

COMMUNE du
CHÂTEAU D'OLÉRON



PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT DE PRESENTATION

PLU arrêté par délibération du conseil municipal du

Juin 2019



Cabinet NOËL, urbanistes

20 Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX

Tél : 05 56 48 28 55

E-mail : noel.urbaniste@gmail.com



GEREA, ingénieurs écologistes

12 Allée François Magendie - 33 650 MARTILLAC

Tél : 05 56 64 82 23 - Fax : 05 56 64 49 25

E-mail : contact@gerea.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION 10

LE CONTEXTE TERRITORIAL 11

LE CONTEXTE ADMINISTRATIF 13

EXPOSE DES MOTIFS DE L'ELABORATION ET DEROULE DES ETUDES	13
Calendrier du PLU	13
COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	14
CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU - EVALUTATION ENVIRONNEMENTALE	14

PARTIE I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 17

I.1 - DEMOGRAPHIE ET HABITAT 18

I.1.1. EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	18
I.1.1.1. Evolution de la population	18
I.1.1.2. Structure de la population permanente	21
I.1.2. CONSTRUCTION ET HABITAT	24
I.1.2.1. Parc de logements et évolutions	24
I.1.2.2. Une offre à consolider en locatif social et conventionné	27
I.1.2.3. Une politique d'amélioration du parc ancien prive	29
I.1.2.4. Le marche du logements	30
I.1.2.5. Les besoins spécifiques	33
I.1.2.6. Les hébergements touristiques	35
SYNTHESE DEMOGRAPHIE ET HABITAT	40

I.2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 42

I.2.1. LA POPULATION ACTIVE ET LES EMPLOIS	42
I.2.1.1. la population active du Château	42
I.2.1.2. Les emplois offerts sur la commune	44
I.2.2. LES GRANDES FILIERES PRESENTES	46
I.2.2.1. L'ostréiculture et la pêche	46
I.2.2.2. L'Industrie et artisanat	47
I.2.2.3. Les commerces et services	47
I.2.2.4. L'agriculture	50
SYNTHESE ET ENJEUX DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	53

PARTIE II. ANALYSE URBAINE ET DEPLACEMENTS 54

II.1 - LES TRANSPORTS ET LA MOBILITE 55

II.1.1. LA DESSERTE ROUTIERE	55
II.1.1.1. Deux axes structurants, les RD 26 et 734	55
II.1.1.2. Une évolution récente modérée du trafic automobile	56
II.1.1.3. Des difficultés de stationnements uniquement en période estivale	57
II.1.1.4. Les mesures accompagnants les principales voies départementales	58
II.1.2. TRANSPORTS EN COMMUN ET INTERMODALITE	59
II.1.2.1. Un service des transports collectifs en developpement	59
II.1.2.2. Le covoiturage	61

II.1.2.3.	Liaisons maritimes - Aérodrome	61
II.1.3.	LES DEPLACEMENTS DOUX	61
II.1.3.1.	Le réseau cyclable	61
II.1.3.2.	Les cheminements doux	65
II.2 -	ANALYSE URBAINE	67
II.2.1.	UN DEVELOPPEMENT URBAIN TRI-POLAIRE	67
II.2.1.1.	Repères historiques – la citadelle	67
II.2.1.2.	La zone urbaine du bourg du château d’Oléron	68
II.2.1.3.	L’extension de l’urbanisation	70
II.2.1.4.	Les « villages » constitutifs des zones urbaines	72
II.2.1.5.	Les entités urbaines plus isolées	75
II.2.2.	LES ZONES D’ACTIVITES	77
II.2.2.1.	Zone commerciale du bourg	78
II.2.2.2.	La zone d’activités et d’équipements de la Beaucoursière	78
II.2.2.3.	La zone d’activités d’Ors	79
II.2.2.4.	Zone d’activités à caractère commercial du viaduc	79
II.2.2.5.	Le Port	80
II.2.2.6.	L’activité ostréicole	81
II.2.3.	LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	82
II.2.3.1.	Services et équipements publics, équipements culturels et sociaux	82
II.2.3.2.	Equipements scolaires et sportifs	84
II.2.3.3.	La couverture numérique	86
II.2.3.4.	La collecte des ordures ménagères	87
II.3 -	LES CARACTERISTIQUES DE L’ANCIEN DOCUMENT DE POS	89
II.3.1.1.	Les orientations de développement au POS	89
II.3.1.2.	Les zones du POS	89
II.4 -	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	92
II.4.1.1.	La consommation foncière	92
II.4.1.2.	L’utilisation des surfaces agricoles ou naturelles consommées	96
II.5 -	CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	99
	SYNTHESE ET ENJEUX ANALYSE URBAINE ET DEPLACEMENTS	101
PARTIE III.	ANALYSE DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES	103
III.1 -	CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES	104
III.1.1.	LE CONTEXTE PHYSIQUE	104
III.1.1.1.	Topographie	104
III.1.1.2.	Unités géomorphologiques et types de sols	104
III.1.2.	LA RESSOURCE EN EAU	107
III.1.2.1.	Les eaux souterraines	107
III.1.2.2.	Les masses d’eau	107
III.1.2.3.	Les cours d’eau	108
III.1.2.4.	L’Utilisation de la ressource en eau	108
III.1.2.5.	Le traitement des eaux usées et pluviales	111
III.1.2.6.	La qualité des eaux de baignade et conchylicoles	113
III.1.2.7.	le SDAGE et le SAGE	114
III.1.3.	CLIMAT - QUALITE DE L’AIR - ENERGIE	118
III.1.3.1.	Climat	118

III.1.3.2.	Aperçu sur la qualité de l'air	118
III.1.3.3.	Energie	118
III.2 -	LES MILIEUX NATURELS ET LES ENJEUX ECOLOGIQUES	119
III.2.1.	LES GRANDES ENTITES CONSTITUTIVES DES MILIEUX NATURELS	119
III.2.1.1.	Les anciens marais salants de l'île d'Oléron	120
III.2.1.2.	Les bois, friches et landes sur les plateaux	121
III.2.1.3.	Les vasières	122
III.2.2.	LA BIODIVERSITE	124
III.2.2.1.	La protection des milieux naturels	124
III.2.2.2.	Les Inventaires du patrimoine naturel	129
III.2.2.3.	La protections des zones humides	133
III.2.2.4.	Les fonctionnalités d'intérêt écologique	135
III.3 -	LA PREVENTION DES RISQUES	138
III.3.1.	LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)	138
III.3.1.1.	Les aléas submersions marines	139
III.3.1.2.	L'érosion littorale (recul du trait de cote)	140
III.3.1.3.	Les feux de forêts	140
III.3.1.4.	Le zonage règlementaire	141
III.3.2.	LES AUTRES RISQUES NATURELS	143
III.3.2.1.	Les inondations	143
III.3.2.2.	Risques mouvements de terrain	143
III.3.2.3.	Séismes	144
III.3.2.4.	Tempêtes	145
III.3.3.	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	145
III.3.3.1.	Installations classées	145
III.3.3.2.	Les sites basias	145
III.4 -	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	148
	SYNTHESE ET ENJEUX ENVIRONNEMENT	149
III.5 -	PAYSAGE ET PATRIMOINE	150
III.5.1.	LES PERCEPTIONS DEPUIS LES VOIES DE DEPLACEMENT	150
III.5.2.	LES ENTITES PAYSAGERES	151
III.5.2.1.	La frange littorale	152
III.5.2.2.	Les marais salés	152
III.5.2.3.	Les espaces agricoles et boisés dans la zone centrale	153
III.5.2.4.	Les paysages urbains	154
III.5.3.	LE PATRIMOINE HISTORIQUE, CULTUREL ET PAYSAGER	156
III.5.3.1.	Le patrimoine bâti	156
III.5.3.2.	La protection du patrimoine culturel et paysager	157
III.5.3.3.	L'inventaire des arbres remarquables	166
III.6 -	LA DEFINITION DES ELEMENTS CLEFS DE LA LOI LITTORAL	167
III.6.1.	LA DELIMITATION DE L'AGGLOMERATION, DES VILLAGES ET DES ZONES DEJA URBANISEES	167
III.6.1.1.	Les définitions	168
III.6.1.2.	La commune du château d'oléron	168
III.6.2.	LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)	172
III.6.2.1.	Les critères de délimitation	173
III.6.2.2.	La commune du château d'oléron	173
III.6.3.	LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES DU LITTORAL	177
III.6.3.1.	Les critères de délimitation	177

III.6.3.2.	La commune du château d'oléron	177
III.6.4.	LA BANDES DES 100 METRES	181
III.6.4.1.	Les critères de délimitation	181
III.6.4.2.	La commune du château d'Oléron	181
III.6.5.	LES COUPURES D'URBANISATION	182
III.6.5.1.	Définition et délimitation	182
III.6.5.2.	La commune du château d'Oléron	182
III.6.6.	LA DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL	185
III.6.6.1.	définition	185
III.6.6.2.	La commune du château d'Oléron	185
	SYNTHESE ET ENJEUX PAYSAGE, PATRIMOINE ET LOI LITTORAL	187

III.7 - BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'HABITAT, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, D'EQUIPEMENTS ET SERVICES, DE TRANSPORTS, D'ENVIRONNEMENT

188

III.7.1.	ENJEUX ET BESOINS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	188
III.7.2.	ENJEUX ET BESOINS EN MATIERE DE BIODIVERSITE	188
III.7.3.	BESOINS EN MATIERE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET DE TRANSPORT	188
III.7.4.	BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	189

PARTIE IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD – EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES OAP

190

IV.1 - L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

191

IV.1.1.	LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES RESSOURCES	191
IV.1.1.1.	Rappel des principaux constats / enjeux et besoins	191
IV.1.1.2.	Les choix établis dans le cadre du PADD	192
IV.1.2.	LA PRESERVATION DES PAYSAGES et DES PATRIMOINES	194
IV.1.2.1.	Rappel des principaux constats / enjeux et besoins	194
IV.1.2.2.	Les choix établis dans le cadre du PADD	194
IV.1.3.	LA PREVENTION DES RISQUES	195
IV.1.3.1.	Rappel des principaux constats / enjeux et besoins	195
IV.1.3.2.	Les choix établis dans le cadre du PADD	196
IV.1.4.	UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EQUILIBRE	196
IV.1.4.1.	une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population	196
IV.1.4.2.	Répondre aux besoins en logements	197
IV.1.5.	UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET EN PRENANT COMPTE LA SPECIFITE LITTORAL	200
IV.1.5.1.	Rappel des principaux constats / enjeux et besoins	200
IV.1.5.2.	Les choix établis dans le cadre du PADD	201
IV.1.6.	LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	202
IV.1.6.1.	Rappel des principaux constats / enjeux et besoins	202
IV.1.6.2.	Les choix établis dans le cadre du PADD	203
IV.1.7.	LES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UN TOURISME RAISONNE	205
IV.1.7.1.	Rappel des principaux constats	205
IV.1.7.2.	Les choix établis dans le cadre du PADD	205
IV.1.8.	FAVORISER UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS « DURABLES »	206
IV.1.8.1.	Rappel des principaux constats	206
IV.1.8.2.	Les choix établis dans le cadre du PADD	206

IV.2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	208
IV.2.1. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES	209
IV.2.1.1. Conforter les centres (citadelle et cœurs de villages) : la zone UA	211
IV.2.1.2. Conserver l'organisation urbaine tripolaire de la commune et renforcer les espaces urbains existants : la zone UB	214
IV.2.1.3. identifier une zone urbaine UE d'équipements	219
IV.2.1.4. Organiser les extensions urbaines : les zones 1AU	219
IV.2.1.5. Conforter les zones économiques existantes : zones UY et UP	223
IV.2.2. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES, OSTREICOLES ET AGRICOLES	227
IV.2.2.1. Préserver L'activité ostréicole : zone Aor	227
IV.2.2.2. Préserver le potentiel agricole : zone A et Ar	230
IV.2.2.3. Préserver les espaces naturels : zones N	233
IV.2.2.4. Promouvoir un tourisme qualitatif	238
IV.2.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SE SUPERPOSANT AU ZONAGE	241
IV.2.3.1. Motifs de la délimitation des emplacements réservés	241
IV.2.3.2. Motif de la délimitation des éléments de patrimoine	242
IV.2.3.3. Motif de la délimitation des Espaces Boisés Classés	242
IV.2.4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - COHERENCE AVEC LE PADD	245
IV.2.4.1. Les différentes OAP	246
IV.2.4.2. La cohérence avec le PADD	246
IV.2.5. RESPECT DE LA LOI LITTORAL	247
IV.2.5.1. La bande littorale des 100 mètres	247
IV.2.5.2. La protection des espaces naturels remarquables	247
IV.2.5.3. L'urbanisation dans les espaces proches du rivage	248
IV.2.5.4. Extension de l'urbanisation en continuité	248
IV.2.5.5. Les coupures d'urbanisation	248
IV.2.5.6. Classement des espaces boisés significatifs	249
IV.2.5.7. capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser	250
IV.3 - BILAN DES SUPERFICIES DES ZONES DU PROJET DE PLU ET CAPACITES DES ZONES	252
IV.3.1. LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU	252
IV.3.2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES ET CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES DU PROJET DE PLU	253
IV.3.2.1. Identification des disponibilités foncières et de leur potentiel	253
IV.3.2.2. Les capacités d'accueil des zones constructibles du projet de PLU	255
IV.4 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE	258
IV.4.1. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	258
IV.4.1.1. Liste des documents traités dans ce chapitre	258
IV.4.1.2. La compatibilité avec le SCOT du Pays marennes-Oléron	258
IV.4.1.3. Le PLH de l'Ile d'Oléron	260
IV.4.2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CITES DANS LES ARTICLES L.131-2 ET L.131-5	262
IV.4.2.1. Liste des documents traités dans ce chapitre	262
IV.4.2.2. La prise en compte du Schéma climat-air-énergie territorial	262

**PARTIE V. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE SON ADOPTION 264**

V.1 - LES INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU 265

V.1.1.	LES EFFLUENTS DOMESTIQUES	265
V.1.1.1.	La situation en présence	265
V.1.1.2.	Les incidences du PLU	265
V.1.2.	LES EAUX PLUVIALES	267
V.1.2.1.	La modification du régime hydraulique du milieu récepteur	267
V.1.2.2.	La pollution chronique dans les eaux de ruissellement	267
V.1.2.3.	La pollution accidentelle	268
V.1.2.4.	La réponse du PLU	268

**V.2 - LES INCIDENCES DU PLU SUR LE BRUIT, LA QUALITE DE L'AIR ET LA CONSOMMATION
D'ENERGIE 271**

V.2.1.	LES EMISSIONS DE CO2, LA QUALITE DE L'AIR, LE BRUIT	271
V.2.1.1.	Les problématiques posées	271
V.2.1.2.	Les incidences du PLU	272
V.2.2.	LA QUALITE DES BATIMENTS	272
V.2.2.1.	Les problématiques posées	272
V.2.2.2.	Les incidences du PLU	273

V.3 - LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 273

V.3.1.	LES MARAIS ET ESTUAIRES DE LA SEUDRE-OLERON	273
V.3.1.1.	Description du site	273
V.3.1.2.	Les habitats et espèces d'intérêt communautaire en présence	274
V.3.1.3.	Les enjeux et objectifs de conservation du DOCOB	279
V.3.1.4.	Les incidences du projet sur les habitats et les espèces	280
V.3.2.	LES MARAIS DE BROUAGE ET ILE D'OLERON	281
V.3.2.1.	Description du site	281
V.3.2.2.	Les habitats et espèces d'intérêt communautaire en présence	282
V.3.2.3.	Les enjeux et objectifs de conservation du DOCOB	286
V.3.2.4.	Les incidences du projet sur les habitats et espèces	288

V.4 - LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE AGRICOLE, OSTREICOLE ET FORESTIERE 293

V.4.1.	LA RESSOURCE OSTREICOLE	293
V.4.2.	LA RESSOURCE AGRICOLE ET FORESTIERE	293
V.4.2.1.	La ressource agricole	293
V.4.2.1.	La ressource forestière	294

V.5 - LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE : LE MAINTIEN DES TRAMES VERTES ET BLEUES 294

V.6 - LA GESTION DES RISQUES 296

V.6.1.	LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS	296
V.6.1.1.	La submersion marine	296
V.6.1.2.	L'érosion littorale	296
V.6.1.3.	Le risque feu de forêt	296
V.6.2.	AUTRES RISQUES NATURELS	297
V.6.2.1.	Le risque inondation	297
V.6.2.2.	Le risque retrait gonflement des argiles	297

V.7 - PAYSAGE ET CADRE DE VIE 298

V.7.1.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	298
--------	---------------------------	-----

PARTIE VI. INDICATEURS DE SUIVI RESUME NON TECHNIQUE _____ 300

VI.1 - INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	301
VI.2 - METHODOLOGIE DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU PLU	303
VI.3 - RESUME NON TECHNIQUE	305
VI.3.1. DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PROJET	305
VI.3.1.1. Ressources - Environnement – risques - Paysages	305
VI.3.1.2. Démographie – Habitat – Développement urbain	307
VI.3.1.3. Développement économique – Tourisme	309
VI.3.1.4. Déplacements - Mobilités	311
VI.3.2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU	312
VI.3.2.1. Bilan général des zones	313
VI.3.2.2. Bilan des capacités au regard des besoins	313
VI.3.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	314
VI.3.4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LES REDUIRE ET SI POSSIBLE LES COMPENSER	314

INTRODUCTION

LE CONTEXTE TERRITORIAL

La commune du Château d'Oléron est localisée en partie Sud-Est de l'île d'Oléron.

Elle est distante d'environ 65 kilomètres de La Rochelle, 50 kilomètres de Saintes, 35 kilomètres de Rochefort.

Plus localement, le Château d'Oléron se trouve à équidistance (12 km) des villes de Marennes et Saint-Pierre-d'Oléron, pôles auxquels elle est reliée par la RD.26, qui constitue un axe structurant majeur et traverse la commune suivant un axe Nord-Ouest/ Sud-Est, via le pont d'Oléron.

La commune est bordée sur l'ensemble de sa façade Est par l'océan Atlantique (environ 7 kms). Au Sud, au Sud-Ouest et Nord-Ouest, les marais salants et les claires à huîtres (environ 5 kms) marquent la limite communale avec les communes de Saint-Trojan-les-Bains, le Grand-Village-plage et Dolus-d'Oléron. En partie Ouest seulement, une frange boisée (pinède) marque la limite communale avec Dolus-d'Oléron.

La commune présente une superficie globale de 1567 hectares.

Le relief, assez plat, offre des points de vue hors du milieu urbanisé.

La commune du Château-d'Oléron appartient à la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron, créée en décembre 2006, regroupe l'ensemble des communes de l'île d'Oléron, soit les 8 communes de Dolus-d'Oléron, la Brée-les-Bains, le Château-d'Oléron, le Grand-Village-Plage, Saint-denis-d'Oléron, Saint-Georges-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron et Saint-Trojan-les-Bains.

La commune s'inscrit dans l'ensemble intercommunal plus large formé par le Pays de Marennes Oléron, qui a établi un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

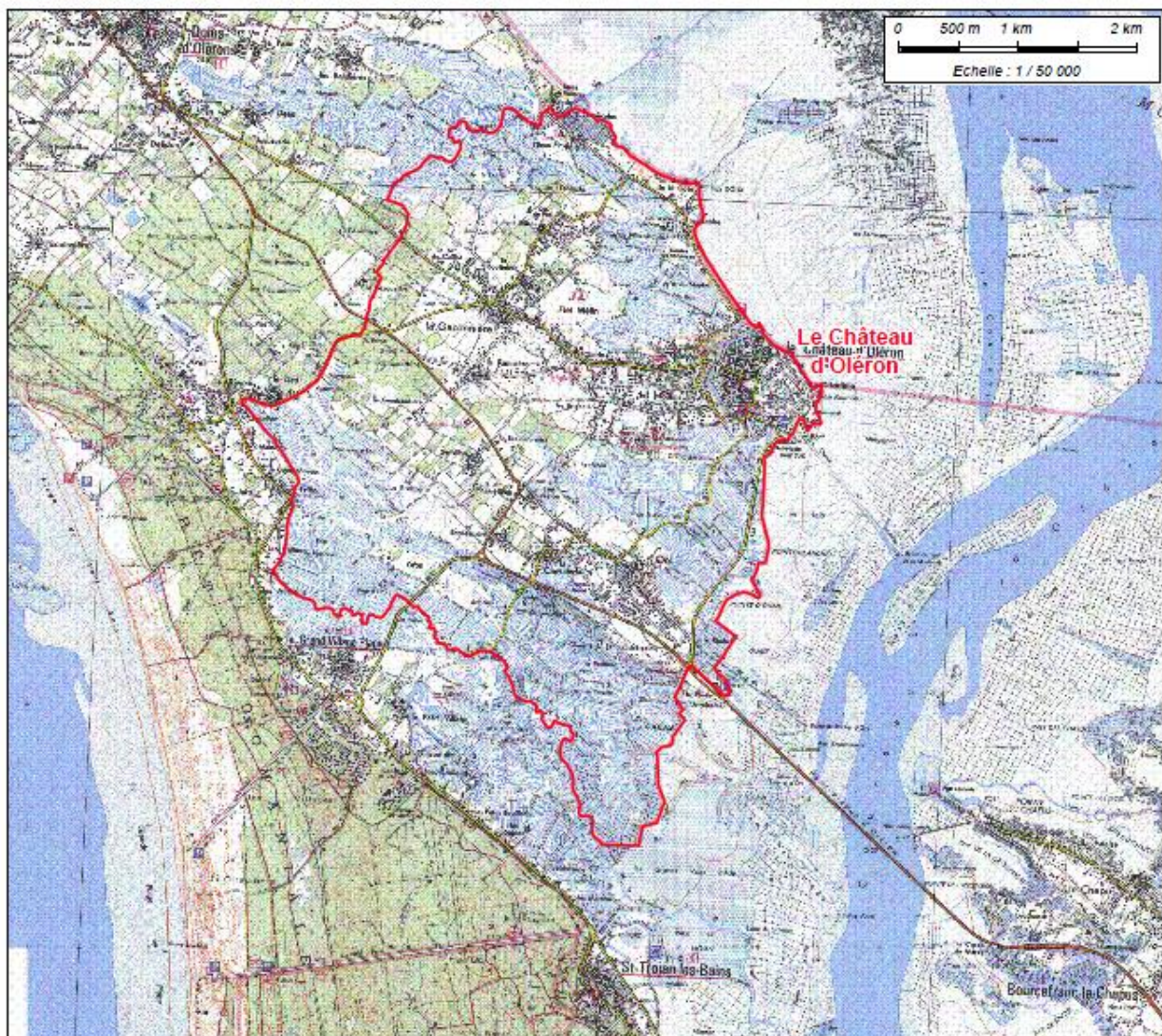
Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (risques littoraux ; érosion côtière et submersion marine ; incendie de forêt), mis en révision en 2016 et approuvé le 17 Août 2018.

La commune est concernée par l'application de la loi littoral.

LOCALISATION



- Limite communale
- Limite départementale
- Préfecture



LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

EXPOSE DES MOTIFS DE L'ELABORATION ET DEROULE DES ETUDES

La commune du Château d'Oléron a souhaité la transformation de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elle a approuvé un premier document le 28 Février 2017.

Suite au recours gracieux déposé par les services de l'Etat et le pôle d'équilibre territorial et Rural du Pays Marennes Oléron, la commune a pris la décision le 30 Mai 2017 de rapporter la délibération d'approbation du PLU.

Le territoire communal est régi actuellement par le Règlement National d'Urbanisme.

Le conseil municipal, qui dispose de la compétence en matière de Plan local d'urbanisme, a prescrit une nouvelle élaboration du PLU **par délibération du conseil municipal du 12 Septembre 2017.**

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Trouver un équilibre entre le développement du bourg et celui des villages ;
- Préserver les espaces naturels, notamment les zones de marais et les paysages, entre autres la façade maritime, les chenaux et marais ...
- Protéger la biodiversité, les espaces agricoles ;
- Prendre en compte les risques naturels et/ou technologiques ;
- Gérer l'espace de façon économe en optimisant l'utilisation des réseaux (voirie, assainissement, eau, électricité, télécommunication ...):
- Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé ;
- Mettre en valeur le patrimoine :
 - Architectural, notamment la Citadelle, les remparts, le Pont Napoléon, la Fontaine, le Dolmen d'Ors ...
 - Maritime, entre autres les cabanes ostréicoles du port du Château d'Oléron et du Chenal d'Ors, les espaces portuaires,
 - Urbain, notamment la cité intra-muros ...
- Développer les activités économiques et/ou touristiques.

Le PLU intègre le contenu modernisé du PLU, entré en vigueur le 1^{er} Janvier 2016.

CALENDRIER DU PLU

Les études ont démarré en Octobre 2017.

Une réunion de restitution du diagnostic en présences des Personnes Publiques associées s'est tenue le 11 Janvier 2018.

Les Orientations du PADD ont été examinées avec les PPA le 6 Avril 2019

Une réunion d'échange avec les PPA sur la déclinaison réglementaire du PADD a eu lieu le 20 Mars 2019.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable a fait l'objet d'un débat en conseil municipal lors de sa séance du 29 Janvier 2019

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de Marennes Oléron a été approuvé par délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte du Pays de Marennes Oléron, du 27 décembre 2005.

Le schéma a été modifié en juillet 2013 pour intégrer un document d'aménagement commercial (DAC) et annexer la charte paysagère et architecturale du Pays.

La commune du Château d'Oléron fait partie du sous-territoire de « spécificité touristique ».

