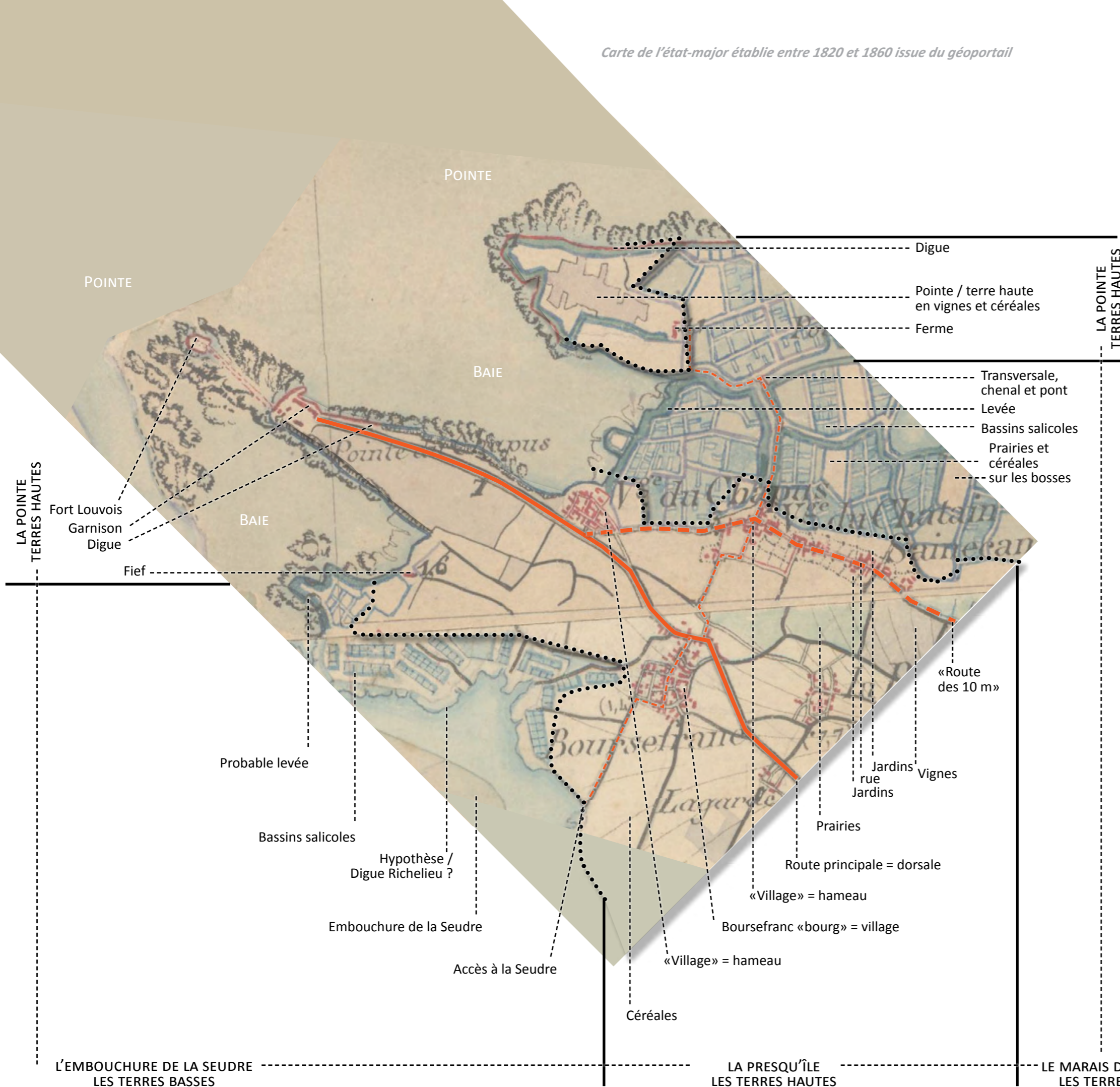
La carte de l'Etat Major, 1820 à 1860

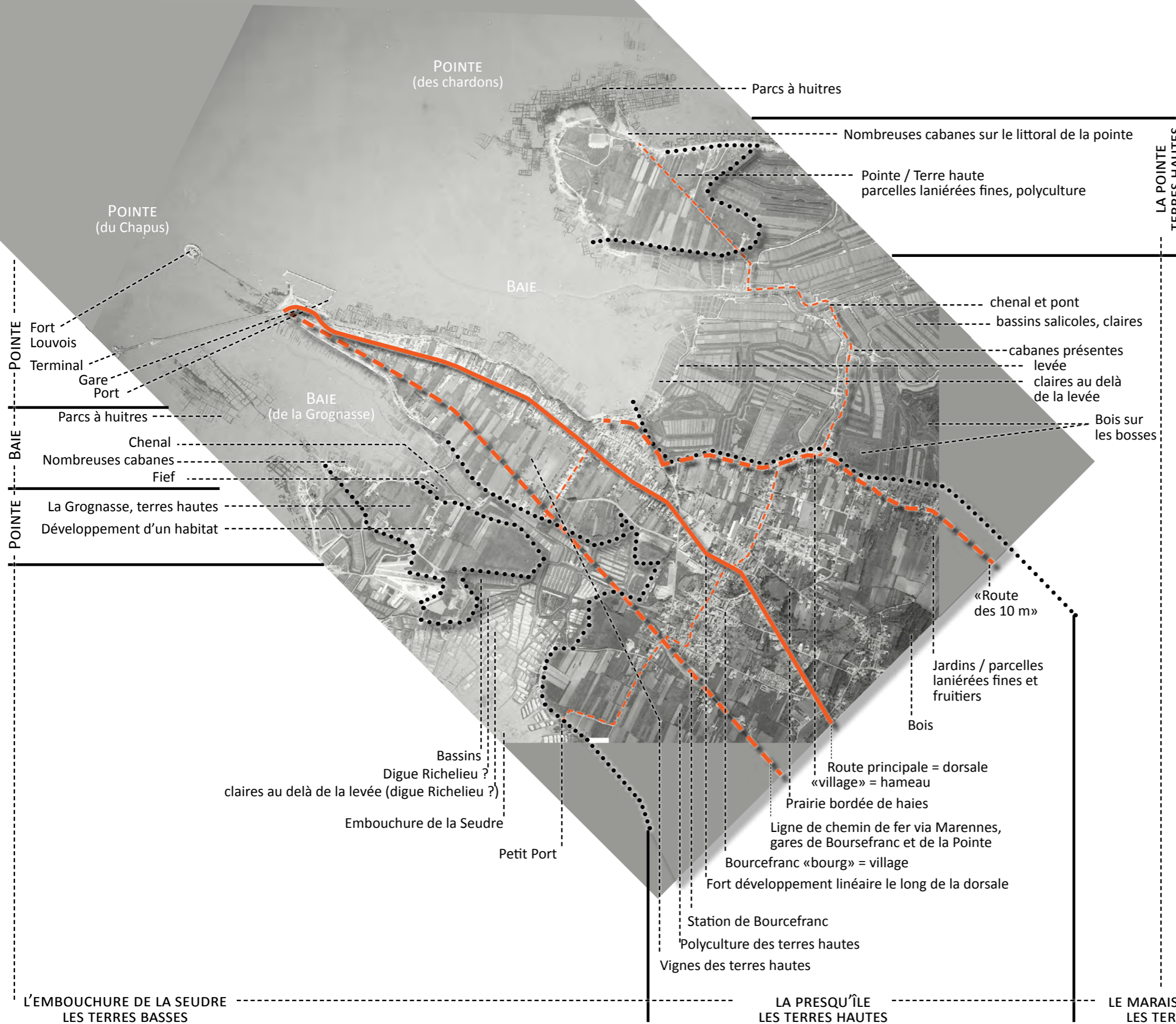
Elle permet d'identifier les **pointes** séparées par les **baies**, du sud au nord, Pointe de l'Ascension, Baies de la Grognasse, Pointe du Chapus, baie du Chapus et pointe du Chardon (nommée pointe Blanche sur cette carte). Les pointes accueillent des systèmes défensifs contre d'éventuels ennemis ou contre les marées les plus fortes et la houle. Ainsi, on note déjà la présence du **Fort Louvois** et de ce qui semble être des **fortifications, bâtiments de garnison ou batteries** sur la pointe avancée et stratégique du Chapus. Des **dignes** (en rouge) sont visibles sur les pointes.

La différenciation entre **terres hautes** en beige et beige violacé et les **terres basses** en bleu est bien nette.

Les **terres hautes** accueillent des cultures de céréales (en beige) et des vignes (en beige violacé). On note également la présence d'un certain nombre de **constructions bâties groupées** et situées en limite des terres hautes et basses sur ce qui a été nommé «**la route des 10m**» au diagnostic, **en relation avec les marais** et bien à l'**abri des baies**. Ces bâtis groupés sont nommés comme suit : Boursefranc, Village du Chapus, Village du Chatain, où l'on retrouve déjà la dénomination «**village**». Il est à noter que les groupes de bâti dénommés «**village**» n'ont pas d'église, alors que Boursefranc en présente une, ce qui tend à confirmer l'hypothèse d'une dénomination locale en langage courant de «**village**», pour ce qui peut être couramment décrit comme «**hameau**» par les professionnels de l'urbanisme. La **route principale** passe par Marennes, puis Boursefranc et longe ensuite la côte jusqu'à la pointe. Les groupes bâtis sont systématiquement reliés aux marais des terres basses par des **chemins et chemins sur digues** et à la route principale par **des chemins**. Le «**Village du Chapus**» par exemple est situé sur une transversale qui relie Boursefranc et les Terres hautes de la Presqu'île à celles de la pointe au nord via des levées et ponts bordant le chenal d'une part et à la Seudre d'autre part.

Les terres basses sont aménagées avec certainement **dignes** en traits rouges, certainement levées en traits épais bleus, **marais salants** et **prairies humides** et parcourus de **chemins, ponts, canaux** et **chenaux**. Il n'y a de représentation ni de parcs à huître en mer, ni de cabanes ostréicoles. La levée indiquée sur la Seudre a été interprétée comme étant la **digue Richelieu**.





La photographie aérienne de 1964

Des **infrastructures majeures** ont été apportées pour équiper le territoire : la **ligne de chemin de fer** a été mise en place, des **stations** et **gares** implantées stratégiquement à Boursefranc et à la Pointe, un **port** et un **terminal de départ** reliant l'île ont été construits. Ces infrastructures modifient le territoire de façon importante. Boursefranc conforte son statut de point de départ en bateau pour l'île et se développe rapidement et fortement, en **urbanisation linéaire** le long de la dorsale et en conurbation avec le Chapus, Châtain, la Sinceaudière, la Pimpelière, prenant le risque de s'avancer sur les pointes, hors de la protection des baies. Il est à noter que cette urbanisation linéaire se fait de façon relativement dense. Ce développement entérine la création de la commune nouvelle de Boursefranc-le-Chapus, nées en 1908.

Sur les terres hautes, on constate de faibles modifications de l'occupation du sol. La **polyculture** est toujours présente, même si la **viticulture** a régressé, certainement à cause du phylloxéra. Des lignes d'arbres, peut-être fruitiers, sont présentes, en particulier le long des jardins et des vignes.

Sur les terres basses, les **bassins salicoles** et les **claires** sont toujours présents, cependant, plusieurs changements sont notables. Les bosses, autrefois notées en céréales et élevage, ont tendance à se **boiser**, des **cabanes ostréicoles** se développent fortement le long du trait de côte et des chenaux, des **parcs à huîtres** apparaissent ainsi que des **claires au delà des digues**. Un **chenal** apparaît entre la pointe du Chapus et la Pointe de l'Ascension, au niveau de la Baie de la Grognasse. Tout ceci tend à indiquer une modification importante de l'activité, de la production de sel vers la production d'huîtres.

La photographie aérienne datée d'un peu avant la construction du pont entre l'île et le continent donne à voir un **développement qui s'inscrit dans une tradition locale** à l'exception des extensions XIX^e aux abords du chemin de fer.

La photographie aérienne de 1989

Les **terres basses** et le **pertuis** restent stables.

Sur les **terres hautes** en revanche, les changements sont notables.

Une nouvelle **infrastructure majeure** a été construite : le **pont entre l'île et le continent**, inauguré en 1966. Cette déviation de la dorsale bouleverse profondément l'organisation territoriale. La commune est toujours la dernière du continent à être traversée avant d'arriver sur l'Île d'Oléron, mais cette traversée ne se fait désormais plus par les centralités urbaines des bourgs et des «villages» hameaux.

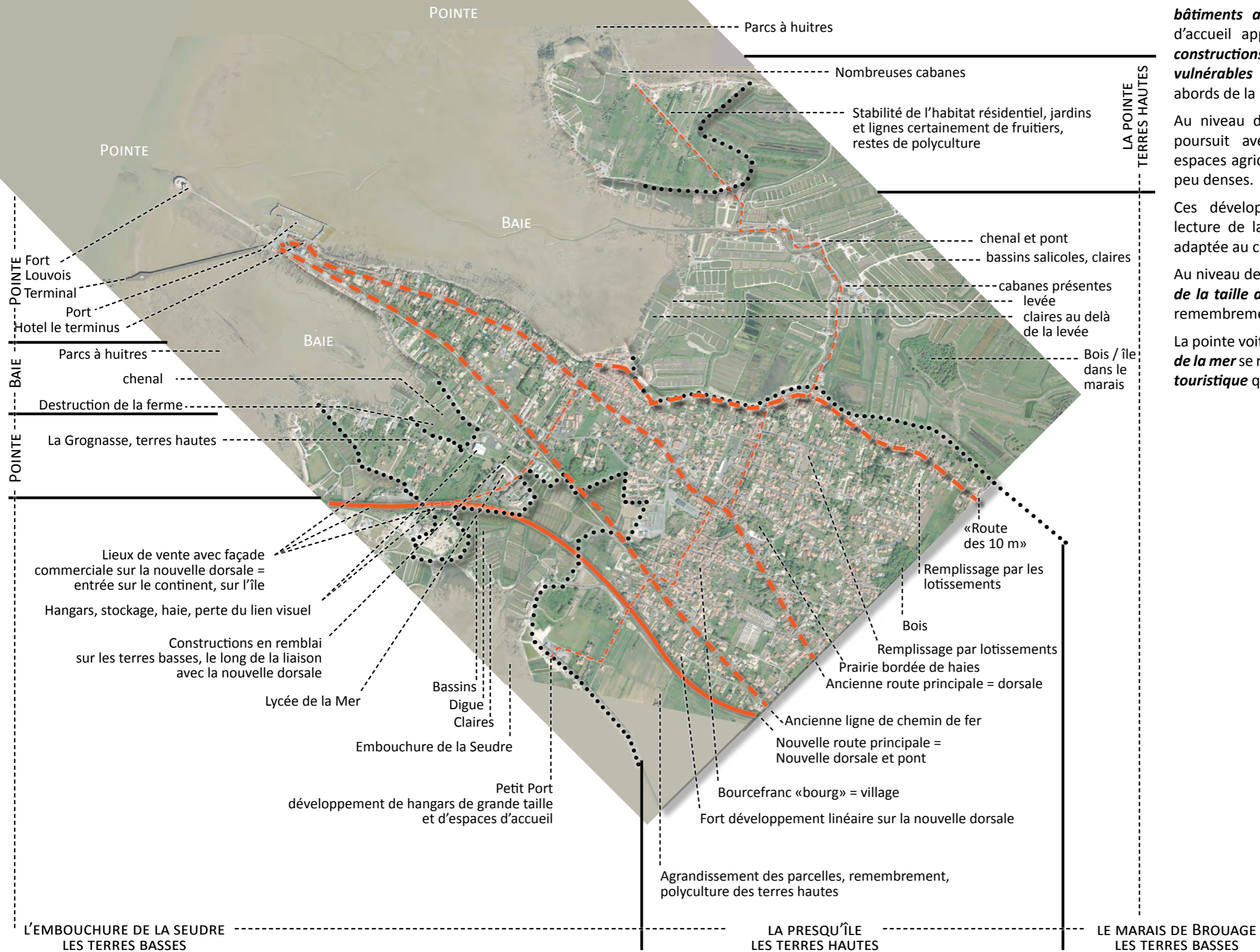
La **nouvelle dorsale** induit des **développements linéaires peu denses** d'habitat qui rompent avec les formes utilisées jusqu'ici. Ces développements linéaires se font **le long de la nouvelle dorsale** ainsi que sur le **littoral de la pointe** pourtant vulnérable aux événements climatiques.

Autour de la nouvelle dorsale, lieu stratégique en tant qu'**entrée sur l'île et le continent**, fréquemment traversé et vu, se construit le **Lycée de la Mer**. Des **commerces** se développent également avec des qualités variables, cabanes de vente directe en relation avec la voirie et non plus avec l'eau, restaurants...

Bourcefranc-le-Chapus, écarté de cette route terrestre entre île et continent, n'en reste pas moins un lieu stratégique de départ en bateaux pour toutes les activités liées à l'exploitation de la mer. Proche de l'**embouchure de la Seudre** et des **parcs à huîtres** en mer, des marais insulaires et continentaux, la pointe continue à jouer un rôle stratégique majeur. Cette proximité explique la grande stabilité des claires à cet endroit, les déplacements entre sartières et parcs en mer étant les plus courts, donc les plus économiques.

Bourcefranc-le-Chapus est proche de Marennes et de l'île via les terres hautes et voit de **nombreux lotissements** se développer, qui remplissent progressivement les espaces agricoles qui existaient entre les anciens bourgs et hameaux. La Pointe des Chardons se **résidentialise** également, de façon très peu dense.





La photographie aérienne de 2014

Sur les **terres basses**, l'évolution de la forme des bâtiments d'exploitation est notable. La **taille des bâtiments augmente**, des parkings et espaces d'accueil apparaissent. On observe même des **constructions en remblai** sur les terres basses **vulnérables aux événements climatiques** aux abords de la liaison avec la nouvelle dorsale.

Au niveau des **terres hautes**, la dynamique se poursuit avec un remplissage important des espaces agricoles par les **lotissements** qui restent peu denses.

Ces développements génériques brouillent la lecture de la structure territoriale traditionnelle adaptée au changement climatique.

Au niveau des cultures, on voit une **augmentation de la taille des parcelles**, certainement due à un remembrement.

La pointe voit son activité vis à vis de l'**exploitation de la mer** se renforcer, cohabitant avec une **activité touristique** qui reste cependant peu intense.

A.2. AFOM INTERDISCIPLINAIRE

Bourg et Port - Bourcefranc-le-Chapus

Atouts

A l'échelle du territoire et des grands paysages 1/10 000° et 1/5 000°

- De réels atouts touristiques :
 - vues sur l'île, le pertuis, les deux marais, l'embouchure de la Seudre
 - marais de grande qualité naturelle et paysagère,
 - patrimoine historique (fort Louvois, marais salicole),
 - lieu de compréhension du verrou défensif,
 - protection du patrimoine par le Site Classé,
 - producteurs en vente directe (ostréiculture, maraîchers),
 - typicité des cabanes ostréicoles du port, porte d'entrée de l'île (fréquentation importante)
- Un savoir-faire ancestral de localisation des constructions à remobiliser
- Bonne qualité agronomique des terres hautes au sud de la Dorsale
- Proximité des claires de sartières, de l'embouchure de la Seudre et du pertuis : un lieu favorable pour les ostréiculteurs,
- De ce fait, enrichissement encore faible, relations terres hautes et basses encore lisibles,
- Bon niveau d'équipement :
 - bonne desserte routière, pont vers l'île
 - par voie maritime, terminal et plusieurs ports dont celui du Chapus
 - lycée de la mer,
 - maison du vélo,
 - piste cyclable sur l'ancien chemin de fer
- Connexions existantes nombreuses :
 - Île-continent-Seudre par voie maritime
 - connexion à la Vélodyssée identifiée comme circuit alternatif, connexion à Marennes
 - Nombreux chemins et digues existants entre les bourgs, villages, marais, îles, terres hautes
- Gestion hydraulique active, particulièrement bien structurée sur le marais de Brouage, nombreuses digues, prises, chenaux, ports, entretenus

A l'échelle urbaine 1/2 000°

- Port : des cabanes anciennes et de qualité avec un réel intérêt paysager lié aux vues interstitielles
- Bourg : des documents d'urbanisme actuels qui préservent les qualités intrinsèques du tissu existant sans geler les perspectives d'évolution

Menaces

- Une forte sensibilité au risque submersion
- Un risque de fermeture des vues qualitatives sur les marais ou le pertuis du fait des stratégies de constructions actuelles
- Remblaiement des marais / zones basses pour les activités humaines (risque vis-à-vis de la résilience face aux inondations)
- Disparition progressive de l'agriculture sur les terres hautes

Faiblesses

A l'échelle du territoire et des grands paysages 1/10 000° et 1/5 000°

- Des implantations d'habitat ou d'activités réalisées depuis les années 1990 sur des terres basses remblayées, donc sensibles au risque,
- Une culture du risque d'inondation, de la structure du marais, des relations terres basses et hautes qui se transmet mal et qui génère des risques pour l'implantation des constructions actuelles et à venir,
- Peu de communication hors d'un cercle d'experts autour des actions de protection et de gestion du patrimoine culturel des marais du Site Classé de Brouage,
- Faible structuration collective de la gestion hydraulique des marais de la Seudre
- Fragilité économique de l'élevage de marais et risques d'enfrichement,
- Présence de friches ostréicoles et agricoles avec intensification possible du phénomène,
- Une urbanisation quasi continue de Bourcefranc jusqu'au port sur l'ancienne et la nouvelle dorsale cohérente près de l'ancienne voie de chemin de fer, mais qui a tendance à se développer à proximité immédiate du littoral et sur l'ancien trait de cote (passage terres basses et hautes) avec un impact négatif sur :
 - les vues,
 - les accès au marais,
 - la fonctionnalité de l'espace rural,
- Urbanisation peu dense, par lotissement, avec consommation des terres hautes agricoles,
- Quelques points noirs paysagers liés à la mise en place tendancielle de façades commerciales le long de la dorsale à proximité du pertuis, ayant tendance à colmater les vues et banaliser le paysage : parkings, commerces, haies persistantes denses...
- Précautions à prendre concernant l'implantation des énergies renouvelables,
 - l'éolien semble peu pertinent à cet endroit, car le surplomb écraserait le lien et lui ferait perdre ses qualités paysagères et patrimoniales,
 - le solaire peut être envisagé, par pans de toiture entière en portant attention aux co-visibilités avec le Site Classé de Brouage

A l'échelle urbaine 1/2 000°

- Des cabanes contemporaines « standard » peu qualitatives, une tendance à colmater les vues
- Des conflits d'usage entre ostréiculteurs et touristes en saison
- Un espace uniquement fonctionnel, peu valorisé et peu densément utilisé

Opportunités

- De réelles opportunités touristiques à valoriser (fréquentation encore peu intense malgré le passage important)
- Une culture du risque, mais également du fonctionnement du marais qui gagnerait à être rendue visible dans le paysage (intérêt cadre de vie pour les habitants, tourisme, qualité des implantations urbaines et surtout sensibilisation et préparation au changement climatique)
- Des vues sur le marais et le pertuis stratégiques à préserver et valoriser

Les objectifs qui émergent de l'AFOM

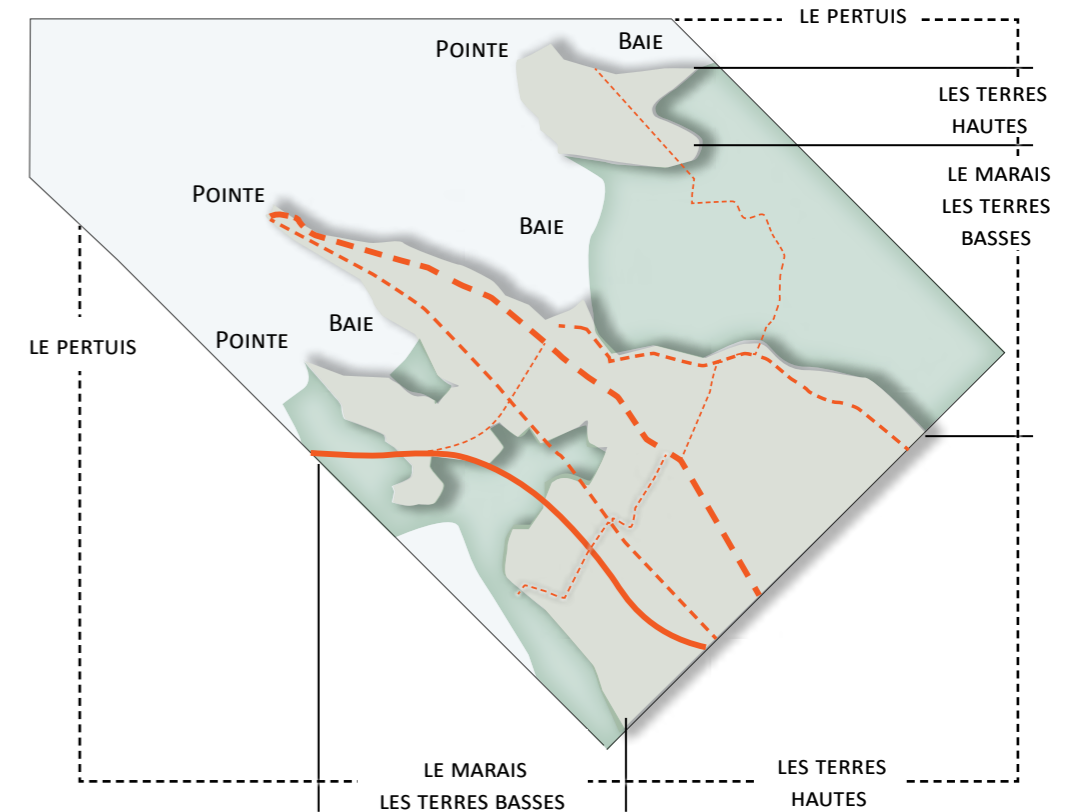
- Un développement à recentrer sur les zones réellement sans risque et à densifier en respectant les codes architecturaux locaux (voir zoom densité pages suivantes), et selon les principes d'implantation identifiés (voir livret motifs)
- Des limites avec le marais et entre terres hautes et basses à redécouvrir, réaffirmer, sanctuariser
- Prendre en compte le changement climatique : une notion de risque à rendre visible / lisible dans le paysage (circuits expliqués, rôle des chenaux, digues multi-usages...)
- Pour toutes ces raisons, décliner localement les catégories de la loi littoral en tenant compte des implantations, des limites terres hautes et basses
- Des atouts paysagers à valoriser : vues sur le marais depuis la dorsale, ancienne, actuelle, la route des 10m, cabanes ostréicoles et littoral, lien au pertuis, à l'île, au verrou défensif...
- Une offre touristique à rendre plus lisible pour se positionner comme halte intéressante sur le chemin de l'île ; des aménagements à réaliser (port de Bourcefranc, circuits vers les marais depuis le bourg, valorisation touristique de la digue, du verrou défensif...)
- Une valorisation du marais et du pertuis à encourager (en lien avec l'action Parlement du Marais, le grand marais de Brouage, l'AMI, le Site Classé / travail avec l'Agglomération de Rochefort à voir dans le focus coopération)
- Des évolutions (port, marais) à faire en concertation avec les professionnels (ostréiculteurs et éleveurs) pour éviter les conflits d'usage et les aménagements peu fonctionnels

Prendre en compte le changement climatique dans les projets de développement

Les éléments naturels sont puissants sur le territoire et les techniques dures ont démontré leur difficulté à les contenir. Il ne s'agit pas ici de retourner au passé, mais de construire l'avenir en s'appuyant sur les enseignements de l'histoire et sur une connaissance la plus fine possible du fonctionnement de ce territoire très particulier.

Pour ce faire, nous proposons dans les pages suivantes de :

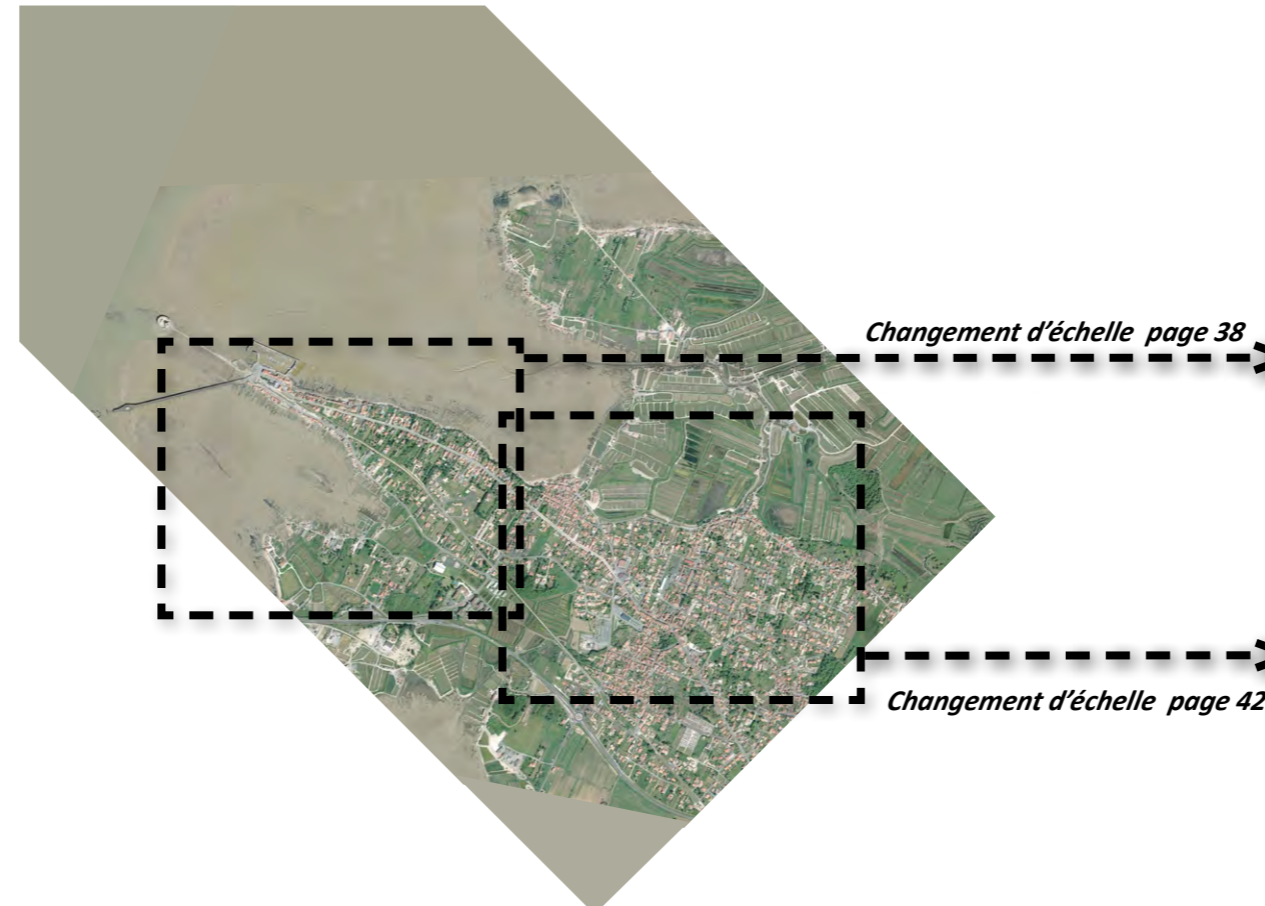
- repérer les relations entre terres hautes et basses, sanctuariser les limites des marais, des îles
- comprendre les installations historiques des routes, bourgs, hameaux (villages)
- identifier les relations du bâti avec le marais, notamment les taillées, les prises, les digues, mais aussi les vues et patrimoines du marais à valoriser
- tenir compte de ces éléments dans les projets proposés.



Changement d'échelle

Zoom diachronique / phase 2

Cartographie réalisée à l'échelle 1/10 000°



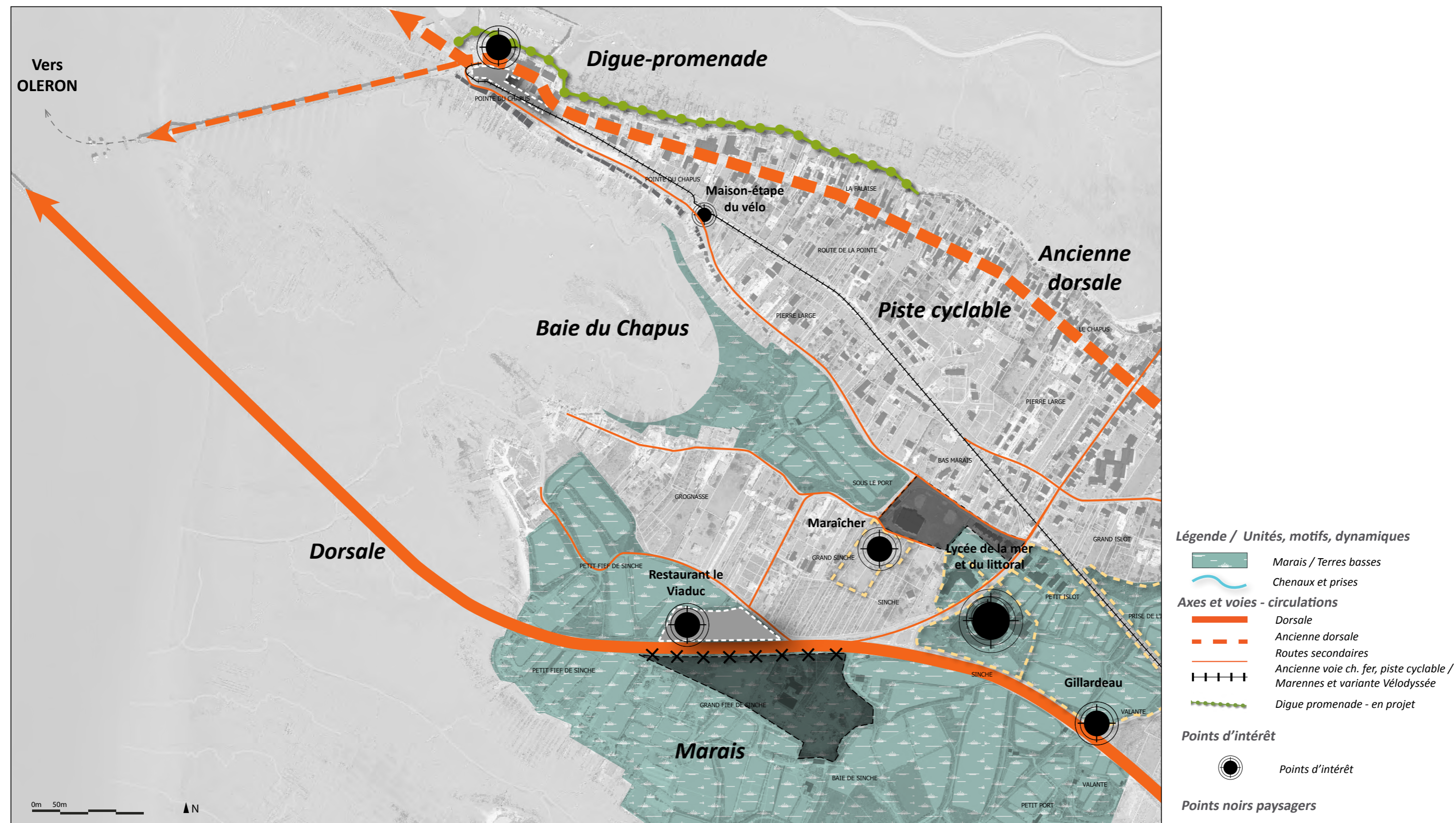
Zone à enjeux / phase 3

Cartographie réalisée à l'échelle 1/5 000°



A.3. ZONE À ENJEUX / ETAT DES LIEUX

Phase 3 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 5 000°

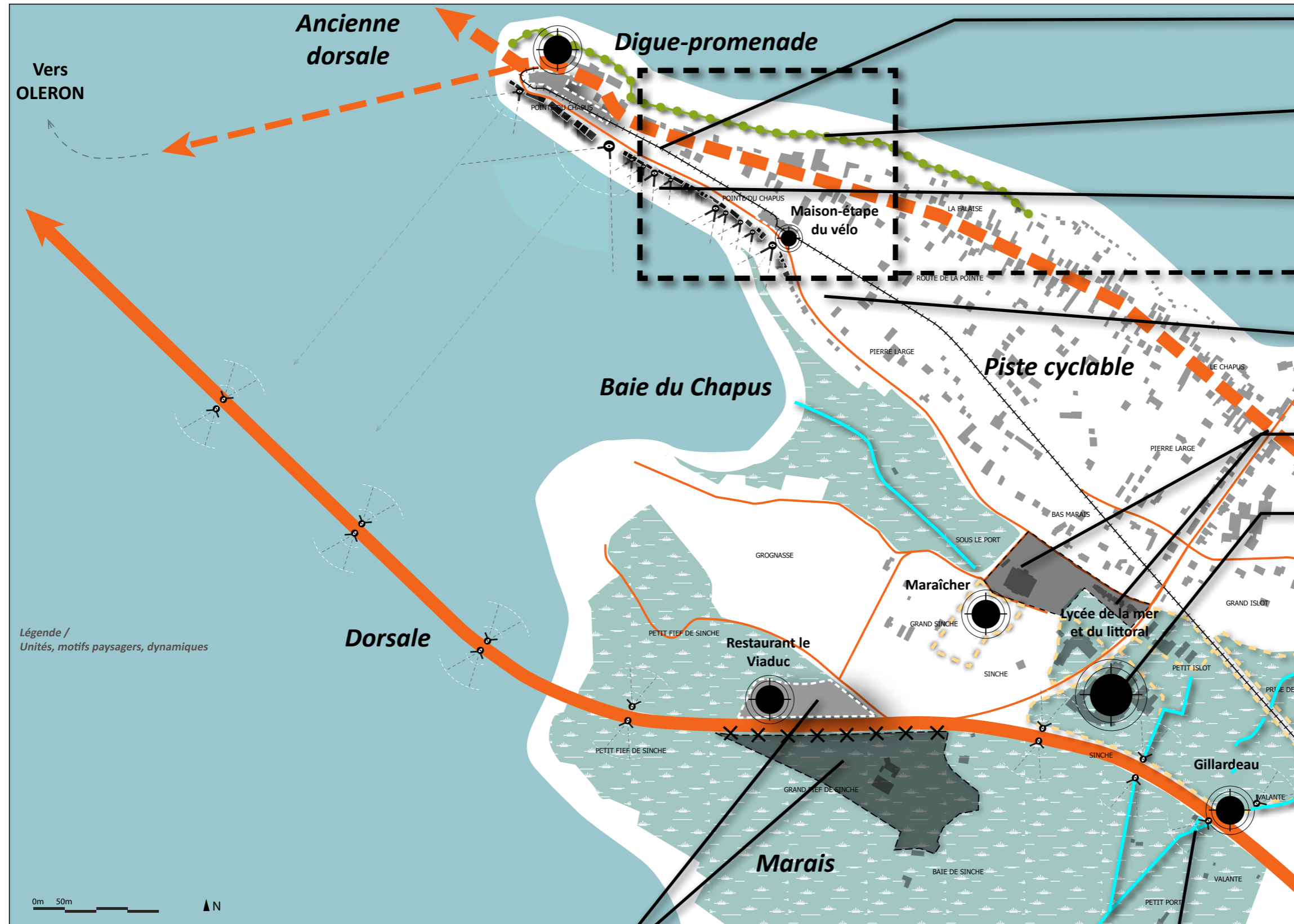


État des lieux

Cette carte présente l'entrée historique du port de Bourcefranc, passage pour se rendre sur l'île d'Oléron. On y retrouve l'**ancienne et la nouvelle dorsale**, qui permettent toute deux un passage du pertuis. De part et d'autre de la dorsale, on peut relever que les **marais sont très présents**, et offrent plusieurs points d'intérêt qu'il peut être intéressant de mettre en avant. Également, on note la présence de **points noirs paysagers**.

