

LE CHÂTEAU d'OLERON

Plan Local d'Urbanisme



Les orientations du PADD

Janvier 2019



Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 1 – PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES RESSOURCES

➤ Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique

Les espaces d'intérêt majeur, cœurs de biodiversité

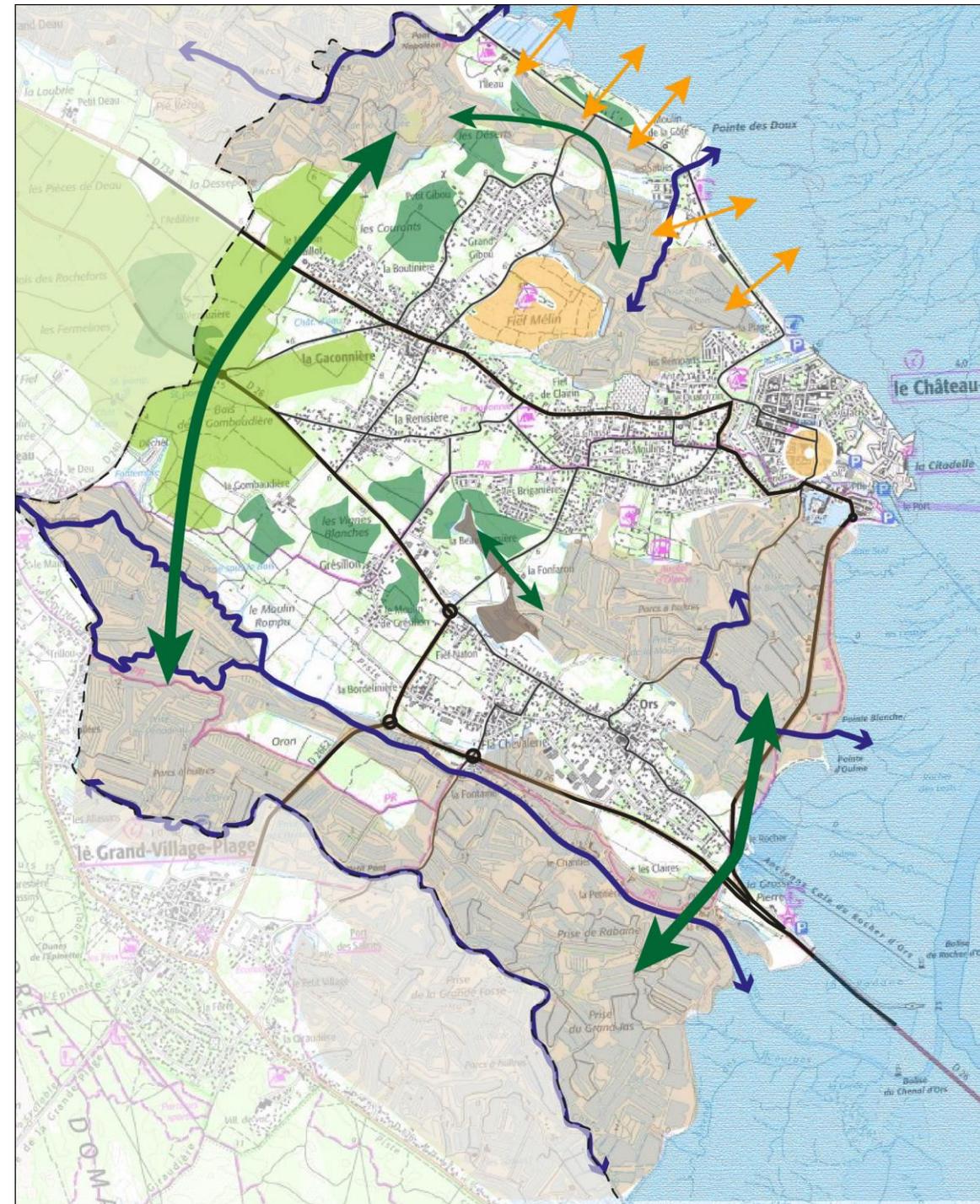
- Les zones de marais
- Les pelouses calcicoles (Fief Melin)
- Le pertuis et les espaces marins