La modification de 2013 a été annulée en février 2016 par le tribunal administratif de Poitiers, suite aux recours de plusieurs opposants au DAC.

C'est ainsi le SCOT de 2005 qui est applicable.

Une révision du SCOT a été prescrite en Avril 2016.

Le travail de fond sur les ambitions d'aménagement du territoire communes à l'île d'Oléron et au Bassin de Marennes s'appuie sur un bilan du SCOT réalisé en 2015 et sur l'écriture en 2016 du « projet de territoire » pour le PETR du Pays Marennes Oléron.

Le Plan Local d'Urbanisme est établi en compatibilité avec le SCOT.

Il prend en compte les travaux récents du SCOT, et le Porter à connaissance du Préfet transmis au Pays Marennes Oléron en Juillet 2016.

CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU - EVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

La commune est concernée par de nombreux espaces naturels riches en biodiversité : ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO, zones Natura 2000 des marais (marais de Brouage, marais de la Seudre). La protection au titre du réseau Natura 2000 touche ainsi la quasi-totalité du territoire de marais de la commune du Château d'Oléron.

De ce fait le PLU rentre dans les cas évaluation environnementale « systématique » prévu à l'article L104-2 du code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation est établi conformément :

- à l'article L151-4 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement

agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Et aux articles :

R151-1 code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie, ...

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation, conformément à l'article R151-3 du code de l'Urbanisme :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

PARTIE I.

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I.1 - DEMOGRAPHIE ET HABITAT

La communauté de communes de l'Île d'Oléron, dont le Château-d'Oléron fait partie, regroupe 8 communes :

- une commune-centre, Saint-Pierre d'Oléron ;
- 4 communes à forte vocation touristique, situées aux extrémités de l'Île (Saint-Denis d'Oléron, La Brée-les-Bains, Le Grand-Village-Plage et Saint-Trojan-les-Bains) ;
- **3 communes résidentielles de plus de 3 000 habitants, dont celle du Château d'Oléron** est la commune la plus densément peuplée (255 habitants par km²). Elle représente près de 18% de la population et 16% des emplois de la CCIO.

I.1.1. EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

I.1.1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION

Les chiffres d'analyse et de comparaison sont issus de la base de données de l'INSEE parue le 29 juin 2017. Ces chiffres sont collectés entre 2012 et 2016 puis ramenés à l'année médiane 2014, qui constitue ainsi l'année de référence.

I.1.1.1.1. Une dynamique démographique sur la période récente plus soutenue sur la commune du Château que sur l'ensemble de l'Île

Sur le temps long, le territoire de la communauté de communes de l'Île d'Oléron (8 communes) a connu une croissance globale de 30,8% sur les 32 dernières années (période 1982-2014), soit une évolution annuelle de +1%/an.

Sur la période récente, la dynamique démographique oléronaise enregistre une perte de vitesse, et un taux évolution annuel moins soutenu (+0,3%/an entre 2009 et 2014).

Cette valeur est inférieure à celle du département (+0,7%/an) et de la région Nouvelle-Aquitaine (+0,6%/an).

Les communes de La Brée-les-Bains et de Saint-Trojan-les-Bains ont récemment vu leur population diminuer (-1,5%/an et -1,8%/an depuis 2009), à l'opposé des autres communes avec une croissance comprise en +0,3%/an (Saint-Denis-d'Oléron) et +0,8%/an (Le Grand-Village-Plage).

Sur la période longue, ce sont les communes de Dolus-d'Oléron, Le Grand-Village-Plage, Saint-Denis-d'Oléron et Saint-Pierre-d'Oléron qui ont connu la plus forte croissance annuelle.

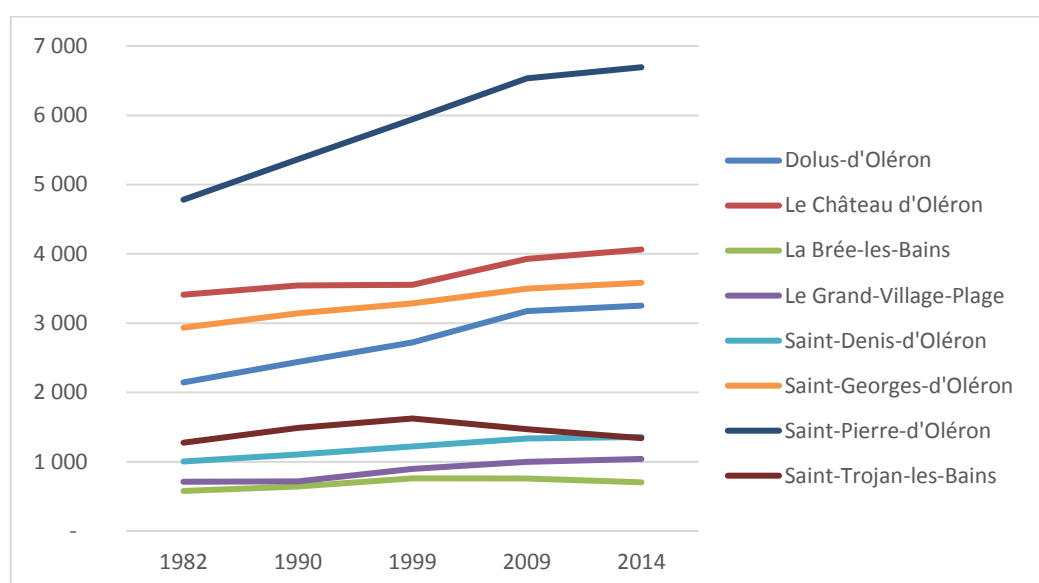
La communauté de communes de l'Île d'Oléron constitue toujours un territoire attractif. Sa population s'établit en 2014 à 22 032 habitants.

Évolution de la population de la CdC de l'Île d'Oléron

CdC de l'Île d'Oléron	Population					Taux d'évolution annuel (%)	
	1982	1990	1999	2009	2014	2009-2014	1982-2014
Dolus-d'Oléron	2 145	2 440	2 723	3 176	3 253	+ 0,5	+ 1,6
Le Château d'Oléron	3 411	3 544	3 552	3 930	4 063	+ 0,7	+ 0,6
La Brée-les-Bains	578	644	760	758	701	- 1,5	+ 0,7
Le Grand-Village-Plage	711	718	898	999	1 040	+ 0,8	+ 1,4
Saint-Denis-d'Oléron	1 004	1 107	1 221	1 336	1 357	+ 0,3	+ 1,1
Saint-Georges-d'Oléron	2 935	3 144	3 287	3 497	3 583	+ 0,5	+ 0,7
Saint-Pierre-d'Oléron	4 782	5 365	5 944	6 532	6 694	+ 0,5	+ 1,2
Saint-Trojan-les-Bains	1 275	1 490	1 624	1 471	1 341	- 1,8	+ 0,2
Total	16 841	18 452	20 009	21 699	22 032	+ 0,3	+ 1,0

Source : Insee 2017

Graphique d'évolution de la population de la CdC de l'Île d'Oléron



Source : Insee 2017

La commune du Château d'Oléron compte, en 2014 (INSEE 2017), 4 063 habitants.

Elle constitue, après la commune de Saint-Pierre-d'Oléron, la deuxième commune la plus peuplée de la Communauté de Communes ; elle représente 18% du poids démographique de la communauté.

Avec une croissance de la population de +0,6%/an depuis 1982, la commune du Château-d'Oléron a connu une hausse plus faible que la communauté de communes (1%/an).

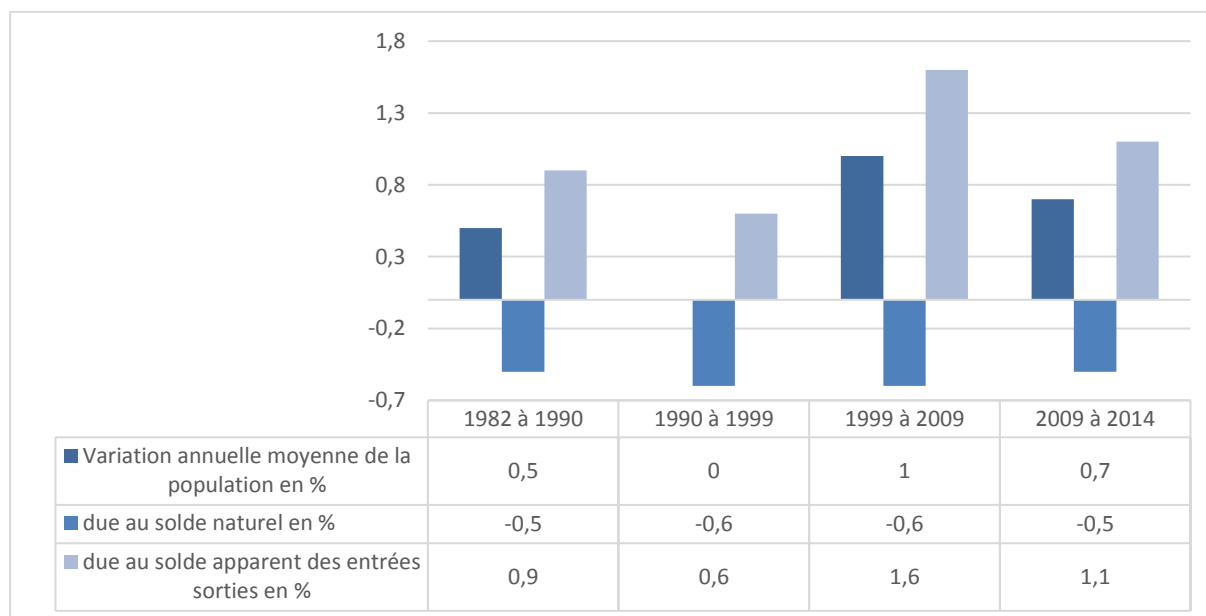
Mais la dynamique démographique sur la période récente est plus soutenue sur la commune du Château que sur l'ensemble de l'Île : taux évolution annuel de +0,7%/an entre 2009 et 2014 et +0,3%/an pour la communauté de communes.

Le Château d'Oléron s'appuie donc sur une croissance démographique dynamique, avec le taux d'évolution annuel, observé ces 5 dernières années, le plus élevé (+0,7%) de la communauté de communes, derrière Le Grand-Village-Plage (+0,8%)

I.1.1.1.2. Une évolution démographique uniquement portée par le solde migratoire

L'évolution de la population est la résultante du taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune).

Taux de variation annuel de la population sur la commune



Source : Insee 2017

A titre de comparaison, sur l'île d'Oléron

	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle moyenne de la population en %)	1,1	0,9	0,8	0,3
Due au solde naturel en %	-0,3	-0,4	-0,6	-0,7
Due au solde apparent des entrées sorties en %	1,4	1,3	1,4	1

La progression de la population est à mettre en relation avec le solde migratoire, toujours positif (sur la commune du Château, jusqu'à +1,6%/an entre 1999 et 2009 ; +1,1%/an entre 2009 et 2014).

À l'inverse, le taux de variation dû au mouvement naturel est resté déficitaire depuis 1982 (oscillant entre -0,5 et -0,6%/an).

L'attractivité résidentielle du territoire vient ainsi combler le déficit naturel.

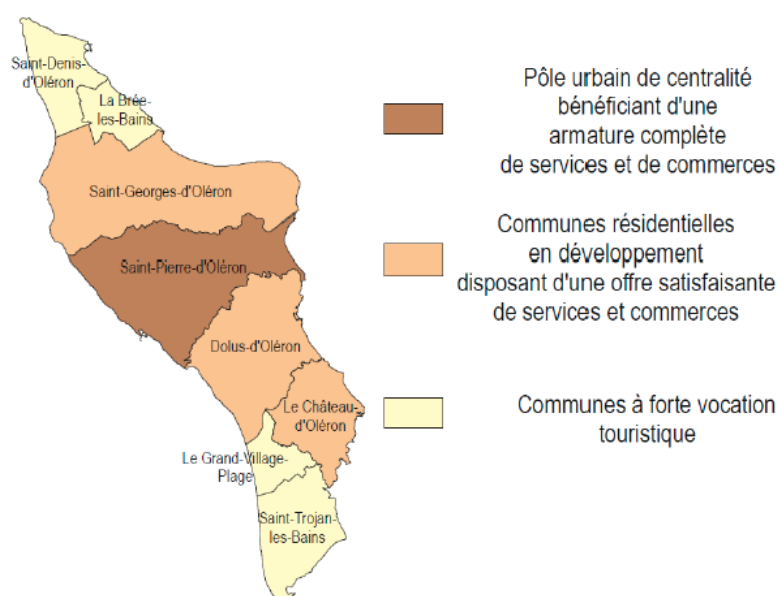
A noter qu'à l'échelle de l'île le vieillissement de la population se confirme et s'accélère sur la dernière période alors qu'il amorce (taux de variation lié au solde naturel) une baisse d'un point sur la commune du Château.

I.1.1.1.3. Une population saisonnière qui perturbe le fonctionnement urbain

L'île d'Oléron est marquée par la présence d'une population saisonnière, avec une forte augmentation globale de la population présente, en moyenne saison, marquée par les week-

ends et les ponts, et en haute saison.

Globalement, à l'échelle de l'île d'Oléron, jusqu'à 250 000 personnes sont présentes en haute saison (valeur regroupant les résidents, les résidents secondaires, les touristes et les excursionnistes à la journée).



Source Contexte territorial et éléments de bilan du PLH

Les communes les plus concernées par une vocation touristique sont les communes Nord et Sud de l'île. La commune du Château forme une commune résidentielle qui permet un fonctionnement à l'année plus équilibré.

I.1.1.2. STRUCTURE DE LA POPULATION PERMANENTE

I.1.1.2.1. Un vieillissement de la population qui devrait se poursuivre

La population de l'île d'Oléron est plus âgée que celle du Département : en 2014, les plus de 60 ans représentent 42% contre 32,4% dans le département.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans a par ailleurs augmenté de manière nettement plus soutenue que l'ensemble de la population du territoire : sur la période 2009/2014, +1,89% par an contre 0,31 % / an pour l'ensemble de la population.

La commune du Château d'Oléron n'échappe pas à la règle, mais la part des plus de 60 ans reste moins élevée, avec une valeur de 39,7%.

A noter en effet que si toutes les communes de l'île présentent une part de personnes âgées de plus de 60 ans supérieure à 30%, le taux est très variable suivant les communes, oscillant entre 36,9% (Saint-Trojan) et 54,5% (La Brée) ; la commune du Château arrivant en 3^e position après Saint-Trojan et Dolus d'Oléron.

Le phénomène de vieillissement résulte tout à la fois, du glissement des classes d'âge de la population déjà implantée, mais aussi d'un solde migratoire formé par l'installation de personnes retraitées.

Une analyse détaillée des évolutions est donnée dans le tableau ci-après

Répartition de la population par tranches d'âges (en %)

Commune / Départt	1999	2009	2014	Variation 1999 -2014
0-14 ans	14,4	13,5	13,3	- 1,1 pt
	16,7	16,1	15,8	- 0,9 pt
15-29 ans	13,2	11,0	11,4	- 1,8 pt
	17,4	15,4	14,6	- 2,8 pts
30-44 ans	20,1	16,9	14,7	- 5,4 pts
	20,3	18,3	17,0	- 3,3 pts
45-59 ans	19,5	21,5	21,1	+ 1,6 pt
	18,8	20,9	20,1	+ 1,3 pt
60-74 ans	20,6	23,1	24,6	+ 4,0 pts
	17,2	17,5	20,0	+ 2,8 pts
75 ans ou +	12,2	14,1	15,1	+ 2,9 pts
	9,6	11,8	12,5	+ 2,9 pts

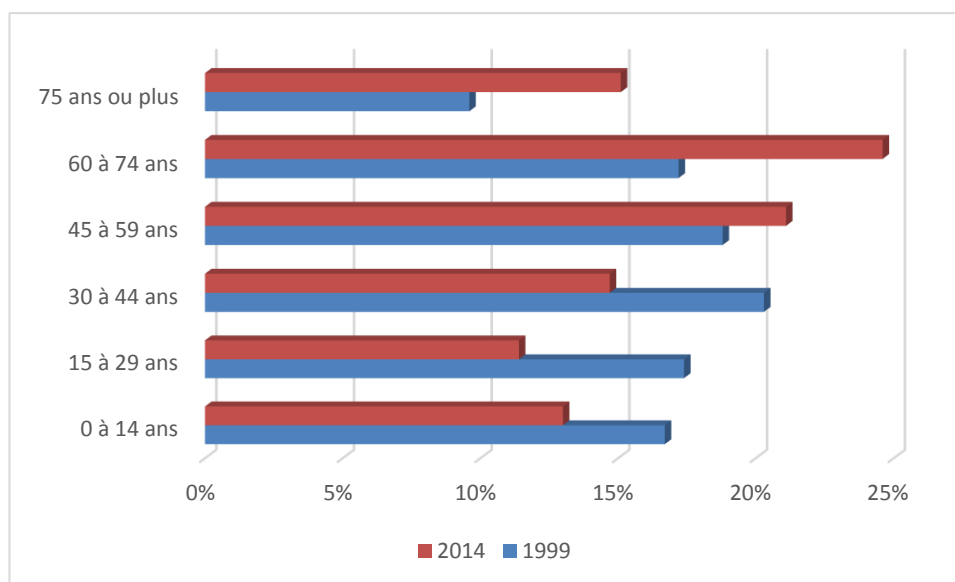
Source : Insee 2017

- + 60 ans en 2014 = 39,7%, soit 1612 personnes
- + 60 ans en 2009 = 37,2%, soit 1462 personnes
- + 75 ans 2014 = 613 personnes
- + 75 ans 2009 = 553 personnes

De façon générale, la population a vieilli depuis 1999 avec un recul global de toutes les classes des moins de 45 ans (diminution de plus de 8 points) et à l'inverse une progression de toutes les classes supérieures.

L'écart avec les valeurs départementales est net concernant les classes jeunes : pour les « moins de 30 ans », différentiel de 5,7 points (24,7% pour le Château-d'Oléron et 30,4% pour le département).

Sur la commune du Château-d'Oléron, la part des plus de 60 ans était de 25,3% en 1975, 27,6% en 1982, 30,2% en 1990, 32,8% en 1999 et 39,7% en 2014.



Source : Insee 2017

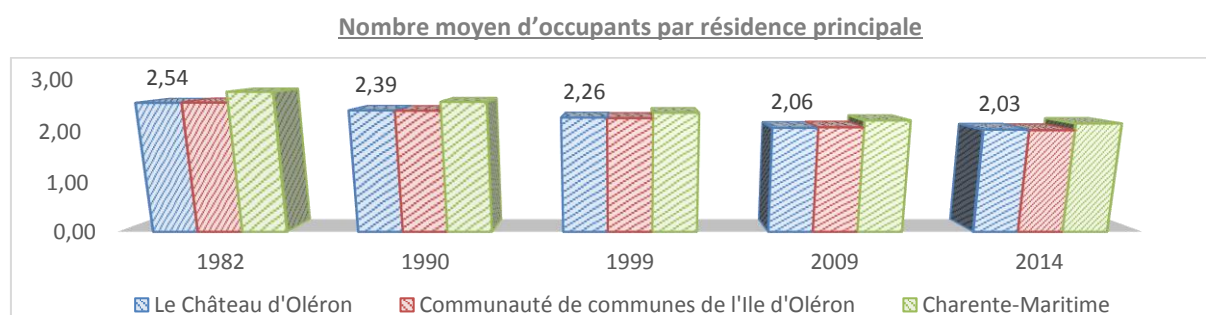
L'indice de « jeunesse » (rapport des « moins de 20 ans » sur les « plus de 60 ans ») est en 2014, de 30,6, valeur largement inférieure à 50 (équilibre) ; ce qui traduit une valeur faible. Elle reste cependant légèrement supérieure à celle de la communauté (28,1 en 2013).

La question du vieillissement de la population constitue une réflexion importante pour les prochaines années même si le Château d'Oléron est nettement moins touché que l'ensemble de l'Ile.

	Evolution annuelle 2009/2014		
	60-74 ans	75 ans et +	Population totale
Le Château-d'Oléron	1,3	1,4	0,67
CCIO	2,15	1,48	0,31
Département	2,64	1,08	0,66

La part des personnes âgées de plus 60 ans a augmenté sur la commune du Château d'Oléron plus vite que l'ensemble de la population mais les taux d'évolution annuels 2009-2014 sont nettement moins élevés que sur l'ensemble de l'Ile ou le département.

I.1.1.2.2. Une taille des ménages en constante diminution



Source : Insee 2017

La taille des ménages, conformément à une évolution générale, a diminué durant les quarante dernières années. Elle s'établit sur la commune en 2014 à 2,03 personnes, valeur légèrement inférieure à la moyenne départementale (2,14) mais équivalent à la moyenne de la Communauté de communes (2,01).

Ce chiffre traduit la part importante de couples sans enfant (38,3%) ou de personnes seules (35,9%).

Le nombre moyen de personnes par ménage ne cessant de diminuer, les besoins en logements s'accroissent donc et pour loger le même nombre d'habitant il faut disposer de plus de logements.

Il faudra néanmoins observer l'évolution de la taille des ménages dans les années à venir, car il semblerait qu'elle se maintienne autour de 2 (la diminution entre 2009 et 2014 est faible).

I.1.2. CONSTRUCTION ET HABITAT

I.1.2.1. PARC DE LOGEMENTS ET EVOLUTIONS

L'Ile d'Oléron a élaboré son premier PLH en 2010-2011 et engage aujourd'hui les études pour un second PLH.

Les données relatives au parc de logements sont établies à partir du travail conduit par la Communauté de communes de l'Ile d'Oléron dans le cadre du PLH. Les chiffres d'analyse sont issus des données FILOCOM et SITADEL 2.

Les chiffres Insee n'ont ainsi pas été retenus concernant le parc de logements dans la mesure où l'approche du recensement des résidences secondaires (un traitement différent entre 1999 et 2010 des mobile-home) fausse quelque peu les analyses.

I.1.2.1.1. Une dynamique importante sur les quinze dernières années

Avec **6 710 logements de plus qu'en 1999**, l'évolution du parc de logements entre 1999/2015 est de **+ 30.5 %**.

	Nombre de logements			Variation 1999 / 2015		Taux de variation annuelle	
	1999	2007	2015	en valeur	en %	1999 / 2007	2007 / 2015
Pôle Urbain	5 185	6 239	7 035	1 850	35,68	2,34	1,51
Saint Pierre d'Oléron	5 185	6 239	7 035	1 850	35,68	2,34	1,51
Communes résidentielles	10 523	12 614	13 997	3 474	33,01	2,29	1,31
Château d'Oléron	2 507	3 097	3 469	962	38,37	2,68	1,43
Dolus d'Oléron	3 058	3 643	4 025	967	31,62	2,21	1,25
Saint Georges d'Oléron	4 958	5 874	6 503	1 545	31,16	2,14	1,28
Communes touristiques	6 244	7 060	7 630	1 386	22,20	1,55	0,98
Saint Denis d'Oléron	2 055	2 363	2 650	595	28,95	1,76	1,44
Saint Trojan les Bains	1 717	1 786	1 844	127	7,40	0,49	0,40
Grand Village Plage	944	1 122	1 236	292	30,93	2,18	1,22
Brée les Bains	1 528	1 789	1 900	372	24,35	1,99	0,76
TOTAL	21 952	25 913	28 662	6 710	30,57	2,10	1,27

Parc de logements des communes de l'Ile d'Oléron – source PLH – données FILOCOM 1999/2007/2015

En moyenne, les communes résidentielles affichent un taux de progression de + 33 % mais **la commune du Château d'Oléron se distingue nettement avec le taux d'évolution le plus fort : + 38,37% entre 1999 et 2015.**

Sur la période 2007/2015, le taux de variation annuel du parc marque un **ralentissement général au regard de la période précédente** : taux de 1,43 % sur la commune du Château (1,27% sur l'ensemble de l'île) contre 2,68% sur la période 1999/2007 (2,10 sur l'île).

I.1.2.1.2. Les différents segments du parc de logements

	2007		2015		variation annuelle 2007-2015
	nbre	% parc logts	nbre	% parc logts	
Parc logement Le château	3 097		3 469		1,43
Dont Résidences principales	1 923	62%	2 128	61%	1,27
Dont Résidences secondaires	987	32%	1 097	32%	1,33
Dont logements vacants	187	6%	244	7%	
Parc logement Ile d'Oléron	25 913		28 662		
Dont Résidences principales	10 852	42%	11 824	41%	1,08
Dont Résidences secondaires	14 046	54%	15 338	54%	1,11
Dont logements vacants	1 015	4%	1 500	5%	

Source PLH – données FILOCOM 1999/2007/2015

I.1.2.1.3. Une progression continue des résidences principales

Globalement, de 2007 à 2015, le parc des Résidences Principales sur la commune du Château d'Oléron enregistre une variation annuelle de + 1,27 (supérieure à celle enregistrée sur l'Ile dans son ensemble, + 1,08%).

Le parc des résidences principales a ainsi progressé plus rapidement que la population durant le même laps de temps.

Cette évolution différenciée est liée au besoin en logements généré par le phénomène de desserrement des ménages (de 2,54 personnes par ménage en 1982 à 2,03 en 2014), ainsi qu'à celui lié au renouvellement du parc (disparition ou réaffectation d'une partie du parc ancien et vétuste).

Il est à noter qu'entre 2007 et 2015, le poids des résidences principales au regard des résidences secondaires est resté stable de 62% en 2007 à 61% en 2015.

• Un niveau de confort des résidences qui s'améliore

Globalement, le niveau de confort du parc augmente depuis 2007, résultat des opérations d'amélioration de l'habitat menées sur le parc privé ancien depuis une vingtaine d'années.