L'enjeu majeur s'articule autour du port et des cabanes ostréicoles, organisées en village le long de la côte, et qui sont objet d'activité économique et d'attraction touristique. La question **des points de vue et de la qualité paysagère se pose dans la mesure de nouvelles formes de bâtiments qui tranchent avec ce paysage typique.**

// PROPOSITIONS



Valoriser la piste cyclable en tant que liaison de proximité avec Marennes, en tant que variante et liaison de la Vélodyssée.

Utiliser le projet de digue pour une valorisation patrimoniale et paysagère, source d'économie d'échelles

Entre les cabanes ostréicoles, préserver et mettre les vues sur la côte en valeur.

Changement d'échelle page suivante

Limiter la densification de l'habitat exposé sur la pointe

Porter attention aux constructions en remblai sur les terres basses, à éviter absolument

Valoriser les points d'intérêt dans et aux abords du marais : Lycée de la mer et du littoral, producteurs ostréicole etc.

Légende / Unités, motifs, dynamiques

Marais / Terres basses

Chenaux et prises

Axes et voies - circulations

Dorsale

Ancienne dorsale

Routes secondaires

Ancienne voie ch. fer, piste cyclable Marennes et variante Vélodyssée

Digue promenade - en projet

Points d'intérêt

Points d'intérêt

Cône de vue, ouverture pont et paysages marais et pertuis

Points noirs paysagers

Parking et commerces

Points noirs paysagers

Légende / Unités, motifs paysagers, dynamiques

Repenser la qualité paysagère le long de la dorsale / Identifier les lieux comme stratégiques, comme entrée sur l'île et le Continent via le pertuis, à soigner tout particulièrement / Traiter les points noirs paysagers / Maintenir les vues ouvertes

Faire réémerger les prises, chenaux et vues sur les marais (voir zone à enjeux suivante)

A.4. ZOOM DENSITÉ / ETAT DES LIEUX

Cabanes ostréicoles // Rue du Fort Louvois 17560 Bourcefranc le Chapus

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

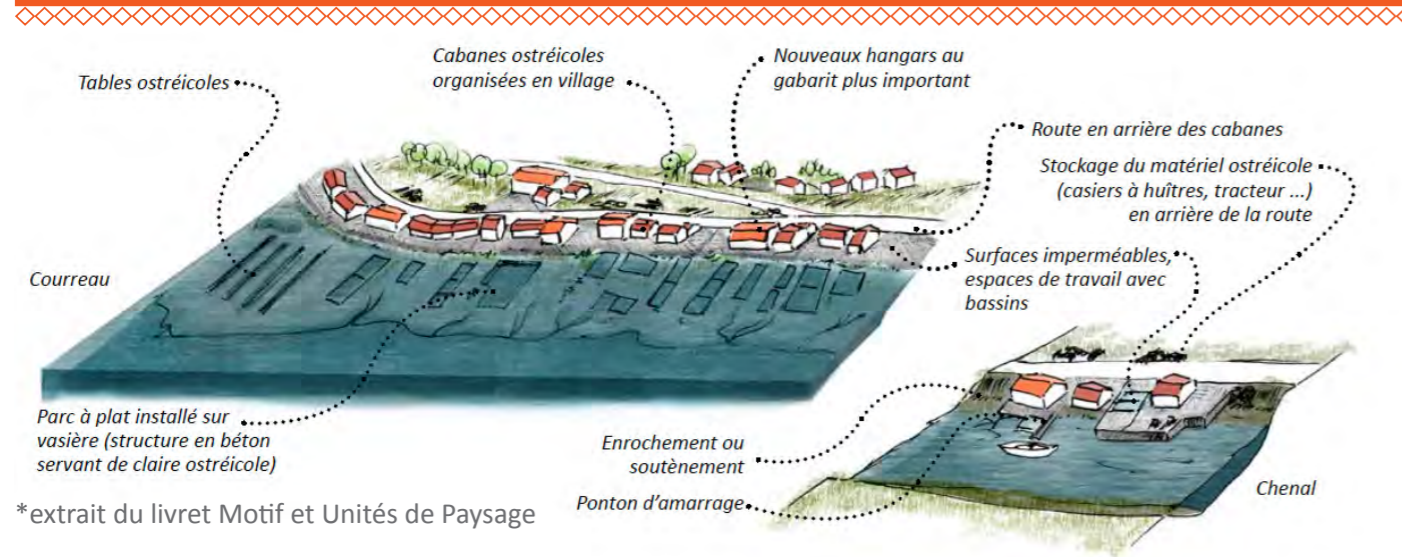
Cette échelle permet d'identifier et de qualifier les typologies urbaines. Elle permet aussi d'amender en terme de qualité et de quantité le paysage d'un lieu devant s'adapter aux changements climatiques.

FORME D'URBANISATION

LE PORT OSTRÉICOLE DE BOURCEFRANC ORGANISÉ AUTOUR DE LA BAIE DE LA GROGNASSE EST EMBLÉMATIQUE DU PAYSAGE DU PAYS MARENNES OLÉRON. IL CORRESPOND AU MOTIF PAYSAGER DES CABANES OSTRÉICOLES.

Cabanes ostréicoles*

Parfois isolées mais souvent organisées en village, les cabanes ostréicoles sont la partie la plus visible de l'activité ostréicole, faisant le lien entre l'activité ostréicole en mer (récolte et grossissement), en claire (affinage) et la vente. Symbole de cette activité, elles s'installent parfois loin dans les terres mais ne sont plus tellement adaptées aujourd'hui à la mécanisation de l'activité et aux normes sanitaires. Ainsi apparaissent, au milieu de ce paysage typique, des bâtiments aux volumes importants et aux matériaux tranchants parfois avec le bois des anciennes bâtisses.



*extrait du livret Motif et Unités de Paysage



SYSTÈME DE DESERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

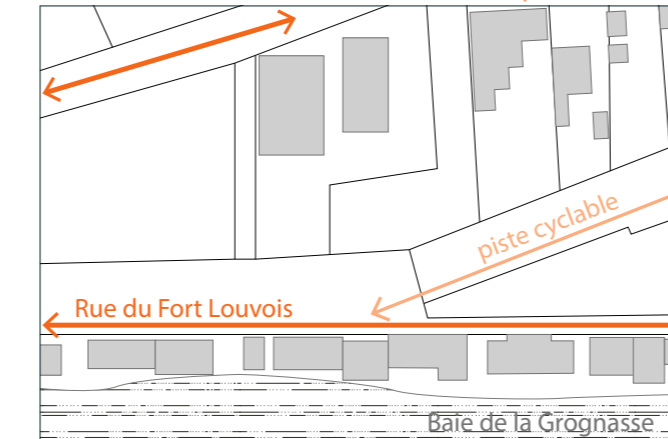
La rue du Fort Louvois dessert le point du Chapus du côté de la Baie de la Grognasse. **Les cabanes et hangars sont implantés le long de cette voie, sur une bande contenue entre le rivage et la voie, sans retrait particulier.**

Les cabanes sont parfois mitoyennes, souvent implantées de manière assez dense et serrée, **laissant percevoir ponctuellement des vues sur la baie.**

Les parcelles situées côté nord de la voie sont peu voire pas bâties. **Elles servent de stationnement pour les engins ostréicoles ou de lieu de stockage.**

Une voie cyclable rejoint la rue avant l'arrivée à la Pointe du Chapus, formant une patte d'oie mettant encore plus à distance les constructions implantées côté nord.

De larges espaces de voiries et de bas coté au nord, des cabanes en bande entre la rue et le pertuis au sud.

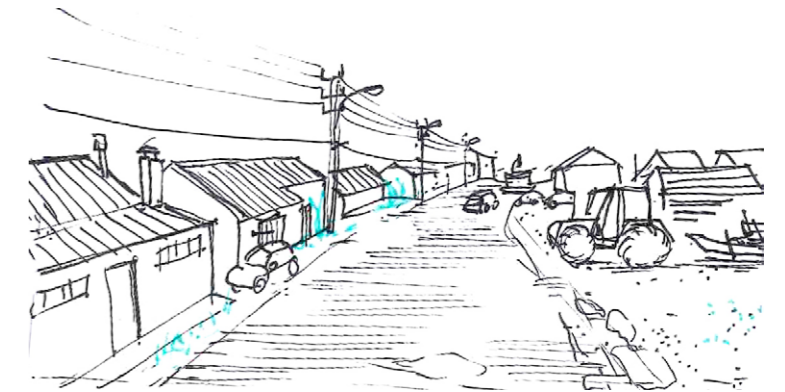


ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les premières cabanes sont apparues au début du 19ème en même temps que l'activité ostréicole sur la Baie de la Grognasse. **Elles sont de plain pied coté rue, disposent parfois d'un étage, et absorbent la pente coté pertuis (pilotis).**

Les cabanes et hangars sont de gabarits et de matériaux variables sur ce secteur : de la petite cabane au hangar volumineux (environ 8m au faitage). Les matériaux principalement utilisés sont le bois traité ou peint, ou les murs en maçonnerie crépie. Les toitures sont systématiquement à double pente, couvertes de tuiles mécaniques ou canal.

C'est une architecture utilitaire, qui peut être charmante quand ancienne ou colorée, moins appréciable quand elle mobilise des matériaux standardisés contemporains.



AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

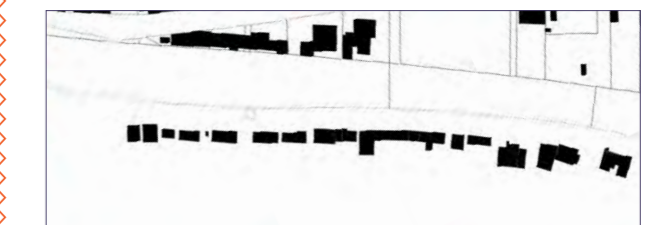
L'espace est très dilaté et peu qualifié. C'est un espace fonctionnel de stationnement et de travail, libéré de contraintes qui seraient liées à l'aménagement (bordures, etc) afin de faciliter la circulation et les manoeuvres des engins professionnels.

Des conflits d'usages induits par la cohabitation entre ostréiculteurs et touristes existent en haute saison.

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Pas de logements • donnée non significative
Pas de donnée détaillée disponible concernant le nombre d'exploitants à l'hectare sur les secteurs de cabanes dans les différents ports.

Schémas ci-dessous pour illustration de principe



RÉFÉRENTIEL //
Port ostréicole

PORT OSTRÉICOLE
DE LA CAYENNE

Port ostréicole implanté sur la Seudre. Pas de différence significative avec la Baie de la Grognasse.



// PROPOSITIONS

Cabanes ostréicoles // Rue du Fort Louvois 17560 Bourcefranc le Chapus

Les propositions faites dans ce zoom permettent de répondre à l'enjeu d'adaptation aux changements climatiques, compte tenu des apports des zooms diachroniques et des états des lieux repositionnant les unités, motifs et dynamiques de paysage.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Ub = tissu urbain mixte

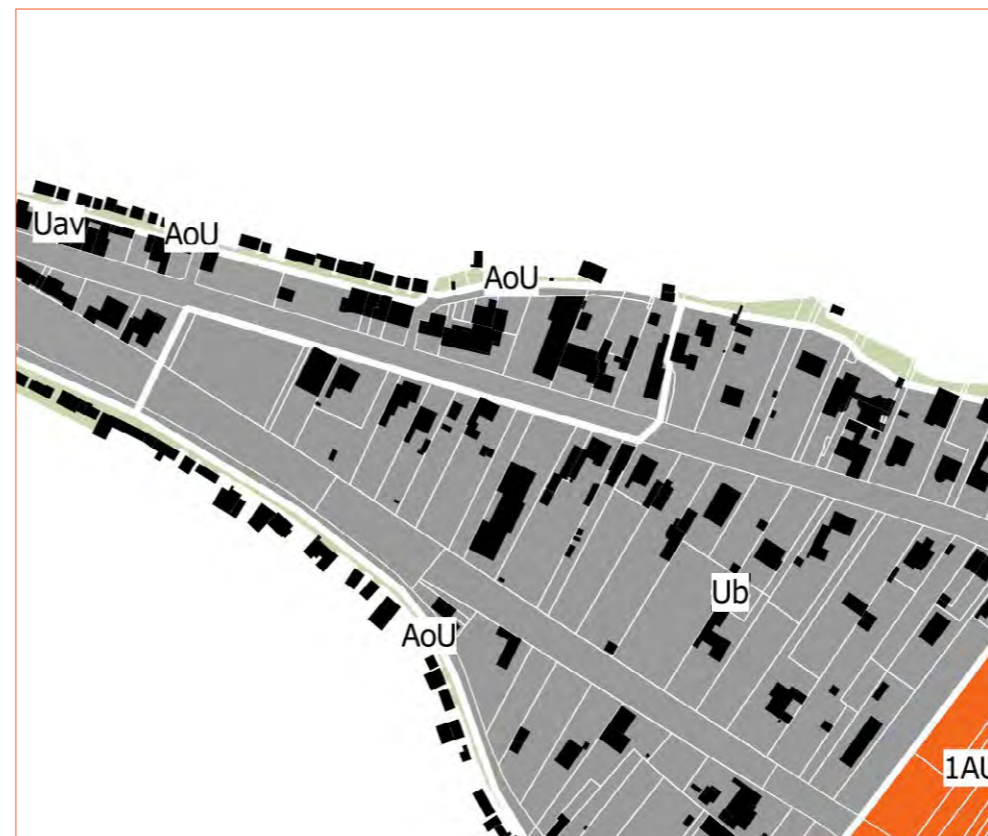
- En zone Ub sont admis les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.
- Aucune construction nouvelle ne devra avoir une emprise au sol inférieure à 50 m², sauf si elle est adjointe à une construction existante sur la même parcelle.
- Hauteur maximum = 7m.

Zone 1AU = zone à urbaniser

- La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements. L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., groupes d'habitation).

Zone AoU

- Les dispositions et recommandations du Guide de l'architecture ostréicole en Charente Maritime (édition DDE 17), et du Cahier des prescriptions architecturales concernant les cabanes ostréicoles anciennes s'appliquent (architecture et implantation).
- Sont admis les constructions nouvelles, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes, les installations, les travaux et les aménagements divers, à condition d'être nécessaires aux activités aquacoles ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.



PPR // ALÉA SUBMERSION

(données DDTM 2016)



ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

- Les périmètres définissant les villages et hameaux au regard de la loi littoral impacteront nécessairement ce secteur.
- Au regard de la vulnérabilité à la submersion, il est proposé de densifier avec prudence voire de cesser de densifier le secteur pour se tourner plus à l'intérieur des terres.
- Des constructions sur pilotis pourraient être envisagées sur les secteurs Ub et 1AU s'ils ne sont pas fermés à l'urbanisation.

TIPOLOGIE URBAINE //

PORT OSTRÉICOLE À ORGANISER ET QUALIFIER PAR DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

PROGRAMME

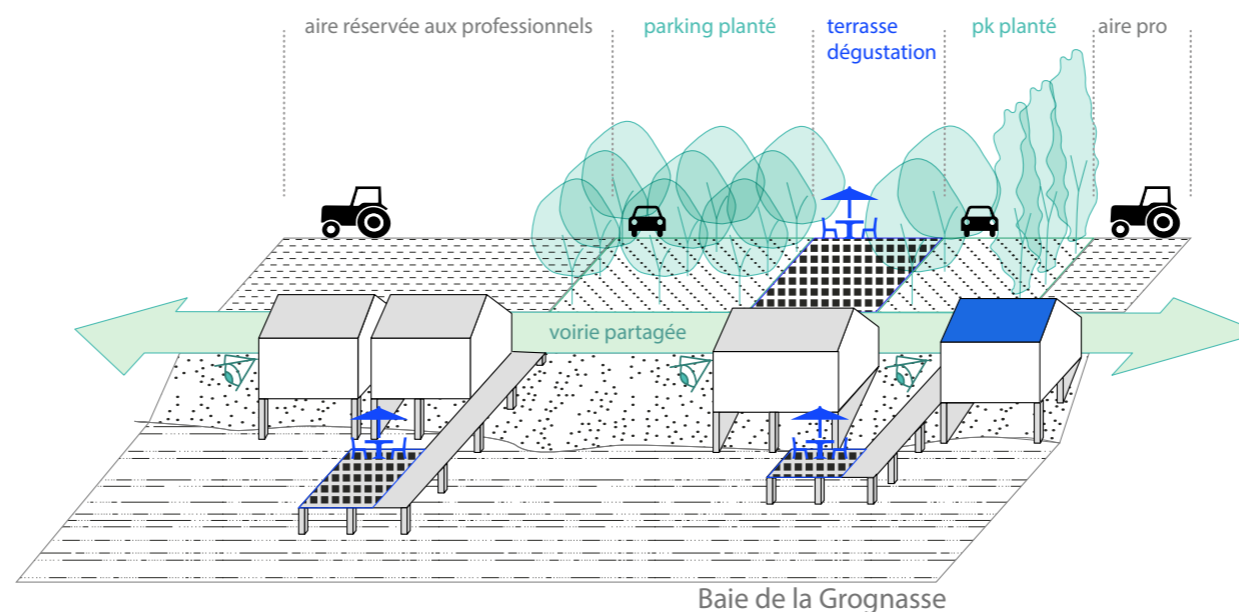
- La voie est aménagée en **espace partagé entre circulation automobile et modes doux**. Un séquençage des parkings et des bas-côtés de la rue actuelle est proposé : **aires de manutention et de stationnement réservés aux professionnels, parkings publics plantés, terrasses, espaces plantés, jeux**, le tout traité de manière unitaire.

CÔTÉ CABANES

- Des extensions en **terrasse coté eau ou côté terre de 80 m² maximum par exploitant** afin de valoriser à l'activité ostréicole (uniquement). Pas de commerces mais possibilité d'une dégustation des produits de l'activité première.
- Préservation des vues existantes vers le pertuis.

CÔTÉ HABITATIONS

- Surfaces de planchers supplémentaires de **20 à 70m²** construites en **surélévation sur les bâtiments existants RDC (hauteur max = 7m) ou en extension**, de préférence côté avenue Général de Gaulle pour qualifier et accentuer le sentiment d'urbanité depuis la voie.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé.



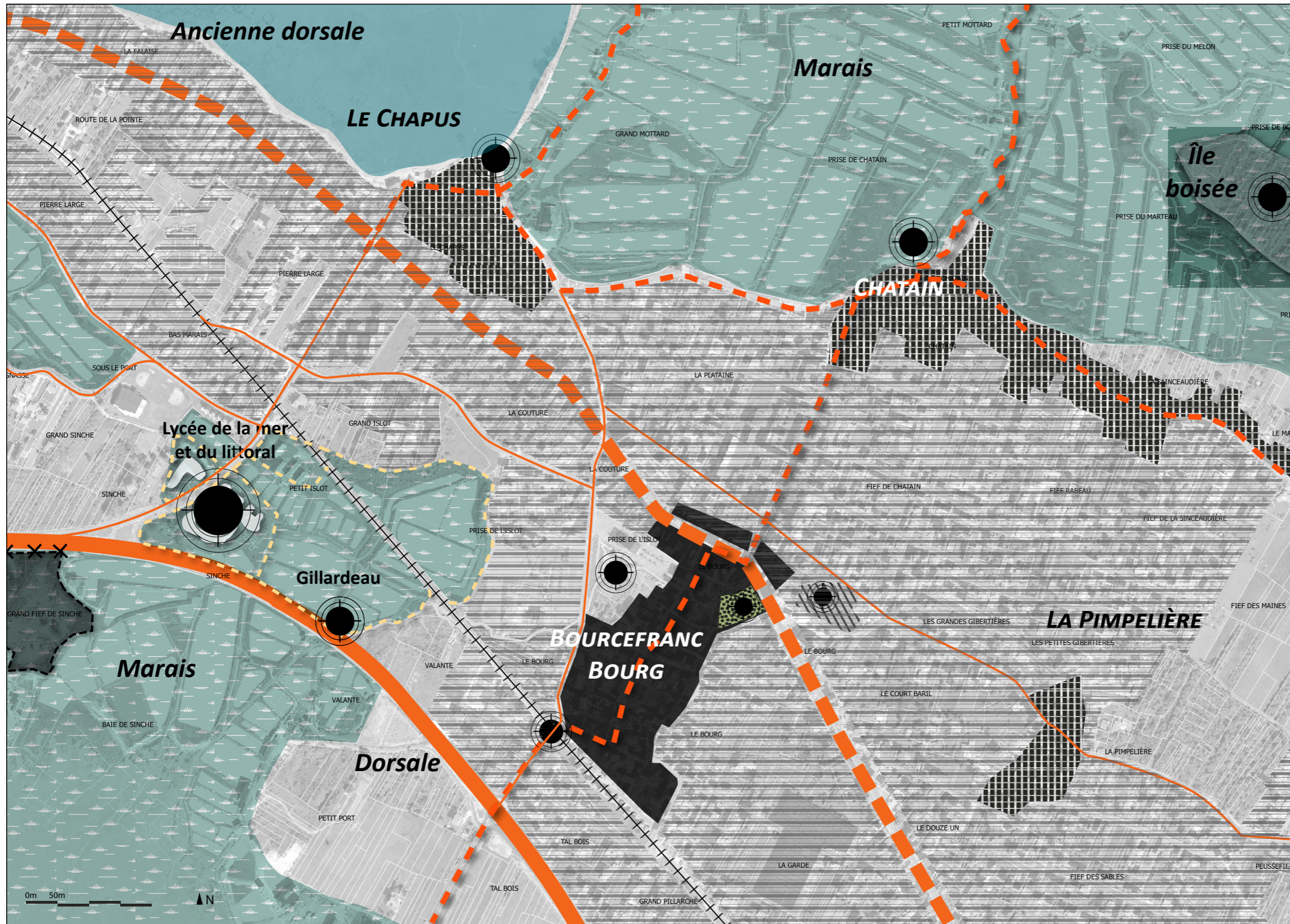
Séquençage de la rue et développement d'une offre commerciale autour de dégustation de produits de l'ostréiculture // Aménagement d'un espace partagé entre les différents usages et usagers du lieu. Construction et aménagement de terrasses dédiées à la dégustation de produits ostréicoles, parkings publics plantés, aires de manutention et de stationnement dédiées aux professionnels. Les vues sur le Pertuis sont maintenues et renforcées.

Conditions de faisabilité

- PROGRAMME** // Aménagements d'espaces publics et cabanes ostréicoles (production, vente et dégustation)
- PUBLIC CIBLÉ** // Ostréiculteurs déjà installés ou souhaitant s'implanter
- FINANCEMENT** // Public pour l'aménagement des espaces extérieurs, privé (professionnels) pour les constructions et extensions, en lien avec le Régie des concessions portuaires
- PHASAGE** // P1 - Aménagement des espaces publics puis P2 - Incitation à la requalification / extension des cabanes.

A.5. ZONE À ENJEUX / ETAT DES LIEUX

Phase 3 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/5 000°



Légende / Unités, motifs, dynamiques

- Marais / Terres basses
- Axes et voies - circulations**
- Dorsale
- Ancienne dorsale
- Transversales, route 10m
- Routes secondaires
- Ancienne voie ch. fer, piste cyclable / Marennes et variante Vélodyssée
- Bourgs
- «Villages» hameaux
- Bâti XX° et XXI°

Points d'intérêt

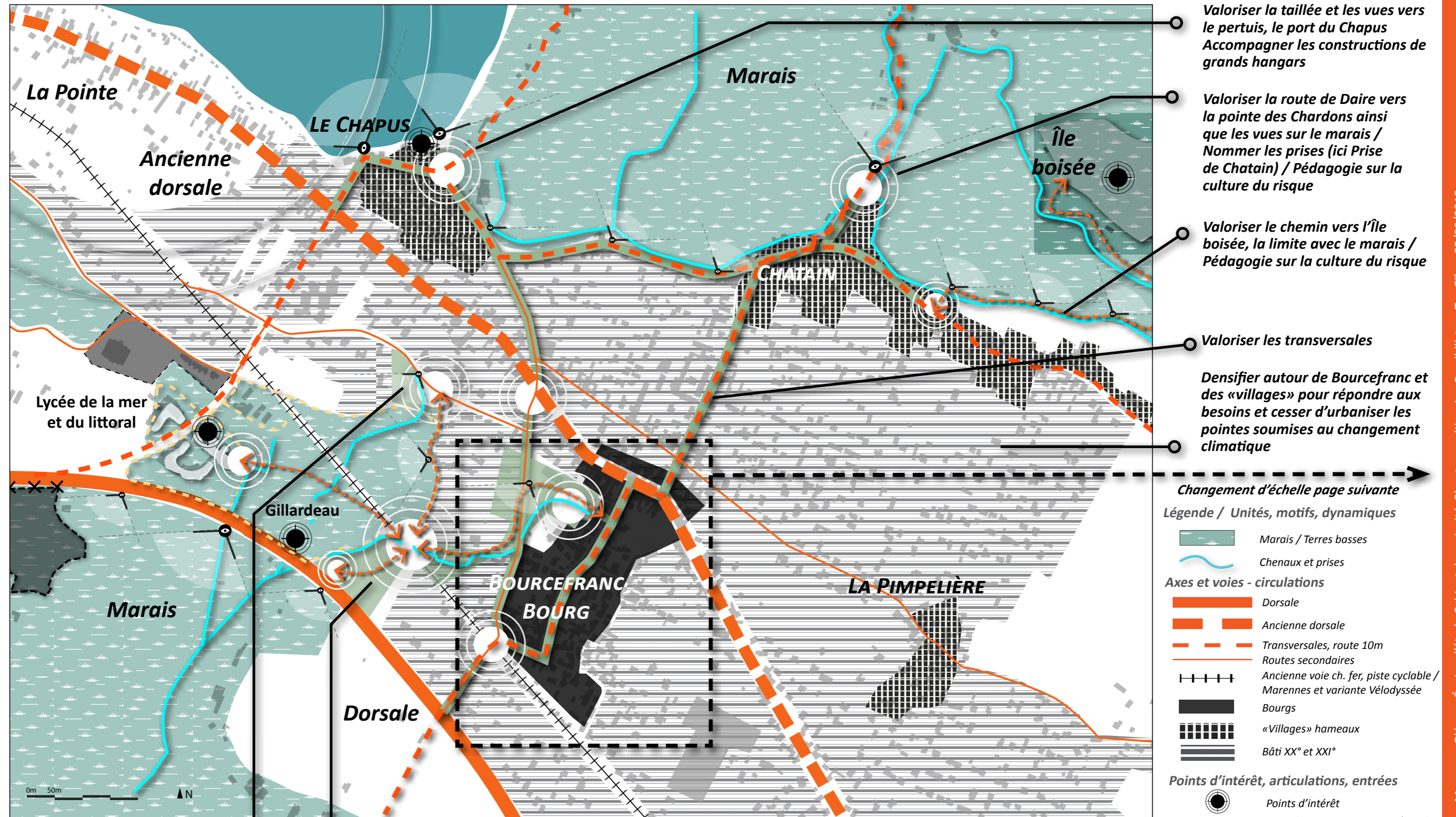
- Points d'intérêt

Points noirs paysagers

- Parking et commerces
- Points noirs paysagers

// PROPOSITIONS

Identifier et préserver les accès aux marais depuis le bourg et les espaces urbanisés / Nommer les prises et les taillées / Faire exister ces éléments dans les documents d'urbanisme / Densifier autour de Bourcefranc et des «villages» du Chapus, de Chatain pour ne plus construire les pointes et les franges des marais vulnérables au changement climatique.



- Valoriser la taillée et les vues vers le pertuis, le port du Chapus
Accompagner les constructions de grands hangars
- Valoriser la route de Daire vers la pointe des Chardons ainsi que les vues sur le marais /
Nommer les prises (ici Prise de Chatain) / Pédagogie sur la culture du risque
- Valoriser le chemin vers l'île boisée, la limite avec le marais /
Pédagogie sur la culture du risque
- Valoriser les transversales
- Densifier autour de Bourcefranc et des «villages» pour répondre aux besoins et cesser d'urbaniser les pointes soumises au changement climatique

Changement d'échelle page suivante
Légende / Unités, motifs, dynamiques

- Marais / Terres basses
- ~ Chenaux et prises
- Axes et voies - circulations**
- Dorsale
- Ancienne dorsale
- - - Transversales, route 10m
- Routes secondaires
- Ancienne voie ch. fer, piste cyclable / Marennes et variante Vélodyssée
- Bourgs
- «Villages» hameaux
- Bâti XX° et XXI°

- Points d'intérêt, articulations, entrées**
- Points d'intérêt
 - Articulations et mise en scène des intersections et entrées
 - Cône de vue, ouverture sur le paysage des marais et du pertuis

- Points noirs paysagers**
- Parking et commerces
 - Points noirs paysagers

Identifier, protéger, aménager les connections et vues de la ville avec le marais, à ne pas urbaniser
Utiliser les chemins existants, les baliser / Pédagogie sur la culture du risque

Faire réémerger la prise de l'Islet, maîtriser le foncier, Repenser les programmes du marché et du parking
Aménager et indiquer un cheminement à pied du bourg à chez Gillardeau et au Lycée de la mer hors circulation automobile et via le marché et la piste cyclable (tous les chemins indiqués existent déjà et sont munis de pontets)
Réaffirmer et sanctuariser les limites avec le marais

A.6. ZOOM DENSITÉ / ETAT DES LIEUX

Centre bourg historique du continent / Bourg Rue de l'Hôtel de Ville 17560 Bourcefranc-le-Chapus

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

FORME D'URBANISATION

LE CENTRE BOURG DE BOURCEFRANC EST SITUÉ, COMME LA MAJORITÉ DES CENTRE-VILLES DES COMMUNES HISTORIQUEMENT CATHOLIQUES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES, EN RETRAIT PAR RAPPORT À L'AXE QUI MÈNE AU PONT ET À L'ÎLE.

Centre bourg catholique *

C'est durant les guerres de religion que se différencient, bourgs catholiques et bourgs protestants. En effet, ces derniers sont repoussés vers les territoires insalubres notamment les marais. C'est pourquoi, en plus de la présence, dans le premier cas d'une église, dans le deuxième d'un temple, ces bourgs se distinguent par leur implantation.

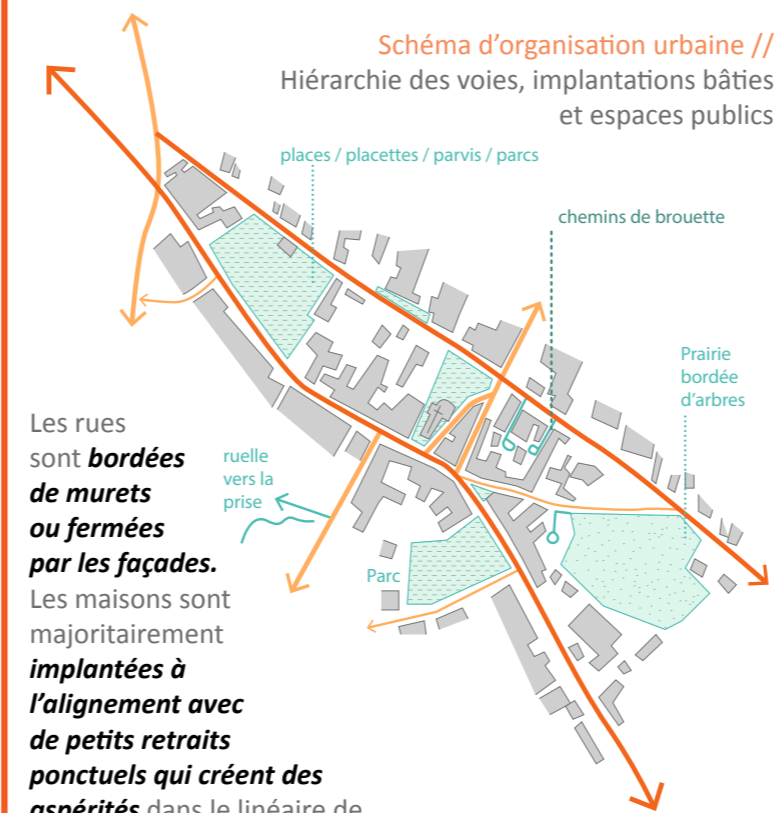
Majoritairement, les bourgs catholiques sont situés sur la route des 10-15m NGF. Ramassés, les centres sont constitués de maisons mitoyennes en R+1 ou R+2 sur les voies principales et autour de l'église, en RDC sur les voies secondaires et à l'intérieur des îlots. Se rapprochant de la côte, les bourgs sont plus denses et l'on retrouve des querreux, placettes collectives en cœur d'îlot, ainsi que des chemins de brouette, ruelles étroites en arrière des jardins. Une place plus ou moins grande s'installe devant l'église, parfois partagée avec la mairie et/ou avec le marché. C'est souvent autour de cette place, que traverse la route principale que se concentrent ou se concentraient les commerces et services. Les cimetières sont toujours excentrés.

Le rapport au marais se fait souvent par les jardins. Soit ils y sont directement adossés, soit les en séparent des cultures maraîchères, des prairies, des boisements étroits et plus récemment des friches en rupture de pente.

En périphérie de ces bourgs s'implantent soit des extensions linéaires soient des espaces de lotissement, souvent déconnectés.



SYSTÈME DE DESSERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES



Les rues sont bordées de murets ou fermées par les façades. Les maisons sont majoritairement implantées à l'alignement avec de petits retraits ponctuels qui créent des aspérités dans le linéaire de façades sur rue. Il existe de nombreuses venelles («chemins de brouette») qui desservent l'intérieur des îlots, ainsi que des querreux, typologie architecturale traditionnelle locale. Les parcelles sont majoritairement composées en lanières nord-sud sur lesquels vient se déployer le bâti, systématiquement implanté en limite séparative.



ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les maisons sont liées par leurs pignons, et sont très imbriquées. Constructions simples et robustes, enduites à la chaux, ce sont des volumes simples de plain pied ou d'un étage, construites dès le XIVème siècle.



Chemin de brouette aménagé //

AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les rues sont peu larges et bordées de bâtiments et de murets formant un ensemble harmonieux. Des places, parcs et placettes ponctuent le réseau de voirie, et soulignent les équipements publics et les bâtiments officiels (église, mairie, école...). La diversité de type de voiries (du chemin de brouette à la rue principale) et le maillage régulier des îlots rend le centre-ville de Bourcefranc très agréable. Quelques commerces de proximité animent le centre tout au long de l'année.

Des travaux d'aménagement d'espaces publics récemment réalisés renforcent cette cohérence d'ensemble.

Densité résidentielle



RÉFÉRENTIEL // Centre bourg historique continent

16

logements / hectare
ce qui équivaut à une parcelle d'environ 600 m² / logement

13

logements / ha
CENTRE DE ST-JUST LUZAC



Importance des jardins et des espaces publics dans ces typologies urbaines de centre-bourg, ce qui explique une relative faible densité.

// PROPOSITIONS

Centre bourg historique du continent / Bourg Rue de l'Hôtel de Ville 17560 Bourcefranc-le-Chapus

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Ua = tissu urbain aggloméré dense, continu ou semi-continu à l'alignement

Zones Uav = noyau bâti ancien dont le caractère doit être préservé

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une largeur minimale de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour : les reconstructions de bâtiments après sinistre, la réalisation de bâtiments annexes ou l'extension de constructions existantes, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique dans le cas de terrains situés en second rang par rapport à la voie, et desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage.

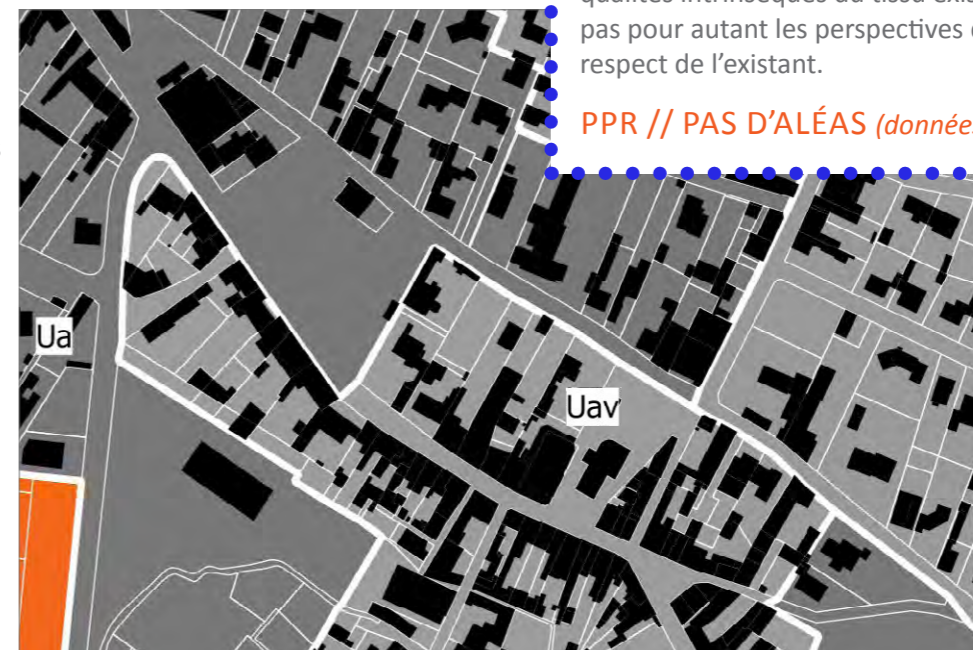
- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres à l'égout du toit. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m l'une de l'autre.

- Aucune construction nouvelle ne devra avoir une emprise au sol inférieure à 50 m², sauf dans les cas suivants : si elle est adjointe à une construction existante sur la même parcelle, pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder : 9m et R+2 en Ua, 3,2m et R en Uav.

- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder : 5m au faîtage en Ua et 4,5m au faîtage en Uav.



ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Les documents actuels contraignent les développements sur ce secteur car ils préservent les qualités intrinsèques du tissu existant. Ils ne gèlent pas pour autant les perspectives d'évolution dans le respect de l'existant.