Les autres espaces de biodiversité

- Secteurs de marais de la Beaucoursière-Fanfaron
- Les masses boisées structurantes
- Les principaux bosquets

Les fonctionnalités d'intérêt écologique

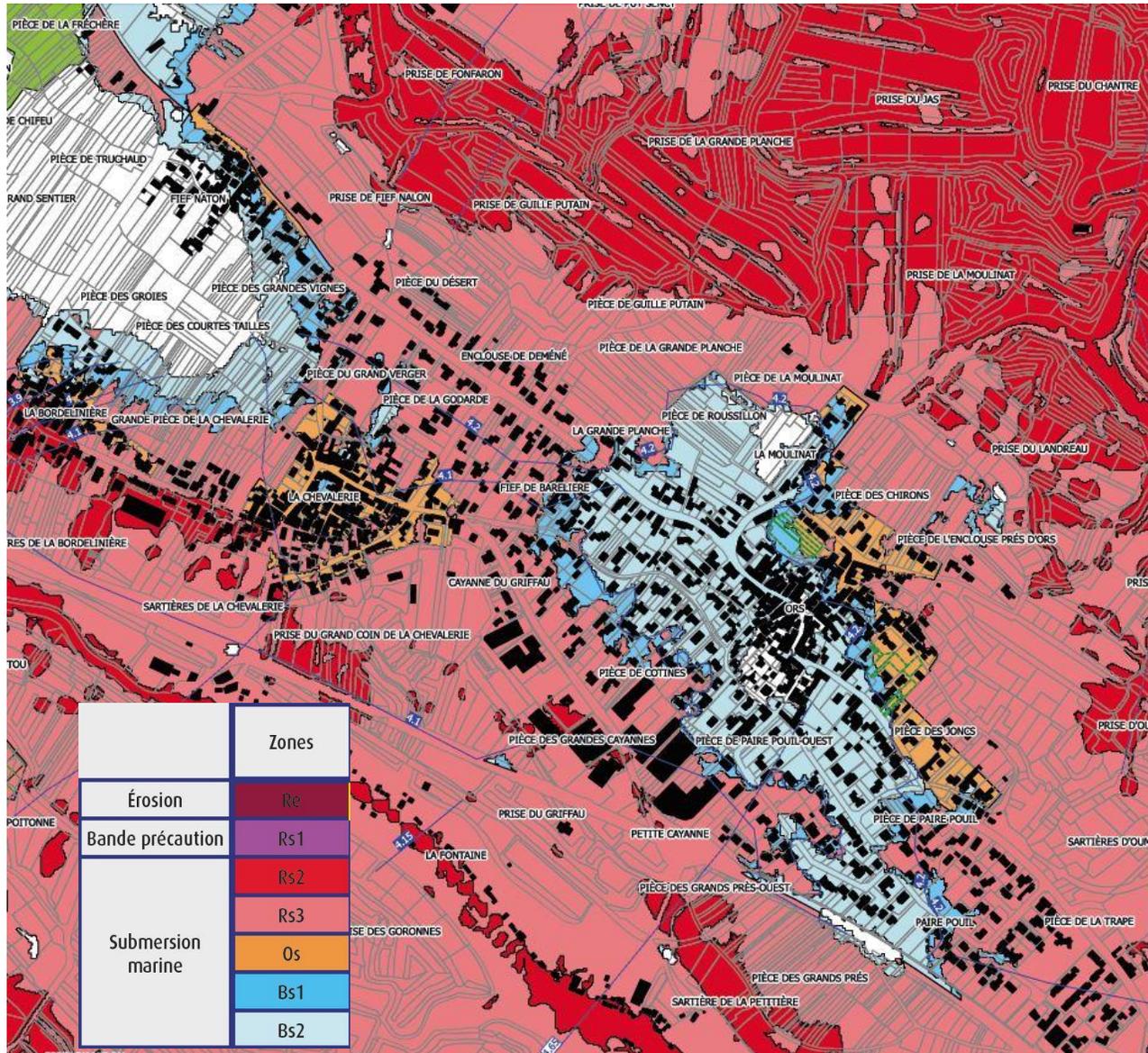
- Les corridors écologiques d'intérêt majeur
- Les autres corridors écologiques
- Les composantes de la trame bleue
- L'interface dune/plage et marais