Sur la commune du Château d'Oléron, le parc de logements déclaré « sans confort » est de 5,73%, valeur un peu supérieure à la moyenne sur l'Ile (4,65%). :

I.1.2.1.4. Le parc de résidences secondaires participe aujourd'hui à la création de résidences principales

Sur la commune du Château, présente un taux de résidences secondaires de 32%, nettement inférieur à celui enregistré sur l'Ile (54%).

Même si leur nombre a augmenté (+ 110 logements entre 2007 et 2015), leur poids reste stable à 32%.

Contrairement à d'autres territoires où la résidence secondaire s'établit en général dans le parc très ancien (rénovation de vieilles bâtisses, corps de ferme, etc.), le parc de résidences secondaires sur l'île d'Oléron est plutôt récent.

Par ailleurs au regard de certains secteurs touristiques, les logements sont plutôt de grande taille (développement en individuel dans une logique « familiale »).

Depuis quelques années, il est observé un mouvement de transformation de résidences secondaires en résidences principales, avec dans un premier temps un allongement des durées d'occupation de ces logements (de Pâques à la Toussaint), puis une transformation de l'habitation en résidences principales à l'âge de la retraite.

I.1.2.1.5. Une part de logements vacants relativement stable

Les logements vacants représentent en 2015, 244 logements, **soit un taux de vacance de 7%**.

Il s'agit majoritairement d'une vacance structurelle (logements vacants depuis moins de 2 ans) et qui touche plus particulièrement les logements anciens datant d'avant 1949 (l'habitat ancien du centre bourg ou des villages), ce qui explique la proportion un peu plus forte de la vacance sur la commune du Château au regard de l'ensemble de l'île (part de 5% à l'échelle de l'île).

La vacance est plus fortement représentée dans le centre-bourg. Le projet de réhabilitation des espaces publics du centre-bourg va contribuer à renforcer son attractivité et avoir un effet d'entraînement sur le logement.

Le taux de vacance (identique à la moyenne nationale) est admis comme un taux de vacance « raisonnable » (soit autour de 6 à 7%) qui permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Compte tenu de ce taux de vacance, il apparaît que le segment du parc vacant ne pourra intervenir que faiblement dans la production de nouveaux logements.

A noter que le nombre de logements vacants sur la commune a augmenté entre 2007 et 2015 d'environ 30% (187 logements en 2007), ce qui constitue néanmoins une valeur nettement inférieure à celle enregistrée sur l'ensemble de l'île (+48%).

I.1.2.1.1. Une prédominance de logements occupés en propriété (maisons individuelles récentes)

Sur la commune du Château d'Oléron, **le parc de logements est assez récent**, même si la part de logements anciens (31% du parc datant d'avant 1948) est globalement plus importante que sur l'ensemble de l'île.

Le parc des résidences principales, sur la commune du Château comme sur l'ensemble de l'île, est très majoritairement constitué **de maisons individuelles, et de grands logements**, en décalage avec la taille des ménages (majoritairement constitué de 1 à 2 personnes).

Sur la commune du Château d'Oléron, la part de collectif est cependant supérieure à celle enregistrée sur l'Ile (taux de 12,3%, alors qu'il est inférieur à 10% sur l'Ile).

Enfin la commune enregistre une majorité de propriétaire : **71% des résidents sont propriétaires** de leur logement (69% sur l'ensemble de l'Ile).

I.1.2.1.2. Un parc locatif modeste

La commune compte en 2015, **620 logements locatifs, 29% du parc de résidences principales**, soit une part un peu supérieure à celle de la Communauté de communes (27,6%), mais inférieure à la valeur départementale.

A noter que la commune du Château comptabilise près de 20% de l'ensemble du parc locatif privé de l'Ile.

Selon l'étude conduite dans le cadre du PLH, il apparaît que le parc privé accueille davantage de jeunes ménages que le parc public. Il s'agit donc majoritairement de petits ménages de 1 à 2 personnes.

Même si la taille moyenne des logements du parc privé est plus réduite que celle des propriétaires, il apparaît néanmoins une inadéquation entre la taille des ménages et l'offre de logement, d'où une certaine tension au niveau du marché immobilier notamment sur les petits logements de type T1 / T2.

I.1.2.2. UNE OFFRE A CONSOLIDER EN LOCATIF SOCIAL ET CONVENTIONNE

I.1.2.2.1. Le parc privé conventionné ANAH

Sur la commune du Château, 26 logements sont conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah),

Ce parc locatif « social » privé regroupe les bailleurs qui ont bénéficié de subventions pour améliorer leur logement locatif. A ce titre, ils ont signé une convention avec l'ANAH « avec » ou « sans travaux » (convention avec l'Etat avant 2006).

Le montant des loyers est plafonné, des conditions des ressources des locataires à l'entrée dans le logement sont imposées.

Commune	Avec travaux	Sans travaux	Total
Le Château	23	3	26
Ile d'Oléron	116	12	128

Sources PLH : Données issues des base Flocon (période antérieure au 01/01/2006) et INFOCENTRE Anah (période du 01/01/2006 au 31/12/2006)

Le Département participe au développement du parc locatif privé conventionné par une aide à la réhabilitation de logements privés, dans le cadre d'un engagement contractuel avec le bailleur, sur les modalités et conditions de mise en location (convention de 12 ans, locataires adressés par la commission locale de l'habitat le Maire de la commune d'implantation y étant associé).

Ce dispositif permet ainsi la création de logements à loyer abordable à l'unité à proximité des services. Il fait l'objet d'une convention avec l'Etat et l'Anah, dite de « Programme d'Intérêt Général labellisé Habiter Mieux ». Il existe 4 Logements à Loyer Abordable (LLA) dans la

Commune : 2 T1 et 2 T3 pour un total de 124 000 € de subventions départementales.

I.1.2.2.2. Le parc locatif SOCIAL (public et privé conventionné ANAH)

• Etat des lieux du parc locatif public

Le parc locatif SOCIAL sur la commune du Château d'Oléron regroupe au 1^{er} Janvier 2016 145 logements et représente 7% des résidences principales de la commune (cette part est de 6% sur l'ensemble de l'Ile).

Le parc est réparti entre :

- les logements publics (propriété des bailleurs sociaux : majoritairement Habitat 17 et SEMIS) représentent 4,8% du parc des RP ;
- les logements de propriétaires privés ayant conventionné leur bien avec l'ANAH en contrepartie de subventions et/ou d'avantages fiscaux représente 1,08% du parc des RP.

	Résidences principales 2015	Logements sociaux en location au 1/1/2016		Type de logements sociaux	
		Nombre	%	Publics	Privés
Le Château d'Oléron	2128	145	7%	119	26
Ile d'Oléron	11824	699	6%	571	128

Sources : PLH – révision – Données issues des bases : Filocom 2015 / RPLS + BDD CCIO / INFOCENTRE Anah

Le parc locatif public sur la commune du Château d'Oléron présente une part de parc de construction ancienne (72% du parc construit avant les années 2000) :

- 57 logements ont été construits par l'OPD HLM (Habitat 17) entre 1965 et 1974 (H.L.M. du Moulin – 21 logements – et du Petit Gibou – 36 logements -). Il s'agit de logements collectifs.
- 29 logements l'ont été pendant la période 1982-1989
- 33 logements ont été réalisés depuis 2001.

Majoritairement, le parc est composé de grands logements 77% de T3 / T4 (valeur similaire à celle enregistrée sur l'Ile), 8% de T1/T2.

• Les politiques publiques récentes

Une convention de partenariat avec les 5 bailleurs sociaux et les communes de l'Ile d'Oléron a été signée le 25 janvier 2012 afin de contribuer à la bonne mise en œuvre du PLH : production de logements locatifs sociaux et conventionnés.

Le département participe également au développement du parc locatif public par des aides à la construction de logements sociaux. Ainsi, 27 logements publics subventionnés par le Département ont été dénombrés sur la commune depuis 2009 pour un total de 170 000 € de subventions.

En outre, le Département, avec la contribution de l'Etat et de la Caisse de garantie du logement locatif social accompagne Habitat 17 dans un important programme de réhabilitation et de développement de son parc de logements.

Une relance de la production est également portée par les opérations privées, avec mobilisation d'une partie du foncier privé au service de la production de logement social.

Une opération a récemment été engagée par la commune dans le cadre d'une opération en VEFA (opérateur I3F). **L'opération du « clos du Château » concerne ainsi 20 logements (4 PLAI et 16 PLUS).**

Ce développement du partenariat privé / public et la mobilisation d'une partie du foncier privé au service de la production de logement social, résulte de la crise immobilière qui a poussé des promoteurs à se tourner vers le monde HLM pour la commercialisation de certains logements, mais est aussi le résultat des actions incitatives menées par les collectivités.

I.1.2.3. UNE POLITIQUE D'AMELIORATION DU PARC ANCIEN PRIVE

L'amélioration du parc privé existant constitue un enjeu important car il permet de développer le logement locatif privé à loyer maîtrisé dans les logements ou bâtiments vacants, d'aider au maintien à domicile des personnes âgées, mais aussi d'améliorer les performances énergétiques des logements.

Le parc de résidences principales datant d'avant 1949 représente que 22,7% des logements soit une inférieure à la valeur départementale (32,5 %), mais supérieure à celle enregistrée sur l'Ile (22%).

Depuis 1999, **la Communauté de communes mène une politique en faveur de l'amélioration de l'habitat privé**. Se sont succédés une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (de 1999 à 2003), un premier Programme d'Intérêt Général (de 2004 à 2006), puis un second PIG (2007-2009).

Sur cette période (source PLH), les résultats ont été assez encourageants. Sur la commune du Château :

- 70 logements occupés par leur propriétaire ont été améliorés grâce aux subventions accordées (sur 331 sur l'ensemble de l'île),
- 32 logements locatifs (sur 116 sur l'ensemble de l'île),

Le **potentiel de logements à rénover restant important** et les besoins des populations tout autant, notamment en matière d'offre locative à loyer maîtrisé, **une nouvelle OPAH a été engagée en 2010, prolongée jusqu'à fin 2014.**

De nouveaux objectifs prioritaires ont été intégrés : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le rééquilibrage des actions en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes, la lutte contre la précarité énergétique et la mise en place du programme « Habiter Mieux », l'optimisation de l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs.

Les résultats de cette opération sont apparus très positifs au regard des objectifs fixés. En moins de 4 ans, à l'échelle de l'Ile, ce sont près de 200 logements de propriétaires occupants qui ont été subventionnés par l'ANAH dont : 46 pour des travaux d'adaptation en vue d'un maintien à domicile ; 14 dossiers de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ; 111 dossiers liés à des travaux d'économie d'énergie.

Sur la commune du Château, le nombre de propriétaires occupants subventionnés représente 58 propriétaires.

En complément du PIG « Habiter Mieux », la communauté de communes de l'Ile d'Oléron a mis en place son propre **dispositif d'aide dénommé « Bonus Energie »**. Sans conditions de ressources, ce dispositif s'adresse à tous les propriétaires.

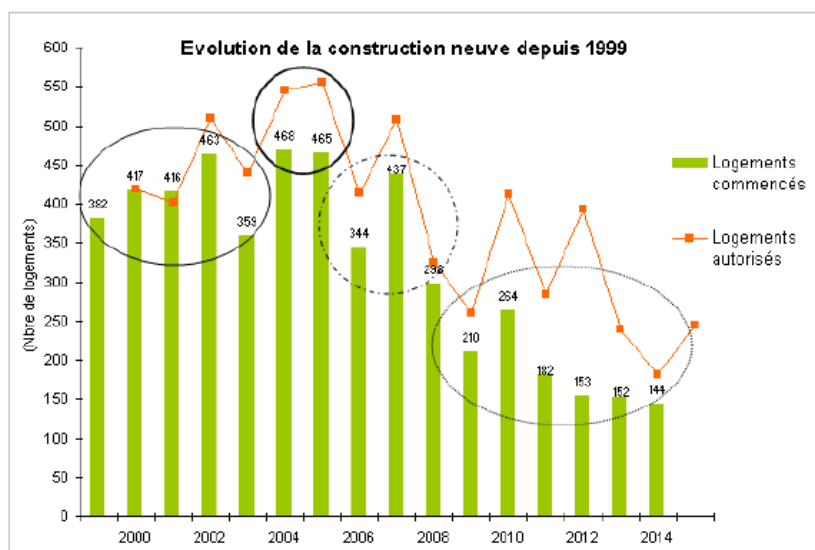
Par ce biais, 65 propriétaires ont été aidés par la communauté de communes pour leurs travaux d'économie d'énergie.

A noter que depuis 2012, les propriétaires bailleurs peuvent également recevoir une aide du Département pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie plafonnée à 5 000 € en conventionnant leur logement avec l'Anah qui apporte également une aide aux travaux si le gain énergétique est de 35 % (2 logements ont été subventionnés : 1 T3 et 1 T4 pour 7 000 € de subventions départementales).

I.1.2.4. LE MARCHÉ DU LOGEMENTS

I.1.2.4.1. Globalement un volume de production en baisse depuis 2004 et une reprise enregistrée en 2015-2016

A l'échelle de l'île d'Oléron, depuis une dizaine d'années, le nombre de logements commencés chaque année est en baisse et laisse apparaître plusieurs périodes successives : après une augmentation sur les années 2004-2005, les mises en chantiers baissent régulièrement.



Les études du PLH ont montré que ce sont les résidences secondaires qui ont été le plus fortement impactées par la baisse d'activité consécutive à la crise de 2008, avec à l'échelle de l'île, depuis 2010, un rythme de production deux fois plus important pour le marché de la résidence principale que pour celui de la résidence secondaire.

Sur la commune du Château d'Oléron, l'évolution de la construction a connu une évolution similaire à celle de l'ensemble de l'île :

- forte construction en 2004-2005
- diminution à partir de 2008, avec cependant une reprise sur les années 2012-2013.
- Forte reprise en 2016, qui correspond à une opération importante (« les rivages du Château »
- 68 logements, rue Bernard Giraudeau).

	Nombre de logements commencés			
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	TOTAL
2004	31	2		33
2005	23	26		49
2006	19	3		22
2007	15	8	2	25
2008	16	2		18
2009	10			10
2010	12		3	15
2011	15	2		17
2012	20	7		27
2013	26	6		32
2014	18	0	0	18
2015	6	0	0	6
2016	7	45	0	52
2017* (jusqu'à Sept.2017)	9	0	0	9
TOTAL	227	101	5	333

Source : Sit@del2 - logements commencés par type

Période 2004-2014 : résultats annuels en date réelle, données arrêtées à fin septembre 2017

Période 2015-2017 : résultats mensuels en date de prise en compte, résultats à fin septembre 2017

Les chiffres en date réelle pour un mois donné peuvent faire l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser et sont adaptés à des travaux à caractère structurel.

Les séries en date de prise en compte sont plutôt adaptées à l'analyse conjoncturelle.

A noter que la grande majorité des logements sont construits en individuels purs (68%) ou groupés (30%)

I.1.2.4.2. Un marché de l'accession et de la location toujours ségrégatif

• Terrains à bâtir

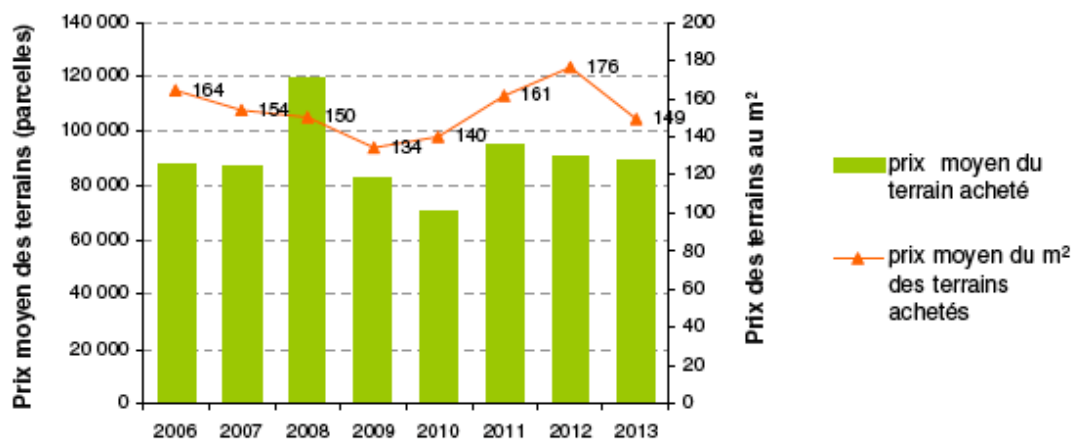
Selon les études établies dans le cadre du PLH, le prix des terrains à la construction sur l'île d'Oléron a été multiplié par 3,5 entre 2000 et 2006 (prix de vente moyen de 47€/m² en 2000 et de 165 €/m² en 2006), présentant ainsi des valeurs nettement supérieures à celles enregistrées sur le Bassin de Marennes.

Après avoir chuté jusqu'en 2009, le prix moyen des terrains sur l'île d'Oléron vendus en secteur diffus est reparti à la hausse pour finalement repasser sous la barre des 150 € en 2013.

Sur le Bassin de marennes, le prix moyen au m² des terrains à la construction est de 61,50 € soit 58% de moins que sur Oléron.

En 2013, le prix moyen des terrains s'établit à 89 514 € pour des parcelles d'une superficie moyenne de 600 m² (88 373 € en 2006).

Prix moyen des terrains achetés sur Oléron : valeur à la parcelle et au m²



Source : EPTB

• Constructions neuves

Entre 2000 et 2006 le marché immobilier oléronais a connu une explosion des prix de vente de +65 % pour les maisons et +84 % pour les appartements.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves en secteur diffus continue d'augmenter depuis 2006 : +28% entre 2006 et 2013. La surface moyenne des maisons vendues (en surface de plancher) a légèrement diminué passant de 110 à 103 m² (source études PLH).



Source Bilan du PLH – septembre 2014).

• Le marché de l'ancien

Selon l'analyse des marchés immobiliers établie par l'Observatoire des Espaces Naturels Agricoles Forestiers et Urbains (NAFU) à partir des données DGFIP /DVF, le prix moyen des maisons vendues sur la commune du Château d'Oléron a chuté d'un peu plus de 9% entre 2010 et 2015. Les professionnels estiment cependant que le marché repart aujourd'hui à la hausse sans pour autant revenir aux niveaux de 2008.

En 2015, le prix moyen s'établit aux environs de 177 000 €

• Niveaux de loyers du parc locatif privé

Selon les études conduites dans le cadre du PLH, le loyer moyen hors charges d'une maison est de 9,1 €/m² et d'un appartement de 9,6/m² (surfaces plus petites).

Dans le parc privé, un 3 pièces se loue en moyenne 616 € / mois, avec des variations selon la taille et l'âge du bien.

• Les politiques publiques

Le marché sur la commune, comme sur l'ensemble de l'île, apparaît tendu tant au plan de l'accession que du locatif.

L'accession sociale à la propriété est inscrite au programme d'actions du PLH afin de permettre aux jeunes ménages de rester ou s'installer sur l'Île d'Oléron

Dans le cadre du PTZ+ à l'échelle de l'île, près de 200 logements ont bénéficié de ce dispositif.

Sur la commune du Château, la collectivité a conduit depuis plusieurs années une politique d'achat de foncier pour mise à disposition à moindre coût afin de faciliter l'accession à la propriété.

Plus récemment, la commune a engagé des démarches de partenariat avec le privé en demandant aux promoteurs d'intégrer des logements en accession sociale à la propriété.

Le prix des parcelles ainsi réservées est négocié entre la commune et le promoteur (entre 120 et 140 € le m²).

Le promoteur vend directement le foncier aux accédants proposés par la commune (la commune privilégiant les jeunes ménages en primo-accession). Aucune condition de ressources n'est imposée. S'ils sont éligibles, les accédants peuvent bénéficier du PTZ+.

Opérations concernées :

- 6 lots dans le Lotissement les Camélias
- 16 lots dans le lotissement La prise du Jas réalisé par la Commune
- 10 lots mis à la vente rue Bernard Giraudeau.

Dans les projets en cours

- 12 lots, rue Bernard Giraudeau (Le Clos du Château - 66 lots -).

Concernant le locatif, l'offre de biens offerts à la location n'est pas suffisante face à la demande et concerne insuffisamment les petits logements.

En outre, le prix du foncier sur l'île est jugé trop élevé par rapport aux loyers envisageables, ce qui décourage les investisseurs (faible rentabilité).

I.1.2.5. LES BESOINS SPECIFIQUES

I.1.2.5.1. Les besoins des personnes âgées et en situation de handicap

L'adaptation au vieillissement constitue une problématique nationale et locale.

Concernant les plus âgés, le 1er PLH mettait l'accent sur l'adaptation des logements, l'accessibilité des logements nouveaux, des services et des commerces ainsi que l'hébergement des personnes âgées, valides ou dépendantes.

Sur la commune du Château d'Oléron, comme sur l'ensemble de l'île, la part des personnes de plus de 75 ans est en progression (553 personnes en 2009 et 613 en 2014).

Les politiques mises en œuvre visent à encourager au maintien et à l'accompagnement des personnes âgées à domicile.

Il convient de noter que la part des personnes âgées propriétaires de leur logement est

supérieure à l'ensemble de la population (de l'ordre de 85% contre environ 70%).

A cet égard la réalisation de travaux d'adaptation des logements, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH et des dispositifs évoqués précédemment, participe du maintien à domicile et est considéré au bilan du PLH comme positif.

La commune dispose par ailleurs d'une structure d'EHPAD de 75 lits (Notre-Dame).

Le maintien à domicile est en outre favorisé par un réseau d'acteurs bien développé sur le territoire de l'Ile (CLIC, SAD, CIAS, Océan Oléron, ..).

I.1.2.5.2. Le logement et l'hébergement des jeunes

Sur l'Ile, il est difficile pour des publics jeunes à ressources modestes ou très faibles ou des travailleurs saisonniers de trouver des solutions de logements adaptées.

Plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre ou sont en cours de réalisation par la CC de l'Ile :

- installation du CLLAJ sur le territoire avec mise en place d'un service AIO (Accueil, Information, Orientation)
- bonification des aides accordées aux bailleurs pour la construction de petits logements sociaux
- ...

Le CLLAJ a développé deux dispositifs de logement : des logements temporaires (logements ou chambre conventionnées ALT) et des sous-locations.

La commune du Château d'Oléron dispose de 2 T3 adaptés à la colocation (sur les 4 présents sur l'Ile).

Des projets de résidences sociales jeunes sont par ailleurs initiés sur certaines communes.

I.1.2.5.3. L'accueil et le logement des gens du voyage

Concernant l'accueil des gens du voyage, la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron est intégrée au schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Charente-Maritime et répond aux objectifs fixés au schéma 2011.

Le nouveau schéma 2017 ne prévoit pas de réglementation particulière qui s'imposerait à la Communauté de communes de l'Ile.

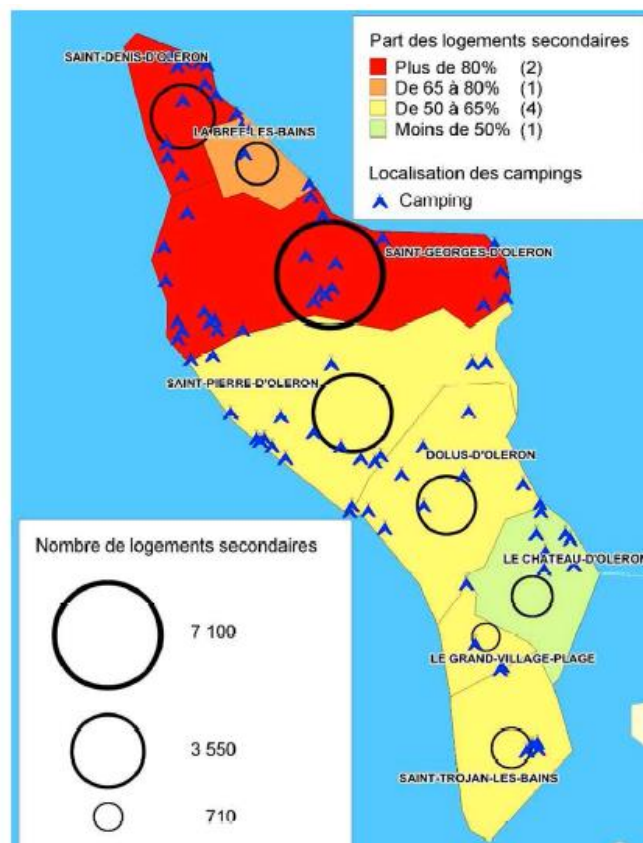
Le prochain SDAHGDV 2017-2023 n'est pas encore opposable et les décrets d'application de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté sont en préparation.

Le territoire, de même que la commune du Château d'Oléron, n'est pas non plus concerné par un besoin en habitat adapté (terrains familiaux).

I.1.2.6. LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

La capacité d'accueil de l'île est d'environ 110 000 lits touristiques avec une offre en hébergement diversifiée (72 campings, 40 hôtels, 7 villages vacances, 2 résidences de tourisme, 700 meublés classés)

Ces hébergements sont localisés à 80% sur la frange littorale. Les résidences secondaires conservent une part prépondérante dans les structures d'accueil et d'hébergement (15 338 logements).



Source : CC – Etude plan Global de Déplacements de l'île d'Oléron- Egis - Septembre 2012

Sur la commune du **Château d'Oléron**, avec un parc de 1261 résidences, la **résidence secondaire** constitue également, en termes de capacité d'accueil, le mode d'hébergement dominant.

Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par un parc de locations saisonnières, ainsi que par divers hébergements collectifs sous forme hôtelière, de village de vacances, et d'hébergements de plein air.

Sont ainsi recensés (Source : office de tourisme du Château-d'Oléron) :

- 5 campings de 2 à 4*, comprenant 854 emplacements.
- 4 hôtels-restaurants dont 2 sans étoile (27 chambres) et un hôtel de charme
- 4 chambres d'hôtes (capacité de 24 personnes)
- 23 meublés de tourisme (capacité d'environ 110 personnes)
- Des résidences de tourisme et hébergements collectifs (village de vacances « Les Amareyeurs » d'une capacité de 468 lits ; centre du Moulin de la Côte » - capacité de 210 personnes -)

I.1.2.6.1. En complément des résidences secondaires un hébergement de plein air prédominant

Le camping forme le second mode d'hébergement avec 854 emplacements répartis sur 5 campings. Sa saisonnalité est, bien entendu, plus marquée, même si les hébergements de type mobile home ou chalets se développent :

- **3 campings sont localisés au dans la zone du bourg :**

- Le camping « les Remparts » (1*) dispose de 174 emplacements dont 24 locatifs (résidences mobiles et bungalows). Ce camping, situé boulevard Philippe Daste à proximité de la Porte de Dolus (une des deux portes de la citadelle), des plages et de l'étang de la Phibie, rend complexe, en période estivale, la cohabitation des automobilistes et des piétons.



- Airotel (4*) dispose de 265 emplacements, dont 55 locatifs (chalets et mobilhomes) sur 21ha, situé quartier Montravail (19 rue de la Libération). Le camping Airotel, composé également d'une ferme équestre, occupe une ancienne zone agricole en limite Sud du bourg à proximité des parcs à huîtres.



- Le Pigeonnier (4*) dispose de 72 emplacements, dont 51 locatifs (chalets et mobilhomes). Ce camping est situé au 73 avenue d'Antioche au cœur de la zone résidentielle de la Chasse et de Fief Clairin.

La proximité de l'avenue d'Antioche (RD 734) et de la rue de Bel Air (menant au village de la Renisière) rend d'autant plus accidentogène ce carrefour.



• 1 camping localisé au Grand Gibou :

- Le Fief Melin (3*) dispose sur 3 ha, de 144 emplacements dont 40 locatifs (chalets et mobile homes). Il est situé rue des Alizées au cœur d'une zone mêlant prés, friches agricoles entrecoupés de haies, en bordure de marais.



- **1 camping 5* La Brande, localisé au lieu-dit L'Ileau (route des huîtres) :**



I.1.2.6.2. Une capacité hôtelière modeste

La commune ne dispose que de 4 hôtels, pour une capacité d'accueil assez limitée :

- L'hôtel l'Islande (hôtel/restaurant) d'une capacité maximum de 30 personnes, rue Alsace-Lorraine (non classé)
- L'hôtel l'Estran (hôtel, bar/restaurant) comprenant 8 chambres, Place de la République (non classé)
- Les Jardins d'Aliénor (hôtel/restaurant) comprenant 4 chambres, rue du Maréchal Foch, classé hôtel de charme.
- L'hôtel de la Place, comprenant 5 chambres, place de la République.

I.1.2.6.3. Un phénomène de diffusion des « parcelles à camper » moins marqué que sur d'autres communes de l'île

Le phénomène de camping sur parcelles privées, hors terrains aménagés dans l'île d'Oléron a fait l'objet de nombreuses études et réflexions depuis 1979.

Sur l'île, en 2009, la pratique était estimée à 4 600 emplacements de camping, à distinguer en 3 600 parcelles « diffuses » et environ un millier de parcelles sur zones de regroupement.

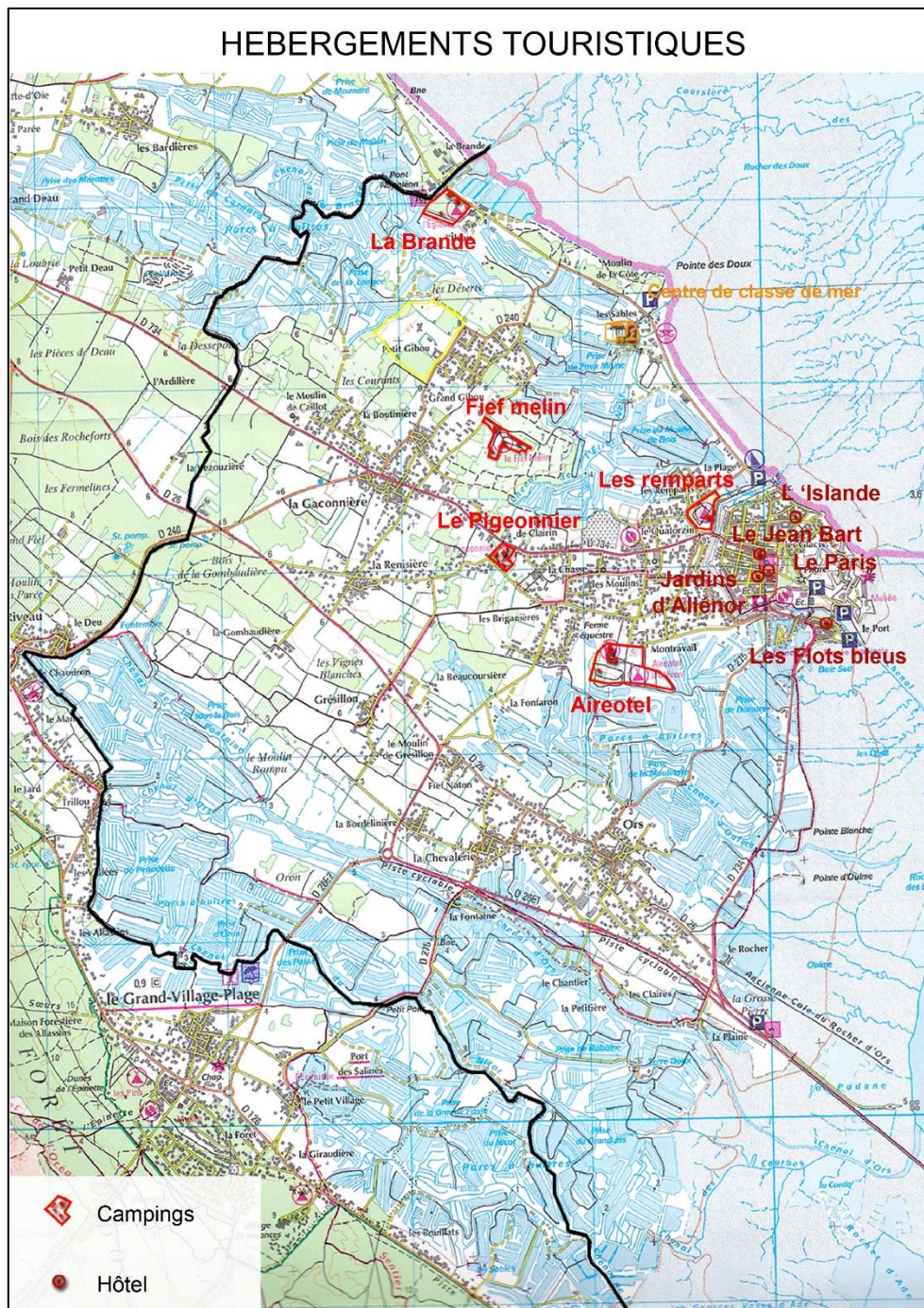
La surface dédiée aux parcelles à camper est estimée à 11 hectares en 2014 sur la commune du Château.

La commune du Château apparaît relativement préservée du phénomène qui concerne particulièrement les communes de Saint-Pierre-d'Oléron (surface dédiée aux parcelles à camper est estimée à 152 ha en 2014) et Saint-Georges-d'Oléron (surface estimée à 179 ha).

I.1.2.6.4. Une fréquentation estivale concentrée dans le temps

La commune offre ainsi une capacité d'accueil touristique d'environ 9000 personnes, soit 2,2 fois la population permanente.

La fréquentation est concentrée sur les mois de mai à octobre. Depuis quelques années, il est observé un relatif étalement de la fréquentation touristique, avec une diminution de la fréquentation sur les mois d'été juillet et août et une augmentation sur les mois de mai et juin. À noter que la commune du Château-d'Oléron dispose d'un office de tourisme, place de la République.



Atouts / Opportunités

Démographie

- Une population établie en 2014 sur la commune du Château d'Oléron à 4 063 habitants, avec une dynamique démographique sur la période récente plus soutenue que sur l'ensemble de l'Ile (taux d'évolution annuel entre 2009 et 2014 respectivement de +0,7% et +0,3%).
- Le phénomène de vieillissement de la population qui caractérise l'ensemble de l'Ile est cependant moins net sur la commune du Château d'Oléron.
- La diminution de la taille des ménages tend à se stabiliser.
- Le Château d'Oléron constitue une commune résidentielle, moins marquée que l'Ile par la saisonnalité, et bénéficiant ainsi d'un fonctionnement à l'année plus équilibré.

Habitat

- Globalement la dynamique de construction est importante (progression du parc de 30% depuis 15 ans), marquée toutefois par un ralentissement général sur la période 2007-2015 (ralentissement moins important qu'à l'échelle de l'Ile).
- Le poids des résidences principales au regard des résidences secondaires est resté stable (62% en 2007 et 61% en 2015) ; un mouvement de transformation de résidences secondaires en résidences principales est observé.
- Une part de logements vacants (7%) légèrement supérieure à celle enregistrée sur l'Ile (5%), mais relativement stable, et considéré comme un taux de vacance « raisonnable ».
- Une reprise de la production de logements enregistrée en 2015-2016.
- Une politique d'amélioration du parc ancien qui porte ses fruits et qui se poursuit.
- Une politique de développement de l'accession aidée (politique foncière et partenariat avec le privé).
- Un développement de l'offre locative sociale (dont dispositifs en VEFA).
- En matière d'hébergements touristiques, un hébergement de plein air développé, qui a vocation à se développer uniquement de manière qualitative.

Faiblesses / menaces

Démographie

- Une croissance démographique générée uniquement par le solde migratoire ; le solde naturel, même s'il est un peu moins déficitaire que sur l'ensemble de l'Ile (taux respectivement de -0,5%/an et -0,7%/an) reste élevé.
- Un recul global des classes jeunes et une progression des plus de 60 ans et des plus de 75 ans (entre 2009 et 2014, de 150 personnes, dont 60 de plus de 75 ans).
- La diminution de la taille des ménages génère une augmentation du besoin en logements et une adaptation de la typologie des logements.
- Une population saisonnière qui perturbe le fonctionnement urbain.

Habitat

- *Une production de logements peu diversifiée, prédominance de maisons individuelles et de grands logements.*
- *Un manque de petits logements et un marché locatif qui reste tendu*
- *Un marché de l'accession et de la location toujours ségrégatif.*

LES PISTES DE REFLEXION

- **Conserver la dynamique démographique récente.**
- **Poursuivre la politique foncière et d'accueil de ménages jeunes et actifs.**
- **Diversifier l'offre en logements (typologie).**
- **Consolider l'offre en logements locatifs sociaux et conventionnés**
- **Prendre en compte les besoins de ménages spécifiques (personnes âgées, saisonniers, ...).**

I.2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'économie de l'île d'Oléron est largement façonnée par le littoral. Tourisme, artisanat, ostréiculture, pêche sont, en termes de chiffre d'affaire comme en termes de salariés, les activités les plus importantes du territoire.

Pour le tourisme comme pour l'aquaculture, l'activité est principalement saisonnière avec d'importantes variations d'emplois au cours de l'année.

En prenant en compte les conditions d'emploi, on constate la prédominance d'emplois précaires (saisonniers) et faiblement qualifiés.

Le territoire est aussi marqué par un réseau dynamique de TPE-PME (très Petite Entreprise et Petite et Moyenne Entreprise). En effet, 72% des entreprises de l'île d'Oléron n'emploient pas de salariés, 25% ont entre 1 et 9 salariés et seulement 3% ont plus de 10 salariés. »

Source : PLH – contexte socio-économique

A noter qu'une partie significative des emplois générés par l'ostréiculture et le tourisme est composée d'emplois saisonniers, ce qui influe directement sur le taux de chômage des actifs locaux et entraîne une précarisation de ces actifs et fragilise l'économie locale.

I.2.1. LA POPULATION ACTIVE ET LES EMPLOIS

I.2.1.1. LA POPULATION ACTIVE DU CHATEAU

I.2.1.1.1. Un taux d'activité et d'emplois en progression depuis 1999

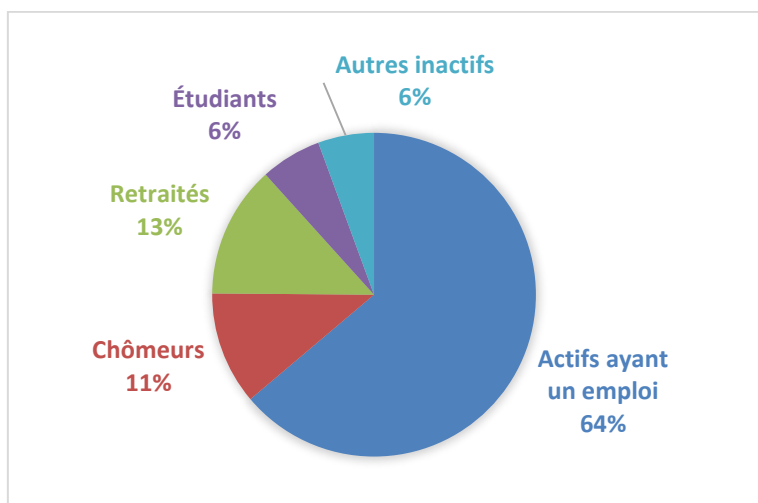
Sur l'ensemble de l'île d'Oléron, la population active (les 15-64 ans en situation de travailler) représente 8 630 personnes en 2014, soit près de 40% de la population totale.

Sur la commune du Château, elle est de 1 684 personnes et capte ainsi près de 20 % de la population active de l'île. Ce qui représente pour la commune un taux d'activité de 75,1% (légèrement supérieure à la moyenne du département, 72,3% et de l'île, 72%)
Ce taux d'activité sur la commune du Château est en augmentation depuis 1999 (67,3%).

Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 1 431 personnes, soit un taux d'emploi de 63,9%, supérieur à la moyenne départementale donnée à 61,8%, et à celle enregistrée au niveau de l'ensemble de l'île (59,9 %).

À noter une évolution positive sur la commune du Château depuis 1999 (taux d'emploi de 58,9% en 1999).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014



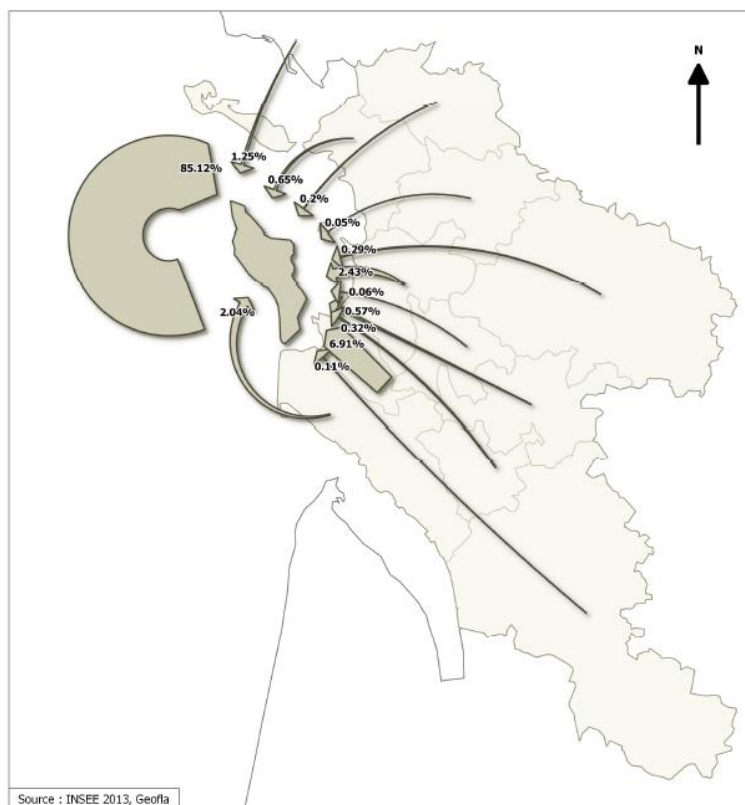
Source : Insee 2017

I.2.1.1.2. Plus de 45 % de la population active du Château travaille sur la commune

A l'échelle de l'île d'Oléron, 7904 personnes travaillent, dont :

- 85% habite l'île
- parmi les 15% venant de l'extérieur, 6.9 % viennent du Bassin de Marennes, part qui tend à augmenter (4,5 en 1999). A noter inversement, la part d'Oléronais travaillant sur le Bassin de Marennes reste stable.

Représentation des flux d'emplois entrants sur l'île d'Oléron par EPCI de résidence



Source : INSEE 2013, Geofla

Sur la commune du Château, la population active ayant un emploi représente en 2014, 1446

actifs.

Parmi eux 45,3% (655 actifs) travaillent et vivent sur la commune.

C'est une part importante, même si elle a diminué au fil du temps, en relation avec une diminution des actifs dans le secteur primaire.

Lieu de travail des actifs de 15 ans et + ayant un emploi et résidant dans la zone

	Actifs ayant un emploi	dans la commune en %	hors de la commune en %
2014	1446	655 45,3 %	791 54,7%
1999	1259	706 56,1 %	553 43,9%
1990	1241	856 69 %	385 31%
1982	1204	962 79,9 %	242 20,1%

Source : Insee 2017

I.2.1.2. LES EMPLOIS OFFERTS SUR LA COMMUNE

I.2.1.2.1. Une progression des emplois offerts sur la commune

Le nombre d'emplois offerts sur la commune (hors salariés des exploitations agricoles) s'élève en 2014 à 1 233, soit un potentiel d'emploi qui représente environ 85 % de la population active résidant sur le Château-d'Oléron.

Emplois selon le statut professionnel

	2014	%	1999	%
ensemble	1 233	100%	1 159	100%
Salariés	814	66,1%	761	65,7%
dont femmes	422	34,3%	372	32,1%
dont temps partiel	171	13,9%	161	13,9%
Non salariés	418	33,9%	398	34,3%
dont femmes	166	13,5%	142	12,3%
dont temps partiel	43	3,5%	35	3,0%

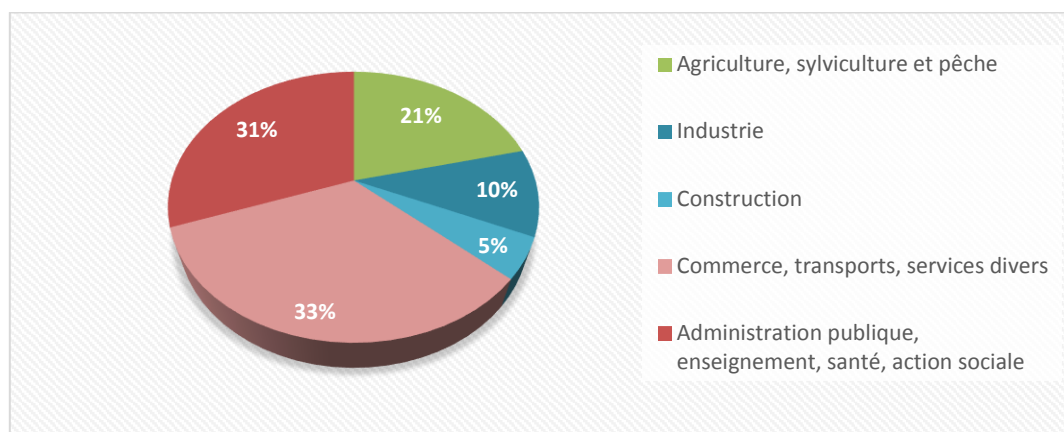
Source : Insee 2017

Les emplois ont globalement progressé d'environ 6% entre 1999 et 2014, un peu plus pour les emplois salariés.

I.2.1.2.2. Des emplois concentrés dans la sphère présentielle

- La majorité des emplois sont enregistrés dans la sphère présentielle¹, soit les activités de commerce de détail, hôtels et restaurants, tertiaire marchand.
- La part occupée par le secteur tertiaire et administratif est également importante.
- Le secteur primaire reste bien représenté du fait de l'ostréiculture et de la pêche.
- Le secteur secondaire (industrie et construction) représente 15% des emplois.

Emplois par secteur d'activité au Château d'Oléron en déc 2015



Source Insee 2017

I.2.1.2.3. Une majorité de TPE-PME (Très Petites Entreprises et Petites et Moyennes Entreprises)

Le territoire de l'Île d'Oléron recense 3 530 établissements, principalement situés sur les communes de Saint-Pierre et Le Château d'Oléron.

Ainsi la commune Le Château d'Oléron enregistre 609 établissements au 31 Décembre 2015.

Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité au Château d'Oléron au 31 décembre 2015

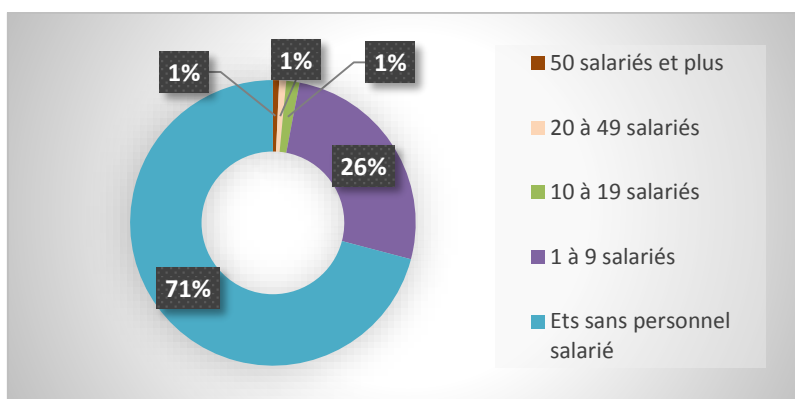
	Total	%
Ensemble	609	100
Agriculture, sylviculture et pêche	86	14,1
Industrie	46	7,6
Construction	50	8,2
Commerce, transports, services divers	367	60,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	60	9,9

Champ : ensemble des activités - Source : INSEE, CLAP en géographie au 1/1/2015

¹ Les activités présentielles sont les activités mises en oeuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Comme pour l'ensemble d l'Ile, la majorité des établissements du Château d'Oléron sont de petites dimensions : 71% des établissements n'emploient pas de salarié ; seuls 3% des établissements présentent plus de 10 salariés (soit 26% des établissements qui ont de 1 à 9 salariés).

Taille des établissements au 31 déc. 2015



Source : INSEE, CLAP, 2017

I.2.2. LES GRANDES FILIERES PRESENTES

I.2.2.1. L'OSTREICULTURE ET LA PECHE

Le pays Marennes Oléron est marqué par la pêche et une aquaculture de renom.

Le bassin de Marennes Oléron commercialise entre 45000 et 60000 tonnes d'huîtres par an soit près de 45% des huîtres françaises.

L'activité ostréicole est un des pôles d'emplois majeurs sur le pays en termes d'emplois permanents et d'emplois saisonniers. D'autres activités liées à la mer sont présentes mais leur poids est nettement moindre : la mytiliculture, la vénériculture, la pisciculture, ou encore des filières émergentes sur la valorisation des algues.

La commune du Château a une vocation ostréicole marquée.

En effet sur les 7 sites d'activités de l'Ile, deux sont situés sur la commune :

- le chenal d'Ors, situé près du village d'Ors (mise en place récente de pontons flottants permettant aux ostréiculteurs d'avoir un meilleur outil de travail) ;
- le site du Pâté, situé à proximité immédiate du centre-bourg.



Le chenal d'Ors et les marais ostréicoles

Le nombre d'entreprises ostréicoles de la commune se situe aux environs de 140 et le nombre d'actifs liés à cette activité d'environ 700.

On distingue deux types d'ostréiculteurs :

- des producteurs-éleveurs,
- des producteurs-éleveurs et expéditeurs.

Ces derniers sont soumis à des règles sanitaires d'expédition, qui nécessitent des bâtiments d'activité modernisés.

L'ostréiculture a connu une diminution du nombre de concessionnaires et une augmentation de la taille des concessions.

Cependant le nombre d'entreprises est aujourd'hui stabilisé.

L'activité se porte plutôt bien : installation de jeunes, nombreux investissements récents, modernisation des entreprises, diversification de l'activité et nouveaux marchés, ...

I.2.2.2. L'INDUSTRIE ET ARTISANAT

Le secteur de l'industrie et de la construction représente 96 entreprises fin 2015.

Les activités industrielles sont principalement liées au secteur maritime, avec les chantiers navals et l'accastillage.

Le tissu artisanal est assez présent, il est lié pour l'essentiel au BTP et à la construction, et est dynamisé par l'activité touristique. Le tissu artisanal est néanmoins confronté au problème de la transmission des entreprises et de la difficulté pour les jeunes à s'installer sur le territoire.



I.2.2.3. LES COMMERCE ET SERVICES

La commune bénéficie d'une bonne implantation des commerces et services, en complément de ceux proposés par Saint-Pierre d'Oléron.

Le secteur des commerces et services est le plus représenté puisqu'il capte 60% des établissements sur la commune qui présente un appareil commercial de proximité relativement bien développé.

Le bourg, pôle commercial de centralité

L'offre commerciale se structure essentiellement sur le bourg et tout particulièrement aux abords de la place de la République et dans les rues adjacentes (rue Reytre frères, rue du Maréchal Foch, rue Georges Clémenceau...).



