



## COMMUNE DE LA BRÉE-LES-BAINS (17)

### ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES PADD

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil municipal du 19 Février 2020



Madame le Maire,

Chantal BLANCHARD

*Vu pour être annexé à la délibération du 19 Février 2020  
Madame le Maire*



**Rappel législatif :**

**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

---

## 1- Les orientations générales du PADD

**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 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités aquacoles et agricoles, portuaires et touristiques, les paysages urbains et les entrées de village

A2 – Veiller au maintien des espaces supports des continuités écologiques, pour garantir leur préservation ou leur remise en état

A3 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs

A4 – Offrir des capacités d'accueil maîtrisées et intégrées pour l'habitat et l'économie en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal

- En répondant aux exigences de la loi littoral
- Sans exposer les nouvelles populations aux risques et nuisances

**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

B2 – Favoriser les circulations douces et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-bourg aggloméré et en développant les liaisons piétonnes et cyclables

B3 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles

B4 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg

B5 – Conforter les activités économiques secondaires et tertiaires et les équipements d'intérêt collectif dans la zone d'activités de la Baudette, maîtriser/sécuriser les flux routiers, requalifier les abords et l'image de la zone et de l'entrée de bourg

B6 – Assurer le maintien et l'évolution des activités du port dans le respect de la Loi littoral et en intégrant le risque submersion et la sensibilité environnementale du site

B7 – Requalifier l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

B8 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

## 2- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## **1- Les orientations générales du PADD**

**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 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités aquacoles et agricoles, portuaires et touristiques, les paysages urbains et les entrées de village

*La commune de La Brée les Bains a la chance de disposer de deux éléments exceptionnels : un front de mer et des marais. Ces deux éléments doivent à la fois être préservés et mis en valeur de manière durable. L'orientation générale est de limiter les interventions sur ces sites et de préserver les moyens de leur découverte, tout en intégrant les besoins des activités économiques qui permettent leur entretien et leur valorisation.*

### **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**
  - Lesmarais et notamment le marais du Douhet (par le maintien des activités aquacoles et agro-pastorales, ...)
  - Les plages et lesdunes
  - Les espaces agricoles : par la prise en compte de la valeur agronomique des terres, le développement des activités agricoles, agro-pastorales, le végétal structurant...
  - Lesboisements significatifs, notamment dans le secteur du Douhet où persiste encore une relation entre l'espace maritime et les marais arrière dunaires
  - Le caractère « sous-bois » de certains quartiers bâtis en bordure littorale
  - 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 des activités agricoles en couronne sud du bourg, sur les sites d'exploitation existants et en prenant en compte les besoins**
- ✓ **Dans les espaces naturels et agricoles-aquacoles, garantir :**
  - la meilleure intégration paysagère du bâti agricole et aquacole
  - la maîtrise de l'évolution du bâti dans les écarts agricoles et naturels, en permettant les constructions agricoles
  - la qualification des structures existantes et la bonne gestion des circulations dans les espaces de marais pour une meilleure insertion des activités compatibles avec le caractère du site
- ✓ **Dans la structure urbaine et paysagère de la commune, assurer :**
  - la préservation des points de vue et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles
  - le développement de parcours de découverte (promenades piétons et vélo, dont Plan Vélo III)
  - un développement résidentiel maîtrisé et organisé autour du bourg, tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales, les nuisances et les risques naturels
  - le traitement qualitatif des extensions urbaines:
    - maîtrise des hauteurs et des implantations,
    - qualité des interfaces/ transitions entre les secteurs d'habitat et l'espace agricole, naturel...
    - qualité des franges bâties en contact avec le site classé
  - la préservation des 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,...)
- ✓ **Préserver les entrées du bourg, en particulier l'entrée sud aux abords des voies départementales**

## A2 – Veiller au maintien des espaces supports des continuités écologiques, pour garantir leur préservation ou leur remise en état

### *Les objectifs*

- ✓ Assurer un développement raisonné et soutenable des usages et activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers,
  - En maîtrisant et en requalifiant les sites d'accueil et d'hébergement touristique, notamment les zones à camper :
    - Pas de confortement ni de développement des zones à camper
    - Mutation d'une zone à camper vers une opération résidentielle (logements) : secteur du Bas du Breuil
  - En gérant les flux touristiques et les accès au littoral
  - En prenant en compte la sensibilité des milieux et les risques dans le développement des activités aquacoles et du port
  - En améliorant la gestion du pluvial sur la base du schéma directeur pluvial et la poursuite de la programmation de travaux
  - En sensibilisant à la richesse patrimoniale de la commune par des actions pédagogiques et des parcours de découverte (dont Plan Vélo III)
- ✓ Garantir le maintien des continuités écologiques :
  - au sein des espaces naturels et agricoles/aquacole :
    - En veillant à préserver les coupures d'urbanisation en particulier à l'interface entre le marais du Douhet, la forêt du Douhet et le littoral
    - Lorsque des aménagements sont susceptibles d'interagir avec des corridors, préserver des espaces de transparence pour les déplacements des espèces terrestres (interface entre le marais du Douhet et le marais de l'Acheneau), tout en permettant de les associer à des liaisons douces ou à des zones de gestion des eaux pluviales
  - Dans les zones urbanisées, notamment dans les quartiers sous-bois, en bordure littorale et de marais