PPR // PAS D'ALÉAS (données DDTM 2016)

TYPOLOGIE URBAINE //

CENTRE BOURG HISTORIQUE À DENSIFIER PONCTUELLEMENT

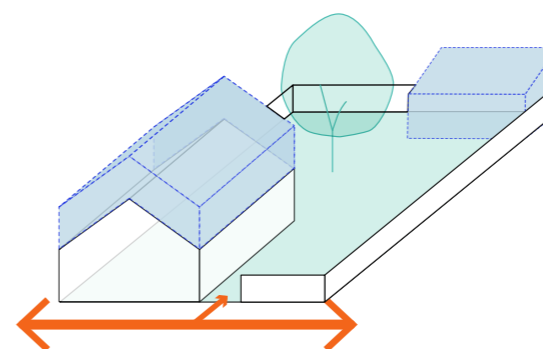
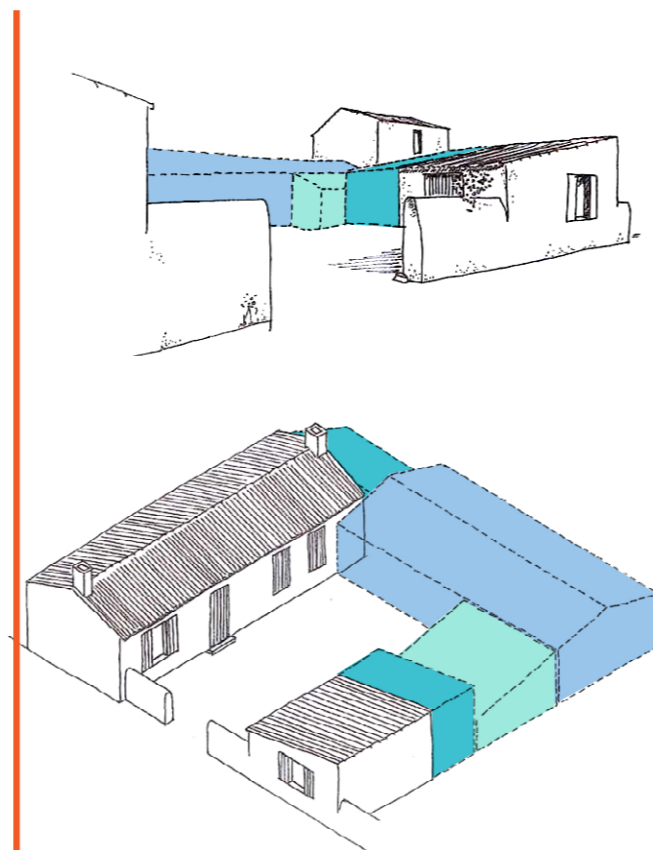
PROGRAMME

- Des surfaces de planchers supplémentaires de 30 à 100m² construites en **surélévation sur les bâtiments existants RDC ou en extension selon les conditions énoncées au PLU**, en conservant les volumétries, matériaux et dimensions ouvertures traditionnelles (forme du queux notamment). Les modèles architecturaux vernaculaires sont pensés pour une évolutivité dans le temps. Ainsi, il est proposé ici de continuer à les densifier, avec les mêmes principes typologiques.

- **Les stationnements sont situés** dans l'espace public dans les emplacements prévus à cet effet, **dans les cours, ou intégrés dans les constructions.**

- Programmes envisagés : une à plusieurs pièces supplémentaires dans un logement existant, création d'un nouveau logement (diversification de l'offre : studio, T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis ou jeunes qui s'installent, création d'un atelier de travail.

- **Logement locatif ou en accession relevant du parc privé.**



Surélévation R+1 (+ combles) sur maison existante de plain pied + densification en fond de parcelle pour la création d'un studio ou d'un atelier //

Respect de la volumétrie des bâtiments et des pentes de faîtage.

< Principe d'évolutivité des typologies traditionnelles * //

« Les principes du volume simple à pente, dit 'cul levé', permet d'adjoindre dans le temps toutes les dépendances nécessaires. »

* Charte paysagère et architecturale du PMO

Conditions de faisabilité

PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé

PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...) ou résidents actuels

FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens

PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités.

A.7. SYNTHÈSE / ENJEUX REPÉRÉS / PROBLÈMES LOCALISÉS / PISTES D' ACTIONS APPORTÉES

<i>Enjeux repérés</i>	<i>Problèmes localisés</i>	<i>Pistes d'actions apportées</i>
<ul style="list-style-type: none"> Recentrer le développement sur les zones considérées aujourd'hui comme étant réellement sans risque Assurer une implantation du bâti en sécurité par rapport à la montée des eaux et à la recrudescence des événements climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> Constructions en remblai sur des terres inondables en limite de marais (tous) ou même directement en zone inondable sans remblai Constructions sur des zones littorales et sur des pointes soumises à la recrudescence des événements climatiques et à risque de submersion Constructions en zones forestières à risque d'incendie 	<ul style="list-style-type: none"> Modifier les habitudes d'implantation des projets, acquises au cours des 50 dernières années Construire de nouvelles habitudes d'implantation des projets hors risque Apprendre à lire les unités et motifs de paysage qui indiquent de longue date l'existence et la position de ces risques (corroboré par les zones d'aléas) Respecter et faire respecter la réglementation, en particulier la loi littoral, qui va dans le sens du respect des implantations historiques, protectrices des risques
<ul style="list-style-type: none"> Résorber l'habitat précaire ou dangereux 	<ul style="list-style-type: none"> Parcelles et zones à camper, campings, mais aussi parfois habitat individuel ou même équipements en zone à risque d'inondation et de submersion Maisons individuelles (etc) en zone forestière à risque incendie 	<ul style="list-style-type: none"> Ouvrir le débat sur l'existence et la localisation d'un habitat précaire sur le territoire (en particulier parcelles à camper, souvent situées en zones de risque) Ouvrir le débat sur la déconstruction du bâti en zone à risque (littoral, forêt, marais) en particulier les campings, parcelles et zones à camper, mais aussi habitat individuel
<ul style="list-style-type: none"> Densifier l'urbain sur les zones considérées aujourd'hui comme étant réellement sans risque 	<ul style="list-style-type: none"> Urbanisation peu dense, consommatrice d'espace, centrée sur des zones de villégiature risquées 	<ul style="list-style-type: none"> Co-construire et adopter des formes de développement en accord avec les codes architecturaux et urbains locaux, respectant les modes d'implantation traditionnels Cesser de rechercher des formes architecturales et urbaines qui permettraient de poursuivre des constructions implantées dans des zones de villégiature risquées
<ul style="list-style-type: none"> Développer les énergies renouvelables et les déplacements alternatifs à la voiture (doux) 	<ul style="list-style-type: none"> Insertion du photovoltaïque en toiture à proximité des sites classés Difficultés pour l'éolien avec risques de surplomb de ce paysage horizontal Réseaux de déplacements doux incomplet, multiples gestionnaires 	<ul style="list-style-type: none"> Trouver des alternatives à l'éolien hors off-shore et lointain, et dans ce dernier cas, être attentif aux implantations, co et inter-visibilités Construire une doctrine avec les services de l'Etat concernant le photovoltaïque toiture à proximité des sites classés (et ailleurs par extension) Adopter une stratégie commune sur le réseau de déplacements doux, tenir compte des besoins des usagers (CF Agenda 21, ateliers plan paysage), mettre en commun entre les différents gestionnaires et promoteurs, développer une signalétique commune et une politique incitative
<ul style="list-style-type: none"> Retrouver une culture du risque 	<ul style="list-style-type: none"> Habitudes de développement en zone à risque (y compris de la part des techniciens et élus) Forte pression des administrés pour construire en zones à risque qui sont souvent aussi des lieux de villégiature 	<ul style="list-style-type: none"> Informers les administrés sur le risque. Diffuser sur le territoire la culture du risque pour relâcher la pression des administrés sur les demandes de construction en zones de risque Apprendre à lire les unités et motifs de paysage qui indiquent de longue date l'existence et la position de ces risques (corroboré par les zones d'aléas) Continuer de développer des supports pédagogiques et de vulgarisation (expos, conférences, livrets pédagogiques) Diffuser activement la culture du risque, les écoles étant une bonne entrée, mais aussi les balades commentées spécifiques et localisées dans les unités paysagères etc (nombreuses actions déjà proposées, en particulier dans les ateliers de paysage du CREN Poitou Charente)...





Cartographie des séquences de la dorsale



Les Grossines à Marennes





La traversée urbaine de Marennes en voie de conurbation, d'industrialisation, à reconnecter avec l'arrière pays, le bourg, les marais

Les entrées identifiées

-  Les entrées terrestres
-  Les entrées maritimes

Les articulations, points de vue et lieux remarquables

-  Les points d'observation
-  Les creux dans la dorsale, les lieux de perception des marais

-  Route dorsale,
-  Ancien tracé de la dorsale
-  Routes continentale des 3m et 10m, Route littorale de l'île
-  Routes transversales
-  Installations bâties

2ème partie //

B - Focus Dorsale

EXEMPLE / LES GROSSINES - MARENNES

La dorsale a été abordée sous le prisme du lien longitudinal qu'elle représente pour le PMO mais aussi pour la frontière qu'elle peut représenter entre les grandes unités de paysage, entre les terres hautes et basses, pour les liens transversaux du territoire.

Enjeux

1 / Adapter les projets au changement climatique, à la loi littoral, trouver des méthodes et des financements pour la gestion des marais

2 / Mettre en valeur les patrimoines des pointes et des ports, des vues et co-visibilités, des îles des marais

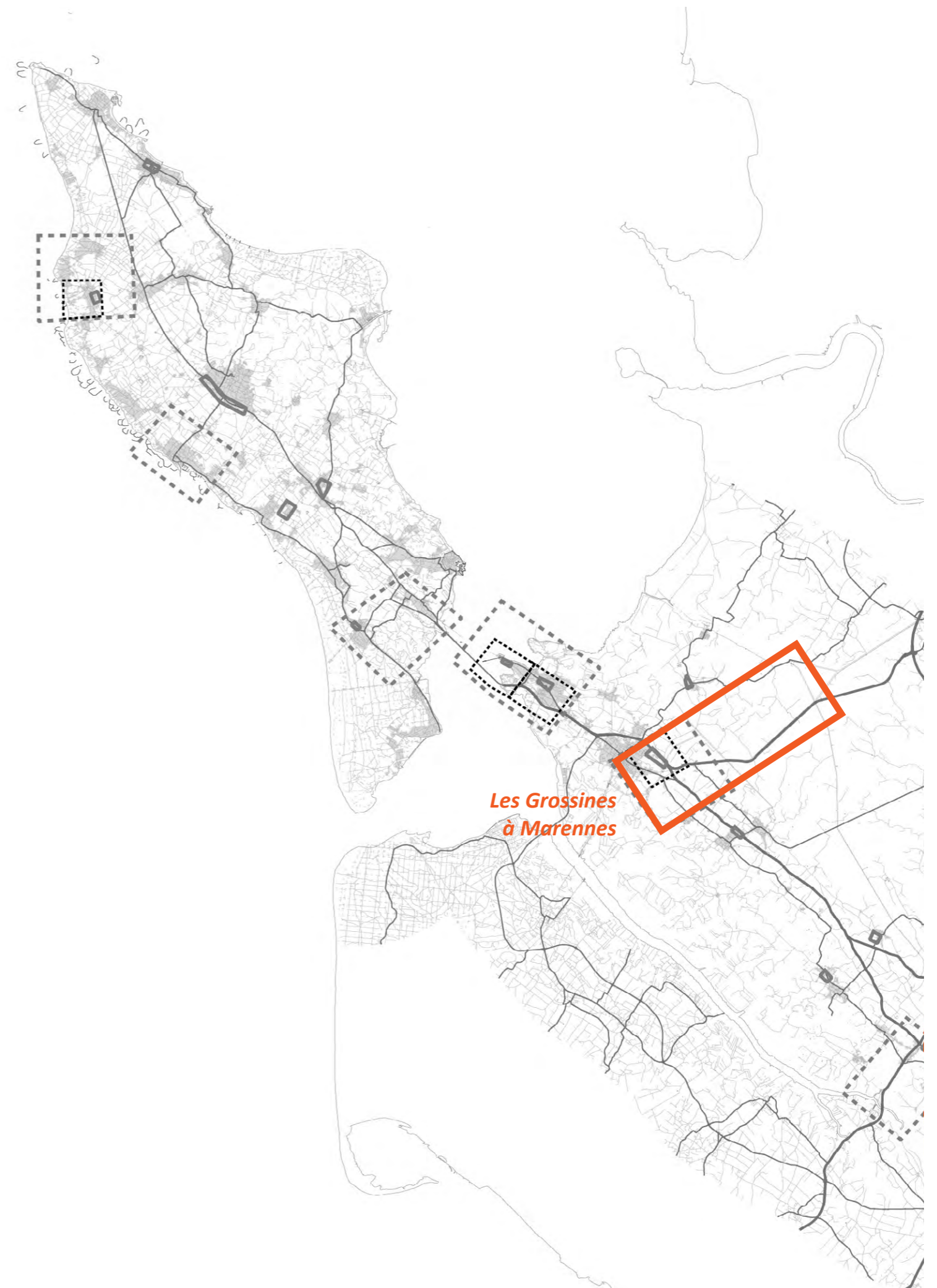
3 / Coopérations entre marais

- L'enjeu réside aussi dans la revalorisation et l'entretien des structures pré-existantes : route des 10m, canaux et chenaux, ouvrages hydrauliques dans leurs ensembles, etc. Il en va de même pour les îles -ici Hières et Brouage- et de leurs transversales. La transversale du canal Charente-Seudre et une question centrale. Au titre patrimonial, le carrefour dorsale / canal Charente-Seudre doit être valorisé.

- Le développement urbain le long de la dorsale pose la question de l'entrée sur le territoire - entrée de Marennes par la dorsale. Aussi faut-il veiller à la qualité paysagère de cette entrée, et donc trouver une alternative à la façade commerciale de la zone d'activité des Grossines trop artificialisée.

- Il s'agit de prendre en compte le risque en préservant les micro reliefs des marais. Plus largement, il est question de développer des actions qui permettent de valoriser et de préserver le marais de Brouage, et les marais dans leur ensemble. À ce titre, il peut être intéressant d'expérimenter la coopération, notamment en faisant collaborer le Plan Paysage et le grand projet de Brouage. Également, il peut être question d'alimenter le projet de PNR concernant ce bel ensemble et cette diversité des marais présent sur tout le territoire. Conjointement, le développement d'actions pédagogiques à destination des habitants des terres hautes, des touristes et nouveaux arrivant participent à la protection de ce patrimoine.

Les éléments présentés dans les pages suivantes ont été réalisés en lien étroit entre les 3 lots lors de plusieurs séances de travail communes et constituent une synthèse interdisciplinaire intégrant les différentes problématiques identifiées.



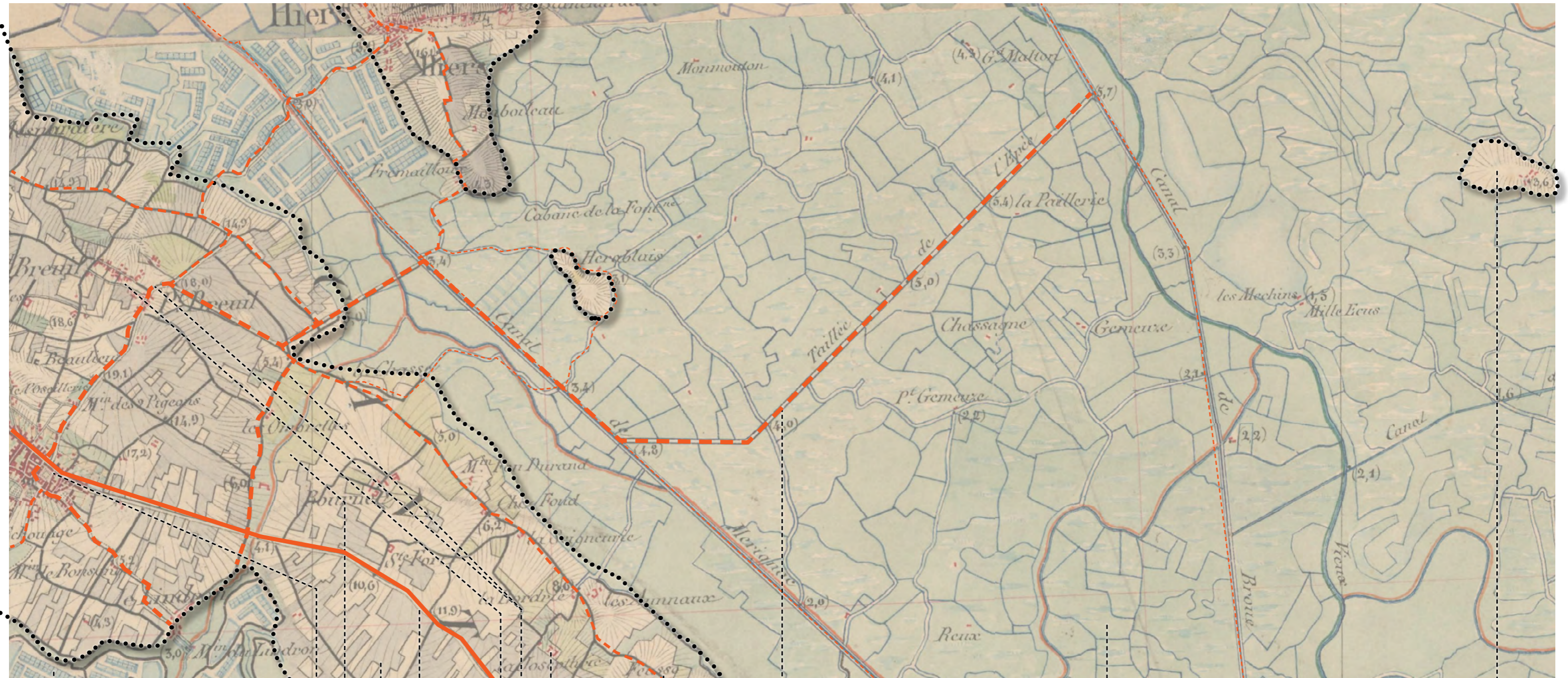
B.1. ZOOM DIACHRONIQUE

Cette échelle permet de décrire et de traduire les évolutions du paysage dans le temps, de comprendre la structure des paysages, son évolution et ses dynamiques en cours. Cette lecture dans le temps a pour intérêt de différencier ce qui fait «tradition» et de ce qui est issu d'évolutions contemporaines et ainsi de faire la part des choses entre les structures fondamentales à conserver voir à retrouver (zones inondables des marais, chemins d'accès faisant digue...) et les structures contemporaines à y adapter (fluidité des mobilités, accès aux commerces, intégration des espaces de stationnement ...)

La carte de l'Etat Major, 1820 à 1860

Elle permet d'identifier la **presqu'île et les terres hautes**, ainsi que le Marais de Brouage au nord et le marais de la Seudre au sud, c'est à dire les **terres basses**, avec une représentation et des limitations très claires. Marennnes est situé en point haut sur les terres hautes, on identifie bien le point bas sur lequel sera creusé le **Canal Charente Seudre** au sud de Marennnes. Le Canal de Mérignac, le Canal de Broue sont déjà présents, ainsi que la taillée rectiligne proche du tracé du Canal Charente Seudre nommée «**Taillée de l'Épée**». Les terres hautes sont occupées par de la **vigne** et de la **polyculture** avec des **fermes** et des **moulins à vent**, les **bourgs** et **hameaux** sont très denses pour ménager les espaces agricoles. Le marais de la Seudre est déjà organisé essentiellement en **claires et salicole**, le marais de Brouage est déjà essentiellement tourné vers **l'élevage et les prairies humides**.

Carte de l'état-major établie entre 1820 et 1860 issue du géoportail



bassins salicoles

la dorsale
vignes
prairies humides, bois
point bas
le bourg dense
de Marennnes
= le point haut

route «des 10m»
ferme entourée de
prairies et forêts
transversales reliant
Marennnes à Hiers
hameau dense

Taillée de l'Épée

le Canal de Mérignac

prairies humides d'élevage
dites marais «gât»

le Canal de Broue

le vieux Havre de Broue

île du marais

LE MARAIS DE LA SEUDRE
= LES TERRES BASSES

LA PRESQU'ÎLE = LES TERRES HAUTES

LE MARAIS DE BROUAGE = LES TERRES BASSES

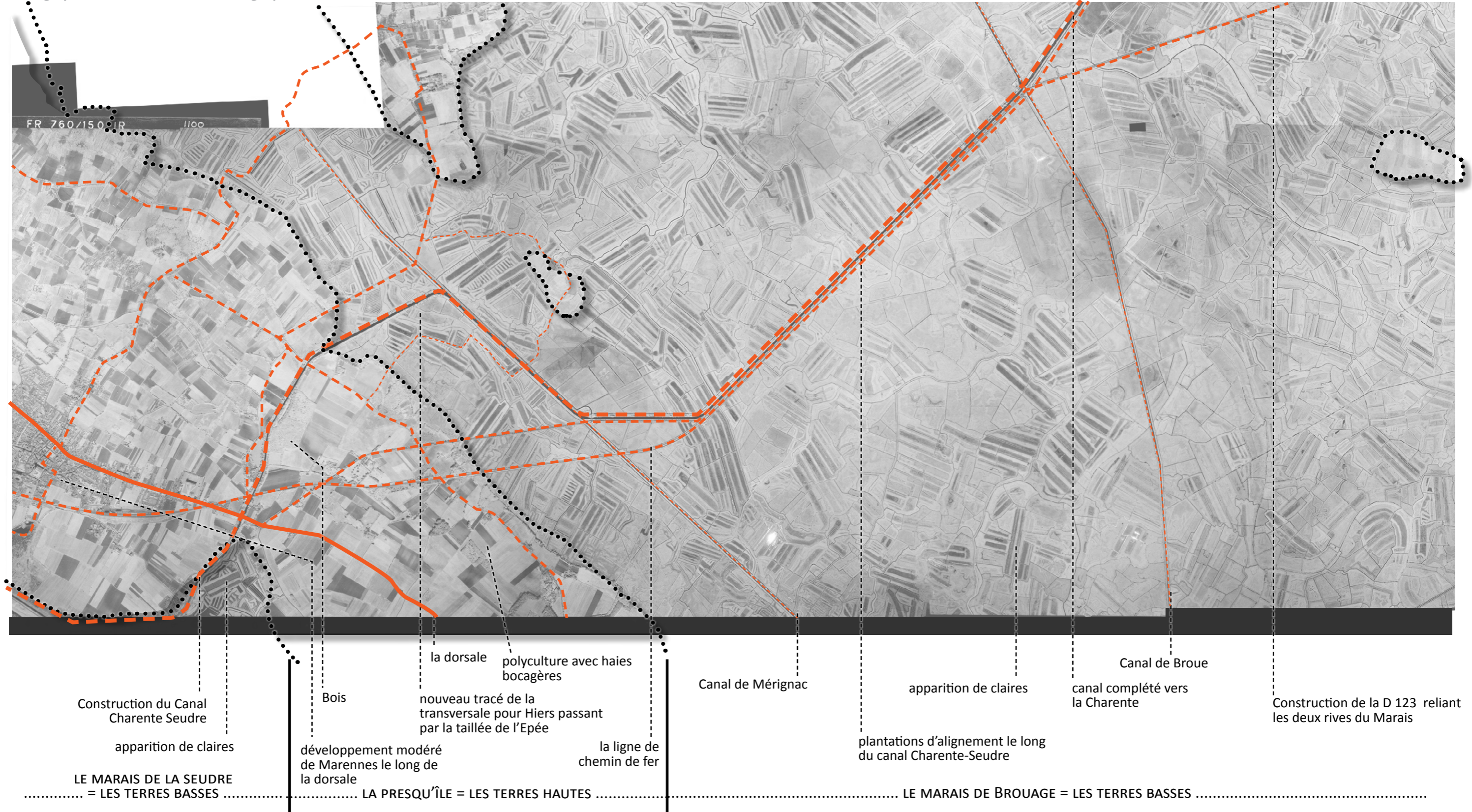
La photographie aérienne de 1964

Des **infrastructures majeures** ont été apportées pour équiper le territoire : le **canal Charente Seudre** a été creusé, la **ligne de chemin de fer** a été mise en place. Malgré ces apports importants, on constate peu de modifications sur le territoire : Marennes s'est développé de façon très modérée le long de «la dorsale», en suivant son mode d'implantation historique. Peu de modifications de l'occupation du sol, la **viticulture**, la **polyculture** sont toujours présentes sur les terres hautes, **l'élevage en prairies humides** et les **claires** sont également présents dans les deux marais. Il est intéressant de noter à cette époque la présence de **haies bocagères** sur les terres hautes.

La différence entre terres basses (nues) et terres hautes (parcourues de lignes d'arbres et de boisements) est tout à fait claire. L'accompagnement du Canal Charente-Seudre par des plantations d'alignements est également à noter, soulignant dans le paysage cet aménagement majeur.

La photographie aérienne datée d'un peu avant la construction du pont entre l'île et le continent donne à voir un **développement qui s'inscrit dans une tradition locale**. La taillée de l'Épée, le canal Charente Seudre bien que de forme rectiligne et résolument contemporaines de leur époque, s'inscrivent tout à fait dans la tradition d'implantation de ce type d'ouvrages dans le marais qu'ils poursuivent et perfectionnent.

Photographie aérienne de 1964 issue du géoportail



B.1. ZOOM DIACHRONIQUE (SUITE)

La photographie aérienne de 1989

La délimitation terres hautes / terres basses est toujours bien présente, avec des occupations du sol bien différenciées et dans le prolongement de ce qui était présent en 1964, avec une tendance à l'agrandissement du parcellaire caractéristique, certainement du à la mécanisation et à l'intensification de l'agriculture. Les marais sont stables. **Au niveau des infrastructures, on voit bien l'installation du contournement nord de Marennes comme alternative à la dorsale.** Une **explosion de l'urbanisation** de Marennes est également notable, induite par le contournement. L'urbanisation se fait dans le maillage des parcelles bocagères, en urbanisation linéaire et en étoile avec une densité faible et une **consommation importante de l'espace agricole.**

Photographie aérienne de 1989 issue du géoportail



extensions linéaires
trop proches du marais,
certainement vulnérables
aux inondations

contournement, nouvelle
dorsale, développement
de la zone d'activité

Bois

extension urbaine de Marennes
en construction linéaires
et espaces lotis, consommation importante du foncier
agricole, consommation

agrandissement des
parcelles agricoles
disparition des haies

disparition des plantations
d'alignement le long du canal
Charente-Seudre

stabilité relative
du marais

LE MARAIS DE LA SEUDRE

..... = LES TERRES BASSES

LA PRESQU'ÎLE = LES TERRES HAUTES

LE MARAIS DE BROUAGE = LES TERRES BASSES

La photographie aérienne de 2014

Les évolutions sont relativement peu importantes, et se font dans la lignée de ce qui est décrit en 1989. Les éléments notables sont :

- une tendance à l'enfrichement des terres hautes, avec une **poursuite de l'agrandissement du parcellaire sur les parcelles agricoles** qui y résistent,
- un **enfrichement** aux abords du Canal Charente Seudre qui devient beaucoup moins lisible, un enfrichement des marges des marais,
- un **remplissage urbain important** au niveau de Marennes, avec une densité toujours faible par rapport au centre historique.

Photographie aérienne de 2014 issue du géoportail



Construction du Canal
Charente Seudre
apparition de claires

LE MARAIS DE LA SEUDRE
= LES TERRES BASSES

enfrichement des
terres hautes sur les
limites du marais

Bois
remplissage urbain entre
le centre ancien et le
contournement routier

LA PRESQU'ÎLE = LES TERRES HAUTES

poursuite de
l'agrandissement
des parcelles
agricoles

Camping

stabilité relative du
marais

LE MARAIS DE BROUAGE = LES TERRES BASSES

B.2. AFOM INTERDISCIPLINAIRE

Les Grossines - Marennes

Atouts

- Bonne desserte existante ou potentielle :
 - dorsale ancien et nouveau tracé
 - Taillée de l' Epée devenue D123 qui traverse Brouage et relie à Rochefort
 - Passage de la Vélodyssée sur un itinéraire provisoire à proximité du lieu
 - Belle densité de chemins, taillées, prises dans les marais, à valoriser
- Diversité des marais du territoire, proximité et lien via le canal Charente Seudre entre les marais de la Seudre, de Brouage et la Charente, belle lisibilité de la structure des marais, avec effet de surplomb à l'approche, vue sur les îles, perception de « l'autre rive » des marais ,
- Des production locale de très grande qualité, que ce soit l'élevage ou l'ostréiculture,
- Une délimitation terres hautes/basses très bien préservée, avec des occupations du sols bien distinctes
- Un patrimoine historique lié aux marais fort :
 - îles et rives, canaux et chenaux, ponts, taillées, prises, digues, écluses,
 - moulins à marée, gabirottes, fontaines,
 - tout types de bassins et casiers, claires, sartières, salicoles, fossés à poissons, prairies humides,
- Forte densité des bourgs, qui ont historiquement préservé les rares terres hautes cultivables

Faiblesses

- Faible qualité paysagère de l'entrée sud de Marennes (entrée du territoire depuis Rochefort / La Rochelle) : façade commerciale très artificialisée
- Continuités commerciales le long de la dorsale qui ferme les vues et rend peu lisible les transitions et le grand paysage
- Faible place laissée aux piétons dans les extensions urbaines
- Faible qualité architecturale de la zone commerciale des Grossines
- Proximité du risque d'inondation
- Perte de lisibilité du canal, enfrichement, alignements d'arbres non renouvelés, pas d'invitation à le parcourir à pied ou en vélo
- Faible valorisation des productions locales (élevage des marais, ostréiculture)

Menaces

- Diminution de l'entretien des marais par manque de valorisation économique, de ce fait diminution de leur rôle de protection contre les malines et les événements climatiques par les micro-reliefs,
- Tendance à l'enfrichement des terres hautes, et des petites parcelles le long du canal Charentes-Seudre, perte de lisibilité, perte de la culture du risque,
- Consommation foncière importante, mal corrélée au développement communal, qui menace le maintien de la « ceinture agricole »
- Fermeture des commerces de centre-bourgs, concurrencés par l'offre sur la dorsale,
- Les documents d'urbanisme actuels ne contraignent pas le développement sur ce secteur,

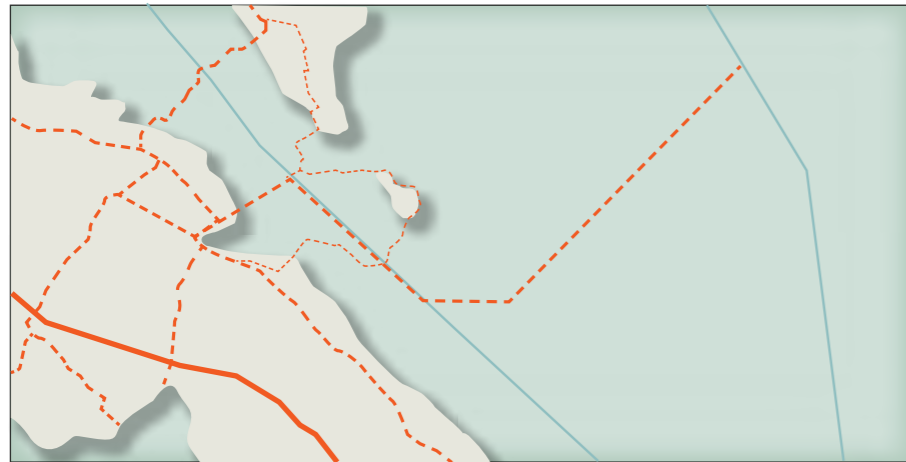
Opportunités

- Un grand projet de marais qui coordonne les initiatives, les énergies et les financements autour du marais de Brouage
- Parcours alternatif à envisager pour la vélodyssée le long du canal Charente-Seudre et sur l'ancienne ligne de Chemin de fer,
- Des productions locales à valoriser pour changer l'image de la ZA
- Un savoir faire et de la structuration et de la gestion hydraulique sur Brouage à partager avec la Seudre
- Une grande richesse et diversité paysagère à valoriser
- Une forte densité urbaine historique qui pourrait inspirer les futurs projets
- Les projets de développement récents sont pensés en densité

Les objectifs qui émergent de l'AFOM

- *Amélioration de la qualité architecturale, limiter la banalisation paysagère de l'entrée de Marennes, qui est aussi la centralité urbaine principale du continent,*
- *Mise au point de connexions entre le centre de Marennes et sa zone commerciale, offrir un parc de loisir de grande qualité, à peu de frais aux logements de la Grossine,*
- *Travailler la dorsale dans la dimension transversale, valoriser les lisières, vues, liens entre terres hautes et marais,*
- *Remettre en valeur, rendre lisible le patrimoine historique singulier et remarquable du Canal Charente-Seudre pour exploiter ce potentiel paysager et touristique*
- *Valoriser les productions locales du marais pour améliorer l'image de la Zone d'Activité, faire passer la Vélodyssée sur ce parcours*
- *Redécouvrir une entrée sur les marais, une connexion entre les trois unités de paysage que sont le marais de Brouage, les terres hautes de la Presqu'île, les marais de la Seudre, créer de la coopération entre les deux marais*
- *Décliner localement les catégories de la loi littoral, se protéger du risque, protéger les trames vertes et bleues : restaurer, rendre lisible et sanctuariser le canal en tant que : corridor biologique, zone humide inondable, patrimoine historique, coupure d'urbanisation*

Les époques de la dorsale autour du canal, un carrefour qui concentre les flux



Etat major, 1820-1860

- La dorsale est présente sur les points les plus hauts
- la route «des 10m» est présente en bordure de Brouage
- les transversales relient la presqu'île aux marais et îles habitées
- les taillées relient les bourgs et hameaux aux marais et îles
- la grande Taillée de l'Epée va jusqu'au canal de Broue
- les canaux de Mérignac et de Broue parcourent Brouage



1964

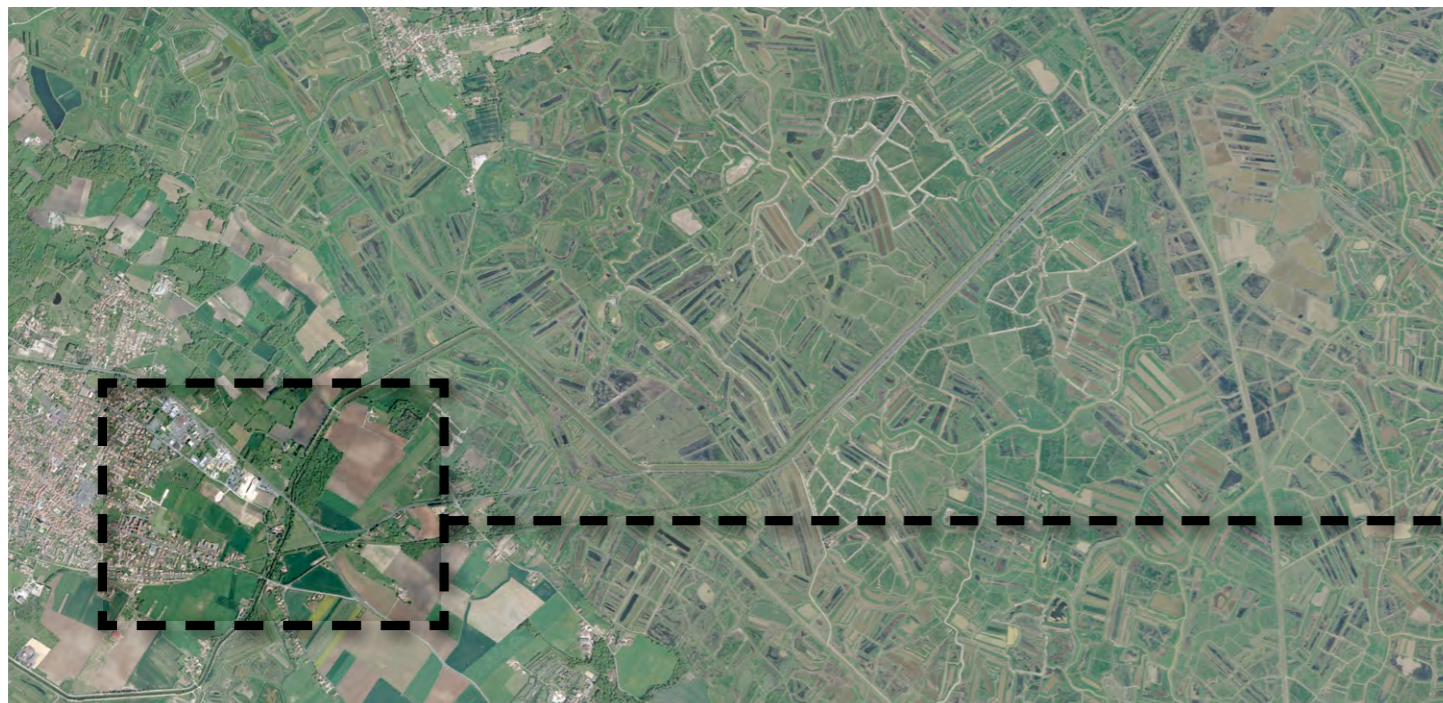
- Le canal Charente Seudre est creusé sur le point bas
- La Taillée de l'Epée devient D 123 et traverse brouage
- le chemin de fer est construit et dessert Marennes
- Hiers est mieux reliée à la presqu'île



1989 à aujourd'hui

- La dorsale est déviée, évitant Marennes, devenant l'axe majeur
- Des routes de dessertes apparaissent ou sont renforcées
- La ligne de chemin de fer est fermée
- Le Canal Charente Seudre est enfouis, perd sa lisibilité

Changement d'échelle page suivante



Zoom diachronique / phase 2

Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 10 000°

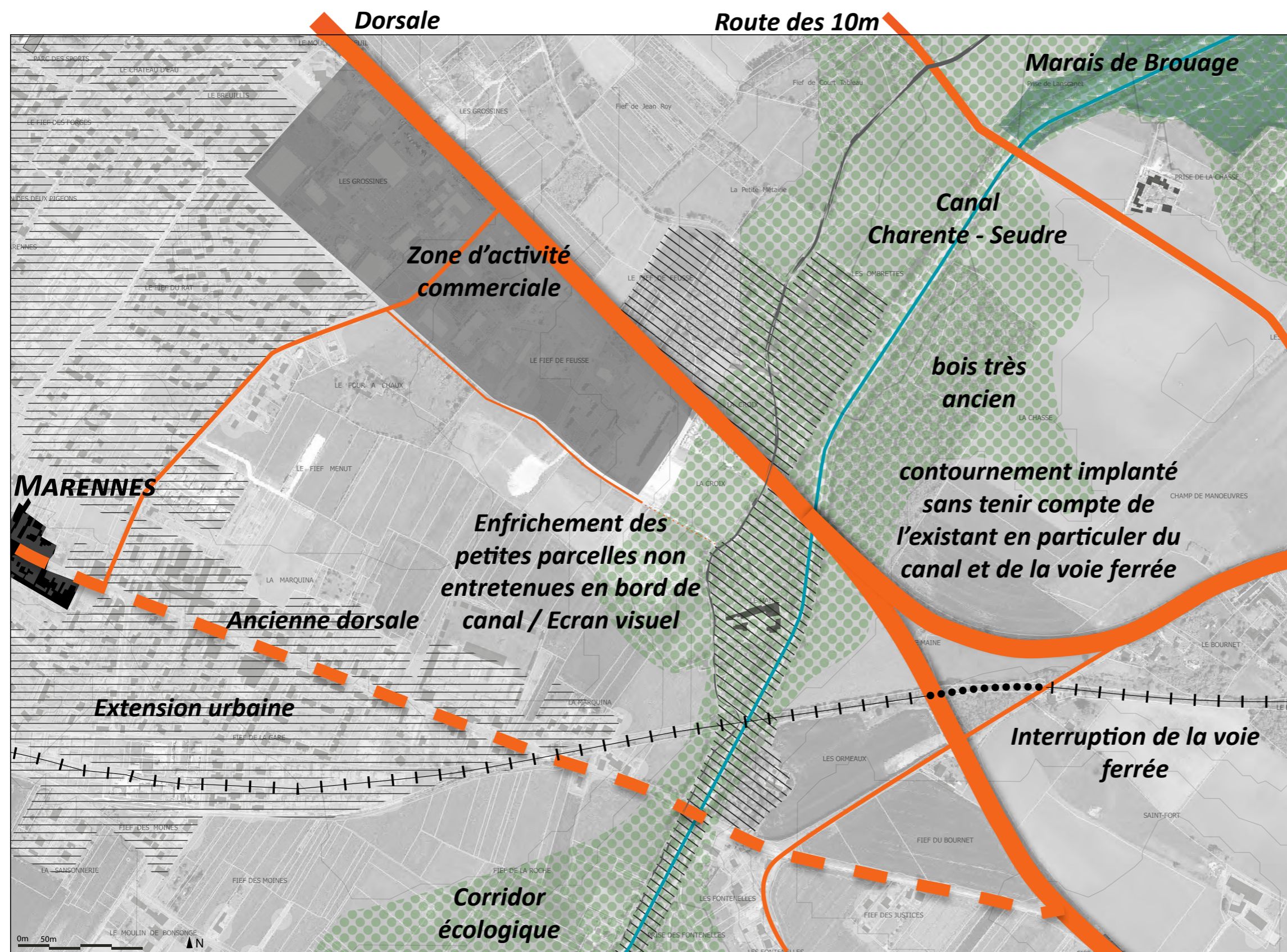


Zone à enjeux / phase 3

Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 5 000°

B.3. ZONE À ENJEUX / ETAT DES LIEUX

Phase 3 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/5 000°



- Légende /**
Unités, motifs paysagers, dynamiques
- Corridor écologique
 - Marais
 - Enfrichement des petites parcelles
- Motifs bâtis**
- Zone commerciale
 - Autres motifs génériques
 - Centre bourg ancien
- Axes et voies - circulations - articulations**
- Dorsale
 - Ancienne dorsale
 - Route des 10m
 - Routes secondaires
 - Chemin pédestre
 - Ancienne voie de chemin de fer
 - Interruption du prospect due au nouveau tracé de la dorsale

État des lieux au regard du paysage de la dorsale

La construction en façade commerciale et en linéaire le long des axes est commun sur le PMO. C'est le cas le long de la dorsale **mais aussi le long de la route littorale sur l'île et à moindre échelle sur les routes des 10m et 3m.**

Cette continuité tend à **boucher les vues**, à rendre **monotone les axes de déplacement** et à faire **perdre la lisibilité de la dimension transversale du territoire** c'est-à-dire son lien ancien entre terres hautes et terres basses, bourgs/fermes et marais.