Rue Georges Clémenceau (Place de la République)



Rue Georges Clémenceau



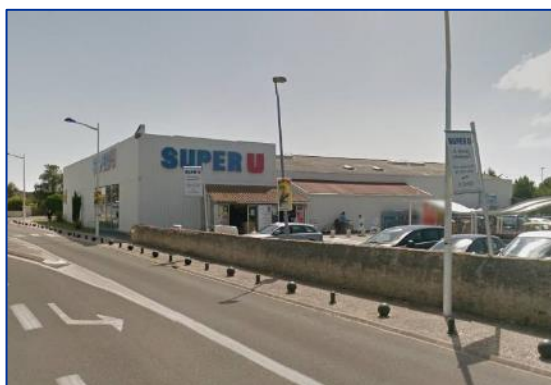
Rue du Maréchal Foch (Place de la République)



Rue Gambetta

Un supermarché (U) est situé avenue d'Antioche, à proximité du centre-bourg. Sa localisation est intéressante, compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg, mais l'évolution sur site de l'établissement (extension, stationnement) présente des difficultés du fait de l'absence de disponibilité foncière immédiate.

De ce fait la pérennité de la moyenne surface est régulièrement évoquée.

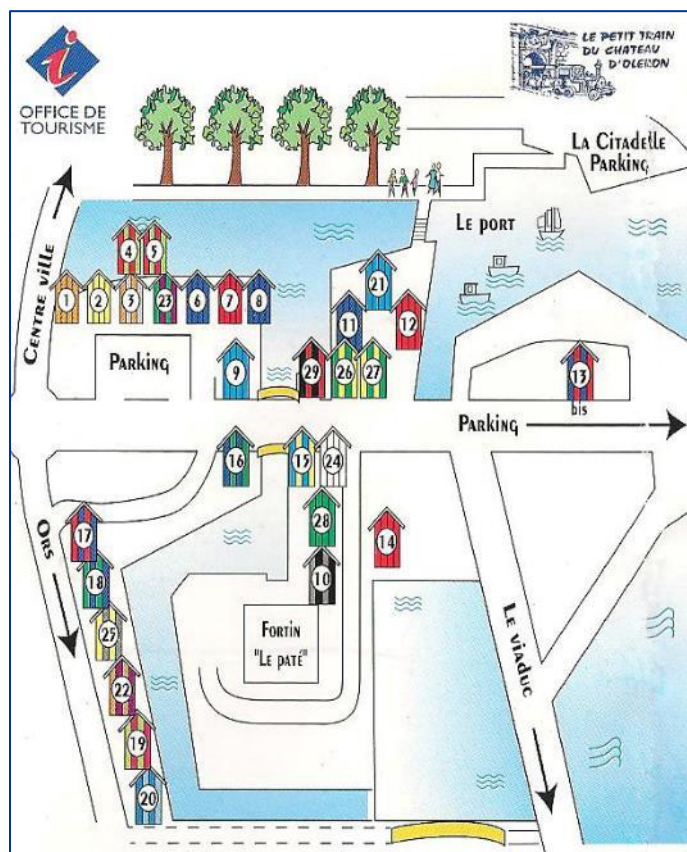


La commune dispose sur la place de la République **d'un marché couvert** (halles ouvertes tous les jours sauf les lundis hors période estivale). A noter en outre deux marchés nocturnes en juillet et août (les mercredis en centre-ville et les vendredis sur le port).



Le secteur du Port et les cabanes à usage commercial

Une vingtaine d'anciennes cabanes ostréicoles situées de part et d'autre de l'avenue du Port ont été réhabilitées par la mairie du Château d'Oléron afin d'accueillir toute l'année des artisans d'art (vanniers, sculpteurs, potiers, bijoutiers...), mais aussi des commerces, bar, glacier, restaurants, commerces liés à la pêche (poissonnerie, conserverie,...).



D'une manière générale, le tourisme influe assez largement sur l'équipement commercial. Toutefois, les commerces restent ouverts 10 mois dans l'année et bénéficient ainsi à l'ensemble de la population permanente.

I.2.2.4. L'AGRICULTURE

L'agriculture, sur l'île d'Oléron, était traditionnellement organisée autour de la viticulture, du maraîchage et de l'élevage (sur les bosses des marais).

L'agriculture est aujourd'hui faiblement représentée sur l'ensemble de l'île et particulièrement la commune du Château.

La surface agricole utilisée de la commune en 2010 est de 30 hectares, soit moins de 2% seulement de la superficie communale. Elle a enregistré une diminution de 32% en 20 ans.

Le nombre d'exploitants agricoles a connu une chute brutale, pour passer de 14 à 5 exploitations. La population agricole familiale active sur les exploitations est estimée en 2010, à 7 personnes seulement.

L'agriculture s'est heurtée à des contraintes fortes liées, tout à la fois, à un marché foncier tendu qui encourageait les propriétaires à vendre plutôt qu'à louer leurs terres à des fermiers, à la difficulté pour les jeunes agriculteurs à s'installer.

	RGA 1988	RGA 2000	RGA 2010
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	14	10	5
Travail dans les exploitations agricoles – UTA totales	29	9	7
Superficie agricole utilisée (en hectares)	44	56	30
Superficie en terres labourables (ha)	2	/	/
Superficie en cultures permanentes (ha)	13	3	/
Superficie toujours en herbe (ha)	26	52	8
Cheptel en UGB	26	87	9

La vigne constituait une activité traditionnelle sur l'île. En 2000, 4 exploitations présentaient encore des surfaces en vigne pour une superficie résiduelle de 3 hectares. En 2010, le nombre d'exploitations présentant cette activité est au-dessous du seuil de confidentialité de 3.

Il en est de même pour le maraîchage et de l'élevage.

Sur de petites superficies le maraîchage reste présent avec la culture de pommes de terre traditionnelle de l'île et des légumes frais.

Concernant l'élevage, l'élevage bovin a disparu. L'élevage ovin, encore présent en 2000 (3 exploitations pour une trentaine de brebis) correspond en 2010 à un nombre d'exploitations situé au-dessous du seuil de confidentialité de 3. Il en est de même pour l'élevage de volailles.

Les céréales (blé tendre, orge) ne sont présentes que de manière résiduelle.



Aux facteurs externes tels que la mise en place de la PAC (et la question des terres primables et non primables), la diminution des quotas laitiers ou encore la prime à l'arrachage des vignes, se sont ajoutés de nombreux facteurs internes :

- l'extrême morcellement des parcelles sur l'Ile
- l'espoir de la plus-value foncière, qui a encouragé les propriétaires fonciers à laisser en friche leurs terres plutôt que de les louer à des agriculteurs,
- la question de la rentabilité économique de l'activité,
- le vieillissement des exploitants agricoles
- les difficultés à la transmission / reprise des exploitations
- le logement des jeunes agriculteurs, une des contraintes importantes à leur installation.

Compte tenu des abus (projets de maisons secondaires déguisées en installations agricoles), la construction en zone agricole a été rendue très difficile, même pour les agriculteurs, qu'il s'agisse de bâti professionnel et encore plus difficilement de maison d'habitation. En outre il a été très fréquent lors de la transmission d'une exploitation agricole que le cédant conserve la maison d'habitation, voire des bâtiments d'exploitation, le repreneur se trouvant ainsi avec un outil incomplet.

Une nouvelle dynamique pourrait être recherchée au travers de nouveaux débouchés de l'agriculture : développement de l'agrotourisme et de la mise en place de circuits courts.

A noter qu'une charte de l'Agriculture durable a été établie en Mars 2012, traduction de la volonté de la communauté de communes et des acteurs professionnels de s'engager dans l'élaboration d'un plan d'actions.

Depuis le dernier recensement 2010, trois exploitants sont toujours présents sur la commune :

- **Un exploitant basé lieu-dit la Renisière**
- **Un pépiniériste, lieu-dit La Gombauidière**

Une exploitation orientée vers la production de spiruline, sur le même lieu-dit La Gombauidière, est en cours d'installation.



Exploitation lieu-dit La Renisière (siège d'exploitation parcelle AI 527)



Exploitations lieu-dit La Gombaudière (pépiniériste et producteur de spiruline)

L'exploitation orientée vers la production de spiruline nécessite la construction d'une serre de 600 m².

Atouts / Opportunités

- La commune présente un taux d'activité et d'emplois en progression depuis le début des années 2000 et 45% des actifs vivent et habitent sur la commune.
- Le nombre d'emplois offerts représente environ 85% de la population active de la commune.
- Le tissu de TPE-PME est dynamique.
- La commune présente une bonne représentation du secteur primaire, avec l'ostréiculture, qui constitue un des pôles d'emplois majeur (le Port ostréicole de l'Ile est situé au Château) et la pêche.
- Le secteur secondaire est également bien représenté : activités industrielles liées au secteur maritime, tissu artisanal.
- La réhabilitation à fin économique (artisans d'art, commerces, restaurants) d'anciennes cabanes ostréicoles donne un attrait particulier au Port.

Faiblesses / menaces

- L'activité de commerces et de services bien développée dans le bourg, est soumise à la saisonnalité du tourisme.
- La zone commerciale de proximité du bourg est pénalisée par le manque de disponibilité foncière permettant une évolution sur site de l'établissement.
- L'activité ostréicole traditionnelle, malgré sa bonne représentation, est soumise à des difficultés d'adaptations et offre de moins en moins d'emplois.
- Le domaine artisanal bien implanté est confronté à des problèmes de pérennisation.
- L'agriculture sur la commune du Château est aujourd'hui très faiblement représentée et souffre de contraintes à l'installation.

LES PISTES DE REFLEXION

- **Consolider l'économie permanente pour réduire la dépendance au tourisme.**
- **Renforcer la capacité d'accueil d'entreprises par une offre foncière en zones économiques.**
- **Faciliter en lien avec le développement de politiques de vente directe, l'installation de nouveaux agriculteurs.**
- **Préserver le marais ostréicole et les activités liées.**
- **Soutenir et conforter l'activité du Port.**

PARTIE II.

ANALYSE URBAINE ET DEPLACEMENTS

II.1 - LES TRANSPORTS ET LA MOBILITE²

II.1.1. LA DESSERTE ROUTIERE

II.1.1.1. DEUX AXES STRUCTURANTS, LES RD 26 ET 734

La commune du Château-d'Oléron est située à 35 kilomètres de l'A.837 (Rochefort), et à 53 Km de l'A10 par Saintes et est concernée par deux voies départementales majeures :

- la RD.26, qui traverse la commune suivant un axe Nord-Ouest/Sud-Est, via le pont d'Oléron.

La RD.26 a été classée route à grande circulation (décret n°2010-578 du 31 mai 2010).

- la RD.734, qui relie le pont au port, traverse le bourg du Château-d'Oléron, le « village » de la Gaconnière avant de rejoindre la RD.26 sur la commune de Dolus-d'Oléron, et de la prolonger (« la dorsale »).

Cette voirie départementale constitue un itinéraire routier majeur pour l'île d'Oléron, mais joue également un rôle important pour le trafic communal en irriguant le bourg et la quasi-totalité des « villages », les deux zones d'activités et la zone commerciale.



Structure du réseau viaire

Sur la commune, en dehors de ces deux voies départementales majeures, le réseau viaire est composé de voies départementales secondaires et communales qui se développent à partir du bourg et des « villages » (Ors, La Gaconnière, Gibou). Le réseau couvre toutes les zones urbanisées du territoire communal.

² Un plan global de déplacements a été réalisé en 2012 à l'échelle de l'île d'Oléron : http://www.cdc-oleron.com/uploads/tx_sqlipublications/A310153-Rapport_final_VersionDefinitive_02.pdf

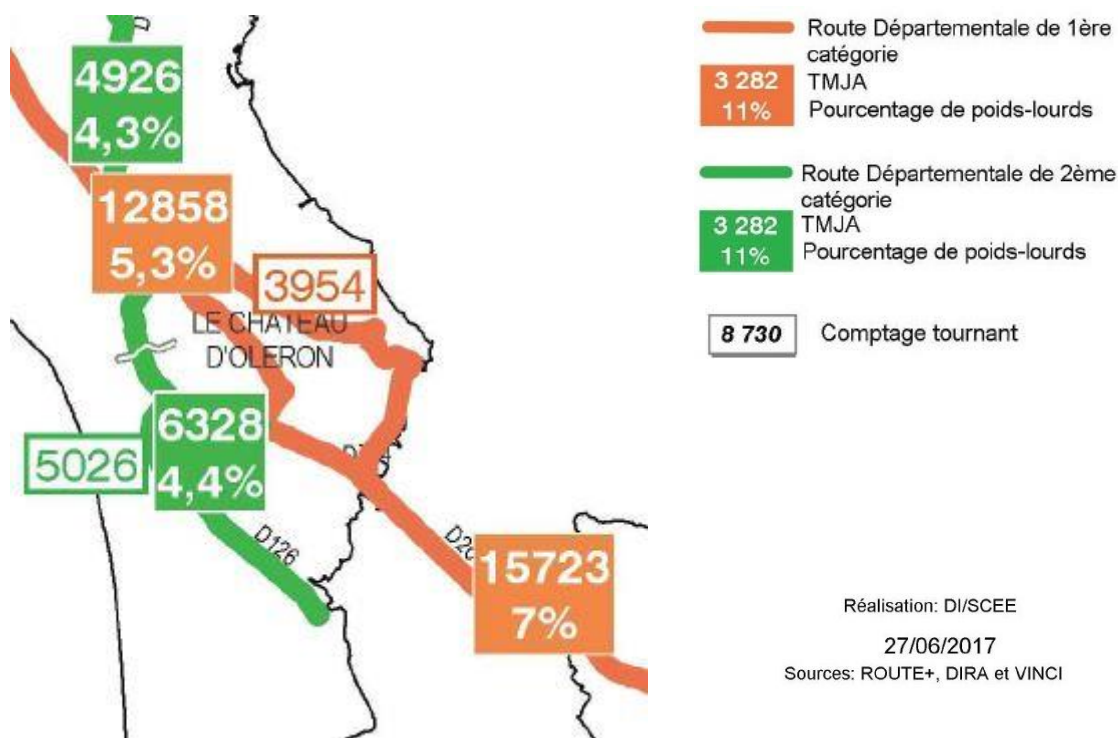
II.1.1.2. UNE EVOLUTION RECENTE MODEREE DU TRAFIC AUTOMOBILE

La commune du Château-d'Oléron est la porte d'entrée de l'Ile, c'est pourquoi le trafic y est l'un des plus denses.

Le trafic moyen journalier annuel sur le pont d'Oléron est donné en 2016 à 15723 véhicules/j dont 7% de poids lourds (1100 véhicules). Ces valeurs révèlent une évolution modérée (14843 véhicules en 2008, soit une hausse de 6%) avec une part de poids lourds en légère augmentation (6,3% de poids lourds en 2008).

A la sortie du pont, le trafic est ensuite réparti principalement sur 3 voies :

- RD.26 (RD de 1ère catégorie) : 12 858 véhicules/j en 2016 (dont 5,3% de poids lourds) pour 10429 véhicules/j en 2008.
- RD.734 (RD de 1ère catégorie) : 3954 véhicules/j en 2016 (comptage tournant)
- RD.26^{E2} (RD de 2^{ème} catégorie) : 6328 véhicules/j en 2016 (dont 4,4% de poids lourds) pour 6813 véhicules/j en 2008.



La variabilité des trafics est très forte entre la basse saison, les week-ends en moyenne saison et la haute saison (pointes en Juillet-Août).

Globalement le recours à la voiture est important et nuit à la sécurité des autres modes.

Le pont, en saison estivale, constitue un goulet d'étranglement qui engendre des contraintes (plus ou moins fortes en fonction de l'affluence) sur les temps de parcours des transports collectifs et le passage des véhicules de secours.

La RD 26 (pont) et RD 734 supportent les trafics les plus élevés.

Les conditions de circulation peuvent également être difficiles du fait du trafic estival ou de la présence de poids lourds sur le parcours routier Est à partir du Château.

De même, certaines voies communales, faiblement dimensionnées, ainsi que les centre-bourgs des villages anciens, supportent des trafics très importants durant l'été.

En revanche, aucune saturation n'est constatée en basse saison.

Même si, à l'échelle de l'île 86% des ménages sont équipés d'au moins une voiture et 1/3 des ménages de 2 voitures ou plus, le trafic moyen est resté modeste en basse saison.

Au plan de l'accidentologie, les zones d'accumulation des accidents corporels se situent principalement en traversées d'agglomération (RD 734) et aux intersections sur routes départementales, en lien principalement avec des problèmes de comportement des usagers et d'insuffisance des aménagements limitant la vitesse ou facilitant les approches d'intersections (tous modes confondus).

II.1.1.3. DES DIFFICULTES DE STATIONNEMENTS UNIQUEMENT EN PERIODE ESTIVALE

En terme de stationnements, la commune a procédé à divers aménagements sur le bourg, la citadelle et la zone du Port, qui offrent une capacité en stationnement voitures importante de près de 1000 places.

Localisation	Nombre de places
Port côté citadelle	55
3 parkings « avenue de la Citadelle »	250
Petit parking « avenue de la Citadelle, côté collège »	15
Parking du collège	75
Parking du Crédit agricole	16
Parking Porte d'Ors	60
Parking Port	115
Parking Cité le Bastion	100
Parking Boulevard des Ecoles	20
Parking « Bd Thiers-Mail »	50
Place de la République	100
Parking de la fausse Porte, entrée glacis	15
Parking à Phibie	20
Parking cimetière	80
Parking chemin de Ronde	40
Total	996

Les stationnements sur le bourg intègrent (place de la République, parking de la Citadelle, et plusieurs autres points) des dispositifs de stationnements vélos.

Dans le cadre du projet global d'aménagement des rues de la cité et des portes principales, il est projeté la création de 2 fois 100 places de vélos aux 2 portes d'entrée de la ville



Il n'y a pas à l'heure actuelle de stationnement spécifique pour voiture hybride ou électrique.

Cependant il est projeté la création de deux bornes électriques pour voiture.

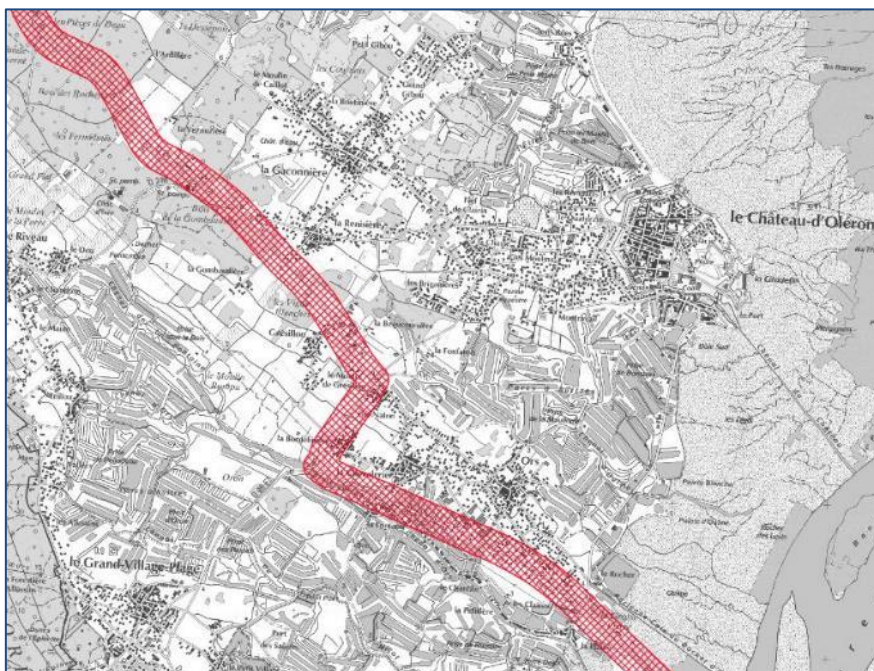
II.1.1.4. LES MESURES ACCOMPAGNANTS LES PRINCIPALES VOIES DEPARTEMENTALES

II.1.1.4.1. Des prescriptions particulières en matière de bruit

L'arrêté préfectoral n° 99-2695 du 17 septembre 1999 a porté classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime. Ce classement fait actuellement l'objet d'une mise à jour.

L'arrêté du 30/05/1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit est annexé au plan local d'urbanisme.

La commune est concernée par la RD 26 (largeur du secteur affectée par le bruit : 100 m – catégorie de l'infrastructure : 3).



Source : <http://www.charente-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit/Cartes-de-bruit-strategiques-et-plans-de-prevention-du-bruit-dans-l-environnement/Cartes-de-bruit-du-reseau-routier-departemental>

II.1.1.4.2. Constructibilité le long des grands axes routiers

Précisons en outre que la RD 26 est classée route à grande circulation et à ce titre, soumise aux articles L.111.6 à 10 du code de l'Urbanisme (ancien article L.111.1-4 du code de l'urbanisme). Applicable depuis le 1er Janvier 1997, cet article vise une plus grande maîtrise du développement urbain le long des voies à grande circulation.

Seul un tronçon Ouest de la voie est situé en dehors d'un espace urbanisé. Il forme une zone naturelle non concernée par des projets de constructions.

DÉPARTEMENT	ROUTE	ROUTE de début de section	COMMUNE de début de section	ROUTE de fin de section	COMMUNE de fin de section
17	D 26	D 734	DOLUS-D'OLERON	D 728	BOURCEFRANC-LE-CHAPUS

Source : Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation

II.1.2. TRANSPORTS EN COMMUN ET INTERMODALITE

Une enquête de mobilité a été menée en avril 2011 auprès de la population oléronaise laissant apparaître la part hégémonique de la voiture particulière toutes communes confondues (part modale de 87,5% pour la voiture sur la commune du Château).

II.1.2.1. UN SERVICE DES TRANSPORTS COLLECTIFS EN DEVELOPPEMENT

Le schéma départemental des transports publics en Charente-Maritime élaboré sous l'autorité du Conseil Départemental, responsable des transports interurbains (dont les transports scolaires) dans le département, a été approuvé en Novembre 2006. Le réseau départemental des transports publics a été mis en place le 4 Juillet 2008.

L'offre actuelle en matière de transport collectif est relativement diversifiée :

- 4 lignes régulières du Département desservent l'île toute l'année ;
- 18 lignes secondaires desservent les établissements scolaires, mais sont ouvertes à tous les usagers ;
- un service de transport à la demande, sur réservation (taxi mouette) ; le service dessert la commune du Château ;
- 5 lignes estivales qui fonctionnent gratuitement pendant l'été.

Par ailleurs le réseau ILE en partenariat avec la mairie du Château mis en place une navette avec réservation la veille (La Citadine) le jeudi pour se rendre dans les commerces et services du centre-ville.



4 lignes régulières du Conseil Départemental desservent l'île d'Oléron et la commune du Château toute l'année :

- la ligne 6 Express « St Pierre d'Oléron-Rochefort-Surgères » (desserte de Dolus et le Château).
- la ligne 6 « St Pierre d'Oléron -Rochefort-Surgères » (desserte de Dolus et le Château).
- la ligne 23 depuis l'été 2012 est une liaison express entre La Rochelle et l'île d'Oléron.
- la ligne 8 nouvellement créée dessert Marennes et la ville de Saintes

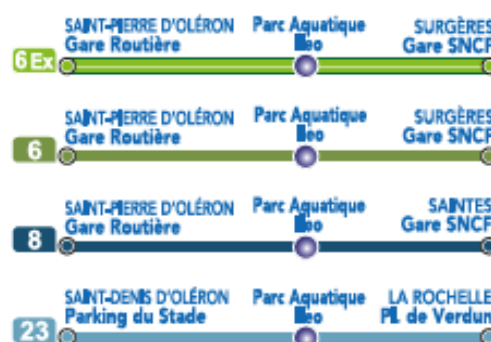
La commune du Château est ainsi concernée par un niveau de service intéressant.

Les lignes n°6, 8 et n°23 sont en connexion avec le réseau ferroviaire (gare SNCF de Surgères pour la n°6, gare SNCF de Saintes, gare SNCF de La Rochelle pour la n°23).

Des titres combinés TRAIN + CAR sont proposés à la réservation.

Deux lignes estivales concernent la commune du Château. Elles enregistrent un grand succès (augmentation de près de 50% de la fréquentation entre 2015 et 2016).

LIGNES RÉGULIÈRES



NAVETTES ESTIVALES



Hors de la période estivale, le réseau est dimensionné essentiellement pour le transport scolaire et les déplacements quotidiens : les scolaires sont de fait les principaux usagers.

II.1.2.2. LE COVOITURAGE

Le Conseil départemental de la Charente-Maritime a lancé la réalisation d'un schéma départemental des aires de covoiturage et un site Internet dédié. 55 aires ont déjà été mises en service dans le département. Au total un ensemble de 65 aires devrait être réalisé en Charente-Maritime.

La commune du Château d'Oléron est équipée d'une aire de co-voiturage située au niveau du pont de l'île d'Oléron d'une capacité de 25 places.

Différentes associations et des sites internet spécialisés proposent des services de covoiturage sur l'île d'Oléron (relayés dans toutes les mairies).

II.1.2.3. LIAISONS MARITIMES - AERODROME

- **Les liaisons maritimes**

Une liaison maritime île d'Oléron - La Rochelle relie l'île d'Oléron au centre-ville de La Rochelle en 50 mn. Le service est assuré d'avril à fin septembre et pendant les vacances de La Toussaint. L'embarcadère se situe au port de Boyardville à Saint Georges d'Oléron.

Les liaisons maritimes constituent une offre à vocation touristique et d'excursion, mais il existe un potentiel de développement à l'année.