## A3 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs et la valorisation du patrimoine

### *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
- Préserver les éléments identitaires du bourg et de petit patrimoine
- Permettre le changement de destination de bâti agricole pour poursuivre la valorisation et / ou le réemploi du patrimoine existant
- Intégrer les nouveaux usages en tenant compte des transformations nécessaires à leur préservation

## **A4 – Offrir des capacités d'accueil maîtrisées et intégrées pour l'habitat et l'économie en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal :**

- **En répondant aux exigences de la loi littoral**
- **Sans exposer les nouvelles populations aux risques et nuisances**

### *Les objectifs*

- ✓ **Renforcer le rôle de centralité du centre bourg identitaire, en y confortant l'habitat, les activités économiques, les équipements et services de proximité.**
- ✓ **Accueillir de nouveaux habitants et des logements dans le bourg aggloméré et en extension directe :**
  - **Prioritairement permettre la densification des espaces déjà bâtis dans le bourg et ses extensions, équipés et desservis, tout en conservant une trame « verte » (jardins, sous-bois, espaces libres, ...) qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune**
  - **Prévoir la mutation d'une zone à camper en habitat : aménagement d'un quartier résidentiel organisé, en accroche avec le bourg (sud-ouest : secteur du Bas du Breuil)**
  - **Permettre l'urbanisation des espaces résiduels desservis en franges de bourg, en assurant la bonne intégration des constructions par rapport aux espaces agricoles contigus**
  - **Programmer le développement de l'urbanisation en extension ouest du bourg sous la forme d'une opération groupée et qualitative : secteur de « La Groie » et « Les Varennes »**
- ✓ **Maintenir et garantir la bonne intégration paysagère et fonctionnelle des structures d'accueil et d'hébergement touristique et saisonnier, sans confortement des zones à camper**
- ✓ **Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et nuisances**
  - **Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques littoraux (érosion, submersion, feux de forêts) tout en permettant le maintien et le développement des activités liées à la proximité de l'eau, sous conditions, au sein de ces zones à risques, en respectant les dispositions du PPRN**
  - **Protéger les espaces de marais (Douhet) et les activités garantissant leur entretien, pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**
  - **Programmer des dispositifs d'amélioration, de confortement des réseaux, des ouvrages de gestion du pluvial, de la défense incendie**
  - **Prendre en compte les risques et nuisances liés à la circulation, technologiques et industriels aux abords des axes routiers les plus circulés, au sein de la zone d'activités de La Baudette (dédiée aux activités principalement artisanales/industrielles, à la déchetterie, aux ateliers municipaux au sud du bourg) en y stoppant le développement résidentiel**
  - **Ne pas développer l'habitat aux abords des installations agricoles, aquacoles, portuaires**



**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**

### *Les objectifs*

- ✓ **Redéfinir « l'enveloppe » urbaine (zones destinées à l'accueil de nouvelles constructions, dont habitations) et permettre le développement de quartiers résidentiels nouveaux :**
  - dans les espaces résiduels du bourg, dans des secteurs équipés et desservis
  - sur l'emprise d'une ancienne zone à camper au sud du bourg (Bas du Breuil)
  - en extension sud-ouest du bourg (« La Groie », « Les Varennes »)

**en intégrant notamment :**

  - les risques naturels (submersion, ...)
  - la qualité des sites et paysages, les coupures d'urbanisation
  - les 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...
  - les activités agricoles et aquacoles (abords, circulations, ...)
  - les activités artisanales et industrielles dans la zone d'activités
  - la sécurité aux abords des axes routiers en particulier départementaux
  - le schéma directeur d'assainissement et des capacités de la station existante
  - les problématiques pluviales

**ainsi que :**

  - la proximité des équipements, axes de desserte et proximité des infrastructures, transports en commun...
  - les possibilités d'accès et de desserte (infrastructures, sécurité)
- ✓ **Favoriser les opérations de rénovation et réhabilitation du bâti existant**
- ✓ **Permettre les opérations de logements mixtes, dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)**

## **B2 –Favoriser les circulations douces et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-bourg aggloméré et en développant les liaisons piétonnes et cyclables**

### *Les objectifs*

- ✓ **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 : liaisons entre les marais, les plages, le bourg et les pôles d'attraction : Moulin de la Brée, Port du Douhet, sites agricoles et aquacoles...**
- ✓ **Intégrer les emprises de l'itinéraire du Plan Vélo III**
- ✓ **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**