Il existe donc le besoin de rétablir l'existence et la lisibilité de ces transversales, de rétablir des connections entre bourg et marais, ainsi que de redonner un rythme aux paysages des routes.

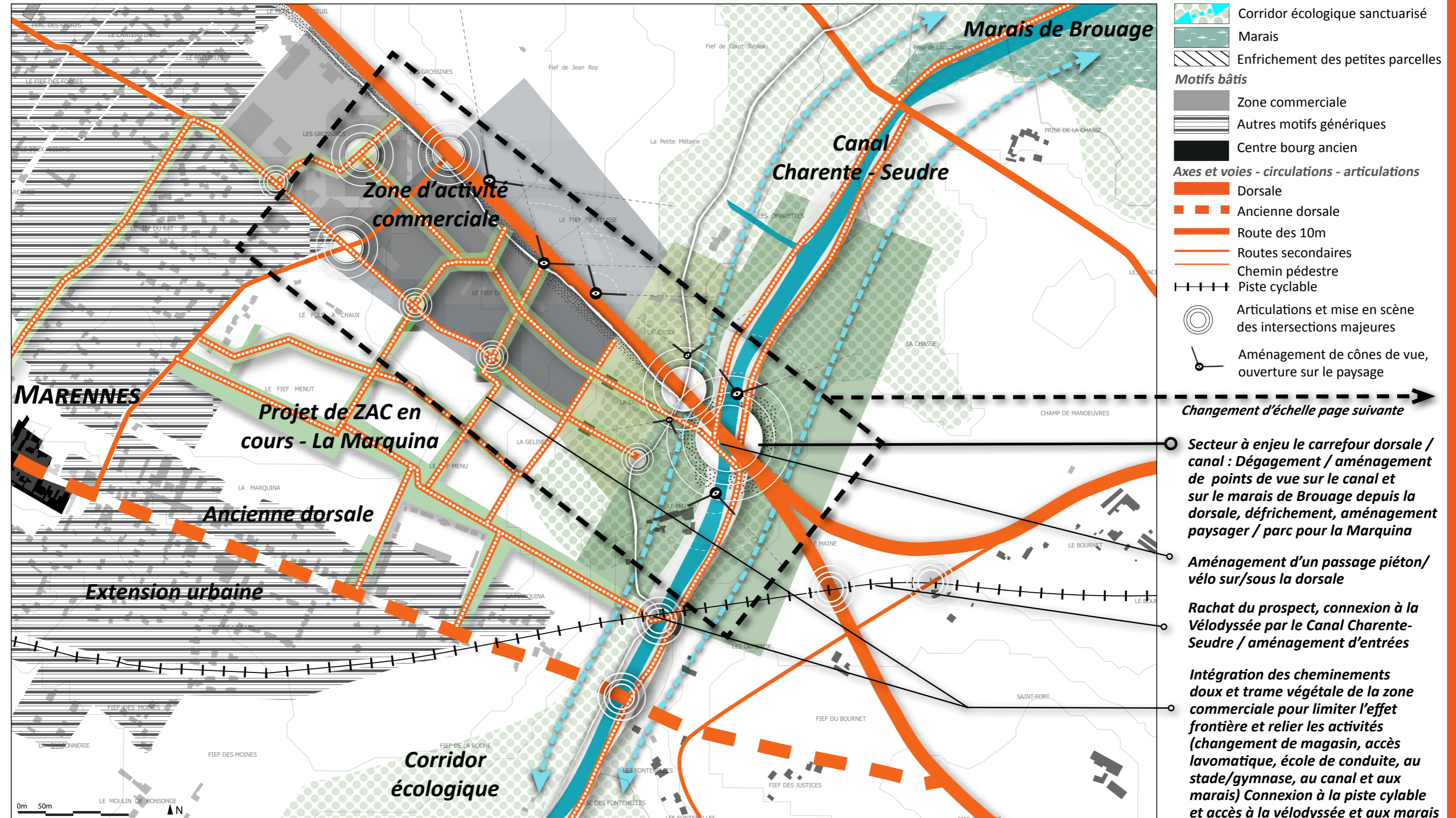
État des lieux

Cette carte nous permet de situer la **zone d'activité économique et commerciale par rapport à la dorsale**, et met en évidence sa **position d'entrée dans Marennes**. On constate la **forte présence et attractivité de la dorsale** sur laquelle viennent s'accrocher de nombreuses activités qui profitent de cette situation pour afficher une façade commerciale.

Les axes et dynamiques transversales sont, eux, peu visibles et parfois discontinus: c'est notamment le cas pour le **canal Charente-Seudre**, qui bien que patrimonial, reste peu perceptible dans le paysage, dissimulé par un **enfrichement progressif des petites parcelles à ses abords** que l'activité agricole n'entretient plus.

// PROPOSITIONS

Au regard du paysage de la dorsale, l'enjeu de ce secteur est la mise en visibilité des axes transversaux, la mise en scène de l'entrée de Marennes pour limiter l'ambiance routière, la restructuration des connexions douces entre la Marquina, le centre bourg, le canal et la zone commerciale ainsi qu'à l'intérieur même de la zone.



Intentions

Cette carte met en évidence **le carrefour dorsale / canal à repenser**. Il s'agit d'aménager cette articulation de façon à **dévoiler le canal Charente-Seudre au regard**, notamment en défrichant ses abords afin de le rendre visible dans le paysage. Marquant également l'entrée sur le territoire, il est intéressant de la mettre en valeur avec un aménagement paysager intégrant les circulations douces et le canal qui équipera la Marquina.

Afin de contrebalancer la dynamique traversante qui suit l'axe de la dorsale, il serait important de renforcer les axes transversaux, par leur **restructuration urbaine (intégration cheminements doux et trame végétale)** et remettre en évidence la suite «d'ambiances paysagères» qui sont traversées en entrant sur le territoire, le long de la dorsale: Agricole; Champêtre; Commerciale. La connexion à la Vélodyssée est un axe important.

B.4. ZOOM DENSITÉ / ETAT DES LIEUX

Zone d'activité économique et commerciale /D 728, secteur des Grossines - Rue du Maine 17320 Marennes

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

Cette échelle permet d'améliorer le paysage de la dorsale (densité existante et projetée, qualité des bâtiments commerciaux, accessibilité et qualité des espaces publics, risques ...).

FORME D'URBANISATION

LA ZONE D'ACTIVITÉS DES GROSSINES EST SITUÉE AU SUD EST DE MARENNES. ELLE CONSTITUE LE PAYSAGE URBAIN VISIBLE LORSQU'ON ARRIVE À MARENNES DEPUIS LA D728.

Zones artisanales et commerciales loties et linéaire*

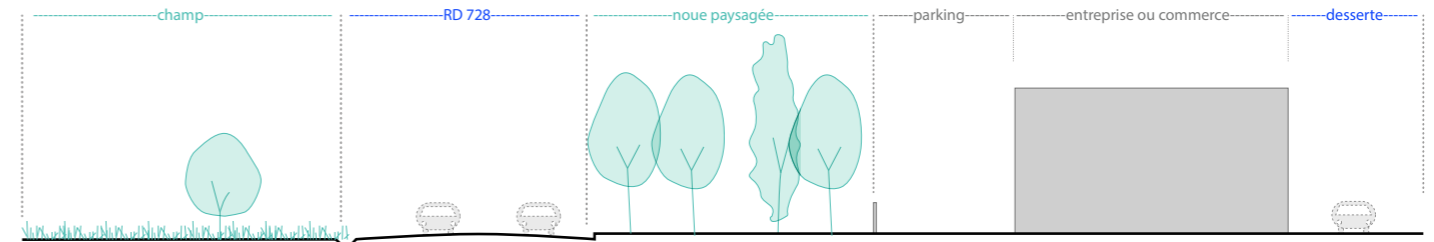
Implantées majoritairement sur les routes les plus passantes et essentiellement sur la dorsale les zones artisanales et commerciales ont fortement modifié les structures de ces axes (ronds points, élargissement des voies, disparition des trottoirs, publicité, coupure des connexions visuelles avec le grand paysage...). Elles sont implantées souvent en «entrée de ville» ou de centre- bourg. L'architecture y est de faible qualité, peu dense, linéaire, avec façades commerciales. Elles sont organisées soit en lotissement avec une voirie secondaire soit le long de la voie principale avec un faible traitement paysager, absence de connexions piétonnes, espace conçu pour la voiture uniquement, faible présence végétale, importantes nappes de stationnements généralement nus. Concurrence avec les commerces de centre-bourgs qui ont tendance à fermer. Faible qualité des entrées urbaines, faible qualité des entrées sur le territoire.

*extrait du livret
Motif et Unités de Paysage



SYSTÈME DE DESSERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

La zone est localisée en entrée de bourg afin de bénéficier d'une **très bonne visibilité depuis un axe de déplacement majeur**. Les parcelles sont donc organisées sur le côté sud de la 728, avec un retrait plus ou moins important afin de ménager une bande paysagée (noue) entre les bâtiments et la voie.



L'emprise de la voirie et de la bande est très large et met fortement à distance les bâtiments.

Il n'y a pas d'accès direct aux parcelles depuis la voie de transit, les parcelles sont desservies par l'arrière.

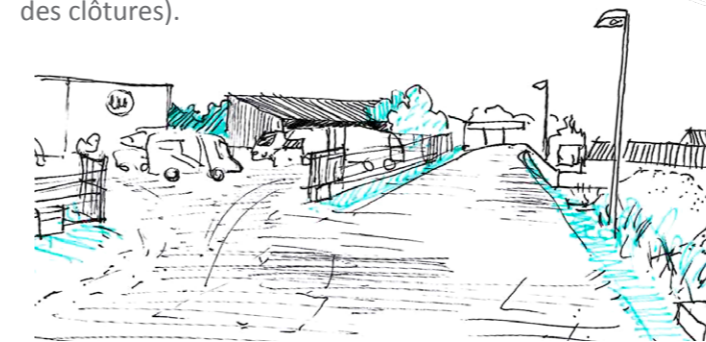
Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle, et entourés de nappes de stationnement ou d'aires de manutention/stockage.

Coupe transversale sur la RD 728 et ses abords //

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Sur cette zone, les bâtiments ont des **gabarits variables**, de l'hypermarché à petit bâtiment accueillant une activité artisanale ou un motel.

La zone des Grossines date des années 1970, après la création de la D728, axe rapide desservant Marennes depuis Saintes. Les bâtiments sont de **faible qualité constructive, traitements de matériaux de façade divers, implantation irrégulière et pas d'harmonisation de traitement des espaces extérieurs sur les parcelles** (notamment au niveau des clôtures).



AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les zones d'activités commerciales et économiques sont souvent **des espaces peu avenants pour les piétons**. Les gabarits des voies sont ici dimensionnés pour faciliter l'accès aux véhicules motorisés. Les grands gabarits des bâtiments et des parcelles ne permettent pas un sentiment confortable dans **les espaces extérieurs, dévolus majoritairement au stationnement, stockage et desserte**.

Peu de trottoirs le long des voies, **modèles génériques de commerce accessible en automobile**, pas d'aménagements paysager au sein de la zone artisanale et commerciale.

DENSITÉ COMMERCIALE

NOTA // Sur cette typologie, les calculs de densité tels que réalisés dans le cadre de cette étude ne présentent pas autant d'intérêt que sur les quartiers résidentiels. Il sera en effet plus propice de travailler les typologies urbaines, paysagères et architecturales pour une bonne insertion, plutôt qu'un calcul de densité variant nécessairement par rapport à la surface et à la programmation des bâtiments.

3 locaux commerciaux ou industriels/hectare



RÉFÉRENTIEL // Zone commerciale sur le continent

2.5 locaux/ha

ZONE COMMERCIALE DE LE GUA

Pas d'activités artisanales dans cette zone, ce qui explique la faible densité commerciale.



// PROPOSITIONS

Zone d'activité économique et commerciale / D 728, secteur des Grossines - Rue du Maine 17320 Marennes

Les propositions faites dans ce zoom tendent à répondre à l'enjeu de redéfinition des espaces commerciaux le long des axes majeurs. Les outils de requalification utilisés sont la densification et l'aménagement urbain.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

Zone Ux (activités artisanales et industrielles), **Zone Uxc** (activités commerciales et de bureaux), **Zone Uxce** (activités commerciales et de bureaux), **Zone Uxe** (activités artisanales et industrielles)

- Dans ces secteurs, sont interdites toutes les occupations du sol et constructions non liées aux activités artisanales, commerciales, industrielles et de services.
- A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de : 10,00 mètres de l'axe des voies communales et RD 3, 75 mètres de l'axe de la RD 728, 35 mètres de la RD 728E, sauf pour les secteurs UX, UXC et UXE.
- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de l'application des règles de sécurité (murs coupe-feu éventuellement).
- L'emprise au sol maximum du bâti sera égale à 50 % de la surface du terrain.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8,00 mètres au faîtage.
- La hauteur des rives de toiture, face à la RD 728, sera limitée à 4,70 mètres et les faîtages des bâtiments correspondants limités à 7,00 mètres.

Zones 2AU et 1AU et 1AUL

- Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future (dont secteur AUL destiné à l'aménagement d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs). Ecoquartier de la Marquina en cours de planification.

Zone N

- La zone N est une zone naturelle non équipée, à vocation d'espace naturel protégé.

Zone Nh

- Secteurs d'habitat isolé en secteurs naturels.



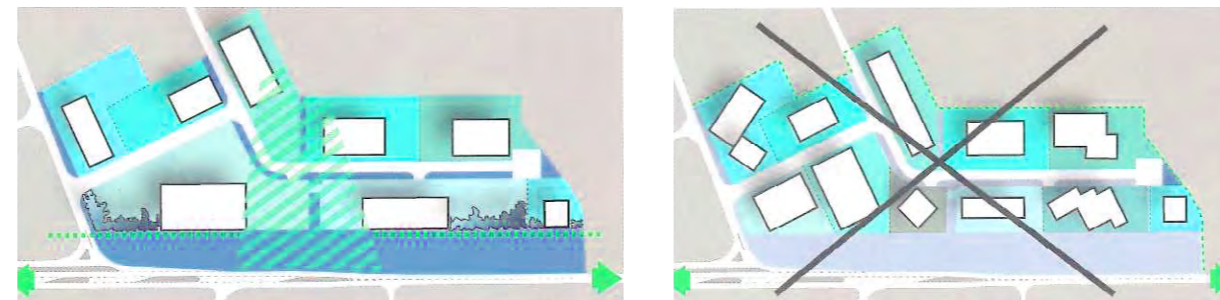
- **EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS**
- Les documents actuels ne contraignent pas les développements sur ce secteur.
- **PPR // PAS D'ALÉAS** (données DDTM 2016)
- **SCHEMA D'EVOLUTION DE LA ZONE DES GROSSINES NON TRANSMIS**

TYPLOGIE URBAINE //

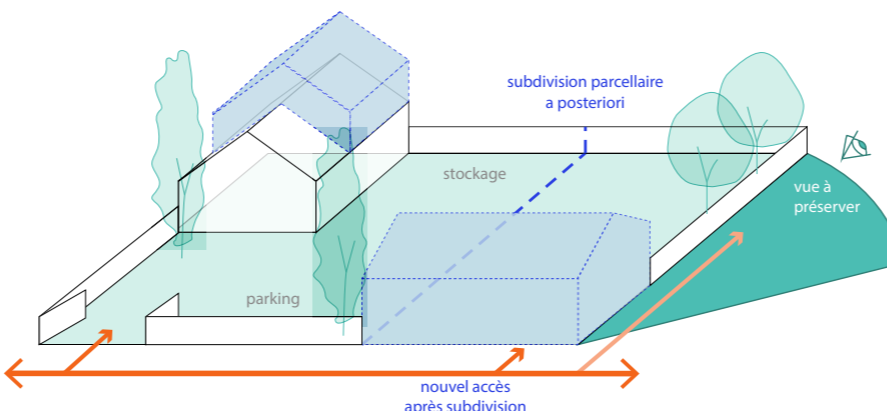
ZONE COMMERCIALE ET ARTISANALE D'ENTRÉE DE VILLE À DENSIFIER ET QUALIFIER

PROGRAMME

- Des **constructions supplémentaires implantées avec ou sans division parcellaire**. Sur le long terme, des extensions en surélévation pour les bâtiments qui le supporteraient (hauteur max = 8m).
- Programme = commerces, artisanat & industries, conformément à la réglementation en vigueur sur la zone.
- **Des surfaces de stationnement mutualisées** entre les différents commerces et/ou entreprises afin de dégager les espaces au sol + **une mutualisation des services aux entreprises pour les artisans** (stockage, conciergerie...)
- **Des parkings plantés et paysager et l'interdiction des parkings d'exposition en façade sur la RD 728**. Le maintien d'un large corridor écologique (mini 250m entre le canal et le début de la ZA).
- Une **signalétique commune et lisible** sur l'ensemble de la zone. La réglementation de la publicité et une charte pour les enseignes.
- Des **voies de desserte hiérarchisées et connectées** (notamment au sud vers le futur éco-quartier de la Marquina).
- Les quelques **vues et accès transversaux** existants sont maintenus et renforcés grâce à un traitement paysager pour séquencer la zone.



Schémas d'implantation recommandée * // Implantation des bâtiments en limite parcellaire, respectant l'axe des voies, maintenant des cônes de vues vers le grand paysage et une large bande paysagée entre l'axe de transit principal et les bâtiments. * Charte paysagère et architecturale du PMO



Exemple en axonométrie // Surélévation et insertion d'un nouveau bâtiment avant subdivision parcellaire. Maintien des perspectives ouvertes sur le grand paysage, parkings plantés.

Conditions de faisabilité

PROGRAMME // Commerce, artisanat ou industrie, en fonction des parcelles

PUBLIC CIBLÉ // Artisans, franchises, entreprises locales

FINANCEMENT // Privé (sur parcelle) et public (aménagement de la zone)

PHASAGE // Stratégie d'ensemble à mener au préalable, au risque d'une évolution au coup par coup qui dégraderait l'identité de la zone.

B.5. SYNTHÈSE / ENJEUX REPÉRÉS / PROBLÈMES LOCALISÉS / PISTES D' ACTIONS APPORTÉES

Enjeux repérés	Problèmes localisés	Pistes d'actions apportées
<ul style="list-style-type: none"> Bien accueillir les visiteurs aux portes du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Forte banalisation des entrées sur le territoire, en particulier terrestres, façades commerciales très présentes et quasi systématiques 	<ul style="list-style-type: none"> Soigner les aménagements des entrées, éviter la banalisation des lieux d'entrées sur le territoire, en particulier par des façades commerciales, valoriser les productions locales en entrée de territoire. Soigner tout particulièrement les abords du pertuis et les vues sur les marais qui sont une des grandes qualités du territoire soulignée par les visiteurs Révéler les paysages, les patrimoines et les spécificités territoriales dans les aménagements
<ul style="list-style-type: none"> Eviter l'effet d'enfermement dans un couloir Préserver les vues sur les beaux paysages depuis la « dorsale » et les routes d'accès principales (littorale, «3m», «10m») éviter le colmatage des vues 	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation des décennies précédentes s'est faite le long de la dorsale et a coupé les visiteurs des vues sur les très beaux paysages du Pays Marennes Oléron La dynamique d'enfrichement liée à la déprise agricole et à la spéculation foncière génère des boisements de faible qualité paysagère qui coupe le visiteur des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> Privilégier des implantations transversales Lutter contre l'enfrichement, soutenir les défrichements et les installations agricoles, sur l'île en particulier Préserver les vues sur les paysages Préserver la lecture claire des transitions entre unités de paysage Révéler les paysages, les patrimoines et les spécificités territoriales dans les aménagements
<ul style="list-style-type: none"> Privilégier la transversalité sur la dorsale 	<ul style="list-style-type: none"> Les aménagement se font dans une logique longitudinale créant un couloir uniforme et banalisé Les accès aux bourgs et aux marais, aux ports et au canal Charente Seudre, aux patrimoines et aux pointes, ne sont pas perceptibles 	<ul style="list-style-type: none"> Révéler les routes transversales menant aux bourgs et aux marais, aux ports et au canal Charente Seudre, aux patrimoines et aux pointes par des aménagements adaptés et spécifiques (1) Préserver les coupures d'urbanisation, les inscrire dans les documents d'urbanisme, respecter la réglementation
<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité paysagère de la dorsale 	<ul style="list-style-type: none"> De nombreux points noirs existent, publicités, décharges sauvages, friches, banalisant le paysage 	<ul style="list-style-type: none"> Afficher la volonté politique d'améliorer la qualité paysagère de la dorsale Donner du temps et des moyens technique pour faire respecter le règlement de publicité Mettre en commun les services de police autour de la publicité, des décharges, faire appliquer les règlements Poursuivre la démarche de résorption des friches, l'adapter à la stratégie qui sera élaborée et validée sur les propositions conjointes des lots 2 e 3

(1) Pour prendre un exemple concret, les routes transversales vers les bourgs ont déjà été plantées d'alignements comme à Saint-Sornin)

2ème partie //

C - Focus Loi Littoral

Chaucre-Domino à Saint-Georges d'Oléron

La question de la loi littoral a été abordée avec deux approches :

- La première dans l'idée de construire une base méthodologique permettant au Pays Marennes Oléron et ses partenaires de décliner les catégories de la loi littoral et d'en dessiner la carte dans le SCOT ;
- La deuxième dans l'idée de trouver des pistes d'actions afin de construire intelligemment dans les villages repérés et de restructurer ces espaces selon leur catégorie déclinée.

Enjeux repérés sur ce secteur lors de la première phase de diagnostic

- 1/ Adapter les projets d'aménagement et de développement au changement climatique et à la Loi Littoral
- 2/ Mettre en valeur les patrimoines des pointes et des ports, des vues et covisibilités, des îles des marais
- 3/ Faire ré-émerger les structures territoriales sous-jacentes

- Il s'agit de prendre en compte la problématique du risque et du retrait du trait de côte, en préservant les qualités et la structure des espaces de protection que sont les dunes boisées et les plages. Il semble essentiel de maintenir la forêt de protection de la dune de pins maritimes et chênes verts. Se pose également la question du rôle des marais doux, qui sont en fait de grands bassins d'orage et du rôle qu'ils pourraient jouer pour protéger les hameaux des inondations.

- Ces éléments, dunes, plages, marais doux, s'inscrivent également dans la réflexion autour du sujet de l'urbanisation et de son développement. Ainsi, il est question de contenir à la fois l'étalement des villas sous-forêt, et plus largement des motifs génériques qui banalisent fortement les paysages et sont souvent vulnérables aux risques du fait de leurs implantations. Le raccord des projets de densification se fait aux structures anciennes du village de Domino -querreux, chemins de brouette, petits jardins de volumétries adaptées- veillant ainsi à leur maintien et à leur mise en valeur.

Ce focus permet d'explorer le cas entre Chaucre et Domino, où l'étalement urbain ferme et banalise le paysage, dilue les spécificités des dunes boisées, hameaux, marais doux, terres hautes du Site classé. Il permet aussi d'imaginer les liaisons à restaurer entre les dunes plantées, les hameaux, l'arrière pays et ici le marais doux de La Borde.

Les éléments présentés dans les pages suivantes ont été réalisés en lien étroit entre les 3 lots lors de plusieurs séances de travail communes et constituent une synthèse interdisciplinaire intégrant les différentes problématiques identifiées.

Chaucre Domino
à Saint-Georges d'Oléron



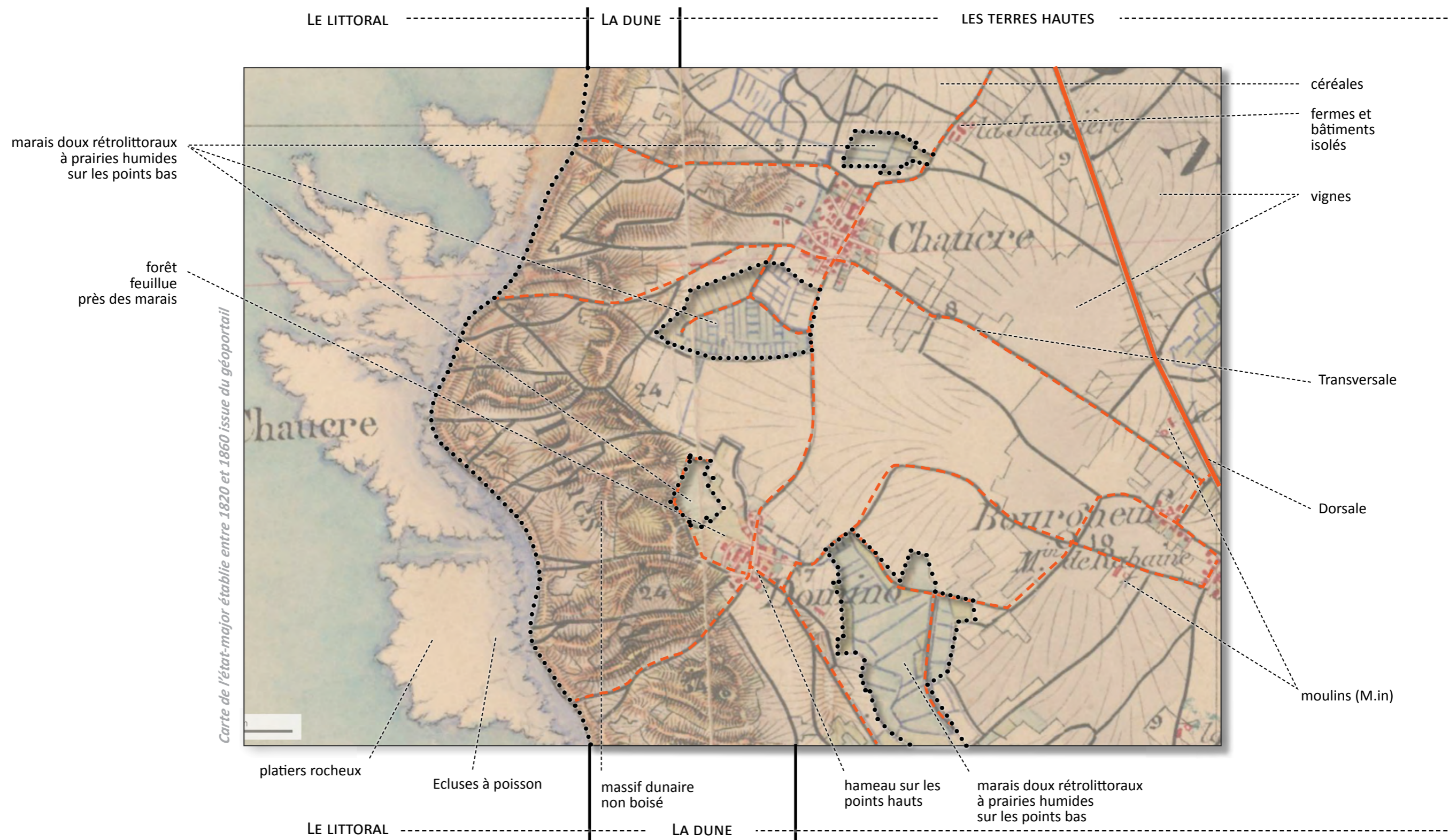
C.1. ZOOM DIACHRONIQUE

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 10 000°

Cette échelle permet de décrire et de traduire les évolutions du paysage dans le temps, de comprendre la structure des paysages, son évolution et ses dynamiques en cours. Cette lecture dans le temps a un double intérêt. Concernant la déclinaison des catégories de la loi littoral, elle permet de définir ce qu'est la «tradition locale» pour ce territoire, notion à laquelle la loi fait référence un certain nombre de fois. Concernant l'évolution du paysage, cette connaissance de ce qui fait «tradition» et de ce qui est issu d'évolutions contemporaines permet de faire la part des choses entre les structures fondamentales à conserver voir à retrouver (zones inondables des marais doux, mobilité de la dune ...) et les structures contemporaines à y adapter (accès aux plages et aux grands espaces naturels, facilité de la mobilité, accès aux commerces ...)

La carte de l'Etat Major, 1820 à 1860

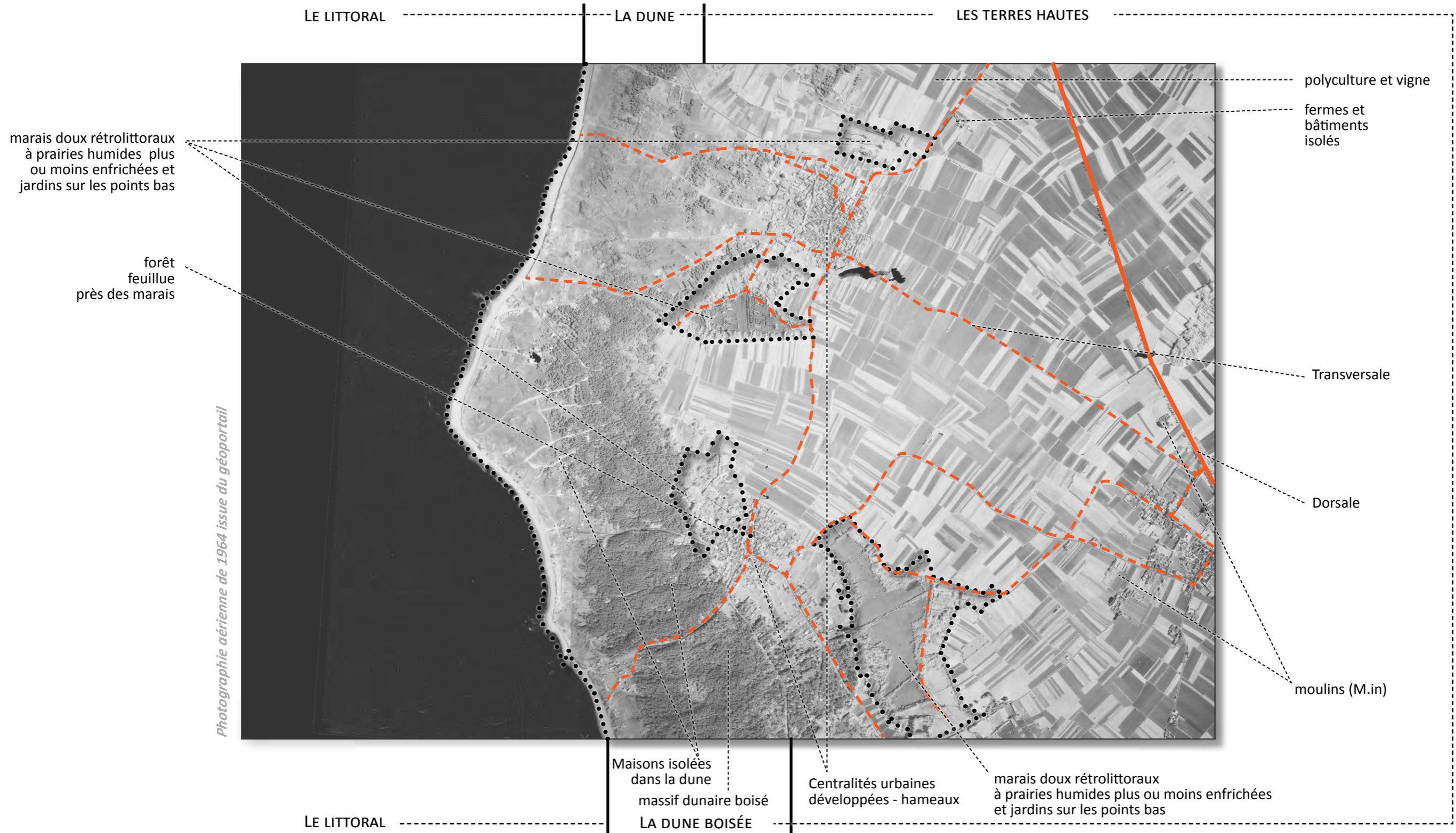
Elle permet d'identifier les platiers rocheux, ainsi que les reliefs du massif dunaire à l'ouest. A l'arrière, les marais doux rétrolittoraux sont bien visibles, occupés par des prairies humides et des boisements. Derrière les dunes et entre les points bas des marais, **les hameaux de Chaucre et Domino s'installent hors d'eau et de mer sur les premiers points hauts**. La **dorsale**, implantée au centre de l'île, sur les points les plus hauts, est accompagnée de **moulins à vent**. Les terres hautes sont cultivées en **céréales** et **vignes** sur les grandes parcelles de l'époque des prieurés, de beaux paysages de polyculture ouverte et de domaines viticoles encore présents. Des **routes transversales** relient les **hameaux** à la **dorsale** et à la **polyculture viticulture** d'une part et au **littoral** et aux **écluses à poisson** d'autre part. Des chemins relient les hameaux aux **marais doux**, certainement occupés par un peu d'élevage et du **maraîchage vivrier**.



La photographie aérienne de 1964

Elle permet d'identifier que peu d'éléments ont changé par rapport à ce qui est présent sur la cart d'Etat Major. Les **centralités urbaines se sont développées**, mais en restant agglomérées et denses. **Quelques maisons isolées sont présentes dans les dunes** et en groupements détachés des centres, cependant, cela reste très minoritaire. Le principal changement est le boisement de la dune par la **forêt de protection** de pins maritimes.

La photographie aérienne datée d'un peu avant la construction du pont entre l'île et le continent donne à voir un **développement qui s'inscrit dans une tradition locale**.



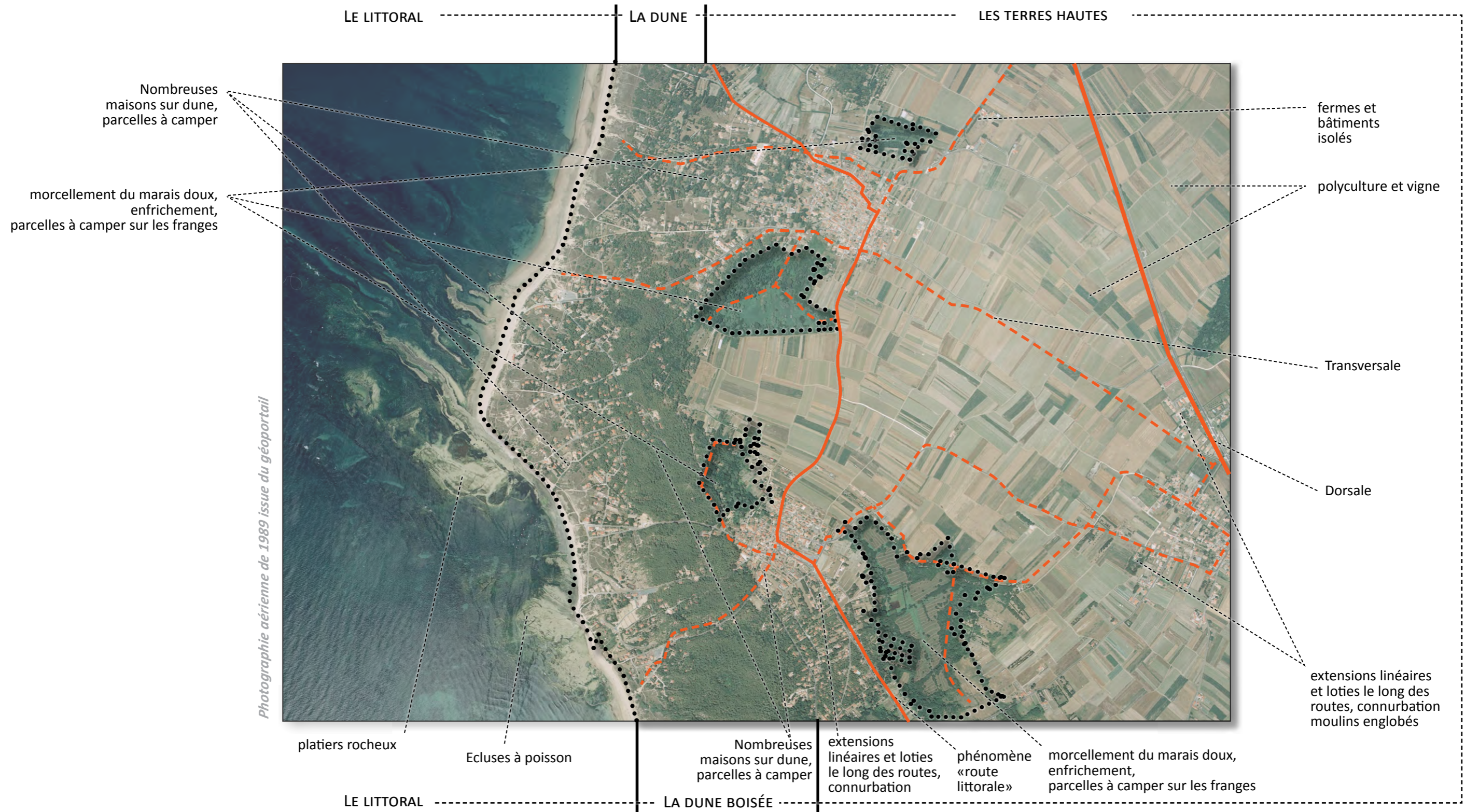
C.1. ZOOM DIACHRONIQUE (SUITE)

La photographie aérienne de 1989

Elle permet de constater un changement rapide et important du mode de développement entre 1964 et 1989, suite à la construction du pont entre l'île et le continent. Il produit principalement des motifs «génériques» liés à l'automobile.