➤ Poursuivre une gestion raisonnée de la ressource en eau

- Maintenir une bonne qualité de la gestion en eau potable
- Préserver la qualité des eaux de baignade et conchylicole

AXE 3 – LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES MAJEURS



➤ Préserver du risque « feux de forêt »

➤ Intégrer les aléas submersions marines et submersion littorale

➤ Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population

▪ Projeter une dynamique d'évolution mesurée et maîtrisée

3 hypothèses envisagée :

- Hypothèse 1 : progression de la population de **+0,38 %/an**, soit la **croissance moyenne enregistrée sur l'île** sur la période 2008-2013 (Insee 2016), retenue dans le cadre du PLH.
- Hypothèse 2 : progression de **+0,68 %/an**, soit une **croissance dans la continuité de celle des dernières années sur la commune** (période 2009-2014 - Insee 2017). A noter que cette valeur est restée très stable au fil du temps : +0,6%/an sur 30 ans (1984 - 2014).
- Hypothèse 3 : progression de **+0,96%/an**, qui miserait sur le retour d'une croissance forte, à l'image de celle des années 2000 sur la commune.

➤ **Opter pour l'hypothèse médiane visant à maintenir l'attractivité du territoire, tout en conservant une évolution maîtrisée.**

➤ Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population

▪ Définir le besoin en logements

Le besoin en logements nécessaire au maintien de la population actuelle

○ Le desserrement des ménages

- La réduction de la taille des ménages (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement, ...), nécessite de construire des logements uniquement pour conserver la même population :
- Diminution importante de la taille des ménages depuis 30 ans.

Si l'on table sur l'accueil de ménages actifs, la taille des ménages devrait se maintenir malgré le vieillissement constaté de la population .

➤ *Hypothèse retenue de 2 pers/ménage à dix ans.*

○ Le renouvellement du parc

Création et/ou de disparition de logements sans nouvelles constructions : logements insalubres détruits, logements transformés en commerce ou bureau, divisions de logements.

➤ *Taux retenu identique à celui estimé au PLH (+0,05%)*

➤ Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population

▪ Définir le besoin en logements

Le besoin en logements nécessaire au maintien de la population actuelle

○ La variation du parc de logements vacants

La commune du Château d'Oléron présente un taux de logements vacants un peu supérieur à celui de l'île (7% en 2015 contre 5%)

➤ *Il est retenu comme objectif de stopper l'augmentation de la part de logements vacants observée ces dernières années.*

○ Les résidences secondaires

La part des résidences secondaires sur la commune du Château ne pèse que 32% du parc de logements contre 53,5% à l'échelle de l'île.

Aujourd'hui, il y a davantage de Résidences Secondaires transformées en Principales que l'inverse (source : fichier « Taxe d'Habitation »).

➤ *Maintien de la part des résidences secondaires sur la commune à 32% du parc de logements*

■ **Besoin global en logements**

	Prospective 2018-2028
Phénomène de desserrement Hypothèse (2,03 à 2)	26
	+
Renouvellement du parc (+0,05%/an)	23
	+
Variation du parc de logements vacants Maintien de la part de logements vacants	10
	+
Variation du parc de résidences secondaires Variation des RS	-9
	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	50
	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages) Taux dévolution annuel : +0,68%	146
	+
Augmentation des RS (+0,8%/an)	120
TOTAL LOGEMENT À PRODUIRE	316

➤ **Besoin en logements
horizon 2028
= environ 316 logements**



AXE 4 - PREVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

➤ Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population

▪ Diversifier l'offre de logements

Le PLH vise à développer une offre en logements « abordables » (tant dans le parc locatif que dans l'accession)

La commune a assuré la maîtrise foncière de plusieurs opérations pour faciliter une accession « sociale » des jeunes ménages (prix modéré de lots à bâtir ; convention de partenariat avec des aménageurs privés type VEFA).

