



# COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

## Plan Local d'Urbanisme

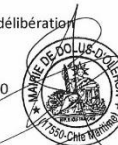
### 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 13 Janvier 2020



Vu pour être annexé à la délibération  
Du conseil municipal  
en date du 13 Janvier 2020

Le Maire  
**Grégory GENDRE**



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## P.A.D.D.

*Orientations générales du PADD débattues en Conseil Municipal du 4 Février 2019*

**Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

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

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

;

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

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

(...) »

## SOMMAIRE

---

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

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

*A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers*

*A3 – Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques*

*A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages des Allards, de La Remigeasse-/Beaurepaire, du Riveau/Le Deu*

*Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels*

*Contenir le développement des ensembles urbains les plus constitués*

*Conforter la vocation d'habitat dans les villages et quartiers bâtis de « La Berguerie /La Noue»,« Les Bardières »,« La Parie », (écarts « insulaires»), « La Tirelire », « La Gratonnaire », « Tartifume », résidentiels, où vivent les populations à l'année, usagères des équipements et services*

*Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis, la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur, prise en compte des risques naturels...)*

*A5 - Préserver-valoriser le bâti ancien*

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

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

*B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser« l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations / Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés*

*B2 - Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive avec une bonne intégration paysagère et l'habitat innovant*

*B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour du bourg*

*B4 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie*

*B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg*

*B6 -Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles*

*B7 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs*

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

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

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

## Les objectifs

- ✓ S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité
- ✓ Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île
  - Les marais (par le maintien des activités aquacoles, conchylicoles et agro-pastorales, ...)
  - Les boisements significatifs
  - Les espaces agricoles (par le maintien des activités agricoles, agro-pastorales, le végétal structurant...)
  - Les plages et les dunes
  - les points de vue et perspectives...
- ✓ Prendre en compte le Site Classé et préserver les franges urbaines en interface avec le site
- ✓ Valoriser les espaces nécessaires au maintien et au développement d'activités agropastorales (de portée supra-communale) en inscrivant un « corridor » agricole entre le bourg / ZA de la Jarrie (chenal d'Avail) et Beurepaire / marais de la Perroche
- ✓ Dans les espaces naturels et agricoles-aquacoles, garantir :
  - la bonne intégration paysagère du bâti agricole et aquacole
  - la maîtrise de l'évolution du bâti dans les écarts agricoles et naturels
  - la requalification des structures existantes dans les espaces de marais pour une meilleure insertion des activités compatibles avec le caractère du site
- ✓ Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :
  - la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles
  - ⊕ le développement mesuré, organisé autour du bourg et de ses extensions résidentielles récentes et autour des villages et secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives, tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels
  - la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties
  - le traitement qualitatif des extensions urbaines:
    - maîtrise des hauteurs et des implantations,
    - prise en compte du relief,
    - maintien de « fenêtres » sur les marais et les espaces agricoles ouverts
    - qualité des interfaces/ transitions entre les secteurs d'habitat et l'espace agricole, aquacole, naturel...
    - qualité des franges bâties en contact avec le site classé (clôtures, occupation des abords du Site)
- ✓ Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du bourg structurant, la préservation :
  - des jardins d'agrément très qualitatifs, des vergers (rue des jardins,...),
  - des espaces libres, en jardins ou en friches, qui constituent des «fenêtres» vers les marais (Nord Est du bourg)
  - de petites poches de stationnement
- ✓ Permettre la démolition avec ou sans reconstruction de certains bâtiments vacants ou dégradés pour requalifier des fronts bâtis
- ✓ Préserver les entrées du bourg, en particulier les abords de la RD 734, les abords des routes

## ***A2 – Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers***

### ***Les objectifs***

#### ***Les espaces agricoles***

- Protéger les terres à valeur agronomiques
- Préservé les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes autitredelaloilittoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation et les bâtis agricole existants
- Requalifier les franges bâties en bordures d'espaces agricoles et du Site Classé
- Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole
  
- Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable du bourg, des villages et des secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives, résidentiels, en intégrant : les caractéristiques paysagère et environnementales des secteurs, le niveau d'équipement, les risques, les activités agricoles présentes et leurs besoins
- Stopper le développement des parcelles à camper (dans le respect de la loi littoral, de la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, de prise en compte des risques naturels, ...)