Les éléments notables :

- polarisation sur le littoral ;
- développement peu dense en **extensions linéaires et loties le long des routes et sur les espaces naturels** des dunes et marais doux ;
- développement du phénomène «**parcelles à camper**» sur le même modèle, avec colonisation d'espaces naturels fragiles, bordure littorale et marais doux ;
- effacement progressif des marais doux (coupures d'urbanisation entre hameaux), **connurbation**.

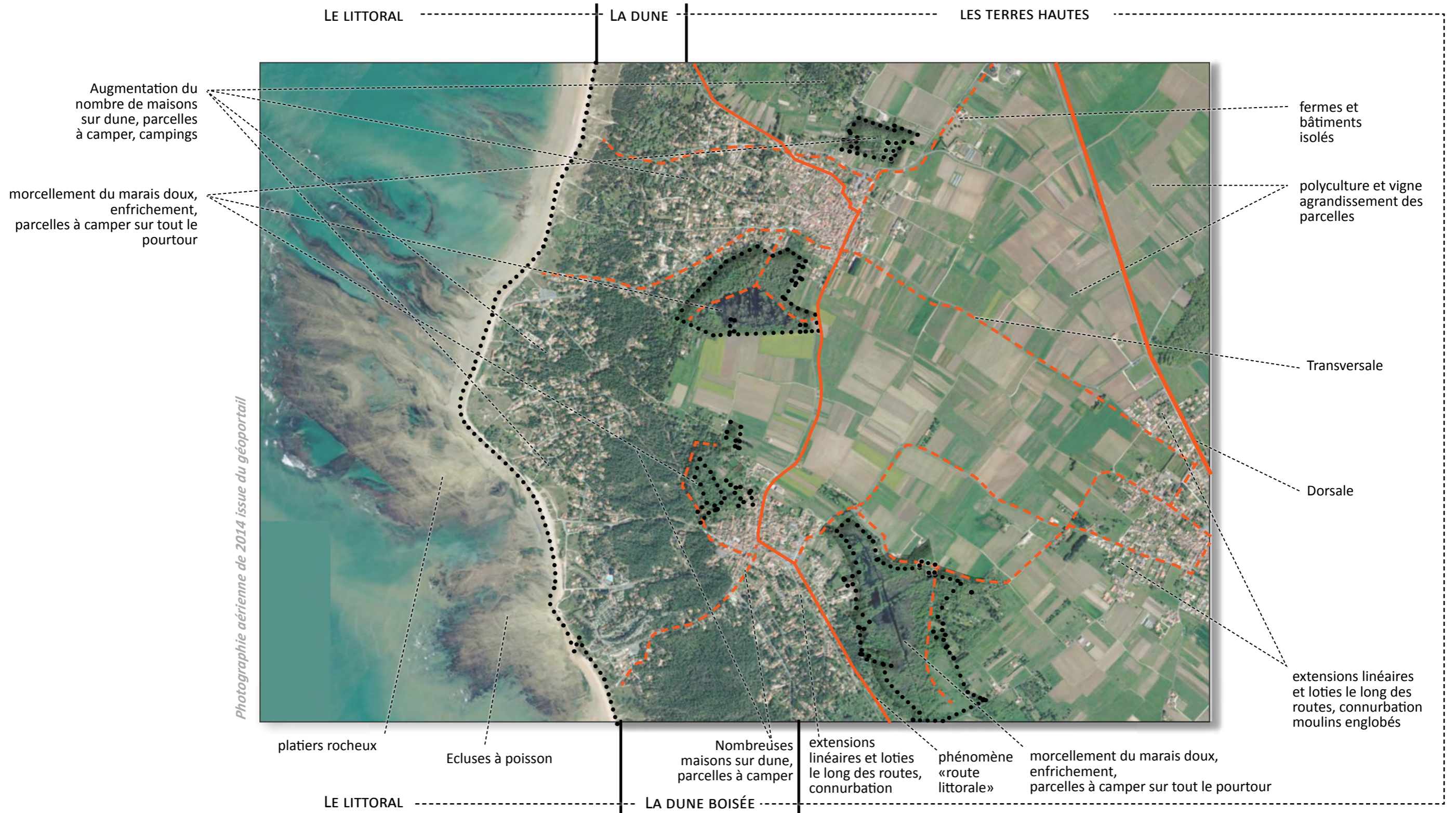


La photographie aérienne de 2014

Elle permet de constater une poursuite du phénomène, ce qui signifie que la loi littoral de 1987 n'a pas permis de l'endiguer.

Les éléments notables :

- poursuite des **extensions le long de la route** littorale et des chemins menant au littoral ;
- poursuite des **extensions des parcelles à camper** ;
- **«cabanisation»** des parcelles à camper qui arborent les signes du pavillonnaire, haies, boîtes au lettres, imperméabilisation des surfaces, habitat à l'année, rendant leur distinction difficile ;
- **connurbation** sur la route littorale, disparition des marais doux derrière les parcelles à camper.



C.2. AFOM INTERDISCIPLINAIRE

Chaucre-Domino

Atouts

- Espaces naturels de taille importante
- Espaces agricoles conséquents et peu mités
- Massif dunaire avec une belle présence due à la densité des boisements, visibles de loin
- Belle qualité architecturale et urbaine des centre-hameaux Chaucre et Domino, avec des organisations collectives en canton, autour de puits, placettes, chemins de brouettes, querreux... originales, denses, sources d'inspiration et à valoriser
- Qualités paysagères démontrées des espaces agricoles et littoraux, protégés en partie par le Site Classé loi 1930, de belle qualité autour de la dorsale avec la polyculture du nord peu enrichie, où l'on a une perception claire d'être dans une île depuis la dorsale
- Attractivité forte du littoral, avec toute la séquence dune boisée de pins puis de chênes verts, vues lointaines sur la mer depuis les points hauts, plattiers rocheux, écluses à poisson
- Beau potentiel des marais doux :
 - agronomiques (jardins et maraîchage vivrier comme à Domino par exemple)
 - réservoirs de biodiversité
 - protection contre les crues, fonction naturelle de bassin d'orage, zone d'expansion des crues
 - jolis quand visibles, belle palette végétale caduque tranchant avec la dune persistante
 - coupures d'urbanisation logiques, dont le sens est inscrit dans l'histoire des lieux

Faiblesses

- Etalement urbain qui ferme et banalise le paysage. Mitage très important sur :
 - les continuités paysagères et de biodiversité entre dune, terres hautes, marais doux
 - les coupures d'urbanisation des marais doux (points bas) entre les hameaux (points hauts)
 - le littoral et la dune boisée avec parcelles à camper, campings, habitations, défrichements
- Manque de liens entre intérieur et littoral du fait du développement urbain très rapide et peu qualitatif sur le littoral et le massif dunaire, particulièrement depuis la construction du pont,
- Importance du phénomène des parcelles à camper et campings, sans maîtrise des implantations, «cabanisation» (habitation illégale à l'année de parcelles à camper, phénomène connu sur toute la côte atlantique) ; disparition derrière une frange de parcelles à camper des éléments suivants :
 - espaces naturels fragiles,
 - littoral,
 - marais doux
- Risque d'inondation pour les parcelles à camper des marais, occupants économiquement fragiles (les habitants les plus précaires habitent à l'année les parcelles à camper inondables en marais doux)
- Réduction des marais doux et de leurs fonctions écologiques, connectivités biologiques coupées avec d'autres milieux
- Manque de lisibilité des limites urbaines, centralités noyées dans une nappe d'extensions peu denses
- Faible qualité de l'espace public sur les zones de constructions linéaires récentes (maisons en retrait)
- Nombreuses friches agricoles

Menaces

- Disparition des coupures d'urbanisation et des corridors biologiques des marais doux et de la dune boisée par développement des parcelles à camper, campings, urbanisation sous forêt
- Disparition de la forme traditionnelle des hameaux
- Tendance à une importante consommation foncière sur les espaces agricoles, mal corrélée au développement démographique
- Imperméabilisation des sols, vulnérabilité accrue aux inondations
- Risques d'incendie pour les habitations implantées en forêt
- Diminution de la densité de plantation dans les parcelles urbanisées sur dune et sous forêt, utilisation de palettes végétales exogènes n'évoquant pas la forêt mais le vocabulaire banalisé du lotissement, mitage de la forêt de pins
- Durcissement et étanchéification des limites parcellaires à la fois pour les espèces animales et la vue (clôtures étanches et de faible qualité esthétique, murs, haies impénétrables et monospécifiques...)
- Privatisation des accès à la mer (camping à Domino)
- Privatisations des vues lointaines sur le littoral depuis les points hauts des dunes (camping à Domino)

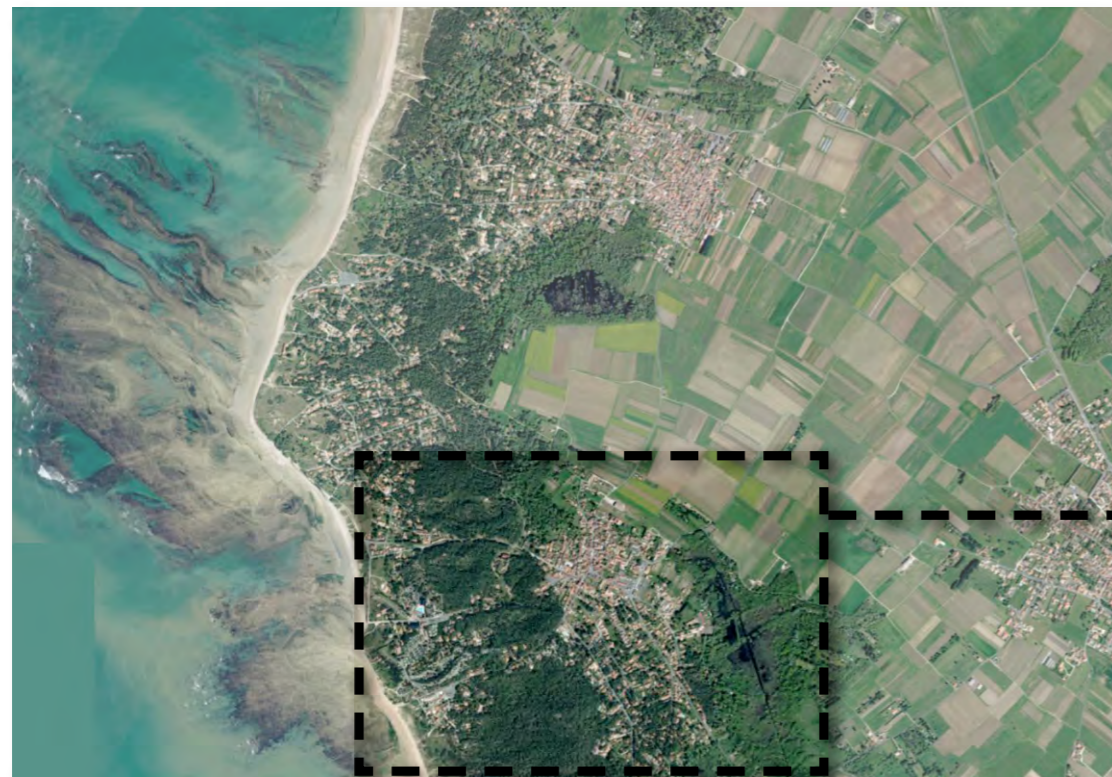
Opportunités

- Une route littorale qui peut retrouver une valeur paysagère, d'une part sur les centres urbains, d'autre part, sur ce qui devrait être des coupures d'urbanisation entre ces centres :
 - entre les centres / présence végétale à renforcer, liant dune - terres hautes - marais mouillés,
 - dans et autour des centres - qualité et densité urbaine à renforcer
- Des parcelles urbanisées récentes grandes, peu denses, qui peuvent accueillir selon la situation :
 - de la densification urbaine pour renforcer la centralité, le statut de «village loi littoral»,
 - au contraire, de la densification végétale (arbres), pour renforcer les coupures d'urbanisation
- Des marais et dunes dont les fonctionnalités peuvent-être réactivées, qui sont à la fois :
 - des secteurs à forte qualité écologique, corridors et réservoirs repérés dans l'étude TVB
 - des secteurs de protection contre les risques, (houle, inondations, feux...)
 - des secteurs support d'un patrimoine paysager important,
 - des secteurs de forte attractivité pour les touristes (littoral, dune)
- Une occasion de faire coïncider dans la déclinaison locale des catégories loi littoral, qui constituera de fait une stratégie pour le territoire, les enjeux liés à :
 - la protection de la biodiversité,
 - la protection contre les risques,
 - la qualité des paysages,
 - la préservation et la construction d'un patrimoine territorial attractif pour le tourisme.

Les objectifs qui émergent de l'AFOM

- Prise en compte du risque submersion tout en préservant des sites naturels et un patrimoine paysager attractif pour les touristes (dunes, plages, plattiers rocheux, écluses à poisson)
- Retrouver la fonctionnalité du marais doux dans la lutte contre les inondations / du point de vue écologique, agronomique, paysager, urbain, juridique (coupure d'urbanisation)
- Traiter la problématique des campings, parcelles à camper, en relocalisant ou en imposant un couvert végétal et une qualité des limites
- Redonner de la lisibilité aux limites des centralités des hameaux, densifier pour asseoir le statut de «village loi littoral»
- Densifier les secteurs compatibles avec la loi littoral qui restent constructibles au vu des risques inondation pour éviter l'étalement et le mitage
- Profiter de l'opportunité de la déclinaison locale des catégories loi littoral pour structurer et porter politiquement une stratégie territoriale intégrant les enjeux de biodiversité, risques, développement urbain, qualité paysagère, développement économique.

Changement d'échelle page suivante



Zoom diachronique / phase 2

Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 10 000°

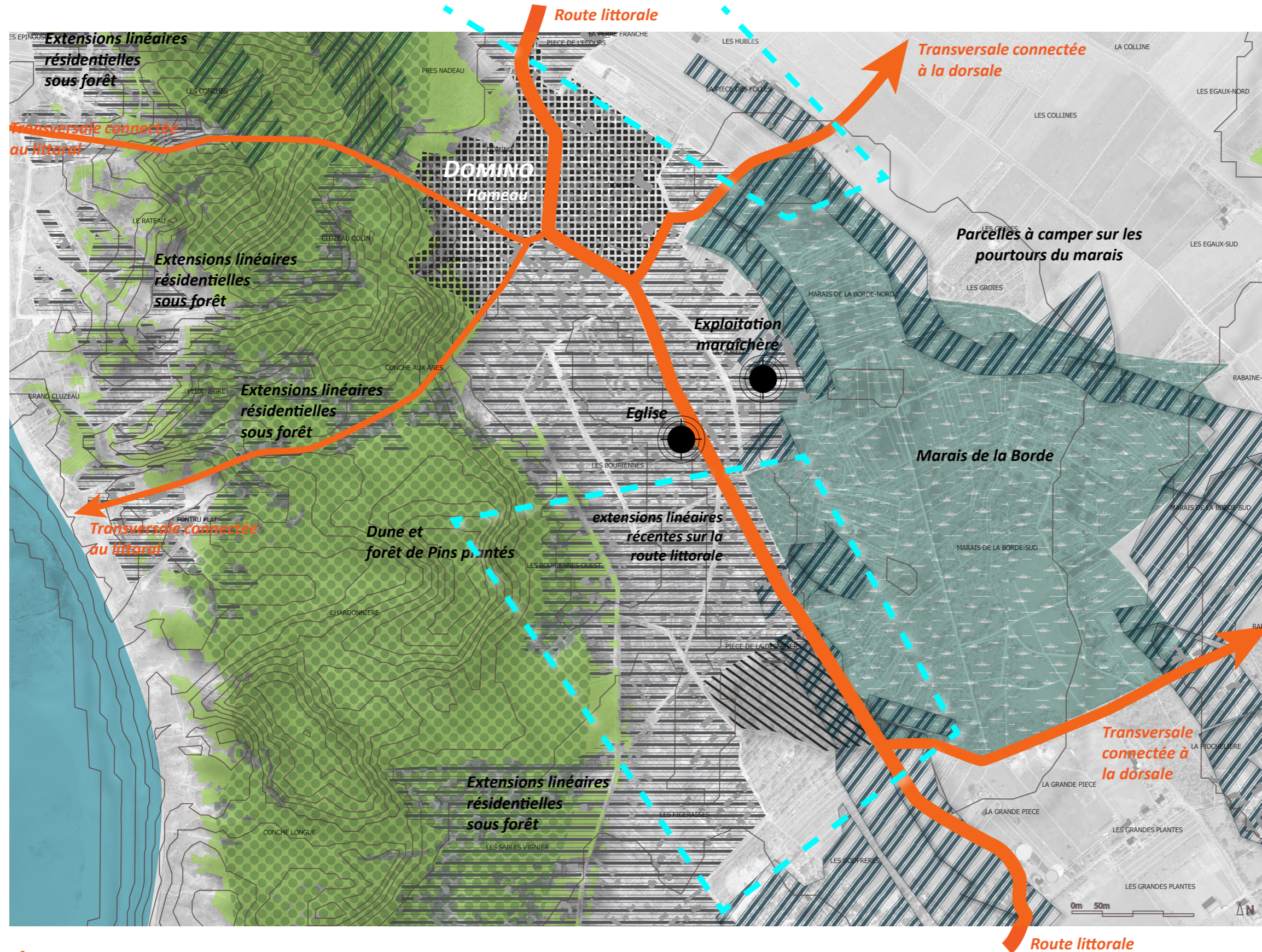


Zone à enjeux / phase 3

Cartographie réalisée à l'échelle 1/ 5 000°

C.3. ZONE À ENJEU / ETAT DES LIEUX / Domino

Phase 3 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/5 000°



Légende / Unités, motifs paysagers, dynamiques

- Dune et forêts de pins plantés
- Marais doux rétro littoraux
- Espaces agricoles domaines viticoles et polyculture
- Enrichissement

Motifs bâtis

- Hameau = centre ancien dense
- Extensions linéaires récentes peu denses
- Extensions linéaires récentes sous forêt
- Parcelles à camper

Axes et voies - circulations - articulations

- Route littorale
- Transversales connectées à la dorsale
- Transversales connectées au littoral
- Eglise et Exploitation maraîchère
- Enjeu de connexion biologique
- Enjeu de mise en relation visuelle et paysagère

État des lieux au regard de la loi littoral

Le bourg de Domino pourrait rentrer dans la catégorie «village» de la loi littoral (cf. A.2.) Néanmoins le flou engendré par les extensions urbaines, la multitude de parcelles à camper et les constructions sur la dune **rendent difficile la lecture de ses limites.**

Les coupures d'urbanisation et les espaces littoraux remarquables que sont **les marais doux et la dune boisée souffrent de la même problématique et tendent à disparaître** dans le paysage vu depuis les axes routiers.

De plus des enjeux de continuité de la sous-trame humide et de restauration d'un corridor biologique ont été repéré dans ce secteur.

Le manque de clarté de cet ensemble est un risque pour la préservation de ces espaces sensibles.

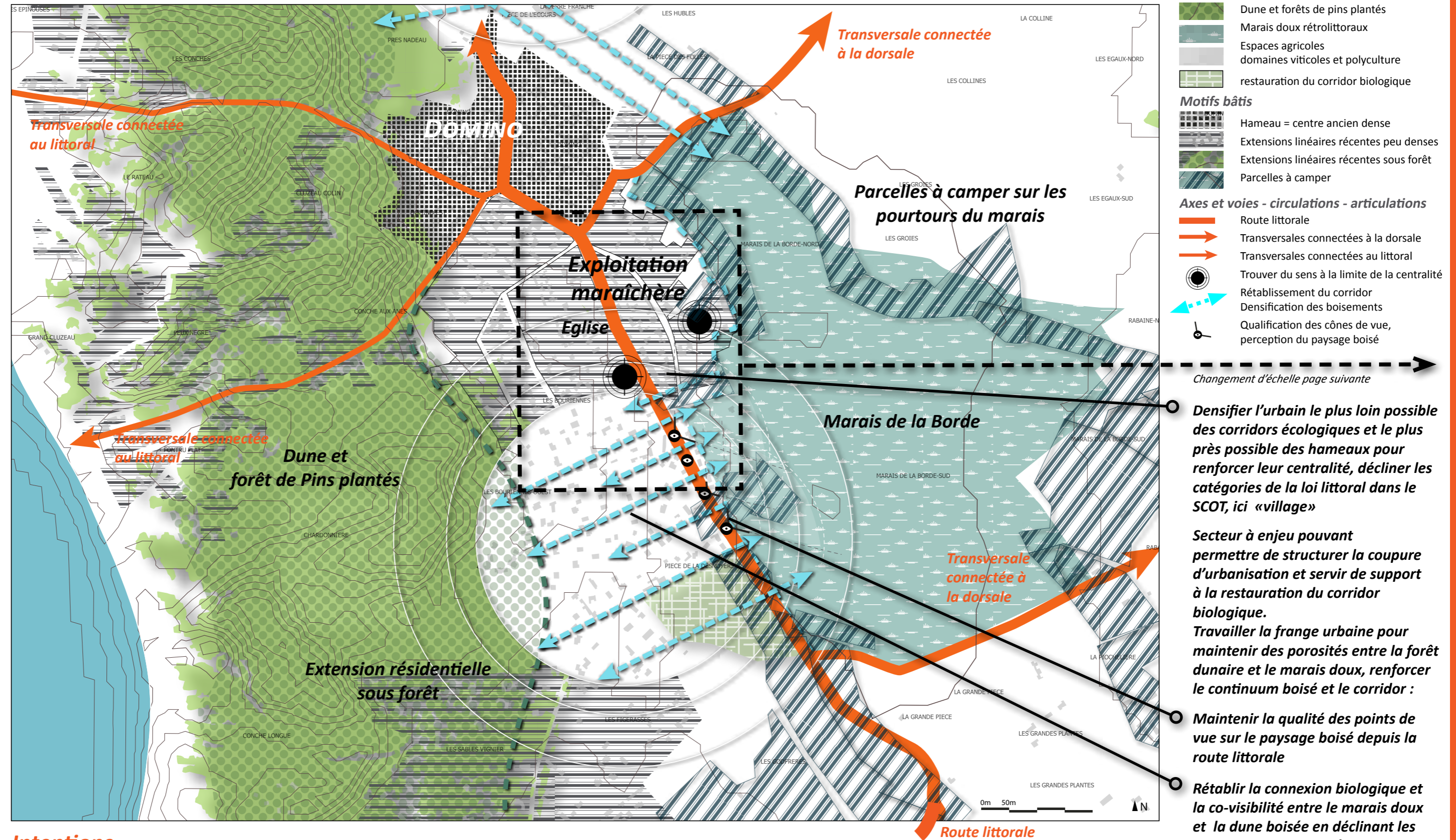
État des lieux

On y retrouve le hameau de Domino, situé entre le marais doux de la Borde et les dunes plantées de pins. On constate **l'importance de l'extension urbaine le long de la route littorale**, et qui s'étend également **sous la pinède** via les routes transversales qui vont à la plage.

L'extension urbaine linéaire le long de la route littorale participe à la **fermeture du paysage, à la déconnexion visuelle et à la rupture du corridor biologique** entre les dunes et le marais. Le **développement des parcelles à camper sur les pourtours du marais doux** tendent à faire disparaître ce dernier.

// PROPOSITIONS

Au regard de la loi littoral, l'enjeu de ce secteur est de retrouver une limite au bourg de Domino afin que puisse y être distingué «Village», «Écarts», «Coupure d'urbanisation» et «Espaces littoraux Remarquables». Les propositions suivantes tendent à répondre à cet enjeu.



Intentions

Cette carte repositionne à la fois le hameau de Domino entre le marais doux de la Borde et la dune plantée de pins, ainsi que l'extension urbaine qui s'étire le long de la route littorale. **Les points d'intérêt que sont l'église catholique et l'exploitation maraîchère sont choisis pour constituer une limite entre l'espace urbain à densifier au Nord.**

C'est aussi l'espace où il serait intéressant de rétablir une connectivité de biodiversité et visuelle par les boisements entre le marais et la dune et leur co-visibilité. Dans cette même idée, le marais devrait être perceptible notamment depuis la route littorale. Pour ce faire, **il semble nécessaire de remettre en question le développement des parcelles à camper sur les pourtours du marais, voire leur présence.**

Densifier l'urbain le plus loin possible des corridors écologiques et le plus près possible des hameaux pour renforcer leur centralité, décliner les catégories de la loi littoral dans le SCOT, ici «village»

Secteur à enjeu pouvant permettre de structurer la coupure d'urbanisation et servir de support à la restauration du corridor biologique.

Travailler la frange urbaine pour maintenir des porosités entre la forêt dunaire et le marais doux, renforcer le continuum boisé et le corridor :

Maintenir la qualité des points de vue sur le paysage boisé depuis la route littorale

Rétablir la connexion biologique et la co-visibilité entre le marais doux et la dune boisée en déclinant les catégories loi littoral / ici, «écart»

Traiter la question des parcelles à camper qui doivent à minima être stoppées et adopter un vocabulaire beaucoup moins urbain

C.4 ZOOM DENSITÉ / ETAT DES LIEUX / Extension urbaine linéaire rattachée à un hameau / Domino, Rue de la Libération 17190 Saint-Georges d'Oléron

Phase 2 / Cartographie réalisée à l'échelle 1/2 000°

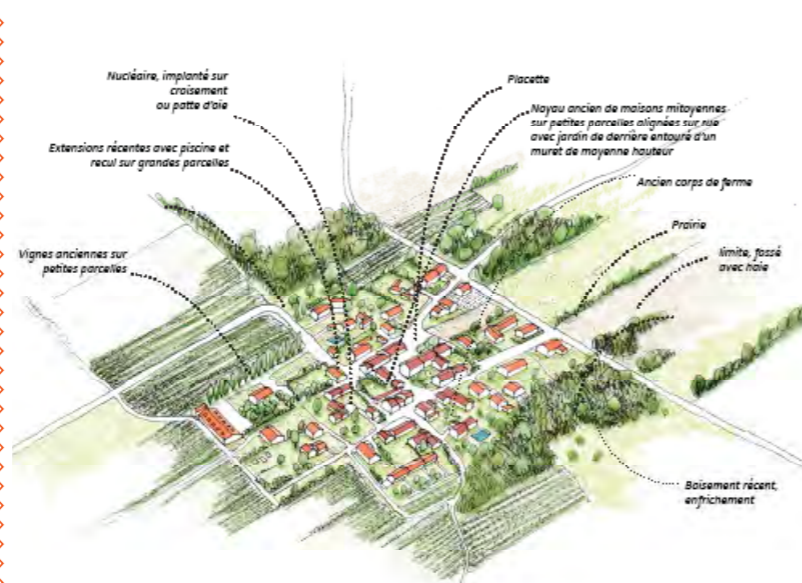
Cette échelle permet d'identifier et de qualifier les typologies urbaines. Elle permet aussi d'amender en terme de qualité et de quantité les faisceaux d'indice des catégories de la loi littoral (densité existante et projetée, nombres de commerces, risques ...).

FORME D'URBANISATION

LE SECTEUR ÉTUDIÉ CORRESPOND À L'EXTENSION HISTORIQUE DU HAMEAU DE DOMINO. SITUÉ EN TOUTE PROXIMITÉ DU HAMEAU HISTORIQUE, LES TYPOLOGIES COMBINAIENT DEUX MOTIFS PAYSAGERS PRÉ-IDENTIFIÉS : L'ALENTOUR RÉCENT D'UN HAMEAU TRADITIONNEL DE L'ÎLE ET UNE EXTENSION URBAINES LINÉAIRE.

Hameau*

Sur l'île, les hameaux sont le plus souvent nucléaires, implantés sur un croisement ou une patte d'oie. Ils sont initialement peu développés, quelques dizaines de maisons agglomérées, d'anciennes fermes, souvent alignées sur rue et mitoyennes, avec généralement un jardin de derrière entouré d'un mur de moyenne hauteur. Développés au cours du XXème, les habitations plus récentes sont reconnaissables par leur architecture, rarement en mitoyenneté, sur de grandes parcelles avec souvent un jardin de devant en plus du traditionnel jardin de derrière. La piscine est également une bonne indication.



Dynamiques notoires //

Étalement urbain abandonnant les formes du hameau au profit de formes génériques. Rénovations et extensions inadaptées au contexte. Important habitat secondaire privilégiant le locatif saisonnier plutôt qu'annuel créant des hameaux «morts» une partie de l'année.

Extension urbaine linéaire*

Les extensions linéaires ne sont pas récentes. Le long des axes de circulation, par vente occasionnelles de parcelles, se construisent des maisons. Les parcelles les plus proches des bourgs anciens tendent à respecter une faible distance de la route, de petites parcelles et un alignement des façades. Plus on s'en éloigne, plus les parcelles sont grandes, les maisons éloignées des routes et de formes complexes. Lorsque deux routes proches subissent cet étalement, viennent se remplir les interstices par des parcelles en drapeau. Les espaces collectifs sont ici de faible qualité car dépendants du traitement routier.

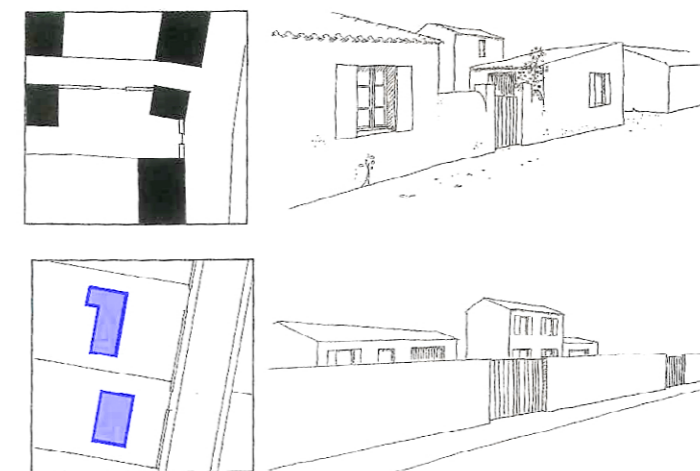


*extraits du livret Motif et Unités de Paysage



SYSTÈME DE DESERTE, IMPLANTATION DU BÂTI & FORME DES PARCELLES

Les maisons sont **implantées en drapeau et de part et d'autres des axes de circulation nord-sud**. Il n'existe pas de rues ou chemin transversaux menant à la forêt dunaire à l'ouest ou au marais doux à l'est. **Les maisons sont systématiquement implantées en retrait par rapport à la voie de desserte**. Elles sont **parfois positionnées en milieu de parcelles, parfois mitoyennes** du fait de la taille modérées des parcelles.



Implantations historiques (en noir) et contemporaines (en bleu) // Extrait de la charte paysagère et architecturale, PMO

ANNÉE DE CONSTRUCTION, ÉPANNELAGE & QUALITÉ ARCHITECTURALE

Quelques rares maisons anciennes sont implantées historiquement autour de la voie d'accès au hameau de Domino. Les autres maisons datent des années 1970. Elles sont majoritairement de plain pied, de taille moyenne, toiture tuile canal et crépi beige à crème.

AMBIANCE URBAINE DEPUIS LES ESPACES PUBLICS & USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

Les constructions en retrait ne qualifient pas ou peu l'espace public. **Les limites de la rues sont constituées par des clôtures, barrières et haies diverses et souvent basses**. L'espace public est constitué de la voirie et est traité de manière très simple : un ruban de bitume et des bas cotés stabilisés. **Il n'y a pas de trottoirs et les bas côtés sont souvent utilisés comme stationnement longitudinal informel**.

Il n'existe pas de voies transversales ou de chemins piétons permettant de mailler le quartier et d'accéder au marais doux à l'Est ou à la forêt dunaire à l'ouest (hormis un entre la rue de la Libération et la rue de la Douane).

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

13 logements/hectare

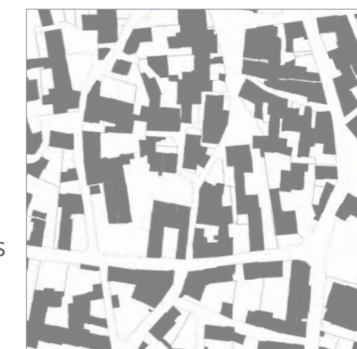
ce qui équivaut à une parcelle d'environ 600 m² / logement



RÉFÉRENTIEL // Hameau historique

25 logts /ha
HAMEAU DE
CHAUCRE-DOMINO

Hameau nucléaire vernaculaire. Formes urbaines et architecturales anciennes et non stéréotypées.



// PROPOSITIONS / Extension urbaine linéaire rattachée à un hameau / Domino, Rue de la Libération 17190 Saint-Georges d'Oléron

Les propositions faites dans ce zoom tendent à répondre à l'enjeu de redéfinition des espaces de la loi littoral dans leurs dimensions urbaines. Les outils de requalification utilisés sont la densification et l'aménagement urbain.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET/OU D'ÉVOLUTION

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR PLU

- Zone Uaa = centre ancien
- Tous les secteurs Ua et Uaa sont couverts par la ZPPAUP, dont le règlement prévaut sur celui du PLU.
 - Limite ZPPAUP = extension urbaine ancienne
- Zone Nr = zone naturelle remarquable
- Zone Ub = extensions denses
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Le raccordement aux réseaux d'eau potable et usées est obligatoire.
- L'implantation est libre dans les secteurs non couverts par la ZPPAUP. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.
- Hauteur maximum des constructions = 6,5m.
 - Zone Uc = extensions peu denses
- Accès et réseaux : idem Ub.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et un retrait de 3m aux limites séparatives.
- Hauteur maximum des constructions = 6m.



PPR // ALÉA FEUX DE FORÊT

(données DDTM 2017)

> Veiller à ne pas maintenir de friches ou de terrains mal ou non entretenus qui pourraient favoriser la propagation des feux.

ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Selon les périmètres de délimitation des catégories villages et hameaux de la loi littoral, une partie de ce secteur de Domino pourrait éventuellement être densifiée et/ou étendue. Dans ce cas, une évolution du COS (aujourd'hui fixé à 0,5 en zone Ub et à 0,35 en Uc) pourrait être envisagée afin de pouvoir densifier les secteurs resserrés qui resteront constructibles. Le retraits par rapport aux voiries et aux limites séparatives pourrait également être réduit pour les secteurs Uc inclus dans le périmètre hameau ou village de la loi Littoral.

Conditions de faisabilité

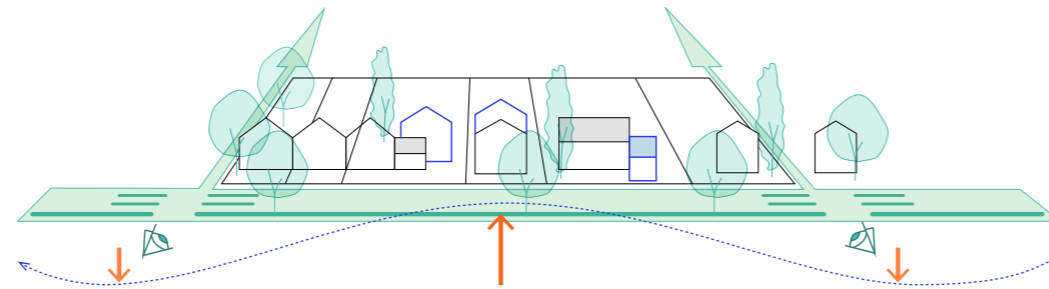
- PROGRAMME // Logement locatif ou en accession relevant du parc privé
- PUBLIC CIBLÉ // Personnes vivant seules (étudiants, apprentis, personnes âgées...)
- FINANCEMENT // Privé, par les particuliers propriétaires actuels des biens
- PHASAGE // Au coup par coup, en fonction des opportunités. Possibilité d'encouragement par la commune.

TYPLOGIE URBAINE //

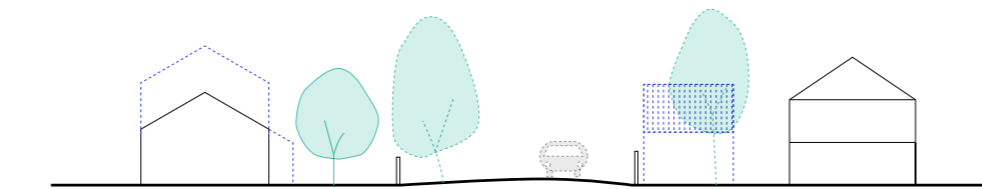
ENTRÉE À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL À QUALIFIER, AMÉNAGER ET DENSIFIER (en fonction de la loi littoral)

PROGRAMME

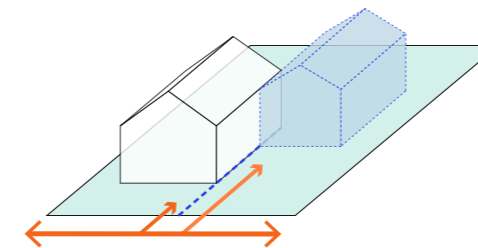
- Des surfaces de planchers supplémentaires de 20 à 60m² construites en surélévation sur les bâtiments existants RDC (hauteur max = 6,5m ou 6m au faitage) ou en extension, de préférence côté rue pour qualifier et accentuer le sentiment d'urbanité depuis la voie et ne pas altérer les fonds de jardin vers le marais.
- La voie est aménagée en espace partagé entre circulation automobile, stationnements longitudinaux ponctuels et modes doux. Les parkings sont de préférence intégrés aux constructions.
- Les quelques vues et accès transversaux existants sont maintenus et renforcés grâce à un maillage de cheminement doux.
- Logement locatif ou en accession relevant du parc privé. Diversification de l'offre de logements (T1 ou T2) pour personnes âgées, seules, apprentis ou jeunes qui s'installent.