- **Aérodrome**

Il existe également un aérodrome, l'aérodrome de « Bois Fleury » sur la commune de Saint-Pierre-d'Oléron régi par une convention signée avec la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'aéroclub "Les Ailes Oléronaises" qui en a la gestion.

II.1.3. LES DEPLACEMENTS DOUX

II.1.3.1. LE RESEAU CYCLABLE

Il est intéressant de signaler le développement récent du vélo pour les déplacements de proximité et pour le tourisme.

Ce mode de transport s'est structuré progressivement, par les différents aménagements cyclables mis en place par la Communauté de Communes de l'île d'Oléron depuis 1995 dans le cadre d'un « plan vélo 1 » (l'objectif de ce plan visait à créer une dorsale permettant de relier le Nord et le Sud de l'île par des liaisons propres ou en sites partagés, et à desservir les centres bourgs le long de cet axe central) puis d'un « plan vélo 2 » programmé pour relier les lieux d'hébergements aux lieux d'activités et de loisirs, par une densification du maillage existant.

Les itinéraires cyclables sont nombreux et couvrent une grande partie du territoire de l'île, avec un linéaire de 130 km de liaisons : pistes, voies mixtes et sur voies existantes. Depuis 2011, la CDC élabore son nouveau schéma des modes doux. Il comporte quatre volets :

- _ Le plan vélo 3
- _ Les cheminements piétonniers
- _ Les cheminements équestres
- _ L'accessibilité en transversalité.

Le Plan Vélo III représente 60 km de pistes (dont 3,7 km en site propre sur le Château d'Oléron) venant compléter les PV1 et PV2.



Réseau cyclable accompagné de totems (numéros sur carte) qui présentent les directions ;
en tiret vert les itinéraires conseillés.

Le Schéma cyclable actuel est un schéma de liaison entre les communes, il manque des équipements ou des aménagements en agglomération.

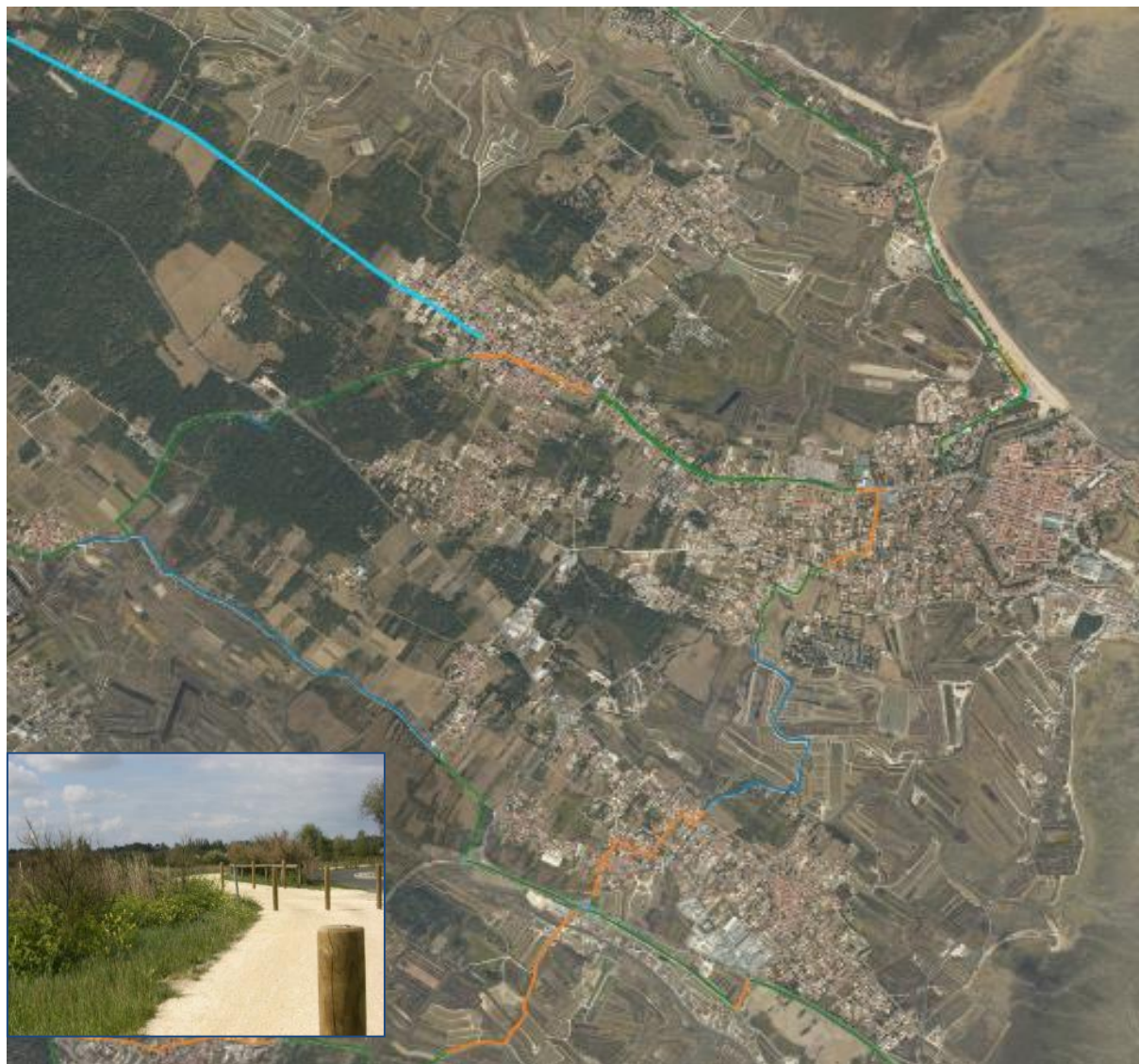
Le réseau est fortement utilisé pour un usage touristique par les visiteurs et assez peu par les résidents hors saison.

Les orientations du plan vélo 3 visent à faire évoluer le réseau en usage utilitaire en basse saison, à améliorer la sécurité et le confort d'usage (aménagements, stationnement).

En moyenne et haute saison, l'objectif est de faire du vélo un mode de déplacement majeur dans l'île, complémentaire au transport collectif pour limiter l'usage de la voiture, améliorer l'intermodalité avec le transport collectif (stationnement, prise en charge des vélos) et les autres offres de déplacement potentielles.

En 2016, la commune du Château compte un nouvel itinéraire « La Gaconnière - Vert Bois, sur le Château d'Oléron et Dolus d'Oléron).

Sur la commune, la réalisation de la route des huitres (plan vélo 3) est restée en attente du fait de difficultés liées à la sensibilité environnementale (tracé validé du Château au chenal de la Brande). Les travaux ont été programmés fin 2018.

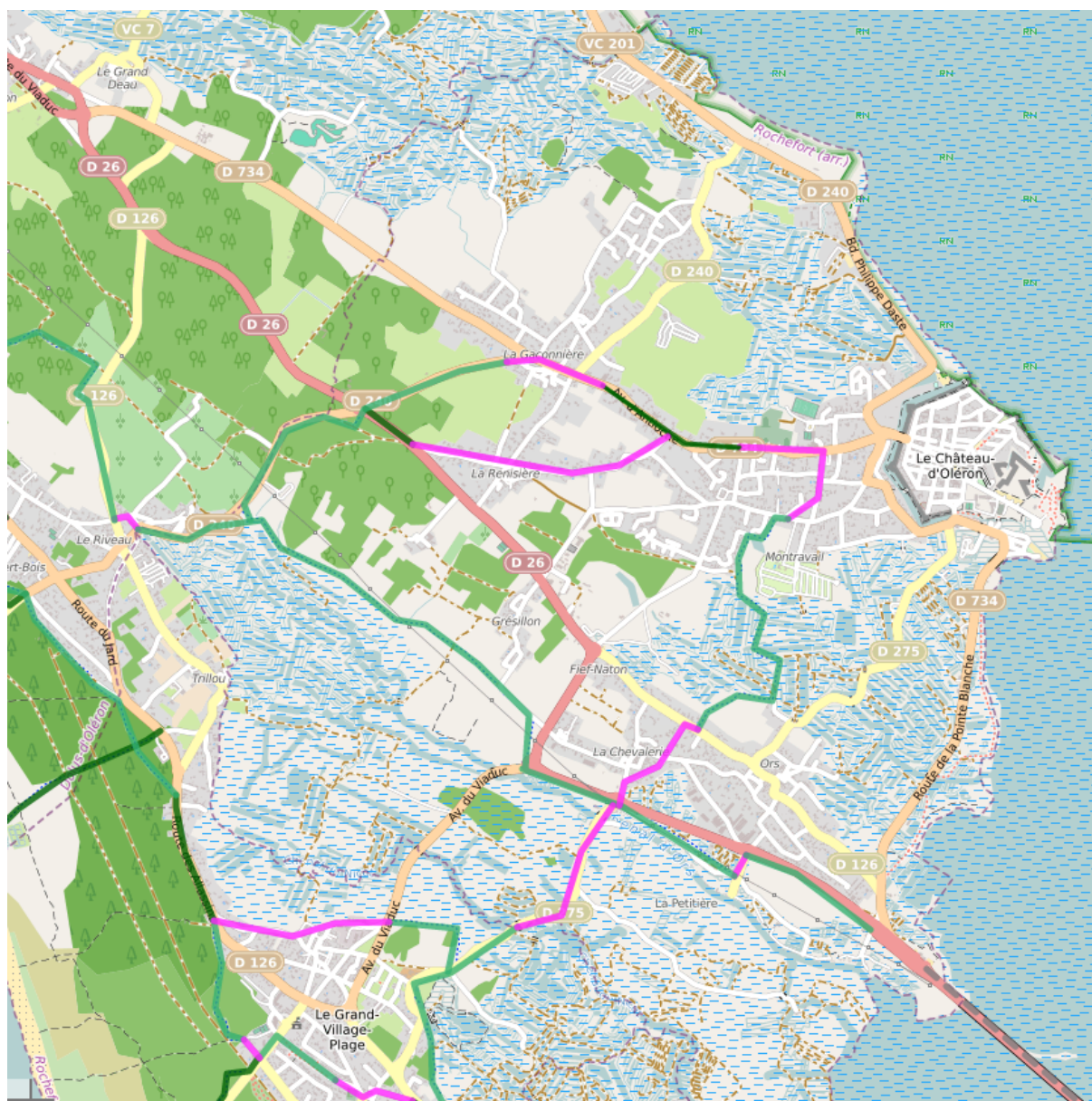


Réseau cyclable sur la commune du Château : site propre (dédié) en vert, site partagé (chemins ruraux, bandes cyclables) en bleu, voie existante (balisage, « pictos » peinture/route) en orange

On notera de plus la modification du profil en travers du Pont de l'Île d'Oléron qui aura pour incidence l'adaptation des cheminements cycles d'accès au port.

Une partie du réseau cyclable est intégré aux itinéraires des vélo-routes et voies vertes de France.

Carte des vélo-routes et voies vertes de France



Légende de la carte :

-  Voie verte* avec revêtement lisse (1)
greenway with smooth surface
 -  Voie verte* avec revêtement rugueux (2)
greenway with rough surface
 -  Voie verte* non conforme au CDC (cahier des charges national) (3)
other greenway, no in compliance with the national specifications
 -  Section de véloroute en voie partagée, conforme au CDC, jalonnée (4)
comfortable and secure cycle route section, on share roads, marked out
 -  Section de véloroute en voie partagée, jalonnée mais non conforme au CDC (5)
other cycle route section, on share roads, marked out, but no in compliance with the national specifications
 -  Itinéraire en projet sur route ou sur voie verte (6)
future national or regional itinerary project, on share road or greenway
 -  Itinéraire de liaison possible, sur route, non jalonné (7)
possible route linking on share road, not indicated
- * = ou piste cyclable assimilable à une voie verte, jalonnée ou non
or cycle track used like a greenway

II.1.3.2. LES CHEMINEMENTS DOUX

Depuis plus de 20 ans, le Département est engagé dans une politique dynamique de randonnée cyclable et pédestre permettant de mailler l'ensemble du département, de valoriser les modes doux de déplacement et de développer son attractivité touristique. 4000 kilomètres pédestres et 4500 kilomètres cyclables sont recensés dans le département. Le Département établit un Schéma Départemental des Vélo-routes, Voies Vertes et Randonnée dont l'un des objectifs est de développer à l'échelon intercommunal des boucles pédestres et cyclables en proposant des circuits de qualité qui devront suivre des critères techniques. Ces boucles seront créées par les intercommunalités, financées par le Département et promues par le biais d'un site Internet départemental dédié aux vélo-routes, voies vertes et à la randonnée.

Dans le cadre du Schéma départemental, le Département porte les vélo-routes, voies vertes inscrites au Schéma National des Vélo-routes et Voies Vertes. La Charente-Maritime est localisée à un carrefour de l'itinérance, elle compte 2 Eurvelo d'intérêt européen : N°1 Vélodyssée, W3 Scandibérique, 3 vélo-routes d'intérêt national : N°43 Vélo Francette, N°80 Canal des 2 Mers à vélo, N°92 le long de la Charente ainsi que 3 itinéraires d'intérêt départemental : les Rives de Boutonne, le Cheminement littoral des falaises des Pertuis breton, les Chemins de la Seudre.

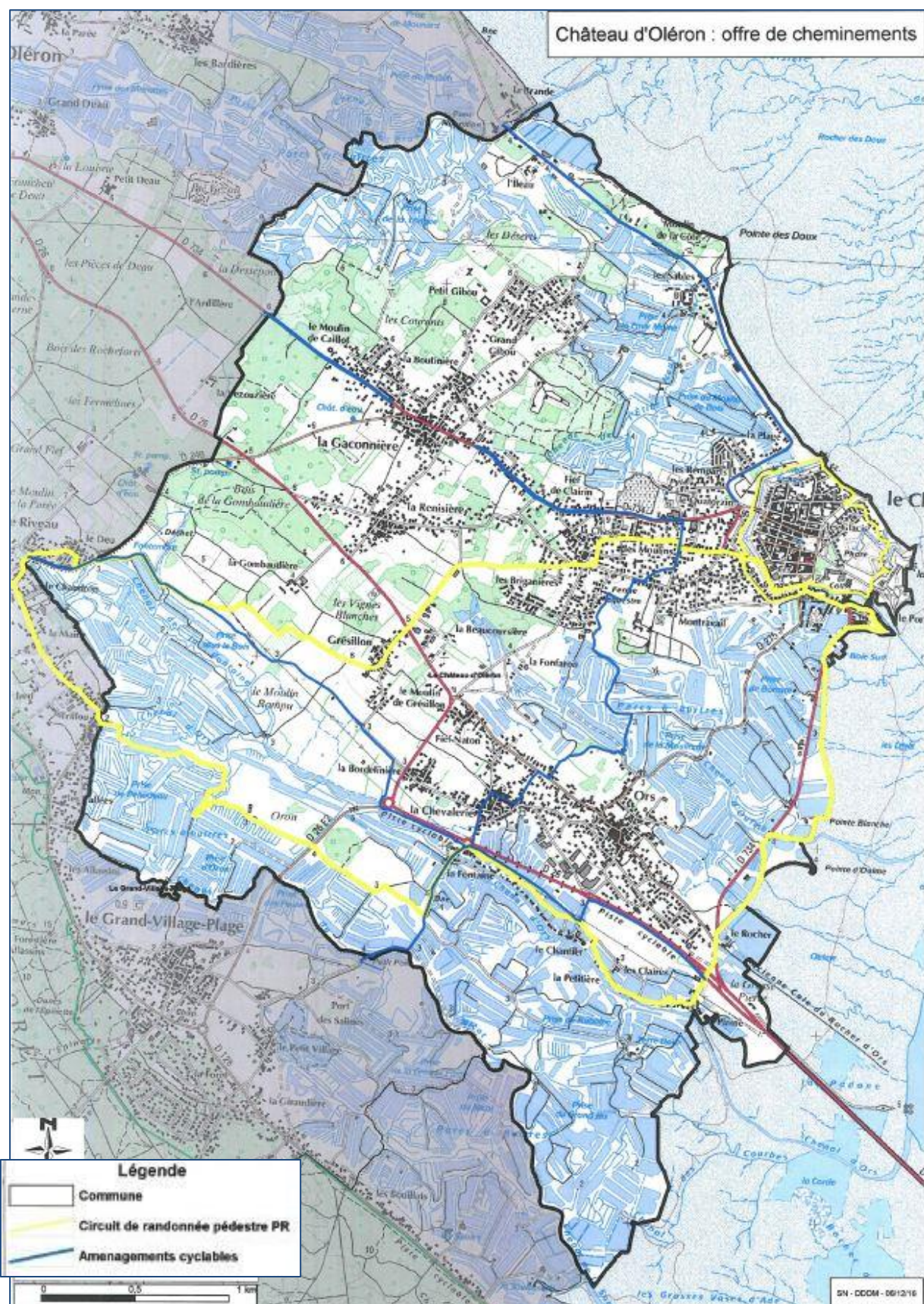
Charente-Maritime Tourisme valorise cette offre cyclable et développe le label national Accueil Vélo auprès des hébergeurs, des sites touristiques et des loueurs de vélos, ce qui engendre des retombées économiques conséquentes dans les territoires ruraux.

Dans le périmètre communal du Château d'Oléron, il existe deux chemins de randonnée « Promenade et Randonnée » - le PR11 autour des remparts et le PR12- le Chenal d'Ors.

Par ailleurs, au plan des aménagements doux, la commune a aménagé un chemin piéton littoral du port au viaduc ainsi que l'aménagement d'une bande cyclable du Port au pont.

Enfin, la commune n'est pas inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

La carte ci-après présente l'offre de cheminements de la Commune du Château d'Oléron recensant les circuits de randonnées pédestres (tracé jaune).



II.2 - ANALYSE URBAINE

II.2.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN TRI-POLAIRE

II.2.1.1. REPERES HISTORIQUES – LA CITADELLE

Le peuplement de l'île d'Oléron s'est effectué durant le paléolithique (-250 000 ans). La commune conserve quelques traces d'occupation humaine, remontant à l'époque néolithique, dont un dolmen aujourd'hui brisé, qui se dresse toujours à proximité du hameau d'Ors. De même, le site du Château-d'Oléron fut occupé à l'époque gallo-romaine.

Néanmoins, c'est à partir du Moyen-Age que la cité va réellement se développer. A partir du XI^e siècle, l'île bénéficie de nombreux privilèges ; situation qui s'étend au siècle suivant grâce à Aliénor d'Aquitaine, notamment, en promulguant les rôles d'Oléron : recueil de droit coutumier se basant sur les institutions pratiques, tant dans le domaine maritime que terrestre.

Après la chute de La Rochelle, Richelieu, pour protéger les estuaires et le port de Brouage, ordonne l'édification d'une citadelle. Les travaux de celle-ci sont confiés à l'ingénieur Pierre d'Argencourt, et débutent en 1630.

Ils sont ultérieurement pris en main par Vauban qui crée une deuxième enceinte.



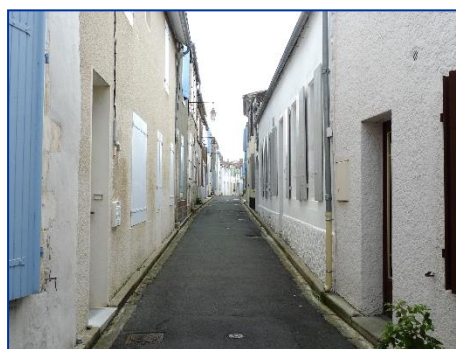
Maquette représentant le Château d'Oléron en 1703

La ville intra-muros voit le jour au 18^{ème} siècle et n'a guère changé depuis, si ce n'est le déplacement du port, en 1735, du Nord de la citadelle au Sud, dans un de ses fossés.

En 1700, la nouvelle ville est structurée au sein de la nouvelle enceinte fortifiée, selon un plan à damiers et autour de la place d'armes.

Le village est séparé de la citadelle par un large glacis visible encore aujourd'hui.

Le port reste actif de nombreuses années, notamment grâce à la mise en place d'un bac en 1949, qui était la principale voie d'accès vers l'île jusqu'en 1966, date de la mise en service du pont.



II.2.1.2. LA ZONE URBAINE DU BOURG DU CHATEAU D'OLERON

La séparation spatiale entre la ville et la citadelle est encore une réalité au début du 19^{ème} siècle. Au 19^{ème} et au 20^{ème} siècle, la reconquête des glacis est entreprise.



Toutefois, elle bute sur les remparts et les différents dénivelés et ne peut totalement s'affranchir des ruptures physiques entre le bourg et la citadelle.

Dans l'entre-deux-guerres, à l'époque où se développe le tourisme balnéaire, la rareté des terrains à l'intérieur des remparts porte la ville à utiliser les glacis pour lotir (chemin de Ronde, rue du Bastion) et quelques villas sont construites sur des parcelles agricoles à proximité des moulins (avenue d'Antioche notamment).



Villa « 1900 » de l'avenue d'Antioche



Habitat pavillonnaire (années 1950)

Après la seconde guerre mondiale, l'intégralité des glacis, bastions, remparts s'urbanisent (rue benjamin Delessert).

Les zones d'urbanisation entre le boulevard Thiers et la citadelle, sont caractérisés par :

- la création d'une zone pavillonnaire dans les années 1950 entre le front de remparts sur la façade maritime, le boulevard Thiers et l'allée du Phare,
- la construction de bâtiments scolaires sur la partie ouest des glacis, entre la zone portuaire et la voie d'accès à l'entrée de la citadelle,
- la construction de bâtiments publics et l'aménagement d'un square dans la zone médiane.

Les aménagements successifs du bourg

La commune a engagé au fil des années d'importants travaux d'embellissement des espaces publics et de requalification des voies structurantes des « entrées de bourg » :

- Place de la République avec 100 places de parking (photo ci-contre)
- Square Jean Moulin
- Avenue d'Antioche, rues Mendès France et de la Libération, les 3 pénétrantes du bourg : (printemps 2010)
- Avenue du Port : restructuration avec réalisation de petits giratoires à proximité de la Porte d'Ors et au bas du chemin de ronde...
- Porte d'Ors, porte de Dolus



Avenue d'Antioche



Square Jean Moulin

Un nouveau projet de réhabilitation du centre-bourg est en route.
Ce projet a fait l'objet en 2019 d'une présentation publique.



Après la restauration autour de la Place de la République, de la Porte d'Ors et de la liaison avec la citadelle, c'est l'ensemble des voies qui feront l'objet d'une restauration profonde : voiries, trottoirs, paysagement. Le projet débutera après mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

II.2.1.3. L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Au-delà des murs de la citadelle, l'urbanisation va se diffuser à partir des années 1960 le long des voies sur d'anciens domaines agricoles,

- A l'Ouest en continuité du bourg, le long de la RD 734 (avenue d'Antioche), quartiers la Chasse, les Moulins, au Sud de l'avenue,
- Avenue de la Libération.



Source : Éléments pour une charte architecturale – CAUE 17

Ce processus est le même autour des villages, formant aujourd'hui une tâche urbaine continue.

L'habitat récent s'est implanté sous la forme d'opérations d'ensemble et de maisons individuelles, sur parcelles en second rang ou lors de redécoupage de parcelles.

Sur la photo ci-contre, les différents modes d'implantations sont bien visibles :

- en orange les constructions individuelles le long des voies existantes, avec parfois une division foncière ouvrant un 2^e rang de parcelles (accès en jaune).
- en rouge les opérations d'ensembles, autour de « raquettes » ou en « grappes », avec une densité un peu plus importante.
- en blanc l'unique ferme ancienne dans le secteur qui se retrouve maintenant au cœur de l'urbanisation.



L'urbanisme de l'après-guerre rompt ainsi avec les structures urbaines formées au cours du temps pour développer en périphérie des projets fragmentés et ignorant la continuité bâtie du bourg ancien.