#### ***Les marais***

- Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte
- Limiter l'urbanisation dans le secteur littoral en s'appuyant sur la Loi Littoral
- Imaginer la mobilité douce
- Assurer la bonne articulation et la valorisation des 3 activités économiques complémentaires présentes sur le marais, compatibles avec le caractère des lieux :
  - Activités professionnelles aquacoles
  - Activités pédagogiques (sentiers, pistes...), notamment autour du marais auxoiseaux sur les sites de la Baudissière
  - Activités et animations culturelles

#### ***Les plages/ les dunes***

- Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public : accès, stationnement,
- Prendre en compte le risque littoral

#### ***Les boisements***

- Préserver les espaces boisés significatifs autitredelaLoilittoralet/ou composants de la trame verte
- Tenir compte du risque incendie feux de forêts
- Conserver le caractère « sous-bois » de certains quartiers bâtis



## ***A3 – Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques***

### ***Les objectifs***

- ✓ **Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers.**
  - En gérant les flux touristiques et les accès au littoral
  - En conciliant le développement des activités aquacoles avec le paysage et les sensibilités du marais. Le maintien d'une activité au sein des marais est garante de l'entretien et de la gestion du réseau hydrographique
  - En favorisant une gestion extensive des milieux humides (en particulier dans le marais doux)
  - En sensibilisant à la richesse patrimoniale de la commune par des actions pédagogiques et des parcours thématiques
  
- ✓ **Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi au sein des zones urbaines ou à urbaniser :**
  - En veillant à ce que l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ou aquacoles ne vienne pas rompre les corridors écologiques
  - En veillant à préserver les coupures d'urbanisation en particulier au droit des corridors écologiques
  - Lorsque des aménagements sont susceptibles d'interagir avec des corridors, des espaces de transparence pour les déplacements des espèces terrestres seront préservés tout en pouvant être associés à des liaisons douces ou des zones de gestion des eaux pluviales
  
- ✓ **Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales**
  - En particulier par la prise en compte des zones humides et zones d'accumulation des eaux pluviales au sein des zones urbanisées et urbanisables
  - En assurant la préservation des continuités hydrauliques

***A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages des Allards, de La Remigeasse-Beaurepaire, du Riveau-Le Deu***

***Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements***

***Contenir le développement des ensembles urbains les plus constitués***

***Conforter la vocation d'habitat dans les villages ou secteurs déjà urbanisés de de « La Berguerie / La Noue », « Les Bardières », « Tartifume / La Tirelire / La Gratonnaire », « Le Grand Deau », « La Parie », secteurs résidentiels, où vivent les populations à l'année, usagères des équipements et services***

***Stopper le développement de nouvelles constructions en extension de l'urbanisation des écarts bâtis, maîtriser la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur et prise en compte des risques naturels)***

***Les objectifs***

## Urbanisme

*Les principes généraux retenus :*

*1- S'éloigner de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)*

*2- développer prioritairement les quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements*

*3- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR...*

### Le bourg aggloméré :

Les objectifs :

- ✓ Renforcer le rôle de centralité du centre bourg identitaire, en y confortant les activités, équipements et services de proximité, le développement maîtrisé de l'habitat.
- ✓ Rendre cohérent le zonage urbain pour supprimer les « dents creuses » / Favoriser leur « comblement » dans le bourg ancien et les quartiers récents, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, de cadre de vie : jardins, potagers, îlots «verts» de centre bourg...
- ✓ Permettre le emploi du bâti ancien pour assurer sa sauvegarde
- ✓ Assurer un développement maîtrisé, organisé et progressif en continuité des quartiers résidentiel et des équipements, pour accueillir de l'habitat diversifié:
  - à l'Est de la RD 734:  
développement organisé et progressif d'un quartier mixte résidentiel et d'équipements à l'ouest en continuité du bourg et du cimetière (et du city parc), au Nord de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs phases
  - A l'Ouest de la RD 734 :  
Développement réduit et requalifié au sud de la RD 734, de part et d'autre de la route de la Remigeasse, en continuité des quartiers résidentiels agglomérés :
    - secteur de la Cossarde, tout en préservant les zones humides et le passage de faune (animaux)
    - secteur des Peux, tout en conservant la frange boisée et en intégrant les problématiques pluviales
- ✓ maîtriser / réduire les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines:
  - en extension le long des axes de circulation (entrées de ville et traversée est/ouest)
  - dans les perspectives et les coupures d'urbanisation en couronne autour de la zone agglomérée
  - dans les espaces sensibles d'un point de vue environnemental : continuités écologiques, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides...
  - dans les espaces à vocation agricole (exploitations pérennes), de manière à ne pas enclaver des espaces cultivés
  - dans les secteurs soumis aux risques (feux de forêt, submersion)