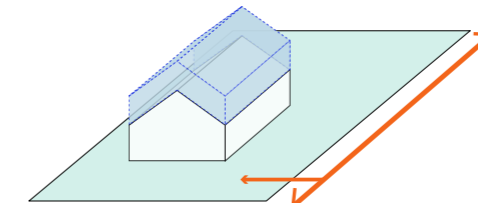
Séquençage et épandage de la façade sur rue // Augmentation des hauteurs et densification entre cheminements et vues ouvertes sur le grand paysage et le marais. Les transversales piétonnes permettent de créer des accès modes doux dans le quartier en qualifiant les itinéraires et se raccrochant à une voie nord-sud apaisée.



Exemple en coupe // Augmentation des hauteurs et densifications type Bimby entre chemins vers le grand paysage et le marais. Aménagement de la rue en voirie partagée entre tous les modes. Circulation apaisée, stationnements longitudinaux ponctuels et plantations.



Construction en extension puis subdivision parcellaire // A adapter au cas par cas en terme d'implantation et d'accès depuis la voirie (servitude de passage, capacité d'accueil sur réseaux existants...)



Surélévation R+1 (+ combles) sur maison existante de plain pied // Respect de la volumétrie du bâtiment et des pentes de faitage. Extension en bois pour une économie de coût et simplification de mise en œuvre

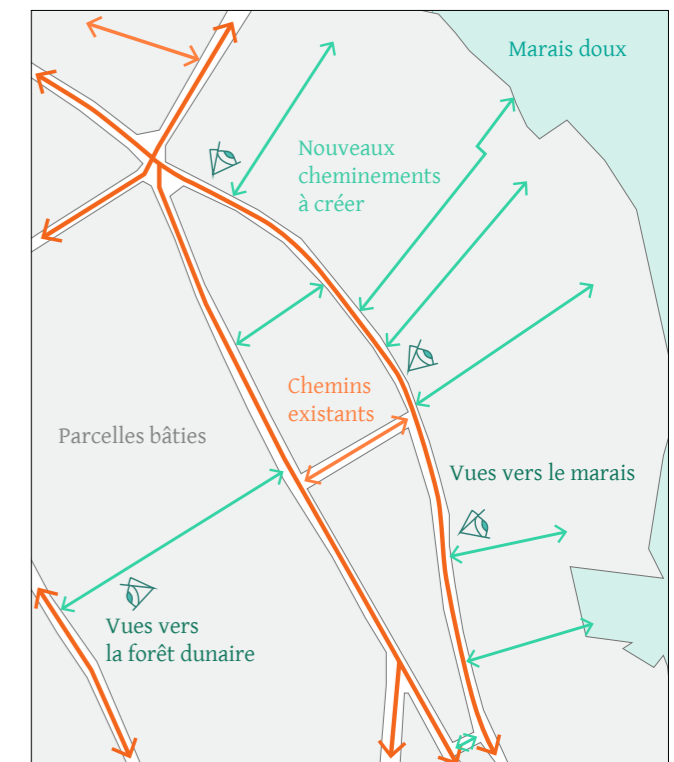


Schéma de principe // Nouvelles connexions modes doux vers le grand paysage qui maillent le quartier

C.5. DES MOTIFS PAYSAGERS À LA DÉCLINAISON LOCALE DE LA LOI LITTORAL / MÉTHODE

Les textes concernant l'application de la loi Littoral¹, indiquent que "l'insertion des dispositions de la loi Grenelle II offre l'opportunité d'intégrer les dispositions particulières de la loi Littoral dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU)", que "les SCoT déterminent les capacités d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser et identifient les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables et caractéristiques du littoral"².

Ainsi, sans déclinaison locale des catégories de la loi littoral par le SCOT, c'est la loi littoral qui s'applique directement sur les PLUs du territoire.

Cette application directe de la Loi littoral a semblé peu satisfaisante à plusieurs niveaux³ : d'une part, elle risque de gréver les possibilités de développement du territoire, d'autre part, elle ne semble pas toujours adaptée aux spécificités des paysages du pays et pourrait figer une évolution vertueuse.

Ainsi, la proposition a été faite de produire une méthode d'identification de « faisceaux d'indices »⁴, éléments proposés dans la loi et qui permettent non seulement de décrire cette adaptation des catégories de la loi littoral aux spécificités locales⁵ dans le SCOT⁶, mais également de justifier juridiquement cette adaptation⁷.

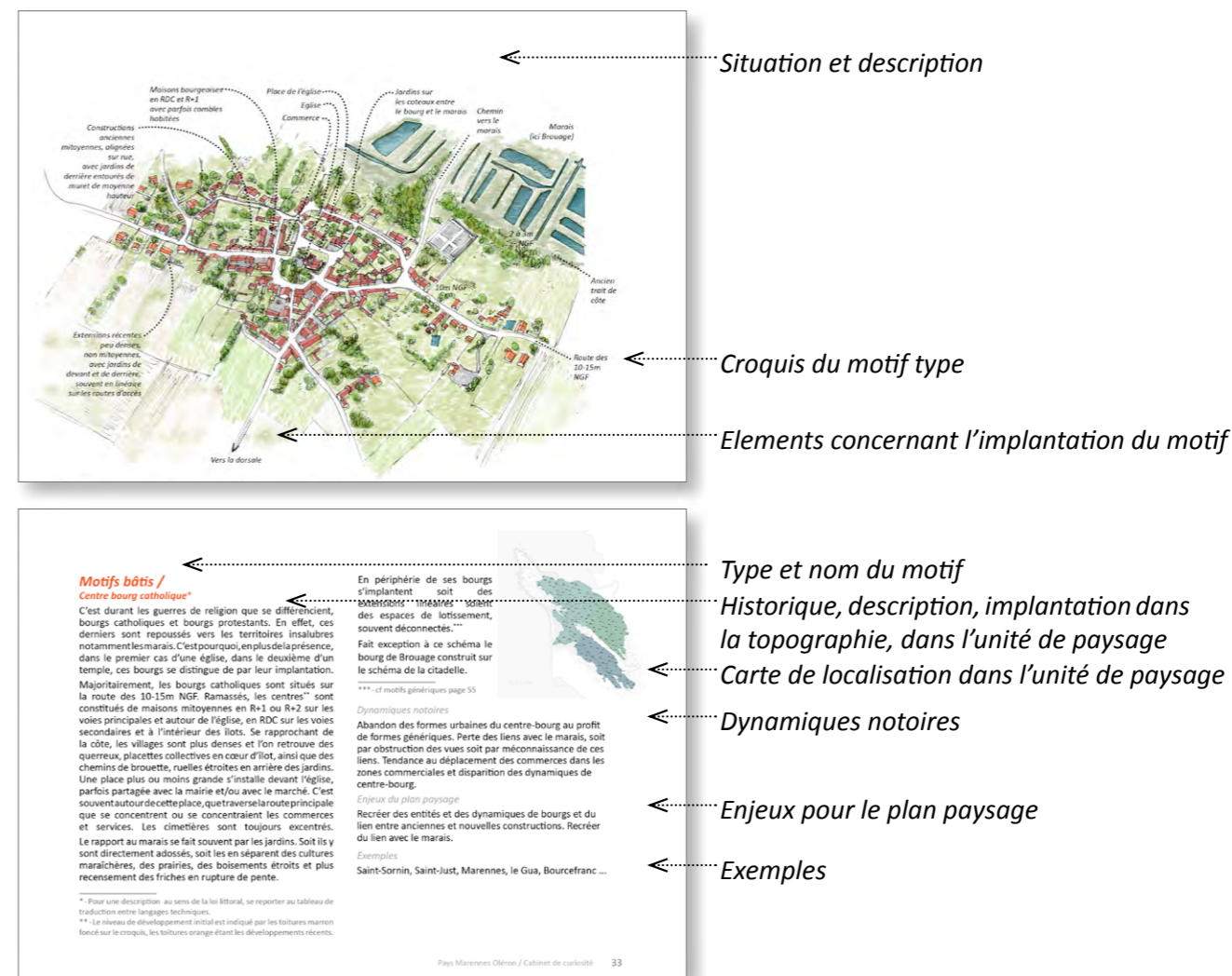
La méthode développée

Il s'agit de constituer les fameux « faisceaux d'indices » sur la base d'une description fine des motifs constituant les unités de paysage du pays. Le travail préalable consiste donc en l'identification des motifs paysagers et urbains, des unités de paysages. Ces éléments sont présentés de façon développée dans livret intitulé « Paysages de Marennes-Oléron, motifs et unités »⁸. L'exemple ci-contre décrit les éléments présents dans le livret qui pourront être remobilisés par la suite pour constituer les « faisceaux d'indices ».

Un consensus entre les diverses parties prenantes de l'application de la loi sur le territoire du Pays devra être trouvé concernant la forme définitive des faisceaux d'indices déclinés dans le cadre du SCOT. La constitution d'une carte loi littoral déclinée au Pays pourrait ainsi se nourrir des faisceaux d'indices, motifs et unités de paysage⁹, de la tâche urbaine¹⁰, des trames vertes et bleues¹¹ de cette étude.

Elements de description des motifs

Le document « paysages de Marennes Oléron, motifs et unités » est à consulter pour prendre connaissance du contexte et des éléments essentiels qui structurent le territoire, en particulier le chapitre implantations.



1 - La Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, les articles L. 121-1 à L. 121-37 et R121-4 à R-121-6 du Code de l'urbanisme et les Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015

2 - Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015

3 - D'après la réunion sur l'application de la loi littoral du 07-04-2017 en présence des acteurs institutionnels et des services de l'État compétents et les échanges sur le sujet entre l'équipe d'étude et l'AMO juridique du Pays concernant l'application de la loi littoral.

4 - Il s'agit d'un ensemble de critères recherchés dans les spécificités locales et décrits, qui permettent de préciser et décliner les catégories de la loi littoral en fonctions des caractéristiques du territoire.

5 - Propositions à faire par les paysagistes du lot 3, le Cabinet de curiosité au cours du travail du Plan Paysage, à valider techniquement et politiquement par les acteurs compétents, notamment les Élus et les services de l'État.

6 - La matière de cette étude est un socle pour l'écriture ultérieure du SCOT.

7 - Contrairement à l'équipe d'étude, l'AMO juridique du Pays semble compétente pour accompagner les Élus et Services de l'État dans la vérification et la validation de la valeur juridique des faisceaux d'indices retenus pour la déclinaison qui sera faite par le Pays dans le SCOT, suite à cette étude.

8 - Voir Annexe 1. Ce tiré à part est d'un format A5, facile à manipuler et imprimer. Il pourra faire l'objet d'une diffusion grand public par le PMO.

9 - lot 3 du Projet Paysage - Plan Paysage

10 - lot 1 du Projet Paysage - Consommation et mutations foncières

11 - lot 2 du Projet Paysage - Trames vertes et bleues

Vocabulaire utilisé

Des difficultés sont apparues rapidement concernant le vocabulaire à utiliser.

Par exemple, pour désigner ce que les professionnels en paysage, urbanisme, architecture ou géographie nomment habituellement hameaux, le terme localement utilisé est « village », alors que c'est le bourg qui est parfois localement nommé village sur d'autres territoires.

Aussi, une clarification du vocabulaire utilisé a du être réalisée. Les termes utilisés pour les faisceaux d'indices et indiqués en **vert olive gras italique** sont tirés soit du vocabulaire professionnel, soit du vocabulaire local et sont définis dans le livret motifs. Les termes indiqués en **bleu canard gras droit** sont du vocabulaire de la loi littoral.

Corpus cartographique et tradition locale

Comme indiqué précédemment, un certain nombre d'éléments de la loi font référence à la notion de «tradition locale» pour la définition des faisceaux d'indices. Les zooms diachroniques (Paragraphe précédent) sont basés sur l'étude d'un corpus cartographique qui doit permettre au groupe de travail «loi littoral» de trouver un consensus sur cette question.

Rappel du corpus cartographique utilisé pour les zooms diachroniques :

- Carte d'Etat Major, levée entre 1820 et 1860
- Photographie aérienne de 1964 (juste avant la construction du pont)
- Photographie aérienne de 1989 (juste après la loi littoral)
- photographie aérienne actuelle.

L'étude réalisée pour les zooms diachroniques indique de façon claire que les motifs paysagers et urbains évoluent lentement, en dialogue avec les spécificités du territoire entre 1820-60 et 1964 ; qu'un changement de paradigme net s'opère entre 1964 et 1989, avec l'apparition de motifs dits génériques, non spécifiques au territoire et s'implantant selon les roues et l'attractivité du littoral pour le tourisme ; que ces nouvelles dynamiques, développant ces motifs génériques se poursuivent entre 1989 et aujourd'hui, avec un faible effet de protection de la loi littoral et une forte banalisation des paysages. Ainsi, la date à retenir pour définir une implantation de tradition locale est proposée en 1964. Le groupe de travail pourra utilement consulter les vidéos sur l'évolution de la tâche urbaine réalisées par la DREAL comme illustration dynamique et didactique.

Ce choix de corpus de référence devra être validé dans le cadre du SCOT avec le groupe de travail loi littoral et politiquement.

Modification

Passage de la méthode amendée pour la réalisation de la carte «C.7. La carte loi littoral», page 104

C.5. / LES FAISCEAUX D'INDICES DES ESPACES BÂTIS

DÉFINITION DANS LA LOI

Issues de Fiche Littoral et Urbanisme : Agglomération, village, hameau – Septembre 2015 - Instructions du Gouvernement - Fiches techniques

Critères d'identification

Les notions d'agglomération, de village et de hameau pouvant varier d'une région à l'autre, en fonction des spécificités locales, il est conseillé de les définir dans les documents d'urbanisme.

/// L'agglomération

La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Cependant, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération (CE, 26 octobre 2001, Eisenchteter, n° 216471).

Une ville ou un bourg important constituent une agglomération, au sens de l'article L. 146-4. Au contraire, un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération (CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu Maure-Vieil, n°13762 3, à propos d'un lotissement).

FAISCEAUX D'INDICES PROPOSÉS

Pour la déclinaison locale des catégories

Issus de l'étude des motifs paysagers, des unités de paysage, des zooms densité

Critères d'identification

/// Indices pour décliner localement l'agglomération loi littoral

1. Implantation

- sur les **terres hautes** et en point haut,
- sur la **dorsale** ancien et nouveau tracé et sur une transversale sur le continent,
- sur la **dorsale** ou sur la **route littorale** et sur une **transversale** et hors des marais doux et des dunes sur l'île.

2. Morphologie

- **nucléaires** ou **demi-nucléaires**
- présentant une église ou un temple et une mairie et au moins une place,
- possédant une **taillée**, c'est à dire un chemin haut d'accès aux marais sur le continent et sur la façade est de l'île, possédant un chemin d'accès aux **marais doux** sur la façade ouest de l'île.

3. Vie locale significative à l'année

- au moins X commerce à l'année et X service à l'année et un marché à l'année,
- au moins X% de résidences principales (à rapprocher des focus expérimentés sur Dolus, éléments à transmettre par le PMO).

4. Taille, densité

- au moins X logements au m2 (à voir après l'atelier densité et focus changement climatique + éléments de Dolus) avec au minimum X logements agglomérés

5. Motifs paysagers

- être un **centre bourg**

DÉFINITION DANS LA LOI

Issues de Fiche Littoral et Urbanisme : Agglomération, village, hameau – Septembre 2015 - Instructions du Gouvernement - Fiches techniques

/// Le village

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

FAISCEAUX D'INDICES PROPOSÉS

Pour la déclinaison locale des catégories

Issus de l'étude des motifs paysagers, des unités de paysage

/// Indices pour décliner localement le village loi littoral

1. Implantation

- sur les **terres hautes** ou sur une **île des marais** et en point haut ou sur une entrée maritime de tradition locale identifiée comme **port**,
- sur la **dorsale** ancien et nouveau tracé ou sur la **route des 10m** ou sur la **route des 3m** et sur une **transversale** sur le continent,
- sur la **dorsale** ou sur la **route littorale** et sur une **transversale** et hors des marais doux et des dunes sur l'île.
- situé à au moins X km d'un autre village

2. Morphologie

- **nucléaires** sur les terres hautes, **demi-nucléaires** en bordure du marais **nucléaire** ou **demi-nucléaire** sur les îles des marais,
- présentant une église ou un temple et/ou une mairie et/ou une place,
- possédant une **taillée**, c'est à dire un chemin haut d'accès aux marais sur le continent et sur la façade est de l'île,
- possédant un chemin d'accès aux **marais doux** sur la façade ouest de l'île

3. Vie locale significative à l'année

- au moins un commerce à l'année et/ou un service à l'année et/ou un marché à l'année,
- au moins X% de résidences principales (à rapprocher des focus expérimentés sur Dolus, éléments à transmettre par le PMO).

4. Taille, densité

- au moins X logements au m2 (à voir après l'atelier densité et focus changement climatique + éléments de Dolus) avec au minimum X logements agglomérés.

5. Motifs paysagers

- être un **centre bourg** ou un **hameau** développé

PRÉCISION

Les notions de vie locale à l'année et de densité étant importantes pour la déclinaison locale des catégories de la loi littoral « agglomération » et « village », une précision importante doit être apportée par rapport aux motifs paysagers. Ainsi tous les motifs **centre-bourg** ne doivent pas être considérés comme des agglomération loi littoral et tous les motifs **centre-bourgs** et **hameaux** ne doivent pas être considérés comme des villages loi littoral.

DÉFINITION DANS LA LOI

Issues de Fiche Littoral et Urbanisme : Agglomération, village, hameau – Septembre 2015
- Instructions du Gouvernement - Fiches techniques

/// Le hameau nouveau intégré à l'environnement

Les dispositions particulières au littoral ont pour objectif de lutter contre le mitage des espaces littoraux. Dès lors, la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, qui autorise une urbanisation des espaces littoraux en dehors des agglomérations et villages existants, doit demeurer exceptionnelle. Aussi, la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement doit faire l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU, qui préciseront notamment les raisons pour lesquelles la collectivité déroge au principe d'urbanisation en continuité et crée un hameau nouveau intégré à l'environnement (CE, 3 avril 2014, n° 360902, Cne de Bonifacio).

a) La notion de hameau

La notion de hameau variant selon les traditions locales, il est important de préciser cette notion et de justifier la définition adoptée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme, mais également de procéder à une identification cartographique dans les plans locaux d'urbanisme.

Pour définir un hameau, il convient de se référer aux critères cumulatifs suivants :

- un nombre de constructions limité (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) destiné principalement à l'habitation ;
- un nombre limité de logements ;
- regroupé et structuré ;
- isolé et distinct du bourg ou du village.

b) L'intégration à l'environnement

Le hameau nouveau intégré à l'environnement reprend les caractéristiques du hameau mais doit en outre « être intégré à l'environnement ». Le législateur a entendu par cette formule imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. La qualité architecturale des constructions, son organisation interne, l'intégration dans le site, le respect des règles d'implantation locales sont autant d'éléments à prendre en compte. Des secteurs spécifiques pour les zones d'implantation des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement avec un règlement adapté seront utilement créés.

FAISCEAUX D'INDICES PROPOSÉS

Pour la déclinaison locale des catégories

Issus de l'étude des motifs paysagers, des unités de paysage

/// Indices pour décliner localement le hameau nouveau intégré à l'environnement loi littoral

a) Précision de la notion de hameau selon les traditions locales du Pays Marennes Oléron

1. Implantation

- sur les **terres hautes** ou sur une **île des marais** et en point haut,
- sur la **dorsale** ancien et nouveau tracé ou sur la **route des 10m** ou sur la **route des 3m** et sur une **transversale** sur le continent,
- sur la **dorsale** ou sur la **route littorale** et sur une **transversale** et hors des marais doux et des dunes sur l'île.
- situé à au moins X km d'un autre centre aggloméré

2. Morphologie

- **nucléaires** sur les terres hautes, **demi-nucléaires** en bordure du marais **nucléaire** ou **demi-nucléaire** sur les îles des marais,
- présentant au moins une place ou une placette,
- possédant une **taillée**, c'est à dire un chemin haut d'accès aux marais sur le continent et sur la façade est de l'île,
- possédant un chemin d'accès aux **marais doux** sur la façade ouest de l'île

3. Vie locale significative à l'année

- au moins X% de résidences principales (à rapprocher des focus Dolus, à transmettre par le PMO).

4. Taille, densité

- X logements au m2 (en attente des éléments de Dolus) avec au maximum X logements agglomérés.

b) Intégration à l'environnement des hameaux nouveaux dans le Pays Marennes Oléron

Voir les paragraphes 1. Implantation et 2. Morphologie ci-dessus.

- Présenter au moins une **voirie** principale **passante**, traversante, sur laquelle se situe la place ou la placette, présenter des **querreux**,
- présenter des limites qui dialoguent avec le grand paysage, jardins avec **haies de feuillus** ou avec **murets de pierre**.

c) Proposition d'indices additionnels pour les faisceaux des hameaux nouveaux

5. Motifs paysagers sur lesquels il est préconisé de développer des hameaux nouveaux

A X km d'un autre motif aggloméré

Sur l'île /

- **Polyculture élevage ouverte du nord de l'île,**
- **Polyculture fermée du sud de l'île,**
- **Anciens domaines viticoles et forêts de feuillus**

Sur le continent /

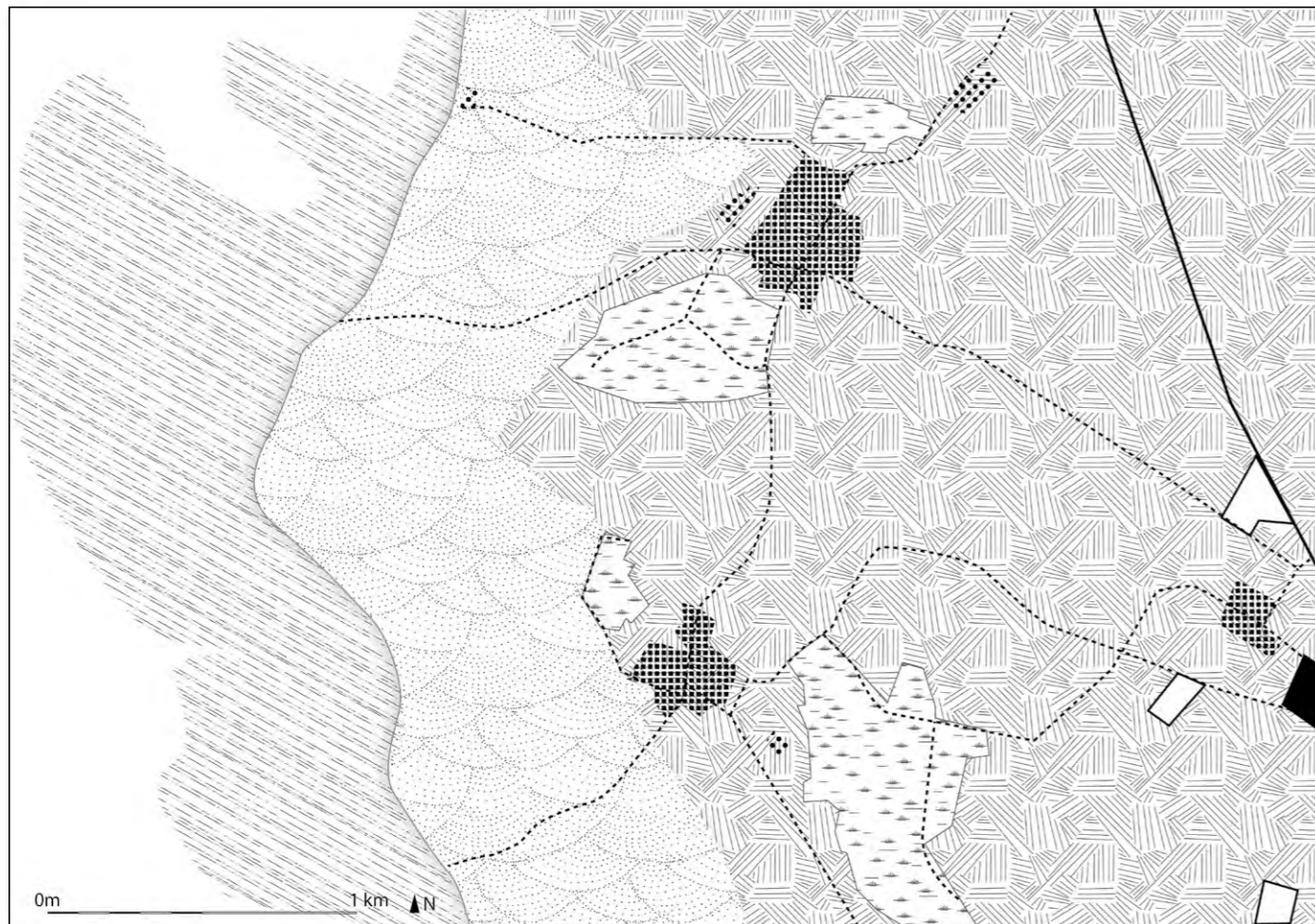
- **Domaines agricoles de polyculture et forêts, fermes, fiefs**

En densification de motifs génériques, pour recomposer des micro centralités, île et continent /

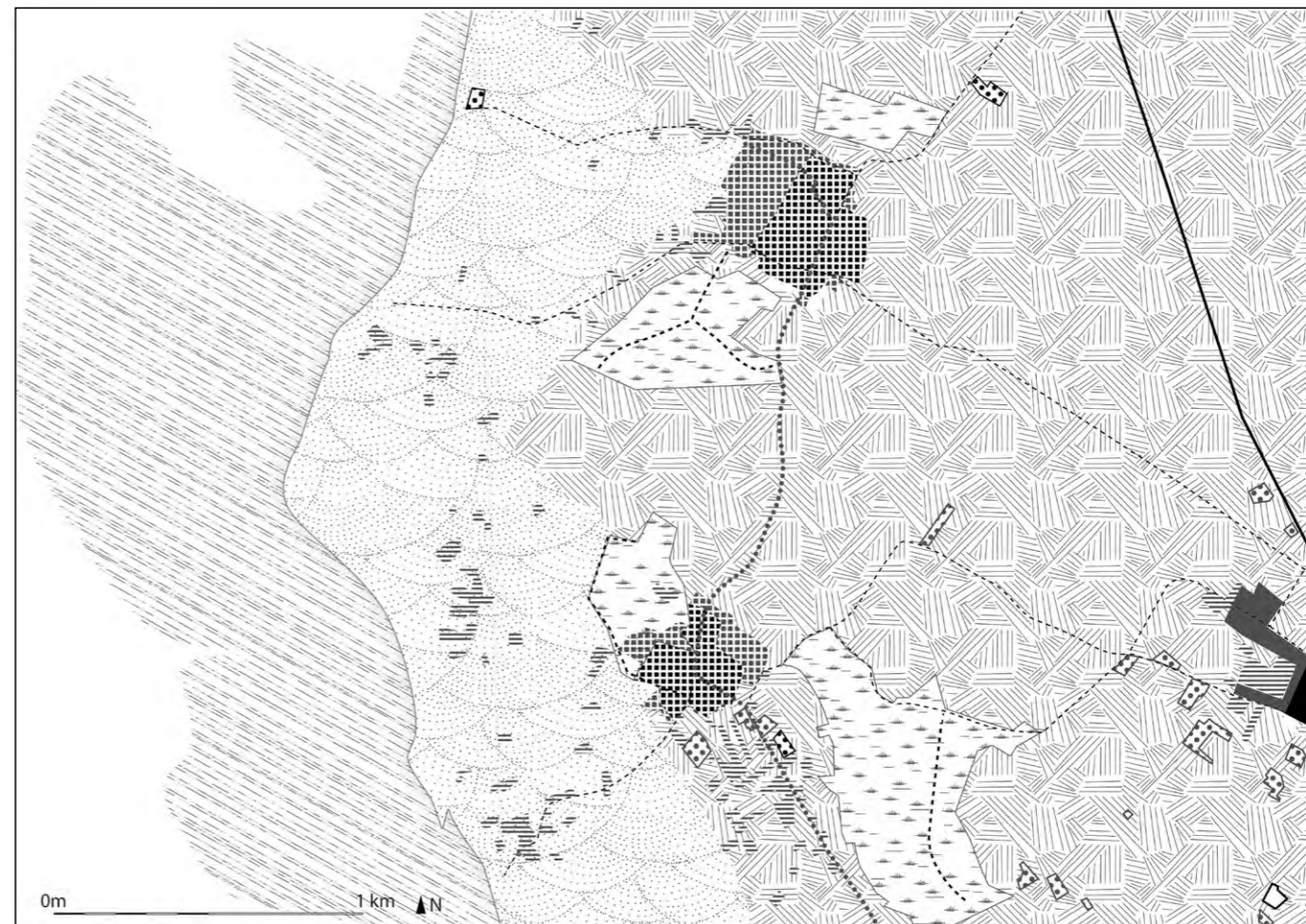
- **Extensions urbaines linéaires, sous catégorie à plusieurs branches en étoile avec remplissage**
- **Raquette ou cul de sac,**
- **Barreau**

C.5. DECLINAISON DU ZOOM DIACHRONIQUE EN MOTIFS PAYSAGERS À L'APPUI DE LA CARTE LOI LITTORAL

Cette lecture diachronique a été réalisée par le prisme des motifs paysagers. Elle a fait l'objet **d'un travail spécifique de transcription cartographique des motifs** sur ce zoom diachronique, afin d'illustrer au mieux le focus loi littoral. Les motifs ont été très précisément décrits lors de la première phase du diagnostic dans le livret «Paysages de Marennes-Oléron, motifs et unités». Ils permettent ici de constituer une base aux «faisceaux d'indices» indispensables pour la déclinaison locale des catégories de la loi littoral.



Retranscription de la carte d'État Major en motifs paysagers (cf livret «paysages de Marennes Oléron»)



Retranscription de la photographie aérienne de 1964 en motifs paysagers (cf livret «paysages de Marennes Oléron»)

«Le littoral atlantique /
Le littoral urbanisé des
plages de l'ouest»

- «Plages, dunes et platiers rocheux» p 58
- «Massifs dunaires et forêts de pins plantées» p 56
- «Marais doux de la côte ouest» p 59

«Les terres hautes de l'île d'Oléron /
Les terres agricoles ouvertes du
Nord»

- «Polyculture élevage ouverte du nord de l'île» et «Anciens domaines viticoles et forêts de feuillus» p 46 et 48
- «Dorsale et moulins à vent» p 49
- Autres routes
Autres routes
Autres routes

Motifs bâtis de l'Etat major

- «Centre bourg ancien» de l'île p 51
- «Hameaux» de l'île p 53
- Bâtiments de la polyculture élevage, domaines viticoles, ou proches de l'eau

Extension et ajout de motifs bâtis, 1964

- «Centre bourg ancien» de l'île p 51
- «Hameaux» de l'île p 53
- Bâtiments de la polyculture élevage, domaines viticoles, ou proches de l'eau




Motifs génériques, 1964

- Extensions urbaines linéaires page 62 et Extensions urbaines loties page 63
- Campings page 69






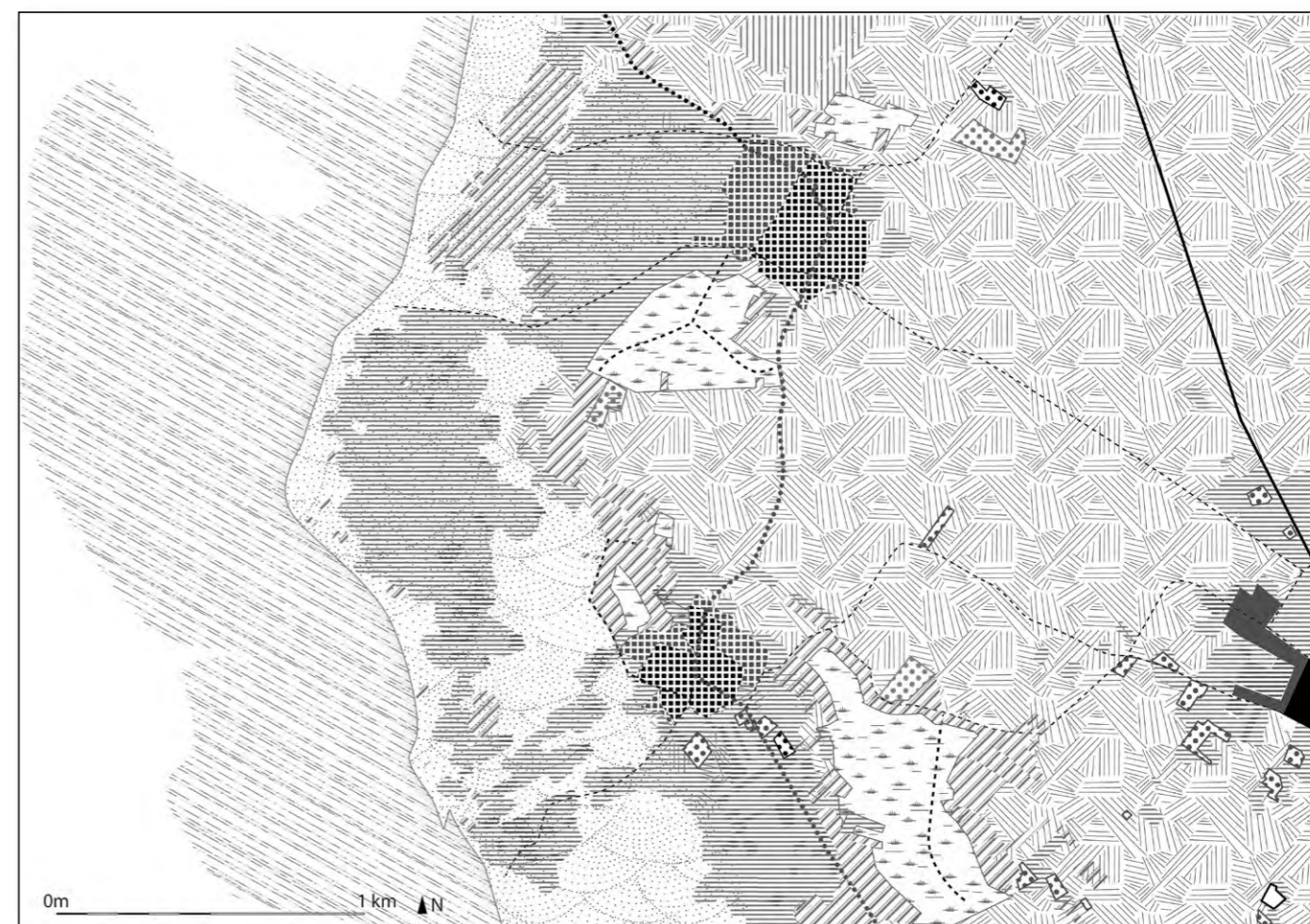
Retranscription de la photographie aérienne de 1989 en motifs paysagers (cf livret «paysages de Marennes Oléron»)

Extension et ajout de motifs bâtis, 1989

-  «Centre bourg ancien» de l'île p 51
-  «Hameaux» de l'île p 53
-  Bâtiments de la polyculture élevage, domaines viticoles, ou proches de l'eau




Motifs génériques, 1989

-  Extensions urbaines linéaires page 62 et Extensions urbaines loties page 63
-  Campings page 69
-  Parcelles ou ZAC à Camper pages 70-71






Retranscription de la photographie aérienne de 2014 en motifs paysagers (cf livret «paysages de Marennes Oléron»). La tâche urbaine a été utilisée pour délimiter les extensions bâties avec vérification sur photographie aérienne et terrain pour les parcelles à camper notamment.

Extension et ajout de motifs bâtis, 2014

-  «Centre bourg ancien» de l'île p 51
-  «Hameaux» de l'île p 53
-  Bâtiments de la polyculture élevage, domaines viticoles, ou proches de l'eau

Motifs génériques, 2014

-  Extensions urbaines linéaires page 62 et Extensions urbaines loties page 63
-  Campings page 69
-  Parcelles ou ZAC à Camper pages 70-71

C.6. LA CARTE LOI LITTORAL SUR LA ZONE TEST

Carte 1 / Implantations

- Trait de côte de 2014.
- Délimitation des **terres hautes**, **terres basses** sur la carte d'Etat-Major et Lidar.
- Implantations des espaces bâtis de tradition locale, basées sur la position des routes, **dorsale**, **route littorale**, **transversales**, **chemins aux marais**, issue du zooms diachronique.