## B3 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles

### *Les objectifs*

- ✓ Protéger la qualité agronomique des terres et les structures foncières en place en s'inscrivant dans la politique de valorisation agricole communautaire
- ✓ Protéger les exploitations agricoles existantes et les outils de mises en valeur (bâtiments, installations, aménagements) contribuant à leur développement et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs et de projets diversifiés
- ✓ Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles :
  - ✓ en extension du bourg pour les constructions et activités compatibles avec l'habitat,
  - ✓ dans la zone d'activités de La Baudette (entrepôts, vente de produits agricoles..., sans élevage ni logement)
  - ✓ dans les zones agricoles tout en garantissant leur bonne intégration (notamment par la gestion Site Classé) et la préservation de la trame verte et bleue et des corridors écologiques notamment entre le marais du Douhet et de l'Acheneau, ainsi que la prise en compte des risques naturels littoraux
- ✓ Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions du bourg et en dehors des secteurs soumis aux risques et nuisances, 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
- ✓ Intégrer les circuits agricoles sur le territoire (compatibilité activité agricole/nouveaux quartiers en extension)

## B4 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg

### *Les objectifs*

- ✓ Favoriser l'installation et/ou l'évolution des activités économiques et notamment les petits commerces de détail et de proximité, les activités de services dans le centre- bourg élargi, en « couronne » autour noyau historiques, en intégrant les « polarités » et « pôles d'animation » (secteur Mairie, marché, office de tourisme, entrées de bourg...)
- ✓ Maîtriser les activités commerciales dans les quartiers résidentiels
- ✓ Interdire les commerces et activités de services dans la zone d'activités de la Baudette

## **B5 – Conforter les activités économiques secondaires et tertiaires et les équipements d'intérêt collectif dans la zone d'activités de la Baudette, maîtriser/sécuriser les flux routiers, requalifier les abords et l'image de la zone et de l'entrée de bourg**

### *Les objectifs*

- ✓ **Confirmer le pôle économique de la ZA de la Baudette**
  - Accueillir de nouvelles activités économiques industrielles, commerces de gros et entrepôts (incompatibles avec le centre-bourg et l'habitat)
  - Permettre le développement d'équipements d'intérêt collectif (en particulier ceux incompatibles avec le centre bourg)
  - Prévoir la possibilité de constructions agricoles (sans logements ni élevage)
  - Permettre le développement des activités économiques en place
  - Stopper le développement de l'habitat
  - Interdire les activités propres à l'animation du centre-ville (commerce et artisanat de détail, services de proximité...)
  - Favoriser le développement des énergies renouvelables (dont panneaux photovoltaïques)
  
- ✓ **Valoriser / requalifier les abords et la zone d'activités économiques en entrée de bourg sud**
  - Garantir la qualité d'aspect des bâtiments d'activités et les clôtures aux abords de la RD 273
  - Requalifier les espaces de stationnement
  - Aménager l'entrée de bourg sud pour sécuriser les flux vers la ZA, la déchèterie et le futur site muséographique du Moulin

## **B6 – Assurer le maintien et l'évolution des activités du Port du Douhet dans le respect de la Loi littoral et en intégrant le risque submersion et la sensibilité environnementale du site**

### *Les objectifs*

- ✓ **Garantir le développement des activités aquacoles et portuaires, des activités nécessitant la proximité de l'eau et des marais**
  
- ✓ **Permettre l'évolution des activités économiques existantes**
  
- ✓ **Assurer les aménagements propres à la valorisation du site (espaces publics, stationnement, accueil des visiteurs, circulations, ...), à la sécurité, à la défense contre le risque littoral et les pollutions**

## B7 – Requalifier l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

### *Les objectifs*

- ✓ Permettre les aménagements pour la requalification/l'amélioration des campings
- ✓ Favoriser la diversification de l'offre en hébergement touristique
- ✓ Mettre en œuvre le projet de mise en valeur du Moulin de la Brée, lieu clef témoin de l'histoire agricole de l'île et de la commune : requalification du site et remise en marche du moulin, accueil du public, valorisation de l'histoire de la meunerie oléronaise, parcours pédagogiques sur site et aux abords
- ✓ Poursuivre et renforcer les parcours de découverte et notamment les circuits vélos (dont Plan Vélo III), sur le territoire agricole et naturel, dans le bourg et vers le littoral (plages, Port du Douhet, Moulin de la Brée,...)
- ✓ Prévoir le développement économique et la valorisation du Port du Douhet

## B8 - 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
- ✓ Permettre le développement des énergies renouvelables (notamment parc de panneaux photovoltaïques) intégrées et / ou inscrites dans un projet qualitatif et intégré au site

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

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

**objectif de modération de la consommation de plus de 80 % environ de la surface consommée constatée depuis l'approbation du POS en 1997,  
sans dépasser une enveloppe de l'ordre de 3 à 3,5 ha.**