### Les villages des Allards, de Remigeasse/Beaurepaire et de Le Deu/Le Riveau

Les objectifs :

- ✓ Permettre la densification et l'extension mesurée du village de La Remigeasse/Beaurepaire, structuré autour de deux noyaux anciens
- ✓ Permettre la densification des cœurs de villages (noyaux anciens) des Allards et le Riveau/Le Deu, le développement de quelques logements dans les parties les plus denses en continuité des villages, en intégrant les caractéristiques paysagères et environnementales, les risques naturels
- ✓ maîtriser / réduire les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines:
  - le long des voies, sauf « dents creuses » : réduction de l'urbanisation « linéaire »
  - dans les perspectives sur les marais et les espaces agricoles, dans les coupures d'urbanisation
  - dans les espaces sensibles d'un point de vue paysager et environnemental : continuités écologiques, espaces boisés significatifs, dunes, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides...
  - dans les espaces agricoles exploités
  - dans les secteurs soumis aux risques (feux de forêt, submersion)
  - dans les espaces enclavés, peu ou insuffisamment desservis

### Les autres villages et secteurs déjà urbanisés

Les objectifs :

- ✓ Conforter le bâti existant (extensions mesurées des bâtiments existants, annexes), permettre le changement de destination des constructions
- ✓ Accueillir quelques nouvelles habitations dans les dents creuses et en continuité avec le tissu bâti existant sur les entités bâties les plus constituées : secteur de Tartifume / La Tirelire / la Gratonnaire, Le Grand Deau et les quartiers dits « insulaires » (sur des buttes, hors d'eau) : Les Berguerie/La Noue, La Parie, Les Bardières
- ✓ Permettre un développement résidentiel maîtrisé, en continuité de La Berguerie/La Noue, hors zone de risque
- ✓ Limiter la constructibilité aux seules extensions « bâtimentaires » et annexes dans les quartiers les moins denses et « sous-bois » de Vert Bois
- ✓ Stopper les extensions urbaines au-delà des enveloppes bâties existantes à l'approbation du PLU
- ✓ Maîtriser l'urbanisation et la densification sur les zones à valeur paysagère, environnementale, agricole et sur les secteurs soumis aux risques

### **Les autres secteurs urbanisés peu denses, sous-bois, ...**

Il s'agit des espaces bâtis peu denses et / ou non rattachés à un noyau ancien structurant (rupture de continuité constituée par une voie) :

- La Remigeasse dans sa partie littorale, au Sud de l'avenue de l'Océan (VCn°28)
- La Perroche
- Le quartier de Vert Bois au Sud et au Nord de la VC n°28 : parties les moins densément bâties, « sous-bois », espaces résiduels de taille importante boisement et grands jardins plantés
- Les espaces bâtis très peu denses des Bardières, de la Berguerie/La Noue, de La Parie
- Les secteurs du Moulin des Peux, du Moulin de Bussac
- Les terrains enclavés sous-bois et en bord de dunes

Les objectifs :

- ✓ Stopper les extensions urbaines et la création de nouveaux logements
- ✓ Favoriser la réhabilitation, le changement de destination
- ✓ Maîtriser les extensions des bâtiments existants

### **Les petits écarts bâtis «isolés», l'habitat diffus**

Il s'agit des autres quartiers et écarts, de petite taille, « isolés » notamment : Les Grissotières, La Rousselière, l'Ecuissière..., ainsi que les « domaines » comme Matha, Grand Méré, Le Treuil...

Les objectifs :

L'enjeu est de maintenir en l'état les écarts bâtis diffus, sans extension de l'urbanisation :

- ✓ En favorisant leur réhabilitation ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes (confortement de l'habitat notamment)
- ✓ en garantissant le maintien des activités économiques existantes : hébergement/loisirs, artisanat diffus...
- ✓ en prenant en compte les besoins des sièges d'exploitations agricoles

L'évolution et la « gestion » de ces écarts est adaptée selon la sensibilité environnementale, patrimoniale et paysagère, le niveau d'équipement et la sécurité, les risques, les enjeux agricoles.