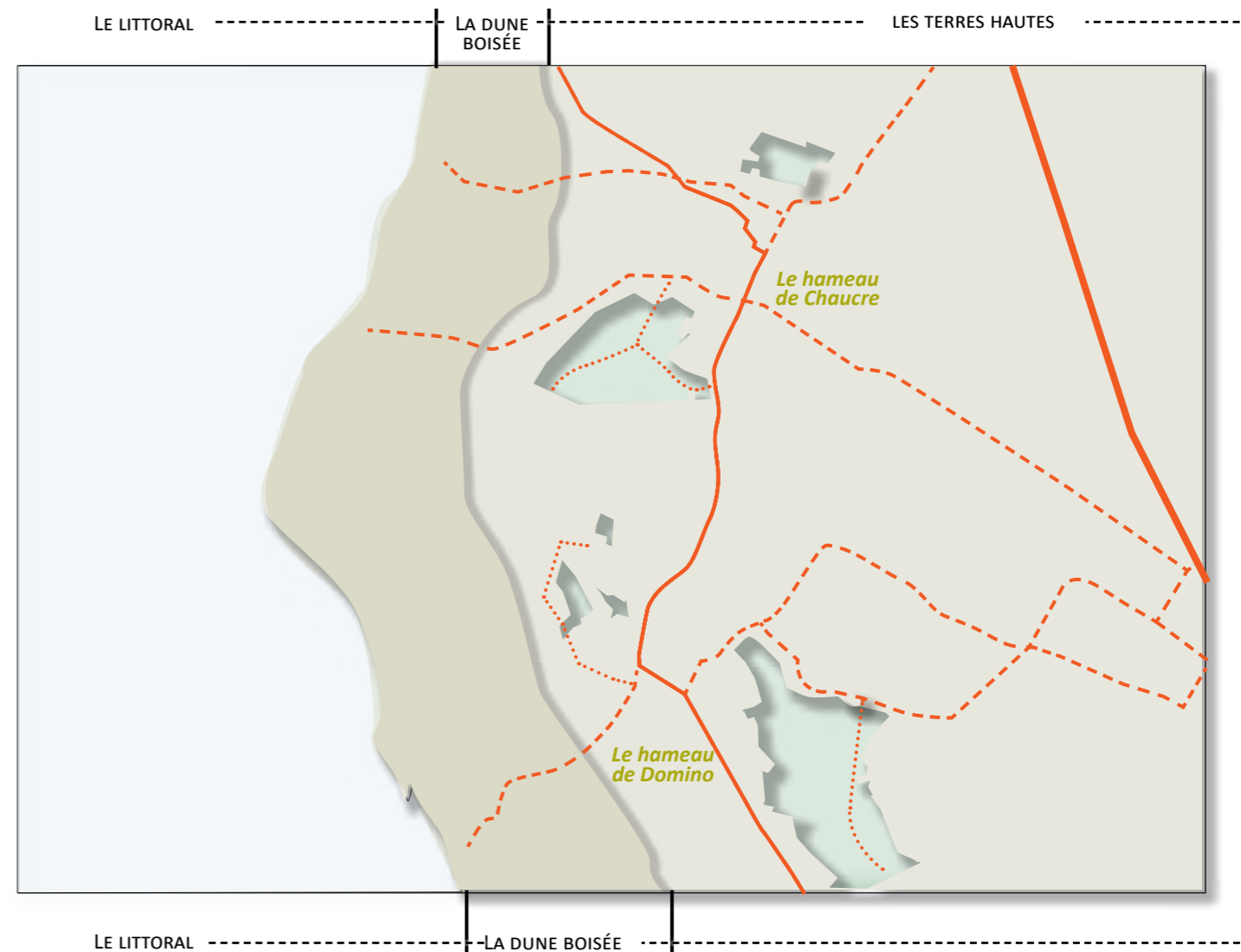
Carte 2 / Transcription des motifs

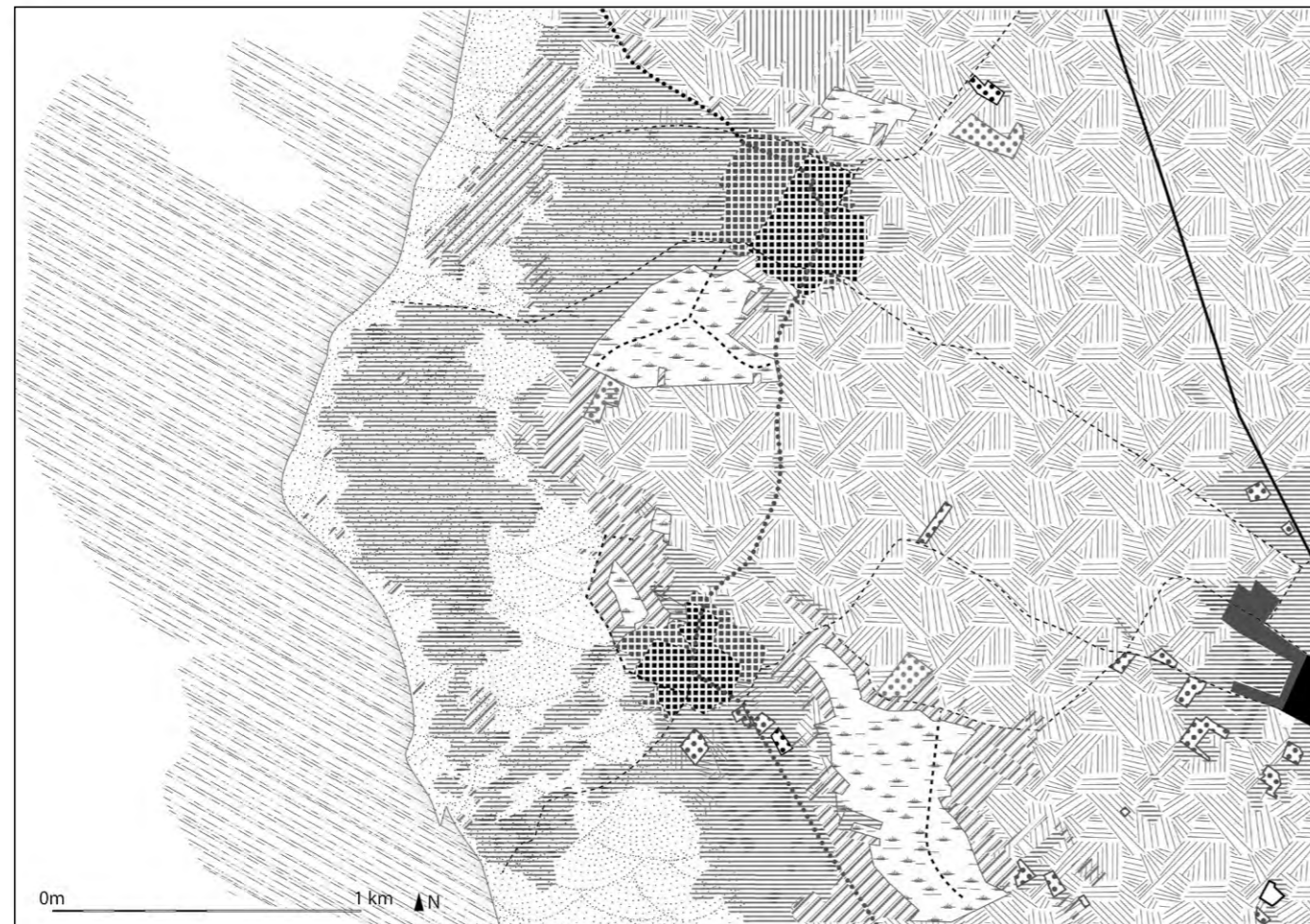
- Localisation de la **dune**, des **marais doux**, des **espaces agricoles** remarquables au titre des paysages
- Identification des **hameaux** de Chaudre et Domino, objectivation des critères permettant de les décrire comme **les villages** de la loi littoral.
- Objectivation des **marais doux** comme **coupures d'urbanisation** et **espaces littoraux remarquables** loi littoral
- l'objectivation des **extensions génériques récentes** sur les **terres hautes** comme **espaces proches du rivage**, à densifier en extension de **village** loi littoral près des centres des **hameaux** et comme **coupure d'urbanisation** ou **sans qualification** loi littoral entre les centres, ceci afin de bloquer leur densification bâtie, de favoriser leur densification végétale.

Carte 3 / Loi littoral

- **villages**
- **espaces proches du rivage**
- **coupures d'urbanisation**
- **espaces littoraux remarquables**
- **bande des 100m**




Carte des implantations








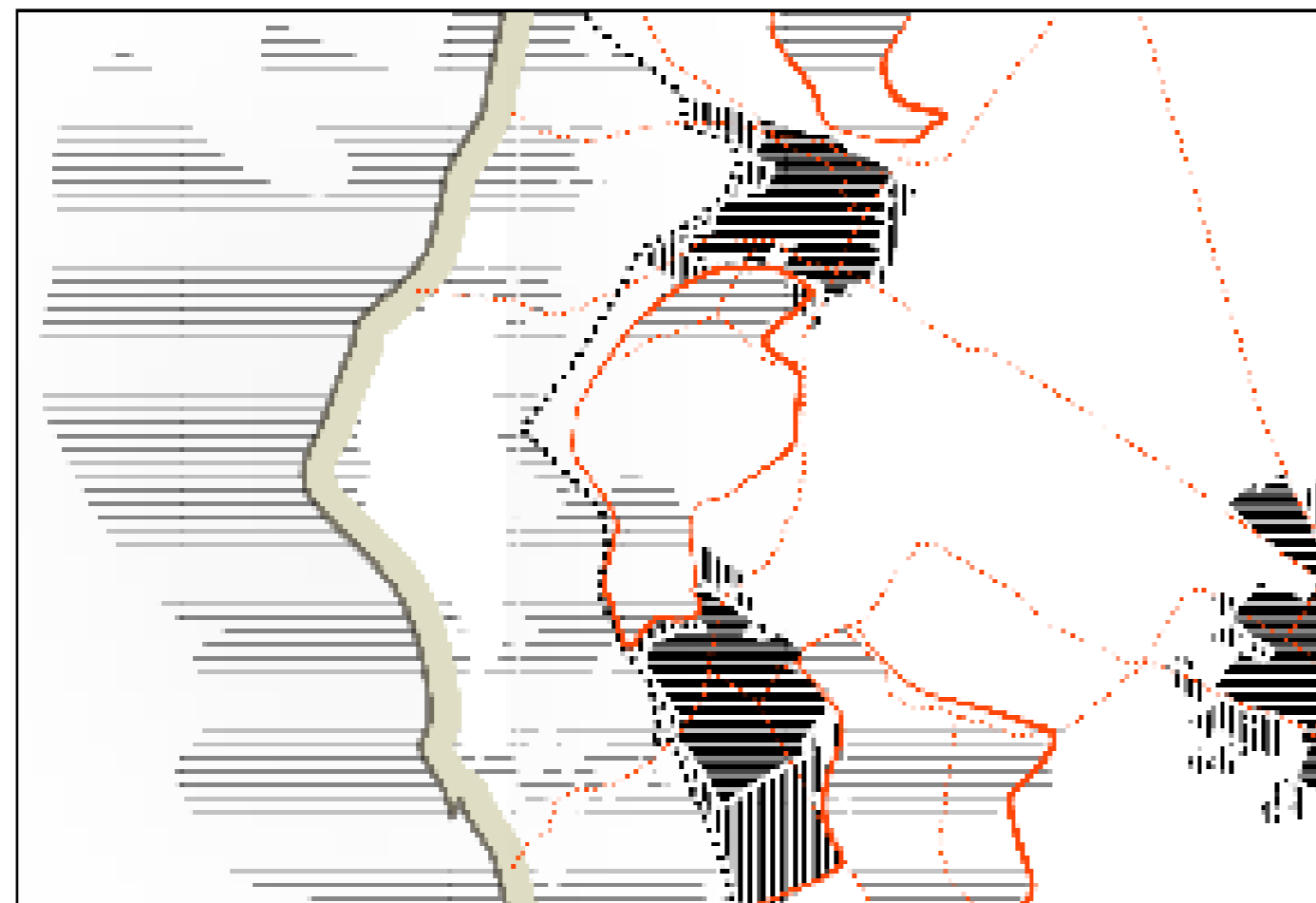
Carte de transcription des motifs, situation en 2014

Motifs bâtis, 2014

-  «Centre bourg ancien» de l'île p 51
-  «Hameaux» de l'île p 53
-  Bâtiments de la polyculture élevage, domaines viticoles, ou proches de l'eau

Motifs génériques, 2014 sur la base de la tâche urbaine

-  Extensions urbaines linéaires page 62 et Extensions urbaines loties page 63
-  Campings page 69
-  Parcelles ou ZAC à Camper pages 70-71



Carte de la Loi Littoral

-  Retrait de la mer
-  Zone de recul de 100 m
-  Zone de recul de 100 m pour les communes littorales
-  Plage
-  Zones de protection des dunes
-  Zones de protection des littoraux
-  Zones de protection des littoraux

C.7. RÉALISATION DE LA CARTE LOI LITTORAL

Le travail de définition des motifs de paysage, l'étude de leur implantation dans le territoire, corroborée par les zooms diachroniques ont permis de rationaliser une méthode pour réaliser la cartographie de la loi littoral. Elle est réalisée selon les principes ci-après. La consultation de l'outil remonter le temps sur géoportail est très utile et fait office d'étude diachronique en dehors des zooms. Une observation très précise a été faite sur le zoom diachronique Chaucre-Domino avec en particulier la transcription cartographique des motifs paysagers sur le zoom, dans le but d'expérimenter et valider les principes à étendre à l'ensemble du territoire. Un certain nombre de données et périmètres sont également utiles, qui sont identifiés dans la description méthodologique ci-après. Les pages suivantes proposent une cartographie des catégories déclinées, extrapolées à l'échelle du Pays Marennes Oléron.

Il est à noter que :

- *les limites de chaque élément sont posées dans les grandes lignes et devront être précisées par les personnes en charge du SCOT et les PLU pour l'échelle de la parcelle. Des propositions de méthode sont faites pour chacun.*
- *certains choix faits sont des partis pris qui devront être **validés dans le cadre du SCOT avec le groupe de travail loi littoral et politiquement**. Lorsque cela est le cas, le fait est mentionné **en gras italique** dans le texte d'accompagnement des cartes.*

La réalisation de cette cartographie a permis de constater que malgré des contraintes juridiques fortes, de nombreux choix restent à faire. De ce fait, cette carte peut être vue comme une véritable stratégie de développement pour le Pays Marennes Oléron qui doit donc prendre en compte, non seulement la réglementation loi littoral, mais aussi les risques d'inondations, les enjeux des trames vertes et bleues, la qualité des paysages et la qualité future des espaces urbains, ce que prend en compte la méthode proposée.

Carte 0



Carte 1 / Positionner le trait de côte

Carte de base

Positionner le trait de côte

Un certain nombre de traits de côte sont disponibles en SIG.

Le trait de côte de référence devra être choisi et arbitré.

Ici, le **trait de côte de 2014** a été choisi pour la CCIO. Ces données n'étant disponibles que pour l'île, c'est le **tracé côtier disponible sur le site de la Région** qui a été choisi (aucune date de référence n'y était mentionnée ...)

Carte 2 / Délimiter les terres hautes et les terres basses



Délimiter les terres hautes, terres basses

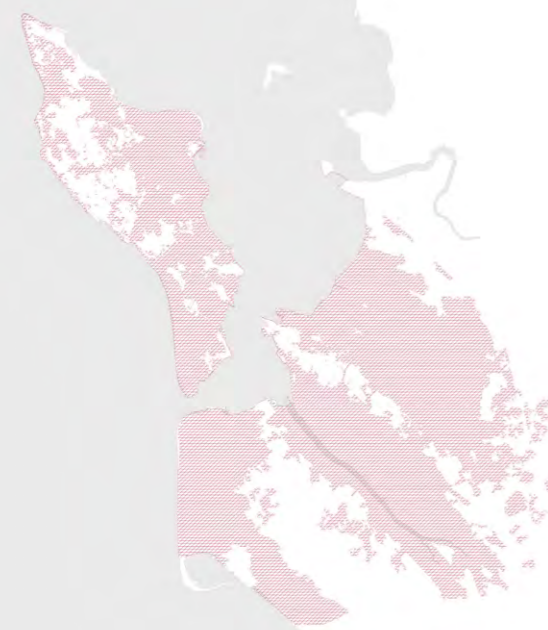
- première approche sur la **carte d'Etat-Major**
- **unités de paysage** des terres hautes et des terres basses voir le livret et le diagnostic
- vérifier et compléter avec **Xynthia + 60 cm** (à préciser lorsque les PPR seront arrêtés).

Les couches d'aléas ont été utilisées (**très fort, fort, modérés et faibles**) **Aleas SM X60 CCIO (DDT - 2016)** et **ALEAS SEUDRE x60 (DDT - 2016)** afin de travailler sur un scénario de contraintes maximum.

Le bureau d'étude a noté que ces zones d'aléas correspondent aux délimitations **des marais et marais doux** des cartes anciennes (carte d'état major, carte de Cassini et carte de Claude Masse).

Néanmoins, d'autres couches peuvent permettre d'affiner ces délimitations et d'envisager des contraintes plus modérées : les règlements des PPR pourront déterminer si les aléas modérés et faibles peuvent être enlevés des terres basses, les zonages N des PLU pourront affiner les bords des marais...

Les couches de référence devront être validées dans le cadre du SCOT avec le groupe de travail loi littoral et politiquement.



Carte 3 / Localiser les espaces littoraux remarquables sur la base de périmètres de protection

Localiser les espaces littoraux remarquables sur la base de périmètres de protection

Il est rappelé que les **périmètres des Sites Classés** pourraient pratiquement suffire à définir les **espaces littoraux remarquables**. Néanmoins, le statut **d'espace littoral remarquable** empêche toute construction autre que des structures légères de mise en valeur de ces espaces. De ce fait, il empêche entièrement la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles pourtant essentiels à la viabilité des exploitations qui permettent aujourd'hui de conserver les milieux ouverts et les beaux paysages qui font toute l'attractivité du pays Marennes Oléron. Ces paysages agricoles constituent ainsi un patrimoine économique pour le Pays. Le Site Classé en lui-même contraignant fortement ces constructions, le parti proposé est de ne pas rajouter cette contrainte supplémentaire et de restreindre les espaces littoraux remarquables à des espaces plus spécifiques.

Néanmoins, les périmètres des Sites Classés sont définis très finement, débattus et opposables, c'est pourquoi ils pourront permettre d'affiner les périmètres des espaces littoraux remarquables à l'échelle de la parcelle.

Afin de définir les **espaces littoraux remarquables**, les espaces déjà réglementés ou en cours de réglementation ont été utilisés (voir ci-dessous). Les **espaces littoraux remarquables** devront être affinés localement, d'une part grâce aux **périmètres des Sites Classés** et à la **délimitation des terres basses** (cf pages précédentes), d'autre part grâce à l'interprétation des **motifs paysagers**, notamment **marais, marais doux, dunes, dunes boisées et embouchures de cours d'eau**.

Ces choix devront être validés dans le cadre du SCOT avec le groupe de travail loi littoral et politiquement.

Carte 3.A.

Périmètres existants et réglementaires :

- **Espaces Boisés Classés (EBC) des PLU,**
- **Zones de Protection spéciale et Zones Spéciales de Conservation Natura 2000,**
- **Réserves naturelles,**
- **Arrêtés de Protection de Biotope (APB).**

Carte 3.B.

Périmètres en cours de réalisation et pouvant devenir réglementaires :

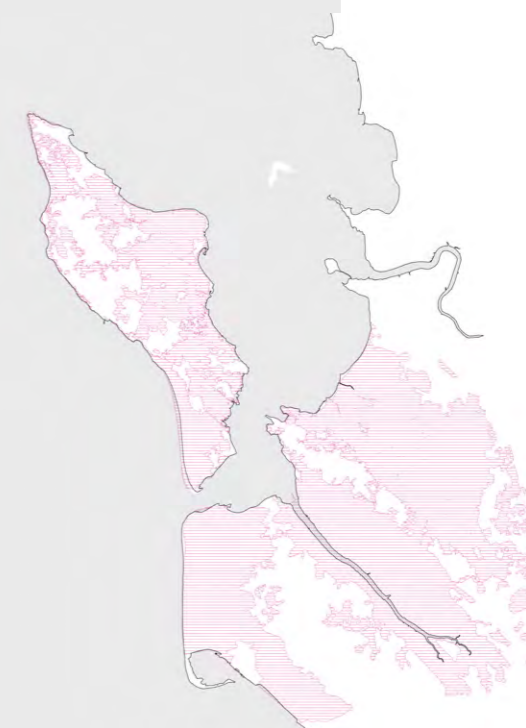
- **Réservoirs biologiques des Trames Vertes et Bleues en cours de réalisation pour le PMO.**

Ils seront précisés à une échelle fine et répondront à une stratégie globale à l'échelle du Pays (atelier de travail de co-construction des scénarios de préservation / restauration des continuités écologiques le 27 Septembre 2018).

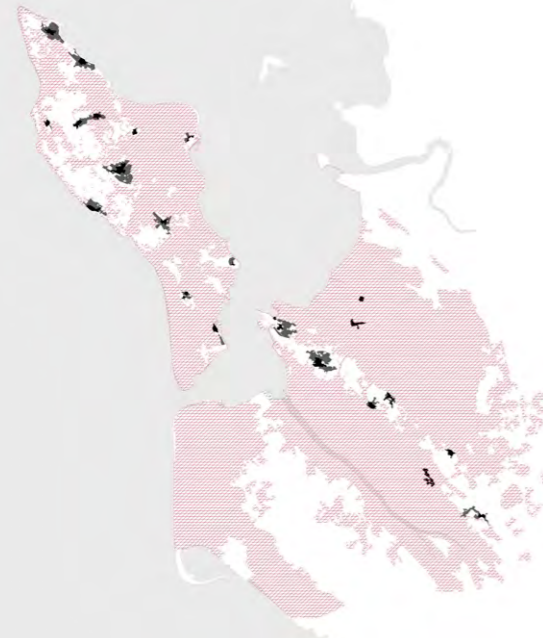
Les périmètres des réservoirs ont été utilisés dans leur état actuel en y **enlevant les réservoirs biologiques de la sous-trame lande** qui dans ce cas précis correspondent à un stade de fermeture des milieux ouverts et pas à des landes à proprement parler.



Carte 3.A. / Espaces Littoraux Remarquables avec règlement existant (EBC, Natura2000, RNR, APB)



Carte 3.B. / Réservoirs Biologiques des TVB en cours de réalisation



Carte 4 / Identifier les agglomérations et les villages

Identifier les agglomérations et les villages

La méthode utilisée pour réaliser la carte 4 ci-contre est décomposée sur les cartes de détail ci-dessous.

Carte 4.A.

Identifier les implantations des espaces bâtis de tradition locale, basés sur la position des routes, *dorsale, route des 10 et 3m, route littorale, transversales, taillées, chemins aux marais*.

- *Tracés des routes de référence de la BD Topo*
- *Interprétation et hiérarchisation des routes selon la nomenclature ci-dessus en comparant la carte d'Etat-Major, la carte IGN des années 1950, la carte IGN actuelle.*

Les routes d'importance *1, 2, 3 et 4 de la BD Topo* ainsi que les *routes d'importance 5 composées d'une chaussée* ont été utilisées. Elles correspondent aux routes principales des cartes anciennes et nouvelles.

Carte 4.B.

- *Implantations des espaces bâtis de tradition locale, basées sur la localisation des points hauts et des points bas des terres hautes*
- *Consultation de la carte d'Etat-Major, des côtes de références de la BD Topo, du LIDAR.*
- *Utilisation des faisceaux d'indices développés pour les agglomérations, villages, hameaux loi littoral «C.5. / Les faisceaux d'indices des espaces bâtis», page 98.*

Carte 4.C.

La *tâche urbaine* ainsi que le travail réalisé sur la densité sont utiles. Leurs délimitations précises ne sont cependant pas l'objet de la présente mission.

Une observation minutieuse a permis de remarquer les *zones UA des PLU* correspondaient quasi-exclusivement aux *centre-bourgs* et *hameaux anciens* qui sont le premier indice à repérer. En croisant cette donnée à la *tâche urbaine* réalisée dans le cadre de l'étude, il a été permis de déterminer les espaces bâtis pouvant être questionnés.

Il est rappelé que les appellations «*agglomérations*» et «*villages*» de la loi littoral impliquent que les constructions peuvent y être faites en extension (dans le respect de la loi ALUR). C'est pourquoi une décision technique, réglementaire et politique devra déterminer quels espaces urbains seront *villages, espaces proches du rivages* ou *hors catégorie*, au titre de la loi littoral.

La discrimination entre *villages* et *hameaux* proposée ici a été faite par croisement des faisceaux d'indice. Le périmètre des *agglomérations* et *villages* proposé ici a été déterminé par le croisement des *zones UA et UB des PLU*, considérant que ce sont en premier lieu autour de ces espaces que doivent se faire les extensions des villages (voir les enjeux du focus d'adaptation au changement climatique «A.7. Synthèse / Enjeux repérés / Problèmes localisés / pistes d'actions apportées», page 68).

Ces choix devront être validés dans le cadre du SCOT avec le groupe de travail loi littoral et politiquement.

L'affinement des limites des *agglomérations et villages* pourra être fait dans les PLU, grâce aux périmètres des *zones UB des PLU*, de la *tâche urbaine* ainsi que par soustraction des périmètres des *espaces littoraux remarquables* et des *Sites Classés*.



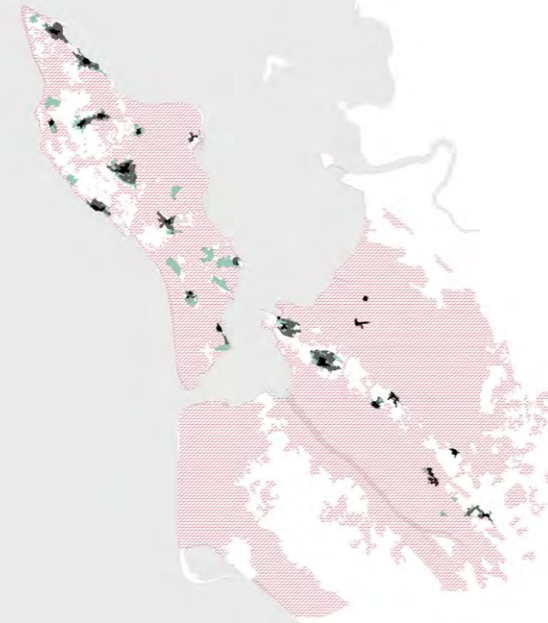
Carte 4.A. / Identifier les implantations bâties de tradition locale



Carte 4.B. / Espaces bâtis sur lesquels les faisceaux d'indices ont été questionnés



Carte 4.C. / Zones UA des PLU et tâche urbaine



Carte 5 / Identifier les espaces proches du rivage

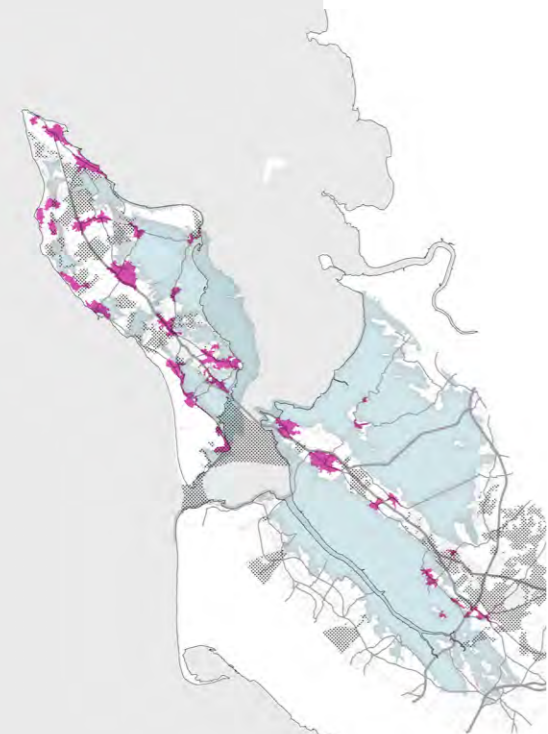
Identifier les espaces proches du rivage

Ils sont définis dans la loi comme des lieux proches du rivage que l'on veut densifier sans les étendre.

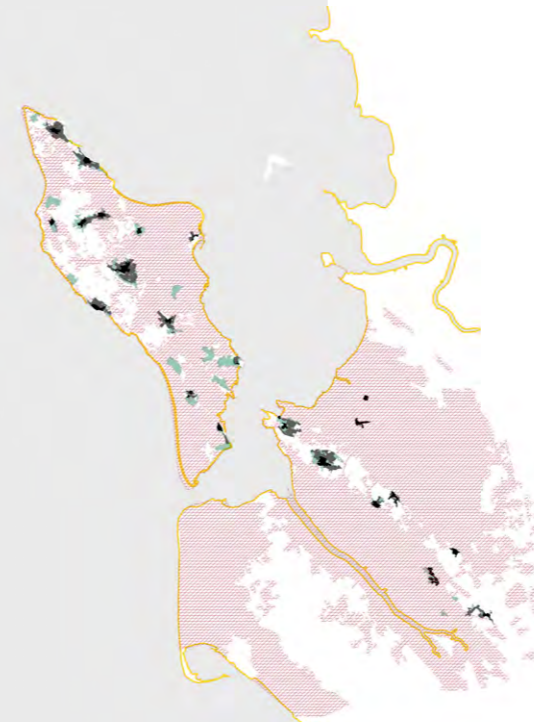
- **Les constructions sur dunes ou proches des cours d'eau** ne doivent pas être considérés comme des **espaces proches du rivage**.
- **Les périphéries de villages et agglomérations, urbanisées de façon peu denses**, sont proposées pour être des **espaces proches du rivage** pour extension par densification.
- **Les hameaux ayant une certaine dynamique et une certaine densité** mais ne pouvant prétendre au titre de village du fait d'un manque d'activité sont proposés comme **espaces proches du rivage** et pourraient ainsi être densifiés.

Ces choix devront être validés dans le cadre du SCOT avec le groupe de travail loi littoral et politiquement.

L'affinement des limites des **espaces proches du rivage** devra être fait grâce aux périmètres des **zones UB des PLU**, de la **tâche urbaine** ainsi que par soustraction grâce aux périmètres des **espaces littoraux remarquables**, des **Sites Classés** et à la prise en compte des **corridors biologiques** et des **coupures d'urbanisation**.



Carte 5.A. / tâche urbaine et corridors biologiques

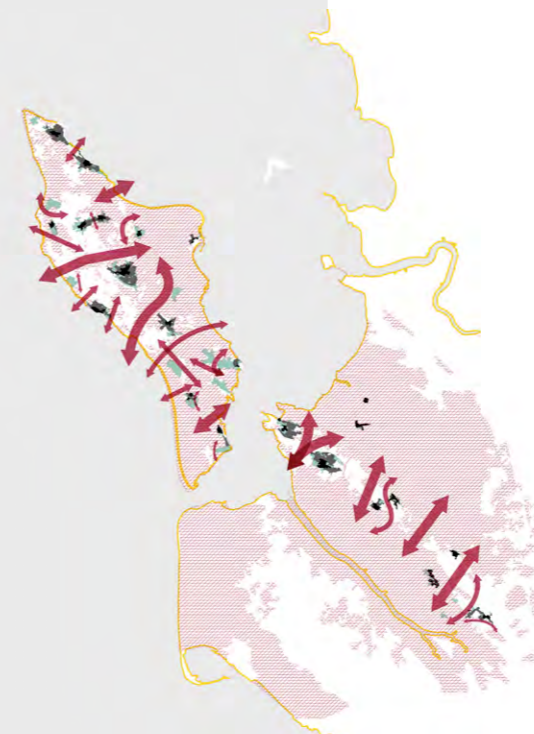


Carte 6 / Délimiter la bande des 100m

Délimiter la bande des 100m

- **sur SIG, 100m à partir du trait de côte de référence**
- **suppression des fronts de mer urbanisés des agglomérations, villages**

Pas d'arbitrage particulier, l'arbitrage ayant déjà été fait lors du choix des **agglomérations et des villages**. Les limites des coupures dans la **bande des 100m** sont faites en fonction des limites des **agglomérations et villages**.

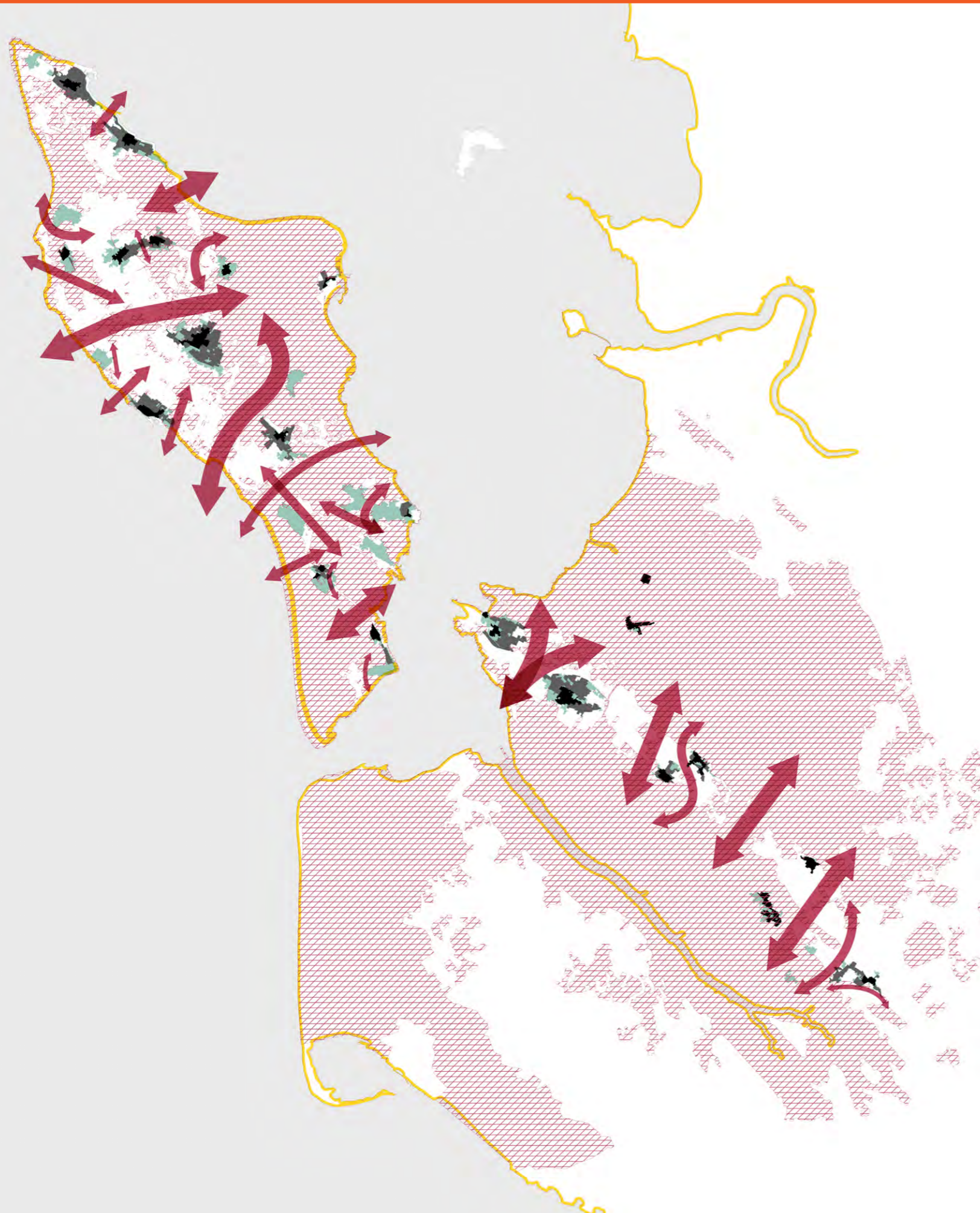


Carte 8 / Localiser les coupures d'urbanisation

Localiser les coupures d'urbanisation








- **à positionner entre les agglomérations et villages**, ceci afin **d'empêcher la conurbation**, de maintenir ouverts et perceptibles les **exutoires de ruisseaux, fils d'eau, chenaux et marais doux**, à utiliser pour délimiter précisément les **agglomérations et les villages**.
- **à coupler** avec des **espaces littoraux remarquables** aussi souvent que possible.
- **à mettre en scène** dans les actions du Plan Paysage pour leur permettre d'exister comme des éléments repères, importants pour la compréhension de la structure du territoire.

Pas d'arbitrage particulier car aucune contrainte particulière liée à la loi littoral. Elles doivent néanmoins se décliner à la parcelle. Pour cela, les **zones N et A des PLU** seront un bon indicateur ainsi que les **périmètres des Sites Classés** et les **corridors biologiques des TVB**.



Carte de la loi littoral

Légende

-  trait de côte
-  espaces littoraux remarquables
-  agglomérations
-  villages
-  espaces proches du rivage
-  bande des 100m
-  coupures d'urbanisation

Justification de l'échelle et de la précision :

- Le bureau d'études ne peut actuellement pas délimiter plus précisément les notions de la loi Littoral sur une carte au 1/25000 dans le cadre de cette mission. En effet, les éléments rassemblés dans ce chapitre doivent être utilisés pour une concertation à réaliser par le PMO avec les élus du territoire et les services de l'Etat. Cette concertation doit permettre de parvenir à l'accord technique, réglementaire et politique nécessaire sur la méthode et les choix proposés. Les chargés de mission du SCOT pourront ensuite produire la carte loi littoral définitive pour le SCOT.
- Les éléments produits correspondent à ceux qui ont été décrits dans la réponse aux questions du 19/10/2016 validée par le Maître d'ouvrage : « Dans le cadre des focus thématiques un travail spécifique sera réalisé sur les espaces de la loi littoral. Les espaces littoraux remarquables et coupures d'urbanisation du littoral seront cartographiés ainsi que les espaces bâtis au regard de la loi littoral, sur les communes concernées par cette loi. Ainsi, une carte des agglomérations, villages et autres espaces urbanisés sera réalisée pour alimenter le travail de focus et les balades commentées. Pour réaliser cette carte, des échanges seront mis en place avec l'AMO juridique et avec les services de l'Etat et leurs conseils (PCE, ACE...) concernant les définitions, typologies et doctrines de la loi littoral sur les communes littorales et de la loi de 1930 sur les Sites Classés « Golfe de Saintonge (Brouage) » et « Île d'Oléron ». Enfin, une cartographie des « villages, agglomérations et autres espaces bâtis du littoral » sera réalisée par le lot 3 en lien avec le lot 1. Ce travail sera fait en parallèle des cartographies « vues remarquables », « espaces littoraux remarquables », « coupures d'urbanisation sur le littoral » »
- Le temps d'étude prévu pour l'élaboration de la carte loi littoral dans le cadre de la mission et sur la base des éléments fournis dans le cahier des charges de la consultation est largement dépassé, le temps passé pour produire les éléments présentés étant estimé à 2 mois temps complet.

C.8. SYNTHÈSE / ENJEUX REPÉRÉS / PROBLÈMES LOCALISÉS / PISTES D' ACTIONS APPORTÉES

Préalable important : la loi littoral dans sa forme actuelle est protectrice à la fois du risque et des paysages.

Enjeux repérés	Problèmes localisés	Pistes d'actions apportées
<ul style="list-style-type: none"> Elaborer les modalités d'application réelle de la loi littoral sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> La loi littoral n'a pas été correctement appliquée 	<ul style="list-style-type: none"> Ouvrir un débat sur les pressions qui font que la loi n'est pas appliquée Appliquer et faire appliquer la loi, ne pas céder à la pression foncière ou à celle des administrés Etablir une vision partagée et une solidarité entre collectivités locales, territoriales et services de l'Etat pour accompagner les collectivités locales et les élus dans cette tâche difficile.
<ul style="list-style-type: none"> Etablir un consensus sur la déclinaison locale des catégories de la loi littoral dans le SCOT 	<ul style="list-style-type: none"> Crainte de perte d'identités locales par un lissage des spécificités insulaires et continentales par l'application de la loi 	<ul style="list-style-type: none"> Se donner les moyens de parvenir à un consensus sur la déclinaison des catégories de la loi dans le SCOT, par autant d'ateliers que nécessaire LOCALISER les ateliers d'élaboration de ces consensus (1)
<ul style="list-style-type: none"> Construire sans abîmer les paysages et l'économie liée en appliquant la loi littoral Créer des paysages de qualité, en appliquant la loi littoral 	<ul style="list-style-type: none"> De nombreuses constructions ont été réalisées hors implantations traditionnelles en dégradant fortement les paysages 	<ul style="list-style-type: none"> Appliquer la loi, pour ne pas banaliser les paysages et rester une destination concurrentielle par rapport aux autres îles, aux autres pays de marais Restaurer l'image de marque des paysages de l'île d'Oléron en faisant le choix d'un développement de qualité qui reconstitue une image traditionnelle de l'habitat, en particulier sur l'île
<ul style="list-style-type: none"> Construire hors risque en suivant l'application de la loi littoral Protéger les patrimoines en suivant l'application de la loi littoral 	<ul style="list-style-type: none"> De nombreuses constructions ont été réalisées hors implantations traditionnelles sur des zones à risque De nombreuses constructions ont été réalisées sur des patrimoines naturels (comme les marais, le littoral) ou en détruisant ou privatisant des patrimoines culturels (comme les vues, chemins, formes des bourgs...) 	<p>Faire le choix technique et politique d'une déclinaison des catégories qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protège les développements et constructions des risques, Protège les patrimoines naturels et les vues sur les paysages remarquables des constructions, Préserve la cohérence des agglomérations et villages et inscrit leur développement dans une forme traditionnelle et harmonieuse, qui est également recherchée par les visiteurs
<ul style="list-style-type: none"> Choisir une méthode logique et étayée, un vocabulaire compréhensible et partagé pour décliner les catégories de la loi littoral 	<ul style="list-style-type: none"> La multiplication des périmètres de protection, l'adoption de vocabulaires trop technocratiques nuisent fortement à la compréhension et à l'application des protections 	<ul style="list-style-type: none"> Faire le choix technique et politique d'une déclinaison des catégories dans le SCOT qui soit partagée et permette l'application de la loi Expliquer les choix aux administrés, faire de la pédagogie, proposer des ateliers, informer la population

(1) Par exemple selon le découpage territorial proposé au diagnostic, ceci afin que les spécificités locales puissent s'exprimer sans crainte d'une perte d'identité insulaire d'une part, continentale d'autre part, ne verrouillent pas les débats et les décisions à prendre pour passer à l'action sur cette question.