➤ *Répondre aux objectifs du PLH : production de logements locatifs sociaux et privés encadrés et logements en accession sociale et abordable.*

➤ *Mettre en œuvre ces objectifs : réservations spécifiques (emplacements ou secteurs au zonage) ou règlement des zones (règle à prévoir pour la mixité sociale).*



AXE 4 - PREVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

➤ Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population

▪ Réduire la vacance et améliorer le parc existant

- *Poursuivre la politique de soutien à la réhabilitation des logements et à la remise sur le marché des logements vacants.*
- *Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et prendre en compte les conditions climatiques dans la conception des nouveaux bâtiments.*

▪ Poursuivre une politique d'équipements et services à la population

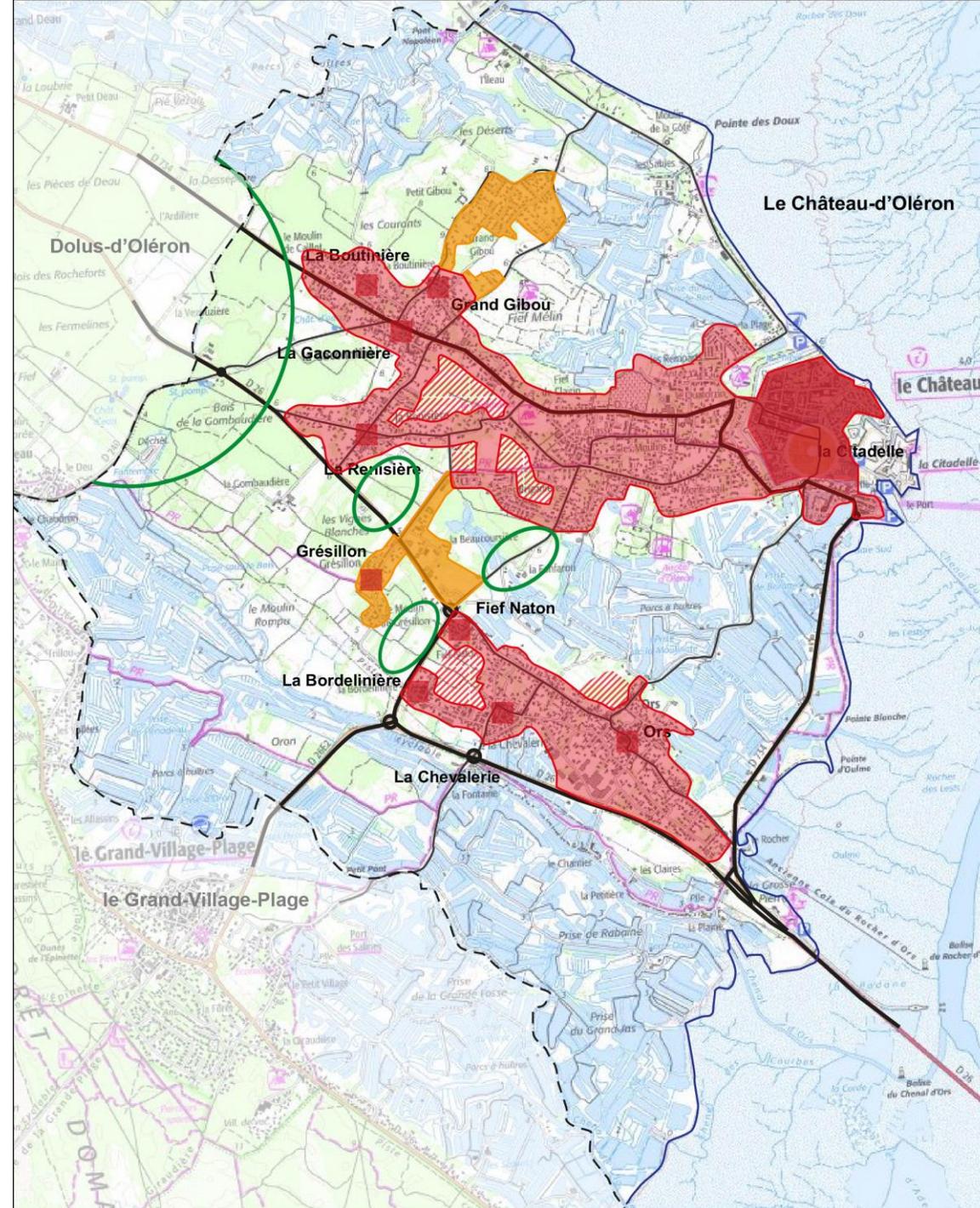
- *Intégrer au PLU les projets d'aménagement et d'équipements, qui accompagnent les projets en matière d'habitat.*
- *Permettre un accès au très haut débit dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Charente-Maritime 2020-2025.*