## **Aménagement**

Le positionnement stratégique de la commune sur l'île, l'attractivité du bourg et de la commune justifient la poursuite des aménagements qualitatifs

## **Equipement**

Les objectifs d'aménagement et de développement doivent :

- tenir compte des capacités en termes de voiries, réseaux et en particulier de la capacité de la station d'épuration et de la bonne gestion du pluvial,
- permettre de conforter le pôle attractif et identitaire, «vivant» (services) sur le bourg

Les projets :

- confortement du Citystade, en s'inscrivant dans le projet de développement du bourg
- création du nouveau cimetière
- confortement des équipements de loisirs route du stade
- intégrer les aires de stationnement pour l'accueil de visiteurs/touristes en franges du bourg, pour les camping-cars
- développement de l'éco-pôle : traitement et recyclage des déchets verts
- développement des dispositifs d'énergies renouvelables
- ...

Ces actions doivent permettre de mieux qualifier encore le cadre de vie locale et d'en faire bénéficier les habitants et les visiteurs.

## ***A5 - Préserver-valoriser le bâti ancien***

### ***Les objectifs***

- Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti remarquable d'intérêt historique ou constitutif d'un ensemble cohérent pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur
- Protéger la valeur paysagère et urbaine des ensembles bâtis traditionnels, reconduire les caractères d'identité du patrimoine du bourg, des villages et des écarts ruraux:
  - maisons de ville,
  - villas balnéaires,
  - moulins,
  - fermes et grandes propriétés (la Guinalière, La Poltière, Grand Méré , La Morinière, Matha, LeTreuil, ferme de La Parie...)
- Préserver les éléments de petit patrimoine (puits,...)
- Préserver et requalifier les cabanes ostréicoles et le bâti traditionnel des marais
- Permettre le changement de destination de certains bâtiments existants pour poursuivre la valorisation/le réemploi du patrimoine bâti existant
- Intégrer les nouveaux usages en tenant compte des transformations nécessaires à leur préservation

## ***A6 - Intégrer dans le projet la prise en compte des risques***

### ***Les objectifs***

- **Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques d'érosion, submersion, feux de forêts tout en permettant aux activités de se maintenir et se développer sous conditions, au sein de ces zones à risques**
- **Intégrer les dispositions du PPRN garantissant la sécurité des biens et des personnes**
- **Permettre la relocalisation future choisie des constructions implantées en zones de risque, en s'inscrivant dans une démarche à long terme de réflexion pour la réorganisation (repli) de l'habitat, tout en respectant la sensibilité du territoire (valeur paysagère, écologique), les usages agricoles et la loi Littoral.**
- **Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**



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

## ***B1 – Définir, maîtriser et organiser «l’enveloppe» urbaine destinée à l’accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations / Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés***

### ***Les objectifs***

- ✓ ***Redéfinir « l’enveloppe » urbaine (zones destinées à l’accueil de nouvelles constructions, dont habitations) et permettre le développement de quartiers résidentiels nouveaux en continuité du bourg, des villages et des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatives de constructions***
  - ***En optimisant le résiduel constructible, pour économiser l’espace en densifiant les zones déjà urbanisées (dents creuses, espaces en mutations)***
  - ***En inscrivant le développement urbain à proximité et en continuité du bourg, des villages, des secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatifs tout en tenant compte :***
    - *de la qualité des sites et paysages, des coupures d’urbanisation*
    - *des espaces sensibles d’un point de vue paysager et environnemental : continuités écologiques, couvert végétal/boisé, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides...*
    - *de la proximité des équipements, axes de desserte et proximité des infrastructures (RD), transports en commun...*
    - *des possibilités d’accès et de desserte (infrastructures, sécurité)*
    - *du schéma directeur d’assainissement et des capacités de la station existante*
    - *des risques (submersion, feux de forêt...)*
    - *des activités agricoles*
  - ***En intégrant les réflexions relatives aux modalités, outils fonciers pour l’urbanisation (foncier, aménagements,...)***
  - ***En prévoyant la cohérence entre le projet et les moyens financiers et programmes de la collectivité***
- ✓ ***Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés***
  - ***Soutenir la mixité sociale et intergénérationnelle et le maintien à domicile des populations les plus fragiles***
  - ***Faciliter une production de logements pour toutes les catégories sociales et particulièrement pour les jeunes ménages : locatif, locatif social, accession et primo-accession, éco-habitat...***
- ✓ ***Favoriser les programmes de rénovation et réhabilitation du bâti existant***