Lotissement des années 1980



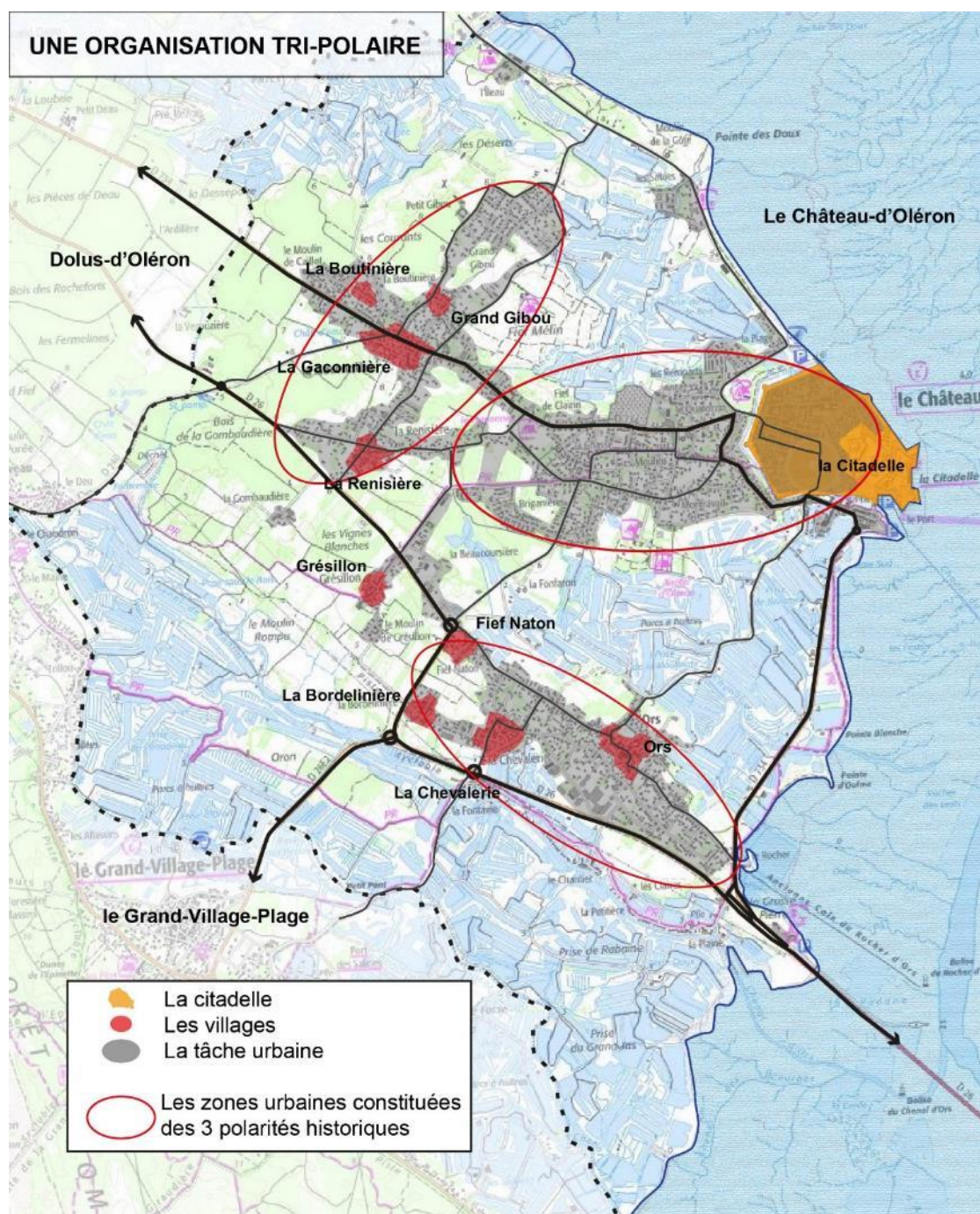
Lotissement en raquette qui reprend les codes identitaires de l'Ile.

Néanmoins, de par la rareté du foncier et de son prix élevé, la densité de constructions est assez élevée au Château.

Les opérations d'ensemble présentent des densités variables, allant de 17 logements/ha à 42 logements/ha.

A noter que certaines opérations d'ensemble ont repris la morphologie des villages anciens (photo ci-contre).





II.2.1.4. LES « VILLAGES » CONSTITUTIFS DES ZONES URBAINES

Traditionnellement sur l'île, l'habitat est regroupé.

La commune du Château est ainsi traditionnellement composée, en dehors du bourg principal, de 9 villages :

Les plus vastes	De taille intermédiaire	Les plus petits
Ors La Gaconnière La Chevalerie	Fief Naton La Bordelinière La Rénisière	Grésillon Grand Gibou La Boutinière

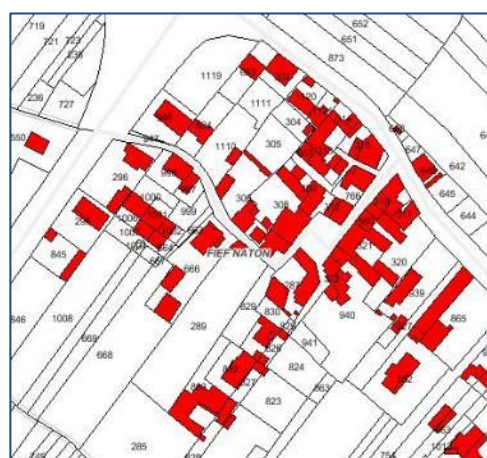
Le village est la forme de l'urbanisme sur l'île jusqu'au début du 20^{ème} siècle, chaque construction assurant la continuité bâtie.

Organisés le long de la rue principale ou desservis par un réseau complexe de voies et de places (voir ci-après les exemples de parcellaires de 2 villages), les bourgs centraux des villages se sont développés par accumulations successives des constructions tout en préservant la continuité du bâti sur la rue.

Village de la Gaconnière



Village de Fief Naton



Sur la commune du Château d'Oléron, les villages se situent sur la route de Dolus à l'Ouest du bourg et au Sud du bourg, secteur d'Ors.

Cette localisation est historique (la route de Dolus ayant longtemps été la première voie d'accès au château) et géographique : les marais sont omniprésents sur le reste du territoire de la commune.



Le village d'Ors, situé au cœur de la zone conchylicole, forme un village de type linéaire, les maisons étant bâties le long de la voie.

La photo laisse apparaître que le village était doté autrefois de quelques commerces (enseigne du « café français » sur la photo).

Les villages sont aujourd'hui composés principalement d'habitations, la plupart des activités commerciales étant concentrées sur le bourg.

La lisibilité de la logique d'implantation du bourg et des villages est aujourd'hui estompée du fait des extensions bâties à partir des années 1980.

Actuellement, les « villages » sont regroupés en deux polarités principales :

- Ors/la Chevalerie/Fief Naton/la Bordelinière
- la Gaconnière/ Grand Gibou/la Boutinière/la Renisière

II.2.1.4.1. La zone urbaine d'Ors/la Chevalerie/Fief Naton/la Bordelinière

La zone urbaine d'Ors est composée à l'origine de quatre pôles historiques distincts qui se sont implantés sur la langue de terre pénétrant le marais ostréicole : Ors, la Chevalerie, Fief-Naton et la Bordelinière (ethymologiquement en bordure des marais, les Bordes).



Le déclin du sel, le phylloxéra, les crises viticoles et la montée en puissance du tourisme ont eu raison des terres agricoles, laissant place à des zones urbaines. Ces anciens « villages » agricoles sont aujourd'hui reliés entre eux par un bâti plus récent et par un réseau de voies communales. Les commerces et services sont peu représentés, mais le village d'Ors dispose d'un hôtel, Fief Naton, d'une boulangerie (l'Ile aux gourmandises).



Les commerces ont peu à peu disparu des villages (il existait ainsi un bar et une épicerie à la Chevalerie).

L'appartenance au village est ancrée dans le mode de vie de la commune. Les habitants habitent le village avant d'habiter le Château. L'activité associative y est présente et la commune accompagne cette dynamique (implantation de la maison de village de la Chevalerie, ci-contre).

L'urbanisation en continue, qui s'est développée le long des voies pour relier entre eux les différents villages, a conduit à la création de la RD 26 au Sud, « déviation d'Ors ».

Elle assure le délestage du trafic en périphérie de la zone urbanisée et a permis l'implantation de la zone d'activités d'Ors composée d'entreprises liées au nautisme et aux produits de la mer.

II.2.1.4.2. La zone urbaine de la Gaconnière/Petit et Grand Gibou/la Boutinière/la Renisière

La zone de la Gaconnière est composée de quatre villages : la Gaconnière, Gibou (Grand et Petit Gibou) la Boutinière et la Renisière, d'implantation très ancienne, qui sont déjà signalés sur la carte de Cassini.



Ces villages étaient autrefois entourés de terres agricoles, comme le Moulin de Caillot (à l'extrême Ouest de la commune) l'atteste.

Peu à peu, les terres agricoles se sont urbanisées (parc social HLM de Gibou, lotissements ou maisons individuelles) ou sont en friche.

Les anciens villages présentent un petit patrimoine, trace d'anciennes activités (four banal, fontaine à Gibou), mais aussi de commerces (deux épiceries à la Gaconnière). Des commerçants itinérants offrent également un service dans les villages.

A ce jour, l'enveloppe urbaine des villages et de leurs extensions est globalement acquise.

Les évolutions futures consisteront pour l'essentiel à construire les espaces libres disponibles, qui sont restés enclavés au sein de la zone urbaine.

II.2.1.5. LES ENTITES URBAINES PLUS ISOLEES

II.2.1.5.1. Grésillon

Seul le petit village de Grésillon et son extension plus récente du Moulin de Grésillon continuent de former un ensemble historique situé un peu à l'écart des 3 grandes zones urbaines décrites précédemment.

On observe néanmoins qu'en terme de continuité bâtie, la zone d'activités de la Beaucoursière vient rattacher le village de Grésillon, depuis l'avenue de la Beaucoursière, à la zone urbaine de Fief Naton/ Ors/ la Chevalerie/ la Bordelière et, depuis la rue de l'Ancienne distillerie, aux développements bâtis récents de la rue Bernard Giraudeau.

II.2.1.5.2. Les Sables

Situé au Nord de la commune en front de mer et entouré de marais, le quartier des Sables comprend, dans un espace assez concentré, des habitations (encadrées par le bd. P. Daste, le chenal de l'Etier neuf et l'impasse du Moulin des Sables), un centre de vacances et une entité municipale (statut de camping).

On trouve aussi, à quelques dizaines de mètres au Sud, un vaste bâtiment abritant une ancienne boîte de nuit, que les propriétaires souhaiteraient partiellement détruire pour ne conserver qu'un logement d'habitation, projet confronté à la localisation de la construction dans la bande littorale.



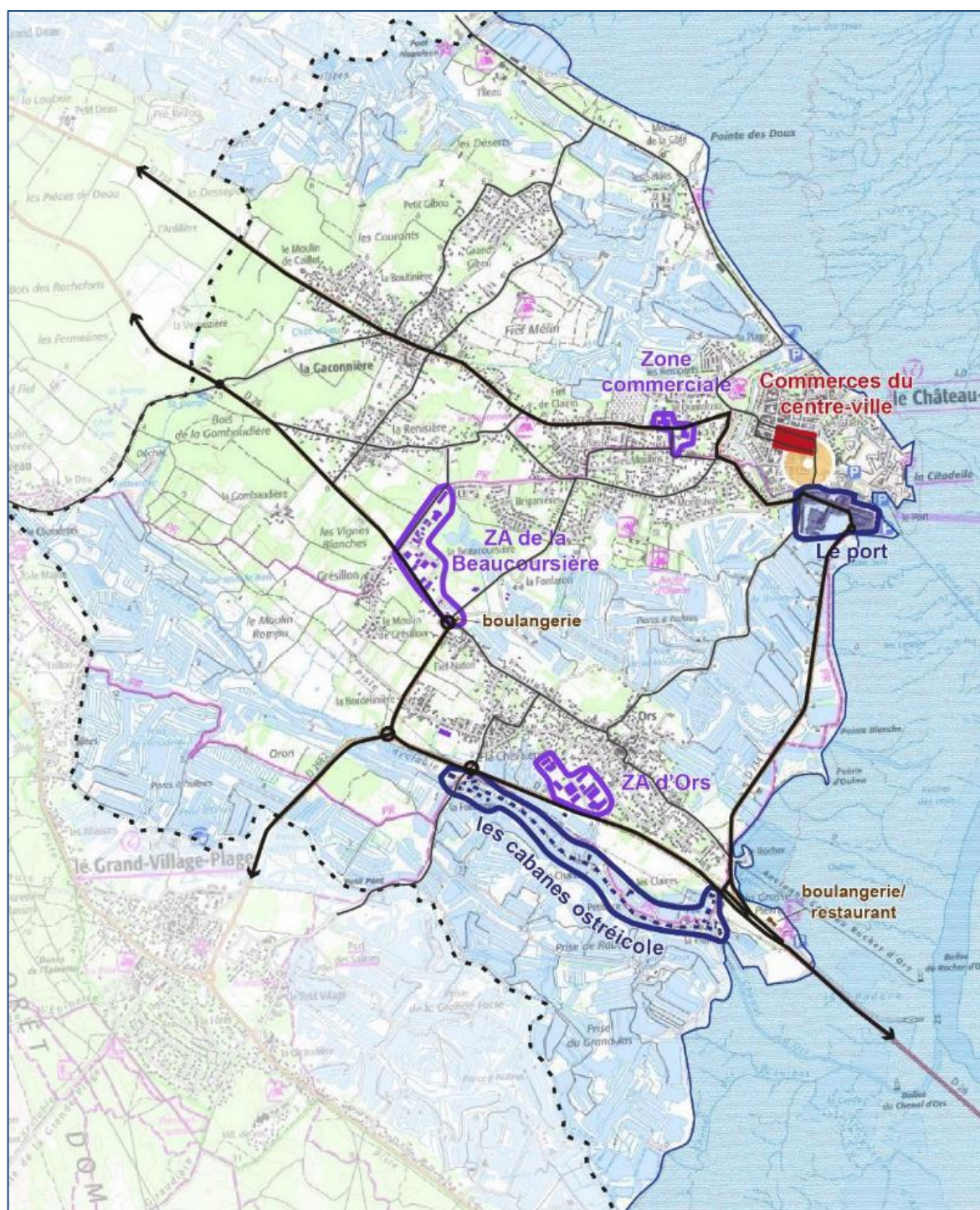
II.2.1.5.3. La Gombaудиère

Dernière entité bâtie (hors bâtis isolés), la plus réduite, le micro-hameau de la Gombaудиère. Il est constitué d'une grande bâtisse entourée de corps de ferme (aujourd'hui divisés en une dizaine de logements) au cœur d'un plateau agro-sylvicole à l'Ouest de la commune.



II.2.2. LES ZONES D'ACTIVITES

Outre la zone du cœur de bourg, qui accueille naturellement les commerces et services centraux, la commune est dotée de six espaces économiques, de nature différenciée :



II.2.2.1. ZONE COMMERCIALE DU BOURG

La zone commerciale du Château-d'Oléron est constituée par deux bâtiments assez prégnants au sein d'une zone résidentielle au vélum assez bas :

- Une enseigne de 1000 m² (super U) avec parkings, situé au Sud de l'avenue d'Antioche (RD 734) ; il présente deux accès par la rue des Romains et la rue des Verrons.
- Un carrossier établi au Nord de l'avenue d'Antioche et à l'Est de l'impasse de la Chevalière (accès commun à la Plaine des sports et à l'arrière de la carrosserie).



Supermarché de l'avenue d'Antioche

Ci-contre, le super U au Sud et le
carrossier au Nord



A noter que la zone d'une superficie d'environ 1 hectare ne peut être étendue (seul un local pour partie lié au bâtiment de la carrosserie est actuellement inoccupé).

II.2.2.2. LA ZONE D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS DE LA BEAUCOURSIERE

La commune dispose d'une zone d'accueil d'activités de 12 ha, localisée au Sud-Ouest du bourg, en vitrine le long de la RD 26.

La zone n'a pas d'accès direct sur la RD 26. Elle est desservie depuis le rond-point de Grésillon et la voie communale n°4 du Moulin Rompu.



La zone d'accueil, au Nord de la RD 26, diverses activités artisanales, et de services, dans le domaine de l'automobile (garagiste, contrôle technique, station de nettoyage et station-essence), du bâtiment (BTP, matériaux, peinture), et apparenté (vente de matériel de construction, matériel aluminium) ainsi qu'un bureau d'études de paysagisme, une société d'ambulances.

Mais elle accueille également, en bordure de la voie communale, les bâtiments des services techniques de la ville, un poste source ERDF, et la nouvelle caserne des pompiers.



Les espaces encore disponibles forment un parcellaire d'environ 2 hectares à l'arrière de la station-service ; le parcellaire est privé.

II.2.2.3. LA ZONE D'ACTIVITES D'ORS

Située en vitrine sur la RD 26, la zone d'activités d'Ors, d'une superficie de près de 7 ha, présente une situation relativement enclavée. Elle se trouve en effet aux abords immédiats, au Sud et à l'Ouest, du marais ostréicole, au Nord et à l'Est du village d'Ors. La zone accueille essentiellement des entreprises apparentées au secteur maritime (chantiers navals, entreprises de gardiennage de caravanes et d'hivernage de bateaux).



II.2.2.4. ZONE D'ACTIVITES A CARACTERE COMMERCIAL DU VIADUC

À noter la présence d'activités à caractère commercial au pied du viaduc. Il s'agit d'une boulangerie et d'un restaurant, sur un ensemble foncier d'environ 1,4 ha.

II.2.2.5. LE PORT

Le port de la commune du Château d'Oléron, situé au pied de la citadelle à proximité de la porte d'Ors, couvre une surface de 16 ha.



Le port comprend 3 espaces distincts :

- Le port proprement dit occupe la pointe Sud où se côtoient des restaurants ainsi qu'une association de restauration de vieux gréements, deux magasins d'accastillage, une forge, une station d'avitaillement (qui va être déplacée), une aire de carénage, un magasin atelier de vente et réparation de bateaux.
- Le Pâté où se mêlent les activités traditionnelles de la commune : ostréiculture, conchyliculture et tourisme (cabanes d'ostréicoles reconverties en ateliers d'artistes et d'artisans). Le site du Pâté fait l'objet d'un aménagement pour optimiser la capacité d'accueil des bateaux et relier le plan d'eau à la baie Sud (l'océan).
- Les pontons quai Nord, au pied de la citadelle, utilisés en hiver par les ostréiculteurs et les pêcheurs et l'été par des embarcations non professionnelles.



A noter 23 autorisations d'occupation temporaire du Domaine Public Maritime aujourd'hui délivrées sur la commune. Elles concernent des pontons d'amarrage, des pontons de pêche au carrelet et des occupations de terrains ou de bâtiments.

Compte tenu des dérives possibles sur l'utilisation des cabanes ostréicoles implantées sur le DPM, le changement de destination dans le Port doit être lié à l'activité du port ou à son animation et en dehors n'est autorisée que si la construction présente une valeur patrimoniale.

L'avenue du Port (RD 734) et ses abords ont fait l'objet d'un réaménagement (réfection de la chaussée, espaces connexes, accessibilité aux PMR, 2 toilettes automatiques, luminaires, fleurissement) afin de donner à l'axe principal du port, une double fonction d'entrée de bourg et de liaison entre les zones portuaires.

II.2.2.6. L'ACTIVITE OSTREICOLE

Le nombre d'entreprises ostréicoles de la commune est d'environ 140. La moitié d'entre elles se situent le long du chenal d'Ors, les autres étant localisées au Port du Château (parmi elles, 30 sont installées au Pâté).

On note également un glissement sur les 15 dernières années de 25 entreprises qui ont quitté le Pâté pour s'installer dans le marais, glissement essentiellement lié aux problèmes d'accessibilité du secteur.



La plupart des cabanes, comme sur le site de Pâté, sont de petites structures en bois, qui peuvent abriter plusieurs concessionnaires, ou inversement un concessionnaire peut disposer de plusieurs cabanes.

II.2.3. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

II.2.3.1. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS CULTURELS ET SOCIAUX

II.2.3.1.1. Les services publics

La quasi-totalité des services publics sont situés au sein du bourg de la commune.

- La mairie est localisée boulevard Victor Hugo. La cour extérieure et une partie des salles de la mairie ont fait l'objet d'une réhabilitation.
- La Poste et l'Office de tourisme sont situés place de la République.
- La gendarmerie se trouve aux pieds des remparts, porte d'Ors.
- La caserne des pompiers implantée au bourg (cf carte ci-dessous) a été transférée à l'extérieur du bourg, rue de la Distillerie.



II.2.3.1.2. Les équipements culturels et d'animation

La commune dispose de nombreux espaces culturels et d'animation.

✚ La Citadelle constitue un équipement structurant pour l'ensemble de l'Ile.

Elle propose de nombreux espaces culturels dans le bâtiment de l'Arsenal, La Poudrière, les Bastions : salle de spectacles (théâtre de 300 places), salles d'expositions temporaires (5 salles pour un total de plus de 2000m²), salle de conférences, **séminaires, journées d'étude et congrès**.

La commune dispose également d'une résidence d'artistes qu'elle construit en 2006.

- En 2015, la municipalité a orchestré la reconstitution de l'Arsenal, bâtiment principal du site de la Citadelle.
- Une bibliothèque associative est située à côté de la mairie.
- Une maison de village a été créée sur la Chevalerie (capacité 50 personnes).
- La caserne des pompiers, anciennement située boulevard des Ecoles, aux pieds des remparts, doit être reconvertie en maison des associations.
- Les cabanes ostréicoles du port du Château-d'Oléron, qui ont perdu leur fonction ostréicole, accueillent, depuis 1999, une vingtaine d'artisans d'art.
- Les résidences d'artistes s'accompagnent d'interventions en direction du public local sous forme de rencontres, stages ou ateliers de pratiques artistiques. Elles sont principalement proposées aux établissements scolaires, de l'école maternelle au lycée.
- Le kiosque – place de la Citadelle et République.

II.2.3.1.3. Les équipements sociaux et de santé

Au plan de la santé, l'Ile d'Oléron est dotée d'un groupe hospitalier sur la commune de Saint-pierre d'Oléron.

Les habitants fréquentent également les centres hospitaliers de Royan, Rochefort, Saintes, La Rochelle.

La commune du Château est correctement dotée en médecins et professionnels de santé.

Concernant l'accueil des personnes âgées, elle dispose d'une EHPAD Notre Dame du Château d'Oléron avec 67 lits et 2 places temporaires. La création de 13 lits en unité sécurisée est réalisée.

Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) et le CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale) sont basés au 4 boulevard Victor Hugo.

L'association OCEAN créée à l'initiative d'élus oléronais, basée à Saint-Pierre-d'Oléron dispose d'une antenne au Château d'Oléron (Place de l'Eglise). Deux employés assurent la permanence pour répondre à l'urgence de situations précaires, en collaboration avec les services sociaux ou le C.C.A.S.

De nombreux services sont accessibles grâce à cette association (banque alimentaire, colis d'urgence, service de lave-linge ...).

II.2.3.2. EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS

II.2.3.2.1. Équipements scolaires et périscolaires

L'ensemble des équipements scolaires se situe au sein de la citadelle :

- Une crèche « Les p'tits loups de Mer » (Espace Ranson, rue des Ecoles), ainsi qu'une nouvelle crèche récemment réalisée.
- Une école maternelle « Françoise Dolto » (rue Jean Hay)
- Une école primaire « Pierre d'Argencourt » (rue Chanzy)
- Un Collège d'Enseignement Général (boulevard Victor Hugo)

Au plan des équipements périscolaires, il convient de noter :

- Un centre permanent de classes de mers pouvant accueillir 150 élèves et un centre de loisirs « Jean Moulin » (route des huîtres).



Equipements scolaires et sportifs

II.2.3.2.2. Équipements de sport et de loisirs

La commune est bien dotée en équipements sportifs et de loisirs :

- Plaine des sports, constituée d'un terrain en plein air, de vestiaires et de terrains de tennis (rue du Quatorzin),
- Gymnase David Douillet (à proximité du Collège), pour judo et conditions physiques, récemment agrandi,
- Boulodrome du Mail (boulevard Thiers),

- Base nautique (localisée au Port),
- Espace phibie, stand up, paddle
- Mini-golf
- City parc
- Parcours de santé et aire de jeux sportive
- Parcours dans les arbres (espace associatif)
- Skate park récemment réalisé.

Par ailleurs la commune du Château peut bénéficier de plusieurs équipements intercommunaux :

- le centre aquatique « Iléo », inauguré le 16 mai 2009, situé sur la commune de Dolus-d'Oléron,
- l'aérodrome de « Bois-Fleury » situé sur la commune de Saint-Pierre-d'Oléron.

Les plages de l'île sont de la compétence de la Communauté de communes depuis 1996 (surveillance, nettoyage, accès aux personnes à mobilité réduite, lutte contre l'érosion des côtes en partenariat avec le département) ; pour la commune du Château d'Oléron, il s'agit de la plage du Mail (route des huîtres).

Le réseau intercommunal de pistes cyclables relie l'ensemble des communes de l'île d'Oléron depuis 1995. La Communauté de Communes gère ainsi un réseau de 130 km d'itinéraires cyclables.

Les itinéraires y sont de trois types :

- en site propre : environ 70 kms de pistes utilisables exclusivement par les vélos (des obstacles empêchant tout autre accès excepté celui des services et des secours),
- en voie partagée : une trentaine de kms privilégiant les vélos, munis de bornes cadenassées mais permettant l'accès aux utilisateurs riverains,
- une vingtaine de kms de cheminements sur certaines chaussées, trop étroites pour permettre des aménagements cyclables particuliers en dehors d'une signalisation spécifique,
- une dizaine de kms de bandes cyclables complétant ce maillage.

A noter qu'il existe également un réseau de pistes équestres sur l'ensemble de l'île.

II.2.3.3. LA COUVERTURE NUMERIQUE

II.2.3.3.1. Le schéma directeur d'aménagement numérique de la Charente Maritime

Le conseil général de Charente-Maritime a adopté un SDAN (schéma directeur d'aménagement numérique) en juin 2015.