AXE 4 - PREVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

- Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral

Intégrer dans les orientations de développement urbain la spécificité littorale

-  Optimiser le potentiel de densification et de mutation du foncier dans l'agglomération et les villages
-  Réduire la vacance dans les noyaux anciens
-  Admettre une extension de l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie de l'agglomération et des villages existants
-  Autoriser une densification des zones déjà urbanisées
-  Maintenir des coupures d'urbanisation



AXE 4 - PREVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

➤ Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral

▪ Répondre à l'objectif d'optimisation de la consommation d'espaces

- Analyse de la consommation foncière : environ 23 ha consommés sur la période 2006-2017 (environ 20 ha à fin d'habitat ; 3 ha à fin d'activités) sur la commune.
- Programmes récents réalisés sur la commune : un niveau de densité élevé (des valeurs supérieures à 40 logements/ha jusqu'à 70 logements/ha pour certains programmes).

➤ **Maintenir un niveau de densité assez élevé, tout en préservant un niveau d'acceptabilité satisfaisant pour les habitants et les riverains.**

➤ *Prendre en compte les objectifs en matière de densité du PLH (densité retenue de l'ordre de 20 logements/ha).*

➤ *Pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation foncière, privilégier l'urbanisation nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine.*

➤ *Fixer un objectif de réduction de la consommation foncière de l'ordre de 15%, objectif relativement modeste mais qui tient compte du niveau de densité déjà existant.*

AXE 5 - CONFORTER LES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE DANS LEUR DIVERSITE

Développer les activités de commerces et services correspondant au caractère résidentiel de la commune



Soutenir le commerce de proximité en lien avec les autres politiques de vitalisation du centre-ville



Conforter la zone artisanale et de services complémentaire de la Beaucoursière

Permettre le maintien dans de bonnes conditions des activités primaires



Répondre aux besoins des activités ostréicoles



Conserver un potentiel foncier agricole pour le futur

Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche et des activités liées à la mer



le port

la zone d'activités d'Ors

➤ **Promouvoir un tourisme raisonné**

- Permettre une adaptation qualitative des hébergements notamment des campings
- Maitriser les capacités d'accueil et prendre en compte les évolutions

AXE 6 - FAVORISER UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS « DURABLES »

➤ Poursuivre les efforts en matière de développement alternatifs à la voiture

- *Etudier la faisabilité de réalisation d'une aire de covoiturage « aire du Pont/RD.26 ».*
- *Poursuivre les efforts en matière de transports collectifs et à la demande*

➤ Compléter les aménagements du bourg

- *Intégrer au PLU les nouveaux aménagements prévus porte d'Ors et porte de Dolus dans le cadre de la restructuration du centre-ville (parkings vélos de 2 fois 200 places).*

➤ Renforcer le réseau de liaisons douces

- *Poursuivre la réalisation des itinéraires prévus sur la commune.*
- *Dans le cadre des orientations d'aménagement des zones à urbaniser, rechercher la continuité des déplacements cyclables.*