***B2 – Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive avec une bonne intégration paysagère et l'habitat innovant***  
***Les objectifs***

- ✓ Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques...)
  - dans les quartiers neufs,
  - pour les équipements d'intérêt collectif
  - pour les activités économiques
  
- ✓ Intégrer les dispositifs d'énergies renouvelables existants, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ou ancien

## ***B3 – Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles et renforcer- Développer les mobilités douces et les transports en commun Les objectifs***

- ✓ **Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour rendre possibles le développement d'un système de transport en commun plus performant**
  - **Multiplier les liaisons douces en particulier pour les trajets domicile-travail et pour faciliter les parcours quotidiens (équipements, commerces, services...) autour du bourg**
  - **Intégrer des liaisons douces inter-quartiers dans les nouveaux projets et zones à urbaniser**
  - **Intégrer des dispositifs de stationnement et liaisons douces et « navettes » aux abords des plages**
- ✓ **Préserver et développer les itinéraires de « promenade », de « découverte » en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte de l'île : liaison entre les marais, les plages, le bourg et les pôles d'attraction : sites ostréicoles (groupes de cabanes, installations et ports), marais des oiseaux, structures de loisirs...**
- ✓ **Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec le bourg (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles...**
  - Requalifier les espaces publics du centre bourg, des villages et des quartiers en intégrant les déplacements (voitures, vélos, piétons, car scolaire...) et le stationnement
  - Requalifier les espaces de stationnement sur les espaces naturels sensibles : plage, marais, ...
  - Prévoir des espaces de stationnement spécifiques pour l'accueil des visiteurs/touristes en périphérie du bourg ancien pour « sortir » les voitures du centre-ville et privilégier les cheminements piétons
  - Intégrer le stationnement des camping-cars
  - Prévoir des bornes électriques pour les vélos et les voitures
- ✓ **Favoriser le développement aux abords du bourg, en extension des quartiers résidentiels récents, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun**
- ✓ **Maîtriser le développement des écarts et quartiers trop « excentrés » pour limiter les déplacements motorisés (extensions et augmentation des capacités d'accueil)**
- ✓ **Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite(PMR)**
- ✓ **Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures**

## ***B4 – Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie***

### ***Les objectifs***

- ✓ S'inscrire dans une démarche en matière de développement des communications numériques, pour faciliter les communications et le développement local.
  
- ✓ Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.

***B5 – Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les abords des entrées du bourg***  
***Les objectifs***

- ✓ Favoriser l'installation et/ou l'évolution des activités économiques et notamment le retour de petits commerces alimentaires et de proximité dans le centre- ville, autour du marché
- ✓ Permettre l'installation de commerces de proximité dans les «villages» de La Remigeasse, du Riveau et des Allards
- ✗ Valoriser / requalifier les activités économiques en bordure de RD 734
  - favoriser prioritairement l'habitat et la requalification des activités économiques existantes (paysagement, insertion du bâti) sur cette « traverse » de bourg et de commune
  - limiter les risques accidentogènes (éviter les activités générant des circulations automobiles trop importantes sur cet axe et en dehors de la zone d'activité dédiée)
- ✓ Contenir et optimiser la zone d'activités, en y privilégiant les activités artisanales
- ✗ Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts (sauf vente «à la ferme» de produits locaux), ni le long des axes routiers/entrées de bourg
- ✓ Prévoir des emplacements pour les commerces ambulants

## ***B6 – Préserver et soutenir les activités agricoles et aquacoles***

### ***Les objectifs***

#### **Activités agricoles:**

- ✓ Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place
- ✓ Identifier un « corridor » agro-pastoral au sud du bourg, entre la zone d'activité de la Jarrie et les marais de la Perroche
- ✓ Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole

#### ***Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral :***

- ✓ Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures
- ✓ Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation
- ✓ Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, ...
- ✓ Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles :
  - en extension du bourg, des villages, des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité de constructions significatives (sauf pour les activités incompatibles avec l'habitat),
  - dans la zone d'activités de la Jarrie (bâtiments mutualisés ou non, stockage d'engins, de matériel, vente de produits agricoles..., sans élevage ni logement)
  - en zone agricole ou naturelle
  - par le changement de destinations de constructions en s'inscrivant dans la démarche de valorisation agricole communale et communautaire
- ✓ Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions du bourg, villages et en dehors des secteurs soumis aux risques, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres
- ✓ Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles exigeant le retrait par rapport aux tiers (habitations), pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles
- ✓ Assurer la qualité environnementale: alimentation en eau, irrigation, qualité des sols, insertion paysagère des bâtiments
- ✓ Intégrer les circuits de déplacement des engins agricoles et des animaux, sur le territoire (compatibilité activité agricole/nouveaux quartiers)

### Activités aquacoles

- ✓ Soutenir les activités aquacoles : confortement et développement des installations existantes, nouvelles installations (dans le respect de la Loi Littoral), dégustation (dans le respect des objectifs de la Charte départementale)
- ✓ Intégrer les circuits de déplacement des engins en prenant en compte l'état des chemins
- ✓ Assurer la pérennité du patrimoine ostréicole en privilégiant la mixité des activités à l'année
- ✓ Protéger les marais en cas de pollution accidentelle venant de lamer



## **B7 – Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs**

### **Les objectifs**

#### **Activités artisanales et industrielles :**

- ✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités :**
  - dans la zone d'activités de La Jarrie prioritairement,
  - dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat
  - en extension (mesurée) de l'existant, dans les autres quartiers bâtis et écarts diffus

#### **en tenant compte :**

- de la grande sensibilité environnementale du territoire
- de la qualité exceptionnelle des paysages agricoles, de marais, forestiers...
- des contraintes et nuisances potentielles (poids lourds, sécurité des accès sur la voirie départementale, nuisances sonores...) de certaines activités

#### **Activités d'hébergement touristique:**

- ✓ **Développer les capacités d'hébergement touristique notamment en favorisant la réhabilitation du bâti, le changement de destinations de constructions (dont anciens bâtiments agricoles)**
- ✓ **Maîtriser le développement des campings**
- ✓ **Stopper le développement des parcelles à camper**
- ✓ **Intégrer les besoins de confort et de réhabilitation des structures en place**

#### **Activités de loisirs, culturelles et de découverte, notamment :**

- ✓ **Organiser l'accueil touristique et culturel : stationnement, signalétique, ... sur l'ensemble du territoire**
- ✓ **Mettre en œuvre le Plan Vélo**
- ✓ **Mettre en place le parcours pédagogique ostréicole et l'aménagement d'apportements, aménagements intégrés au site de la Baudissière**
- ✓ **Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année » : activités équestres, ...**
- ✓ **Développer un pôle d'équipements d'intérêt collectif, d'activités associatives et de loisirs sur le site de La Cailletière**
- ✓ **Requalifier les structures du « Théâtre d'Ardoises » pour améliorer son insertion et dans le respect des activités aquacoles**
- ✓ **Permettre l'agrandissement du boudrome**

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

## Objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

### **Rappels :**

#### **Les principes généraux retenus :**

- 1- *S'éloigner de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)*
- 2- *développer prioritairement les quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements*
- 3- *S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR...*

#### **Les enjeux :**

- *organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles « résiduelles » du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,*
- *maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers*  
*pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).*

#### La commune retient :

- le principe d'un développement du bourg prioritairement :
  - au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches
  - au Sud-Ouest sur les secteurs de la Cossarde et des Peux
- Le développement mesuré de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles habitations autour de villages caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative et dans l'enveloppe bâtie de secteurs déjà urbanisés

#### La maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain correspond à :

- une division par 3 des surfaces constructibles en « extension » inscrites au PLU en vigueur
- une enveloppe chiffrée constructible en extension maîtrisée et phasée, proche du bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constatés depuis l'approbation du PLU (11,5 ha), pour :
  - répondre aux besoins en matière de production de logements, d'activités, d'équipements, d'une part,
  - tenir compte du « report » de la production de constructions neuves longtemps inscrites dans des secteurs dispersés, peu denses vers des espaces extension du bourg, villages et secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatifs (application de la Loi Littoral, ALUR, Grenelle, prise en compte des risques, ...)
  - intégrer les besoins propres aux personnes résidant dans des zones soumises aux risques (possibilité de relocalisation)

#### OBJECTIFS CHIFFRES :

- une surface de surfaces constructibles de 12 ha maximum
- une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » inférieure à 10 ha