Conclusion //

Orientations, OQP

La phase de focus a permis d'explorer cinq thématiques essentielles pour le territoire :

- les possibilités d'adaptation urbaines et paysagères au changement climatique,
- le développement du territoire en densifiant les formes urbaines,
- les paysages et rythmes de la dorsale,
- la coopération pour partager les savoir-faire en aménagement et gestion des paysages.
- la déclinaison locale et les implications territoriale et paysagères de la loi littoral,

Les zooms diachroniques, les analyses AFOM, l'études des zones à enjeux et les zooms densité ont permis à la fois de préciser les enjeux pour chacune de ces thématiques et de les vérifier de façon préopérationnelle et précise sur des exemples concrets.

Les éléments contenus dans ce rapport pourront être très utilement remobilisés dans la phase 3 à venir pour :

- définir des grandes orientations pour le projet de paysage du PMO,
- se donner des objectifs partagés en matière que qualité paysagère par les OQP
- identifier les critères d'évaluation pour se donner les moyens de les atteindre

Stratégie territoriale

Comme on a pu le voir dans les zooms et les focus précédents, la question de la loi littoral permet de faire converger un nombre important d'enjeux identifiés dans les AFOM :

- **Implantation**
Identifier les terres hautes et basses, construire hors risque, identifier les routes principales et les transversales, travailler la dorsale et la route littorale transversalement,
- **agglomérations, villages, hameaux nouveaux**
densifier et cesser de consommer l'espace agricole, construire hors risque, préserver les paysages et la structure de tradition locale des espaces bâtis,
- **espaces proches du rivage**
développer les agglomérations et villages en s'appuyant sur les principes d'implantation des bourgs et hameaux de tradition locale, identifier les entrées maritimes que constituent les ports, densifier, cesser de consommer l'espace agricole, construire hors risque, préserver les paysages,
- **coupures d'urbanisation**
lutter contre la connurbation, protéger du risque d'inondation, préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces agricoles, préserver la structure paysagère, l'attractivité touristique,
- **espaces littoraux remarquables**
Préserver le patrimoine agricole, paysager, la biodiversité, les activités liées au pertuis et à la mer, préserver du risque,
- **bande des 100m**
préserver le patrimoine littoral et l'attractivité du territoire, préserver la biodiversité de la sous-trame littorale, les activités liées à la mer,

Cette carte est à la croisée de l'ensemble des enjeux soulevés dans les thématiques étudiée dans les focus et dans les deux autres lots. Elle constitue donc une base importante pour la stratégie paysagère du PMO.

Annexes //

CR balades de concertation

CR balades de concertation

COMPTE RENDU DE LA BALADE DE CONCERTATION ET L'ATELIER DENSITES, FORMES URBAINES ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

Projet Paysage du Pays Marennes Oléron
Phase 2 Focus thématiques

Bourcefranc-le-Chapus, 13 Avril 2018

PRESENTS

NOM	PRENOM	STRUCTURE	FONCTION	CONTACT TEL	CONTACT MAIL
DOUTÉ	Laura	CCIO	responsable PLH oléron	05 46 47 18 00	service.habitat.patrimoine@cd-c-oleron.fr
CHAUMET	Aurélien	PMO	Chargé de mission Observatoire		a.chaumet@marennes-oleron.com
GONTHIER	Éric	PMO	service civique		sc@marennes.oleron.com
SAISSET	Daniel	habitant de Marennes	participant agenda21	06 34 42 20 49	daniel.saisset@orange.fr
DENECKER	Patrick	habitant de Marennes	participant agenda21	05 46 85 64 42	p.denecker@orange.fr
GAUDIN	Zachary	IODDE CPIE Marennes Oléron		05 46 47 61 85	zachary.gaudin@iodde.org
MOTARD	Remy	Pêche Carrelets et moulinets		06 30 35 18 59	motard.remy@wanadoo.fr
FLAUSSE	Antonin	CCIO	Chargé de mission	06 68 77 49 44	cep@cdc-oleron.fr
RULIER	Marianne	PMO	Chargée de mission SCoT	05 79 86 01 64	m.rulier@marennes-oleron.com

ÉQUIPE D'ETUDE

NOM	PRENOM	STRUCTURE	FONCTION	CONTACT TEL	CONTACT MAIL
MEURIS	Alise	Cabinet de curiosité	Chef de projet - coordination	05 24 07 65 79 06 71 72 50 89	equipe@cabinet-de-curiosite.fr alise.meuris@free.fr
VENNETIER	Marine	Cabinet de curiosité	Chef de projet	05 24 07 65 79 06 88 50 42 48	equipe@cabinet-de-curiosite.fr marine.vennetier@gmail.com
VIALETES	Sophie	Les Possibilistes	Équipe lot 1 et 3	06 67 82 47 30	lespossibilistes@gmail.com
POULON	Hélène	Les Possibilistes	Équipe lot 1 et 3	06 20 95 47 12	lespossibilistes@gmail.com
DAMIGON	Maëlys	Cabinet de curiosité	Équipe lot 3	05 24 07 65 79	equipe@cabinet-de-curiosite.fr

Des ateliers expérimentaux à renouveler et à diffuser sur le territoire

Ce n'est pas la dernière fois qu'auront lieu des ateliers et des balades de concertation sur le territoire du Pays Marennes Oléron. Ces formats de partage permettent de diffuser les contenus d'une étude et d'ancrer des réflexions « d'experts » dans des lieux du quotidien, en les partageant et en les faisant compléter/amender par les habitants et la société civile.

Le format en dyptique (balade le matin + atelier l'après-midi) de cette journée a été très fructueux et a permis de d'aborder de nombreuses thématiques de façon concrète et approfondie.

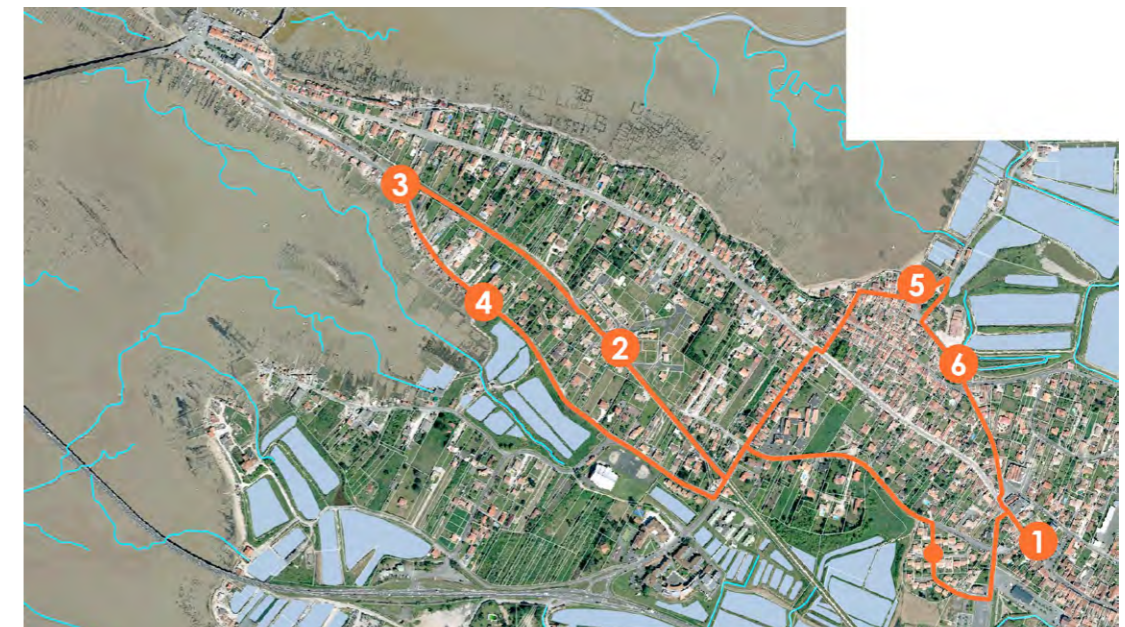
Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 1

Balade de concertation / Objectifs

Le matin, une balade dans Bourcefranc permet d'aborder des thématiques comme la densité et les espaces communs dans les différentes époques de la construction des milieux urbains, la problématique de la submersion selon les secteurs, la qualité de l'architecture et des jardins et leur impact sur le paysage urbain. Six arrêts au sein de quartiers très différents les uns des autres ont été le support de « scénarios catastrophes » permettant d'exagérer des situations existantes et des dynamiques en cours. Cela devait permettre de figurer des tendances naturelles et de réfléchir à des actions possibles pour améliorer des situations néfastes ou peu qualitatives, conforter des situations vertueuses et imaginer d'autres modes de faire.

Parcours



(1) CENTRE-BOURG, COMMERCES ET DEPLACEMENTS

Scénario catastrophe : disparition généralisée des commerces en centre-bourg et ainsi du vivre ensemble, des temps et des lieux de rencontre



Scénario déjà très engagé à Bourcefranc en raison d'une zone commerciale très proche et facile d'accès en voiture. La faible densité de l'habitat et une population vieillissante ne

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 2

permettent pas aux commerces du centre de se maintenir aisément, ce qui ne permet pas d'attirer du monde, ce qui ne permet pas à d'autres commerces de s'implanter ...

La culture de la voiture et la nécessité de l'utiliser pour certaines tâches entraînent d'une part son usage systématique même lorsque cela ne serait pas nécessaire, d'autre part une adaptation de l'urbain à la voiture au détriment d'autres modes de déplacements. Ainsi il est observé un manque de continuité dans les circuits vélo et piéton qui ne rendent pas désirables ces modes de déplacement.

Il est tout de même noté que des modes de vente en circuits courts comme les AMAPs et la Ruche qui dit Oui font fonctionner les réseaux de proximité et permettent des temps de rencontre entre les habitants. Une relocalisation de ce type de lieu de vente dans l'ancienne station-service est évoquée.

(2) LOTISSEMENT, ARCHITECTURE, DENSITE ET VIVRE ENSEMBLE

Scénario catastrophe : le pétrole devient très cher, il devient très dur de se déplacer en voiture, comment vit-on dans ces lotissements sans densité, loin des centres et des commerces ?



Certains lotissements (photographie du haut) gardent une certaine densité et des espaces communs travaillés et d'échelles comparables aux centres anciens avec des voiries de faible largeur (5m) et des clôtures qui tiennent l'espace. A contrario, dans des lotissements plus récents (photo du bas), les densités sont moindres ou le paraissent, les espaces de voiries sont très larges (de 6 à 11m) et lâches (bâti très en recul sur les parcelles), les espaces communs ne sont pas travaillés et les chemins de brouette (chemins piétons liant les différents quartiers) n'y existent pas. Il est aussi probable que peu de rencontres se fassent dans la rue car une grande largeur de voirie induit une grande vitesse de circulation et une rue peu accueillante.

Il est dit que cela est du fait des PLU pas assez exigeants mais aussi d'une certaine culture de l'architecture, de l'urbanisme et de l'habitat. L'implantation ne correspond pas aux implantations traditionnelles pignon sur rue. Si l'on ne peut plus se déplacer, les espaces collectifs pourraient devenir des potagers partagés ou des jardins ouvriers mais aujourd'hui ils n'ont pas d'utilité pour les habitants qui ont chacun leur jardin. Ils pourraient aussi être rachetés pour construire plus dense, les espaces de voiries remis à une échelle plus appropriée et des chemins piétons et vélos intégrés afin de faciliter le recours à ces modes de déplacement.

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 3

(3) AMBIANCES URBAINES, PAYSAGE D'USAGE, PAYSAGE DU PRIVE

Scénario catastrophe : Chacun se clôture chez lui, les chemins piétons ne sont plus encadrés par des jardins, les vues sur la mer de la pointe du Chapus sont bouchées par de nouvelles constructions, bref, l'ambiance urbaine et paysagère des liaisons douces perd en qualité.



Il est dit que les ambiances urbaines dépendent beaucoup des espaces privés qui en dessinent les limites. Cela s'appelle le « paysage d'emprunt ». Il est intéressant parce qu'il est de bonne qualité sans être coûteux pour la collectivité. Sur l'ancien chemin de fer de Bourcefranc transformé en piste cyclable, ce sont les fonds de jardin, la perspective sur le fort Louvois et les espaces de stockage ostréicoles qui rythment et donnent du cachet au lieu. La maîtrise de ces ambiances est donc très aléatoire puisqu'elle dépend de la bonne volonté de chaque propriétaire et acteur privé. Il est rappelé que si les PLU, les chartes architecturales et paysagères et les différents règlements traitent parfois de ces sujets, ces propositions sont souvent peu respectées car peu connues et peu comprises. Seuls une volonté collective et le fait de se sentir concerné peuvent construire ces paysages. La pédagogie est une des meilleurs réponses pour répondre à ces problématiques car elle permet d'éduquer les regards. Il en va de même pour les espaces de stockage ostréicoles qui peuvent paraître « sales » ou « en bazar » pour certains, mais ils font l'identité du port. S'ils peuvent être améliorés, ce sont des espaces de travail sur lesquels de trop grandes contraintes pourraient impacter la fiabilité de l'activité et l'entretien d'autres espaces comme ceux des cabanes et des parcs ostréicoles attenants.

(4) ARCHITECTURE ET RISQUES DE SUBMERSION

Scénario catastrophe : La montée des eaux condamne tout le littoral à la submersion saisonnière. Toutes les maisons de la pointe du Chapus ont les pieds dans l'eau à chaque grande marée.

Sur ce stop, les trois types de maisons donnent trois types de réponses possibles à cette montée des eaux. La maison de plein pied sans étage (A) ne possède pas d'espace refuge en cas de montée des eaux. Son muret opaque et linéaire est un obstacle pouvant entraîner des dégâts importants. La maison en R+1 bénéficie elle d'un espace refuge mais devra certainement jeter nombre de ses meubles et nettoyer l'ensemble de son rez-de-chaussée en cas d'inondation. En revanche, la maison sur pilotis à l'avantage de ne présenter que peu

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 4

d'obstacles et d'avoir un grand jardin permettant de stocker puis d'infiltrer les eaux des crues. Ce jardin a aussi l'avantage de présenter une ambiance « sauvage » qui donne l'impression d'un espace nature.



(5) CULTURE DU RISQUE, TRANSMISSION ENTRE ANCIENS ET NOUVEAUX HABITANTS

Scénario catastrophe : les maisons du vieux Chapus ne se vendent plus car sont trop fréquemment inondées et plus personne ne veut les acheter.



La culture du risque s'apprend. Elle doit être transmise entre les générations mais aussi aux nouveaux habitants qui doivent comprendre ce qui entraînent les montées d'eau, les réactions à avoir en cas de submersion ...

Des digues sont parfois construites pour protéger les habitations. C'est le cas à Saint-Trojan-les-Bains et la question se pose au Vieux Chapus. Mais la question ne peut pas se poser uniquement du point de vue de la protection. Les digues doivent aussi prendre en compte les paysages du bord de mer, leur accessibilité, leur mise en valeur, la possibilité de faire lien avec d'autres espaces côtiers, ... De plus, fixer le trait de côte n'est pas toujours la meilleure solution car cela coûte cher pour un effet souvent limité. Une gestion plus souple avec une « zone tampon » qui peut engraisser ou bien partir à la mer permet de le gérer sur le long terme.

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 5

(6) ARCHITECTURE ET URBANISME PROFESSIONNEL, QUALITE ET IMPLANTATION

Scénario catastrophe : les bâtiments professionnels ou non sont construits sur le seul critère de la praticité et sans prise en compte des volumes et implantations vernaculaires.



L'optimisation de la production ostréicole a entraîné la construction de bâtiments bien plus grands que les cabanes ostréicoles patrimoniales. Si cela paraît normal, leur implantation comme des hangars de zones industrielles à proximité de Sites Classés ou sur des points de vue emblématiques pose un certain nombre de questionnement. Pratique veut-il dire de faible qualité architecturale et spatiale ?

Ici, le bâtiment crée une rupture avec le marais, un blocage visuel avec le Site Classé. Son implantation, sa forme et les matériaux utilisés pourraient être travaillés différemment et intégrer des qualités urbaines tout en gardant sa praticité d'usage.

Ateliers / Objectifs

Au vu de la promenade du matin, ces ateliers avaient pour objectifs d'apprendre aux participants à reconnaître des formes urbaines et de comprendre l'impact de chacune sur l'ambiance urbaine, la qualité des espaces et la qualité de vie qu'elles créent. Ils avaient pour second objectif d'imaginer la ville de demain sur le Pays Marennes Oléron en y intégrant les évolutions sociétales possibles et les contraintes nouvelles.

Atelier reconnaître et comprendre les formes urbaines

Chaque groupe devait retrouver et retracer sur une carte les motifs paysagers et les structures urbaines et paysagères décrits dans le livret « Paysages de Marennes-Oléron – motifs et unités » réalisé par les bureaux d'étude du Plan Paysage et vu le matin même pendant la promenade.



A retrouver : Dorsale / route des 10m / Bourg ancien / Hameau ancien / Ancienne voie ferrée / Limite de terres hautes et des terres basses / Taillés (chemins des marais)

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 6

Atelier 1 / Résultats

Cette table s'est orientée vers les types de densification urbaines possibles, lieux, formes urbaines et formes architecturales.



DENSIFICATION PAR LE MORCELLEMENT PARCELLAIRE

le long de l'avenue du général de Gaule,

CONSTRUCTION AVEC ETAGE ET SUR PILOTIS

sur les espaces inondables comme sur le parking de la rue Kennedy ou rue Pierre Large et rue du Fort Louvois,

COMBLEMENT DE DENTS CREUSES

notamment dans le bourg ancien,

CREATION DE PASSAGE A FAUNE

lorsque les corridors sont interrompus,

INSTALLATION DE LOGEMENTS D'URGENCE

sur plate ostréicole, logements flottant avec gestion des eaux usées et production électrique

LOGEMENTS EPHEMERES ET/OU SAISONNIERS

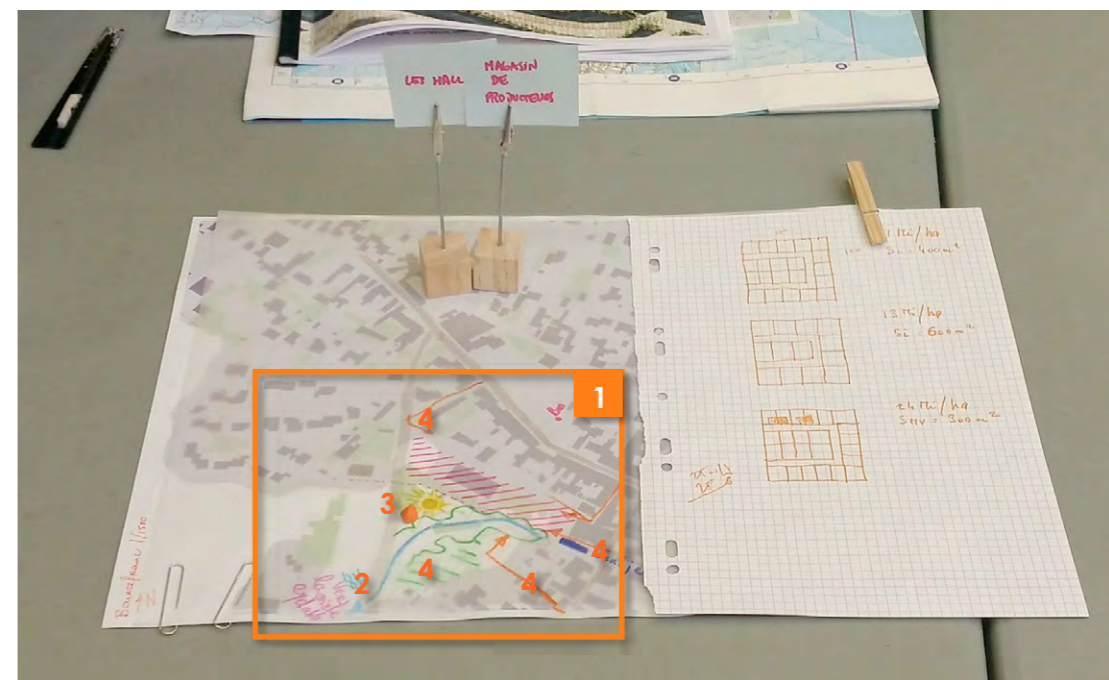
sur le pont sur le modèle du pont Vecchio à Florence ou sur treuil...

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 7

Atelier 2 / Résultats

Cette table a plutôt travaillé sur un site en particulier, les abords de la mairie de Bourcefranc, l'ancien local commercial et sa station-service abandonnés, le marché couvert et la place du monument aux morts.



(1) UN ESPACE DE « CUVETTE » QU'IL FAUT SE RE-APPROPRIER

un espace surdimensionné occasionnant une *perte de repère*. Soit-disant de stationnement, mais peu utilisé car peu fonctionnel : les installations n'ont pas suivi la construction des dits stationnements. Plutôt que de déplacer le marché et de ramener la pharmacie vers le centre bourg, il est peut être plus intéressant d'y **recréer une centralité**

(2) IL EST INDISPENSABLE DE PRIVILEGIER LE FOSSE, SERVANT A LA COLLECTE ET A L'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES.

(3) DEFINIR DES PROFILS – DES USAGERS, DES HABITANTS- AFIN D'EVALUER ET D'ANTICIPER LES PRATIQUES

Notamment en ce qui concerne :

- Les commerces
- Les voies cyclables plus adaptées
- La proximité du Lycée de la mer et du littoral qui génère des pratiques / des besoins (activités, restaurations, circulations cyclables et piétonne etc.)
- L'EPHAD elle-même génératrice d'un rapport à l'espace en question.

Il est également question de s'orienter vers un habitat adaptable. A ce titre il s'agit d'avoir une position politique vis-à-vis de la question. Ce sujet de l'adaptabilité s'articule autour de deux facteurs : d'une part le cas où les dits profils ne sont pas déterminés il est nécessaire de développer des typologies adaptées au besoins des gens (financiers, de service etc.) ; et d'autre part, dans la perspective de la hausse du niveau de la mer qui est plus rapide que prévu, et dont on ne peut déterminer ni le « où » ni le « quand ».

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 8

(4) DEVELOPPER ET TRAVAILLER LES VOIES PIETONNES

Afin qu'il y ai besoin de faire le moins de détours possible. De façon plus générale, les voies de circulations douces peuvent se caller sur le modèle des chemins de brouettes, bordant les jardins arrières et les haies.

Note relative à l'organisation d'atelier et à leur diffusion sur le territoire

L'objectif de cette journée n'était pas tant de gagner des nouveaux contenus pour l'étude dans la mesure où elle a été organisée tardivement dans le planning de l'étude. Par contre, il était important de partager les méthodes de travail du groupement sur certaines problématiques et d'initier les participants à la fabrique du projet de territoire.

La balade le matin permet d'identifier des problématiques existantes, de visualiser des exemples concrets plus ou moins qualitatifs et de libérer la parole. L'énonciation de scénarios catastrophes stimule la capacité de projection dans le temps des participants.

L'atelier en salle permet ensuite d'approfondir certaines problématiques et méthodes de travail. L'objectif était de mettre les participants en situation de prise de connaissance du territoire (repérage sur carte) et de mise en projet (calques, maquettes...).

Construit en plusieurs temps, cet atelier de 3h se présentait en une succession de temps collectifs de partage et de travail en sous-groupes : présentation de documents par l'équipe, travail collectif de diagnostic en deux groupes, partage des avancées de chacune des tables de travail, travail en 2 groupes autour de projets, présentation synthétique de chaque proposition puis visionnage collectif d'un court film faisant lien avec l'ensemble des problématiques abordées le matin et l'après-midi.

COMPTE RENDU BALADE DE CONCERTATION DORSALE

Projet Paysage du Pays Marennes Oléron
Phase 2 Focus thématiques

Marennes, 12 Avril 2018

PRESENTS

NOM	PRENOM	STRUCTURE	FONCTION	CONTACT TEL	CONTACT MAIL
LEROY	Émilie	PMO et habitante	Programme leader		
DENECKER	Patrick	Habitant	Participant agenda21	05 46 85 64 42	p.denecker@orange.fr
RULIER	Marianne	PMO	Chargée de mission Aménagement- Urbanisme SCoT	05 79 86 01 64	m.rulier@marennes-oleron.com

ÉQUIPE D'ETUDE

NOM	PRENOM	STRUCTURE	FONCTION	CONTACT TEL	CONTACT MAIL
VIALETES	Sophie	Les Possibilistes	Équipe lot 1 et 3	06 67 82 47 30	lespossibilistes@gmail.com
VENNETIER	Marine	Cabinet de curiosité	Équipe lot 3	05 24 07 65 79 06 88 50 42 48	equipe@cabinet-de-curiosite.fr marine.vennetier@gmail.com

Parcours



Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 1

Signalétique

- Flécher les cheminements piétons (notamment dans la zone d'activité commerciale) (1)
- Baliser et marquer les itinéraires cyclables
- Baliser les traversés du canal Charente-Seudre (2)
- Indiquer depuis le centre-ville de Marennes les espaces naturels du territoire
- Développer une continuité douce le long de la voie ferrée de Marennes-Plage jusqu'à la tour de Broue en passant par les villages de la dorsale ?

Pont de l'ancienne voie ferrée



Pont de l'ancienne entrée de Marennes (2)



Mobilités

- Partager l'espace de voirie
- Implanter des attaches-vélos dans la zone d'activités et à Marennes-Plage ;
- Penser les continuités piétonnes et cyclables notamment au croisement du canal Charente-Seudre et de la dorsale (3) mais aussi dans le centre-ville de Marennes vers les activités commerciales ainsi que de la zone d'activité vers le nouvel éco-quartier.

Passage sous la dorsale(3)



Accès au chemin le long du canal (3)



- Penser la continuité le long du canal Charente-Seudre vers le centre équestre et le lieu-dit Lindron. Continuité vers le Moulin des Loges. Le chemin peut-il être accessible aux ânes et chevaux ?
- Réaménagement des trottoirs et des circuits vélos dans le bourg, mise en sécurité et création de continuités notamment : rue Marseau, rue Georges Clémenceau, traversée piétonne du rond-point du petit baigneur vers Marennes-Plage, entre la route de Marennes-Plage et le pont/le Chapus/l'ancienne voie ferrée ;

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 2

- Imaginer un itinéraire bis, une route touristique dans les canaux pour délester la dorsale avec espace pique-nique et sentier d'interprétation ? (4)

Itinéraire bis potentiel au Nord de la dorsale



- Se renseigner sur le projet de ré-aménagement de l'entrée de Marennes sur la départementale (5) ;
- Penser le réaménagement des entrées par le rond-point du petit baigneur et celui du Morlaisien.

La Marquina

- Trouver des perméabilités piétonnes entre l'éco-quartier à venir et la ZAC (6)
- L'arrivée de nouveaux habitants renforcera l'activité commerciale sur la zone d'activités qui pourrait retrouver une échelle humaine

Commerces

- Projet de restructuration de la zone d'activités des Grossines (espaces extérieurs et densification commerciale) (7) = création de continuités piétonnes et amélioration des ambiances végétales à l'intérieur de la zone notamment entre petits et grands commerces
- Point noir = vente de mobilhomes (8) => déplacer l'activité ou y créer un traitement paysager

Cheminement piéton dans la zone commerciale(1)

L'entrée de Marennes = un vendeur de mobilhome(8)



Cabanes de pêcheurs

- La présence du linéaire de cabane marque la présence du canal depuis la route (9), il anime, rend vivant cette portion du canal, marque un point d'intérêt
- Quelle gestion ? Quel mode de fonctionnement ? Trouver comment régler les haies, les matériaux utilisés, l'assainissement (toilettes sèches?), raccordements
- Ces questions se posent sur l'ensemble des installations liées aux usages de loisir sur le territoire : pêche, chasse, vélo, canoë/kayak...

Linéaire des cabanes de pêche = entre animation du paysage et matériaux peu qualitatifs



COMPTE RENDU BALADE DE CONCERTATION LOI LITTORAL

Projet Paysage du Pays Marennes Oléron
Phase 2 Focus thématiques

Saint-Georges d'Oléron, lieu-dit Domino, 12 Avril 2018

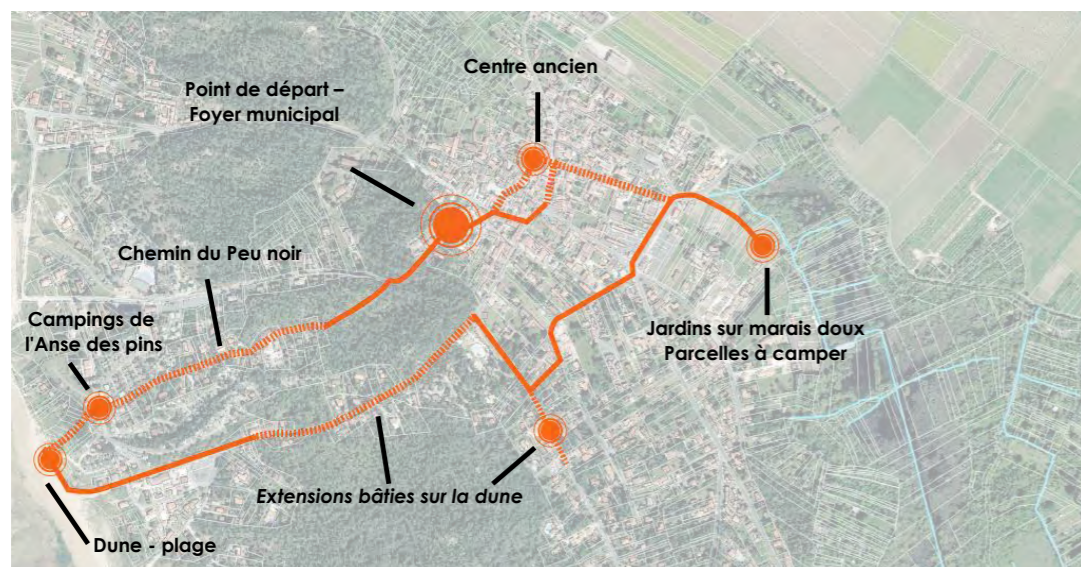
PRESENTS

NOM	PRENOM	STRUCTURE	FONCTION	CONTACT TEL	CONTACT MAIL
CORSON	Jacqueline	Mairie de Saint-Georges d'Oléron	Élue	06 52 54 89 43	jy.corson@laposte.net
COURANT	Sylvaine	PMO			s.courant@marennes-oleron.com
MARLIN	Marie-Claude	Mairie de Saint-Pierre d'Oléron	Élue	06 76 45 42 83	marieclaudemartin@clubinternet.fr
VANCAMPEN	Marc	Mairie de Saint-Pierre d'Oléron	Élu adjoint à l'urbanisme	06 83 37 65 42	marc.vancampen@orange.fr
BONNIN	Jean-Baptiste	CPIE Marennes Oléron		05 46 47 61 85	contact@iodde.org
ANCEAUME	Roselyne	Mairie de Saint-Georges d'Oléron	Élue		anceaumerose@orange.fr
TRAUMAT	Yves	Mairie de Saint-Georges d'Oléron	Élu	07 89 61 69 83	ytraum@gmail.com
LIERNART	Claire	Mairie de la Brée les Bains	Élue	06 30 80 14 45	claire.lienart@wanadoo.fr

ÉQUIPE D'ETUDE

NOM	PRENOM	STRUCTURE	FONCTION	CONTACT TEL	CONTACT MAIL
MEURIS	Alise	Cabinet de curiosité	Chef de projet - coordination	05 24 07 65 79 06 71 72 50 89	equipe@cabinet-de-curiosite.fr alise.meuris@free.fr
POULON	Hélène	Les Possibilistes	Équipe lot 1 et 3	06 20 95 47 12	lespossibilistes@gmail.com
DAMIGON	Maëlys	Cabinet de curiosité	Équipe lot 3	05 24 07 65 79	equipe@cabinet-de-curiosite.fr

Parcours



Présentation de l'atelier

Une première approche se fait en salle et permet de présenter et d'étudier les évolutions du paysage et des motifs de paysage, particulièrement en ce qui concerne le développement des tâches urbaines – extensions linéaires, bâti sous forêts, camping et parcelles à camper. Cela se fait sur la base de comparaison entre les cartes et vues aériennes de 1820 (Etat-Major), 1964, 1989 et 2014. Les motifs présentés sur la carte sont définis dans le livret des motifs et unités paysagères. Cette introduction permet d'introduire les problématiques qui seront abordées lors de la balade de concertation : le développement urbain, la forme et les limites urbaine de Domino, la multiplication des parcelles à camper, l'envergure et la présence des campings dans le paysage en particulier sur le littoral, l'indentification du centre aggloméré.



Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 2

1 Développement des campings

Départ de la balade, du foyer municipal de Domino vers la côte en traversant le camping de l'Anse des pins. Observation des mobil-home à flanc du *Chemin du Peu noir*. Il est dit explicitement que la présence de la dune est puissante dans la perception de l'espace et prend le pas sur la présence du bâti. Les extensions linéaires sur dune et sous forêt sont clairement perçues comme différentes des extensions linéaires sur terrain plus plat à l'arrière de la dune et en extension du centre de Domino.



2 Accès à la plage

Stationnement à l'intersection du *Chemin du Peu noir* et des accès privés du camping. Discussion au sujet de la privatisation potentielle des accès à la plage par le camping de l'Anse des Pins.



Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 3

Accès à la plage en traversant un boisement remarquable de chênes verts (*Quercus ilex*). Le chemin ombragé passe au cœur des arbres formés en drapeau sous l'action des vents du bord de mer.



3

Visibilité des campings, image urbaine, impact sur l'image de l'île

Stationnement à l'arrivée sur la plage. Vue sur le camping de l'Anse des Pins. Observation et discussion au sujet de l'impact du camping sur le paysage (Visibilité des mobil-homes et des camping-cars qui émergent de la forêt de pins plantés et qui sont au plus près de la plage). Est-ce ou non souhaitable pour l'image de l'île ? Des éléments sont évoqués quand au paysage généré par ces campings, avec une perception quasi urbaine, alors que la réglementation du bâti ne s'applique pas à ces espaces. Des remarques identiques seront faites sur les parcelles à camper.



Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 4

4

Extensions résidentielles sous forêt et bâtis sur cordon dunaire

Remontée et stationnement le long des extensions résidentielles linéaires sous forêt. Importance de la consommation des espaces bâtis sur le cordon dunaire. Il s'agit aussi de remettre en question la qualité et la cohérence des formes architecturales et d'aménagements sur ces espaces. Par exemple les matériaux, l'opacité des haies et leur monospécificité (thuya, laurier etc.)



L'importance de l'étalement de ces extensions pose la question de la qualité des espaces littoraux remarquables. Quel devenir y-a-t'il pour ces constructions sur la dune ?



5

Gestion et préservation des marais doux, construction des parcelles à camper

Stationnement près de parcelles à camper à flanc du marais doux. Les parcelles à camper se sont développées sur les pourtours des marais doux de l'île. De nombreuses constructions avec emprise au sol s'y sont développées (habitat saisonniers, à l'année, maraîchage etc.) Discussion autour de la fonction des marais : gestion des excédents d'eau, nécessité d'entretenir et de préserver ces espaces particuliers, réservoirs de biodiversité et potentielles coupures d'urbanisation. Des éléments sont donnés concernant les habitants de ces zones, parfois pauvres et habitants à l'année, avec un effet de cabanisation visible et perçu.

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 5



6

Centre ancien et architecture vernaculaire, potentiel et perspectives

Traversé du centre ancien. Discussion autour de la qualité du bâti et de la valeur de l'architecture vernaculaire, de ces formes urbaines qui permettent une certaine densité à rechercher pour le futur.



A la découverte des chemins de brouette du centre ancien. Petit aperçu de leur fonctionnement, délivrant de nombreux accès aux habitations tout en privilégiant une circulation douce. Cela permet d'aborder la question de la propriété de ces voies discrètes, et des problématiques que cela pose aujourd'hui : Privatisation et réserve des servitudes, des cantons et queurreux par l'installation de portails. La grande valeur patrimoniale et identitaire de ces venelles est pourtant mise en avant.

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 6

Arrêtés au cœur d'une placette, le fonctionnement de celle-ci nous est expliqué : accès au puits commun etc.



Débat final en atelier



Le temps d'atelier aboutit à la production d'une carte annotée qui condense l'ensemble des problématiques abordées. Il est principalement question des extensions linéaires, trop développées à l'instar du camping que l'on a trop « laissé aller ». Cet ensemble, peut être associé à une absence de pédagogie, tend à participer à la dégradation des dunes : consommation du sol, pollution et traitement des déchets en pleine saison.

Cabinet de curiosité | Paysagistes

95, boulevard Franklin Roosevelt - 33400 Talence | 05 24 07 65 79 | equipe@cabinet-de-curiosite.fr | Page | 7

La grande difficulté de reculer les constructions bâties de la dune est énoncée. En effet, la perception des personnes présente est que la proximité du Site Classé à l'arrière de la dune bloque toute possibilité de relocalisation de ces habitations en extension de Domino. La question du devenir de ces habitats sur les dunes, ainsi que la façon dont le centre peut être densifié se posent. Un échange s'en suit sur le dialogue à ouvrir avec la DREAL concernant les hypothèses de relocalisation des constructions, campings, parcelles à camper de la dune en extension de Domino. Quoiqu'il en soit, le sujet est tout à fait complexe et sensible.

La nécessité du partage et de la pédagogie avec la population est largement évoquée. Les besoins en concertation sont soulignés et sa forme potentielle est discutée. Les avantages du dispositif de porteurs de paroles¹ sont évoqués, ainsi que la nécessité pour les maires des 8 communes de se rassembler pour « se mettre d'accord » dans la mesure où on a là un « territoire cohérent avec les mêmes problématiques ».



Les éléments notés sur la carte sont repris dans ce compte-rendu.

¹ Le dispositif « porteurs de paroles » consiste à identifier un lieu de vie locale important, comme par exemple un marché, un espace public particulièrement fréquenté et de formuler une question polémique, qui interpelle volontairement, ceci afin d'engager la discussion avec les habitants. 3 animateurs rentrent en interaction avec les passants, deux discutent directement avec ceux qui engagent la conversation et notent les paroles sur une carte et sur un paper board. La troisième personne reste auprès d'une table qui offre des boissons, du café, quelques gâteaux, ceci afin de rentrer en contact avec les plus timides.

Les données recueillies sont généralement très nombreuses et les participants sont toujours très satisfaits d'avoir un espace d'expression.

Nous encourageons à mettre en place ce type de dispositif, particulièrement efficace et très facile à mettre en œuvre.