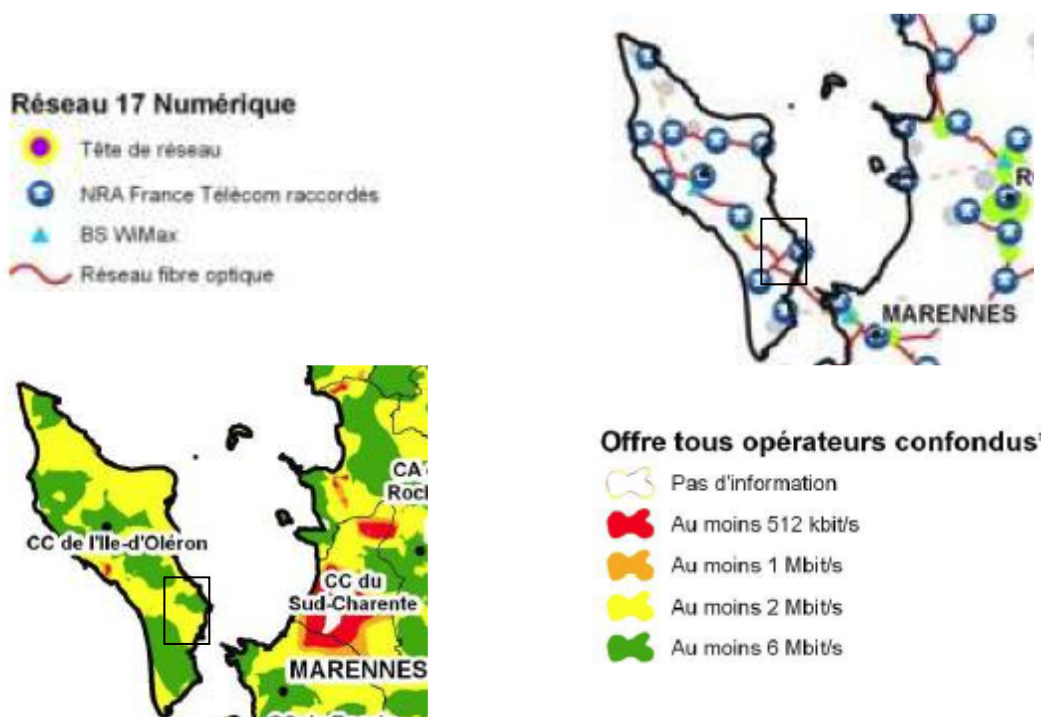
http://www.arcep.fr/fileadmin/reprise/dossiers/collectivites/SDTAN/SDAN17_Version_2015_-_final.pdf

C'est un document opérationnel à court, moyen et long terme (horizon à 20 ans), établi à l'échelle départementale. Il constitue un outil de cadrage de la coordination et de la mise en œuvre d'une ambition en matière de couverture Très Haut Débit du territoire.

II.2.3.3.2. La couverture au Château d'Oléron

La commune dispose d'un NRA (nœud de raccordement d'abonnés) comprenant 2100 lignes et dispose du dégroupage avec 3 opérateurs.

Le bourg du Château (citadelle et extension Est) est le mieux desservi avec un débit d'au moins 6 MB/s, le reste du territoire bénéficie d'un débit entre 2 et 6 MB/s. A l'échelle du département, cela constitue une desserte plutôt bonne.



Au niveau de la fibre optique, la commune bénéficie d'une offre FttH (Fiber to the Home) par Orange (seules 64 communes sur 472 sur le département sont éligibles à cette offre). Néanmoins, tout le territoire communal n'est pas encore desservi (là encore, le bourg et son extension ont été logiquement privilégiés).

Le projet du Département prévoit de compléter le réseau de collecte existant (linéaire de plus de 800 km actuellement exploité par 17-Numérique, offre LFO d'Orange) en construisant tous les tronçons nécessaires permettant de raccorder les NRO du réseau FttH à un puits optique, dans la mesure où les offres de collecte existantes ne sont pas mobilisables.

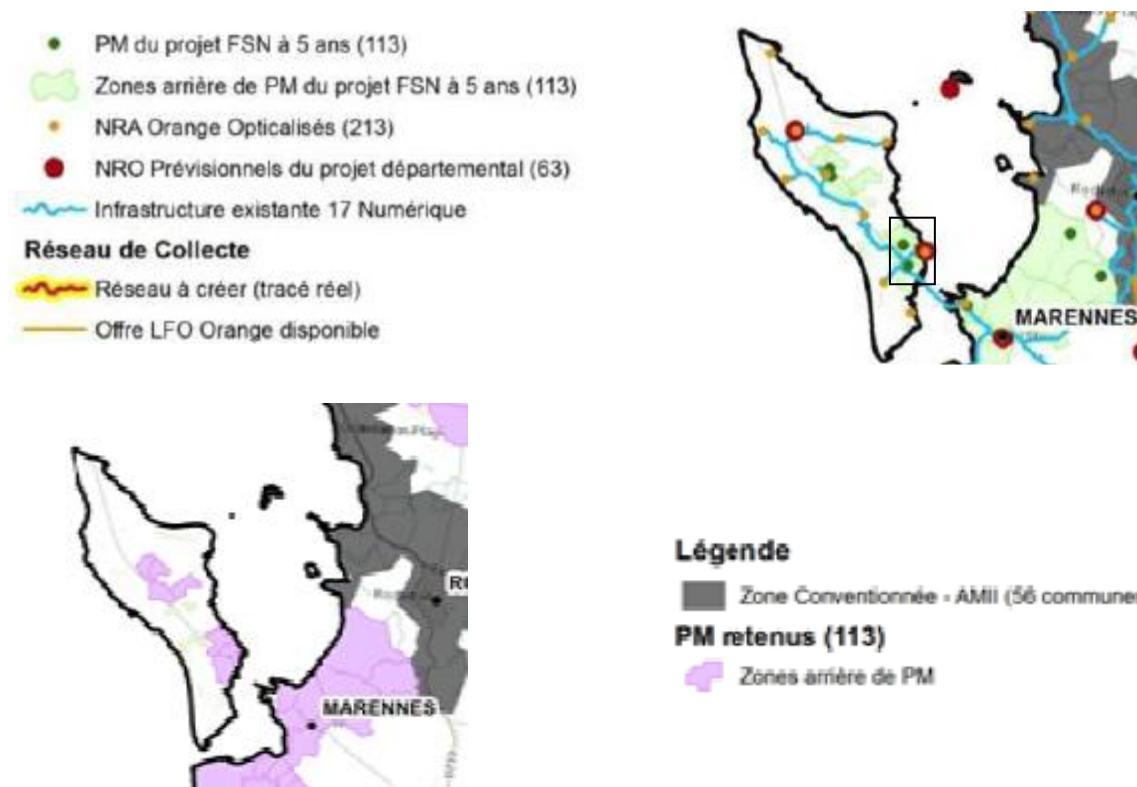


Fig : Zones envisagées pour le projet de déploiement FttH à horizon 2020

Pour la connexion des téléphones mobiles, selon les opérateurs Orange, SFR et Bouygues Telecom, l'entièreté du territoire du Château est couvert par la 3 et 4G.

II.2.3.4. LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Le département de la Charente-Maritime est couvert par un Plan Départemental d'élimination des déchets non dangereux approuvé le 27 septembre 2013.

La commune adhère, pour la collecte et le traitement des ordures ménagères à la Régie Oléron Déchets, structure créée en novembre 2002 et rattachée à la CdC. La collecte des déchets ménagers a été confiée au groupe Nicollin par DSP.

Sur la commune du Château-d'Oléron, la collecte des ordures ménagères est organisée une fois par semaine (deux fois l'été).

Les ordures ménagères sont traitées à l'usine d'incinération des ordures ménagères de Saint-Pierre d'Oléron, construite en 1975.

L'usine traite également les déchets industriels banaux (DIB), les encombrants en provenance des déchèteries et les ordures ménagères de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes.

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a également mis en place une collecte sélective des emballages ménagers depuis décembre 1999, et la mise à disposition de composteur individuel depuis mai 2007.

Des points d'apport volontaire sont répartis sur l'ensemble du territoire (colonnes verre et emballages-papiers. A noter sur la commune du Château la présence de bornes semi-enterrées (Gibou, aire de carénage).

La commune dispose également d'une déchetterie implantée en limite communale à la Prise de Fontembre, ainsi que d'un autre point de tri sélectif après le pont du port du Pâté.

La Communauté de communes de l'île d'Oléron s'est engagée fin 2014, en partenariat avec l'ADEME, dans le programme « Oléron Zéro Déchet ».

L'île d'Oléron dispose enfin d'une Ressourcerie, équipement de la Communauté de communes, exploité par un acteur de l'économie Sociale et Solidaire (Oléron Contre l'Exclusion Avec Nous).

II.3 - LES CARACTERISTIQUES DE L'ANCIEN DOCUMENT DE POS

II.3.1.1. LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT AU POS

Le développement urbain de la commune s'est construit sur la base de l'ancien POS de la commune, aujourd'hui caduc.

Approuvé en Septembre 1994, le POS avait l'objet de plusieurs modifications en date du 29 Juin 1999, 12 Février 2003, 13 Février 2007, 26 Juillet 2007, 14 Avril 2008, 11 Septembre 2008, 18 Mai 2010, 22 Juin 2010.

Les orientations du Plan d'Occupation des Sols portaient principalement sur les points suivants :

- Protéger l'environnement
- Préserver de manière efficace des espaces réservés à l'ostréiculture et au développement de cette activité, pour confirmer leur destination économique et protéger ces espaces contre tout risque de pollution et contre toute entrave à l'exploitation des sites à vocation ostréicole.
- Rendre constructible les zones viabilisées
- Valoriser les activités économiques
- Solutionner le problème du camping sur parcelles isolées
- Etablir une charte architecturale pour la sauvegarde du vieux bourg et la conservation du patrimoine ostréicole.

II.3.1.2. LES ZONES DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune du Château d'Oléron distinguait :

II.3.1.2.1. Des zones de protection

- Zone NCo de protection ostréicole
- Zone ND de protection de bord de mer
- Zone NC, à vocation agricole.

Les espaces remarquables de la loi littoral étant identifiés par un indice « r ».

II.3.1.2.2. Des zones constructibles

• Les zones urbaines :

- Zone UA des noyaux anciens et fortement bâtis,
- Zone UB des secteurs de développement de l'habitation, à la périphérie du bourg et des principaux hameaux.
- Zone UC concernant un secteur d'urbanisation diffuse (**à noter également une zone NB** autorisant la construction de logements individuels sur les terrains d'au moins 1000 m²).
- 0
- Zones d'activités UI (zone d'Ors et zone au débouché du pont).
- Zone UP du Port du Château.

- **Les zones d'urbanisation future :**

Les zones d'urbanisation future distinguaient des zones à vocation d'habitat, d'activités, ou des zones touristiques :

- Zones NA à vocation d'habitat. Elles recouvraient :

- > Diverses zones NAa réservées à un habitat de type pavillonnaire (zone NAa La Bordelinière ; zone NAa La Boutinière ; zone NAa Grand Gibou ; zone NAa Le Pigeonnier).
- > Plusieurs zones NAd, secteurs d'urbanisation future nécessitant un minimum de superficie par opération (zone NAd « Pièces de la Sausade/pièces des Binaudes » ; zone NAd La Pierrière ; zone NAd Les Brigalières, zone NAd Ors).
- > Une zone NAf (secteur remblayé pour une opération « les Amarayeurs »).

Zones NA à vocation touristique : Elles concernaient plusieurs secteurs de zones :

- > Des secteurs NAb (secteur du fief Melin pouvant accueillir un parc résidentiel de loisirs) ; secteur Nab Nord (la Brande) ; secteur NAb (Pied des Sables, à côté du centre de la Mer).
- > Un secteur NAe, destiné aux hébergements de type camping caravaning et aux colonies de vacances (NAe camping les Rempart ; NAe centre de classes de mer ; NAe camping airehotel + centre équestre ; NAe colonie Petit Gibou).
- > Un secteur NAI, réservé aux activités de loisirs, secteur « Les Vignes Blanches »

Zones NA à vocation d'activités :

- > Zone NAc de la Beaucoursière
- > Zone NAc "Pièces des Grands Près " où seules étaient autorisées les activités liées à la mer.
- > Zone NAg (ZAC de la Vezouzière).

II.3.1.2.3. Les superficies des zones

L'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future habitat et activités représentaient ainsi au POS environ 445 hectares, soit une part de 22% du territoire communal :

- > Zones urbaines : environ 290 hectares, dont environ 270 ha à vocation d'habitat.
- > Zones d'urbanisation future à fin d'habitat et d'activités et à vocation touristique environ 155 ha.

Au sein des 1232 ha zones de protection, la surface de la zone ostréicole, représentant près de 850 ha, traduit la prééminence de cette activité.

Le POS délimitait en outre 36 hectares de boisements en Espaces Boisés Classés.

	Zones du POS	Surface en ha
Zones urbaines (et NB) habitat	UA	65,6
	UB+NB	196,9
	UC	6,0
Zones Économiques et du Port Zones du Port	UI+UIa	7,8
	UP	14,2
Zones d'urbanisation future	NAa, NAd, NAf et NAp	52,3
	NAc+NAg	21,2
	NAb+NAI+NAe	81,3
Zones naturelles	ND+NDa(littoral)+NDar	85,2
	NDa(citadelle)+NDb	19,2
Zones Agricoles (et naturelles)	Total NC	279,1
Zone Ostréicole	Total NCo	848,9
TOTAL COMMUNE		1677,7

II.3.1.2.4. La capacité d'accueil des zones constructibles et leur évolution

Les capacités d'accueil des zones constructibles (zone urbaine, 45 ha de parcelles constructibles, et zones NA réservées à l'habitat, 75 ha) avaient été approchées au POS à **1300 logements**, en adéquation avec les besoins de la période.

Il était néanmoins stipulé que le développement de constructions de type groupes d'habitations ou résidences hôtelières, de densité beaucoup plus forte, pouvaient être de nature à remettre en cause les estimations.

Au bilan, en 2017, les nouvelles constructions depuis 2004 représentent 533 constructions, avec la répartition suivante par zones :

Zones du POS	% surface totale habitat	Nouvelles constructions 2004-2017	% répartition par zone
Zones UA	20%	28	5%
Zones UB	57%	304	57%
Zone UC	2%	0	0%
Zones NB	4%	14	3%
Zones NA	16%	187	35%
Total	100%	533	100%

Ainsi la prévision initiale établie au POS d'un rythme de constructions d'environ 44 logements par an correspond à peu près à la réalité de la construction 2004-2017 (41 constructions/an).

II.4 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

II.4.1.1. LA CONSOMMATION FONCIERE

Le département de Charente-Maritime est un département rural qui connaît un accroissement de l'artificialisation de son sol qui n'est pas sans incidence sur la consommation d'espaces fragiles, la perte de ressources agricoles et naturelles, la dégradation des paysages.

Depuis 2006, la statistique agricole annuelle estime la progression de l'artificialisation à 16 %, soit environ 14 000 ha.

Au niveau départemental, la surface artificialisée moyenne par habitant a progressé pour atteindre 1 540 m2 en 2014.

II.4.1.1.1. Les travaux du SCOT

L'analyse de la consommation foncière dans le cadre du SCOT laisse apparaître pour la commune du Château, un nombre de **m2 artificialisé par habitant** en 2014 de 1076 m2, ce qui constitue la valeur la plus faible des communes de l'île d'Oléron (1880 m2 pour l'île, 1577 m2 pour le Pays Marennes Oléron).

Cette valeur est restée stable en comparaison avec 2006.

L'étude note par ailleurs un ralentissement de l'artificialisation entre les deux périodes qui semble se poursuivre (taux d'artificialisation à l'échelle du Pays de 0,33%/an entre 2006 et 2010, et de 0,26%/an entre 2010 et 2014).

Le taux global d'artificialisation entre 2006 et 2014 est de 0,3%/an sur le Pays. Il est de 0,2% sur la commune du Château, valeur équivalente sur l'île.

L'étude précise en outre que la **surface artificialisée par nouvel habitant** sur la commune du Château est de 781 m2, ce qui constitue une valeur beaucoup plus faible que celle enregistré sur l'île (1214 m2 ou sur le Pays, 970 m2).

II.4.1.1.2. L'analyse de la consommation foncière sur la période 2006-2017

Le bureau d'étude a établi une analyse de la consommation foncière sur la commune sur la période récente 2004-2017.

Elle s'est appuyée sur un examen des photos aériennes Géoportail, GoogleMap à deux dates de références, complétée par des observations de terrain.

Globalement la consommation foncière à fin d'habitat et d'activités s'établit sur la période à environ 23 hectares, soit 2,1 ha par an.

II.4.1.1.3. Les caractéristiques des espaces consommés

Les espaces consommés sont constitués majoritairement d'espaces résiduels de zones urbanisées et donc pour l'essentiel de parcelles déjà intégrées au milieu urbain.

Il s'agit pour l'essentiel de parcelles naturelles, enherbées ou en prairie entretenue, présentant dans quelques cas des éléments boisés.

Les illustrations ci-après présentent quelques exemples d'espaces consommés et de leur nature. La présentation est faite par superposition d'une photo satellite 2003 et du parcellaire (bâti) 2014, qui s'est développé sur des espaces libres.

Illustrations avec la photo satellite 2003 et le parcellaire 2014



Zone urbaine du Château, à l'Ouest, rue B. Giraudeau
lotissement les Acacias implanté sur d'anciennes parcelles
enherbées (dans certains cas, occupées par des parcelles à
camper).



Lieu-dit la Gaconnière, rue de la Glacière (zone UB du
POS), deux petites opérations de maisons en bande,
implantées sur un ancien parcellaire viticole en lanière,
enherbé, présentant quelques éléments boisés.



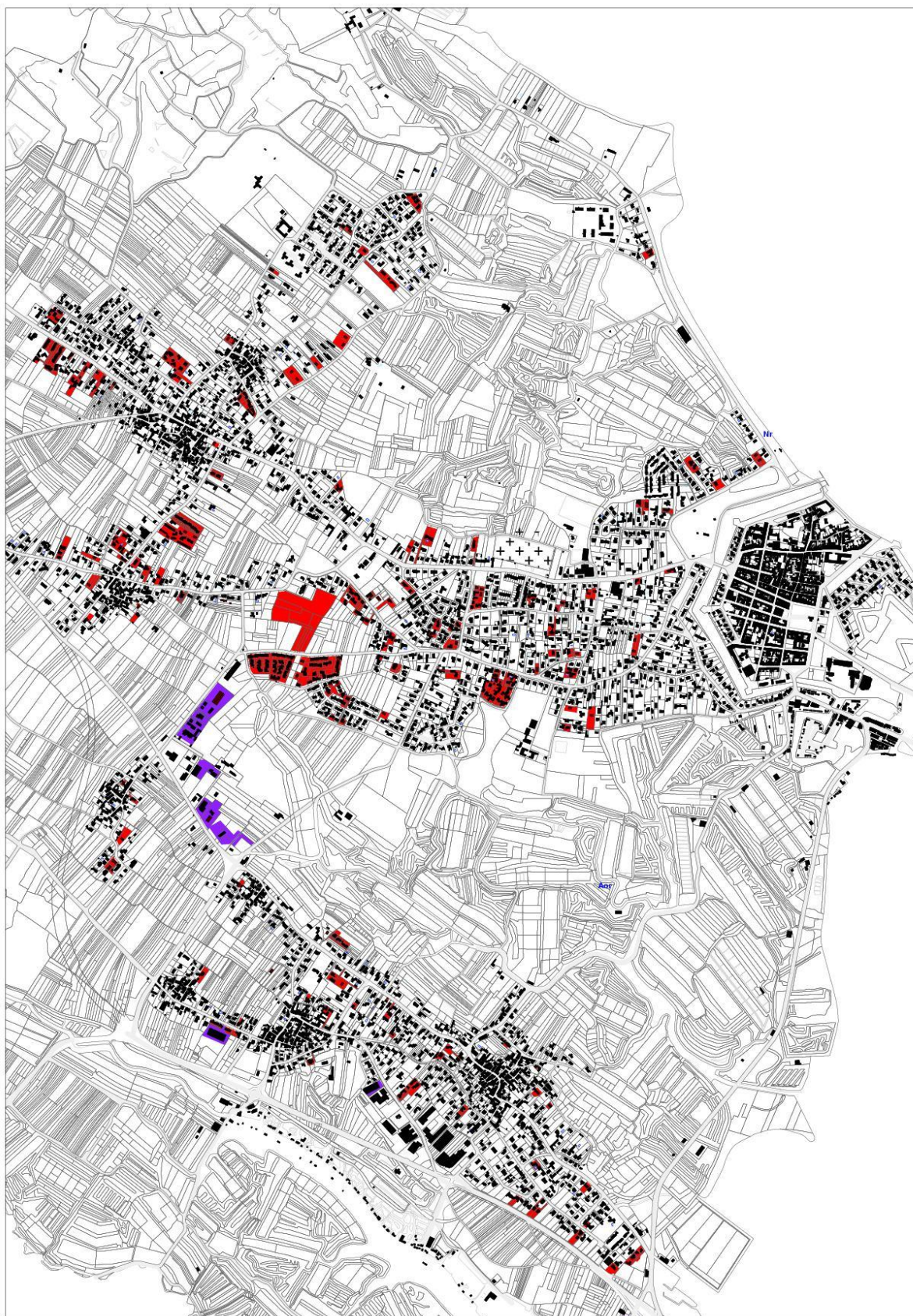
Zone urbaine du Château, rue de la Prise du Jas, attenante à la rue de la Libération, petite opération implantée sur un parcellaire, en friche en bord de voie et en prairie à l'arrière.



Rue de l'Ancienne Distillerie (zone de la Beaucoursière). Activités économiques implantées sur un secteur naturel prolongé par un secteur arrière boisé.

La consommation foncière globale depuis 2004, qui s'est établie sur les zones constructibles du POS et matérialisée sur la cartographie ci-après.

Consommation foncière depuis 2006



- Foncier à vocation d'habitat
- Foncier à vocation économique

II.4.1.2. L'UTILISATION DES SURFACES AGRICOLES OU NATURELLES CONSOMMEES

II.4.1.2.1. La consommation foncière pour l'habitat

Au global la consommation foncière à fin d'habitat représente 20,16 hectares (pour 413 constructions).

La plus grande part des espaces prélevés est située dans la zone d'extension de l'habitat à la périphérie du bourg et des villages.

La zone considérée (UB à l'ancien POS) présente en effet le plus d'espaces disponibles et directement constructibles. Elle a permis l'implantation d'opérations d'ensemble en lotissements ou résidences. Elle a ainsi accueilli près de 60% des nouvelles constructions.



De nombreux projets immobiliers allant d'une dizaine à une cinquantaine de constructions sur une seule opération



Des ensembles de constructions denses qui respectent la typologie architecturale de l'île



Maisons en bande le long de la voie
Rue des Sartières



Maison en second rang de parcelle
(multiplication des bandes d'accès)

Les zones non équipées (anciennes zones NA du POS) ont connu un développement très différencié suivant les secteurs : la zone de Sausaude s'est fortement bâtie sur la partie Sud (de la rue Giraudeau) et sur une portion de la partie Nord (opération en cours de 52 logements), avec presque 180 constructions (opérations d'ensemble) alors que les autres zones à urbaniser n'ont pas, ou de façon très limitée (petit lotissement de 8 constructions à Peu de Gibou), accueilli de nouvelles constructions.

II.4.1.2.2. La consommation foncière pour l'économie

La consommation d'espaces à vocation économique (activités et équipements) concerne sur la même période 2006-2017, 3,05 ha.

La consommation est essentiellement située dans la zone de la Beaucoursière, et représente 2,53 ha (cette consommation intègre le nouveau bâtiment du SDIS).

A noter que la zone d'Ors, avec l'implantation d'un vaste hangar (parcelle n°403 de 1600 m²) ne dispose plus d'espaces résiduels

II.4.1.2.3. L'examen des opérations de constructions et des densités bâties

Le prix élevé du foncier et les fortes contraintes du territoire ont un impact sur la densité bâtie de la commune.

La densité moyenne dans les zones urbaines s'établit aux environs de 500 m² par construction.

Un travail fin d'analyse des densités des constructions a été réalisé selon les modalités d'implantation des opérations.

- **constructions en dent creuse** : 1 à 3 constructions s'implantant entre 2 parcelles déjà bâties ou en second (parfois 3^e) rang de parcelle. Ces implantations peuvent être directement accessibles depuis les voies existantes ou bien, quand il s'agit de second ou 3^e rang, ont nécessité la création de voies d'accès privées.

La part des VRD dans la surface foncière consommée est globalement peu élevée (entre 0 et 15%).

Constructions en dent creuse par Secteurs	Surface consommée en ha	Nb logements	surface moy en m ² /construction ³	Nb de logements/ha
Gibou/ Gaconnière	2,71	41	661	15
Rénisière	1,64	20	820	12
Extension bourg ouest	4,57	67	682	15
Grésillon	0,36	5	720	14
Ors/ Chevalerie	2,51	46	546	18
Les Sables	0,1	1	1000	10
Total	11,89	180	661	15

- **opérations d'ensemble** : opération de constructions entre 4 et 80 logements, nécessitant des VRD et espaces publics internes desservant l'ensemble des logements.

La part des VRD et espaces publics se situe entre 20 et 40% de la consommation foncière globale.

³ La surface moyenne des constructions et le nombre de logements par hectare intègrent les VRD nécessaires aux logements.

Opération d'ensemble	Surface consommée en ha	Nb logements	Surface moy en m2/construction	Nb de logements/ha
Av. d'Antioche NO	0,59	17	347	29
Rue du Moulon à la Boutinière N	0,47	8	588	17
La Glacière 1	0,35	12	292	34
La Glacière 2	0,55	23	239	42
Les Rivages du Château	2,28	80	285	35
Pièce de Sausaude Ouest	1,38	40	345	29
Pièce de Sausaude Est	1,4	26	538	19
Prise du Jas	1,06	23	461	22
Route du Viaduc SE	0,19	4	475	21
Total	8,27	233	355	28

Au bilan

	Surface consommée en ha	Nb logements	Moyenne surface en m2/construction ⁴	Nb de logements/ha
Petites parcelles	11,89	180	661	15
Opération d'ensemble	8,27	233	355	28
Total	20,16	413	488	20

Les opérations d'ensemble apparaissent nettement plus denses, même avec une part de VRD et espaces publics plus importante.

La moyenne de terrain consommé par construction est ainsi de 355 m2 (28 logements/ha) pour les opérations d'ensemble contre 660 m2 (15 logements/ ha) pour les constructions en dent creuse ou 2nd/3^e rang.

Il est observé également une forte disparité dans les opérations d'ensemble avec une fourchette allant de 588 m2 (17 logements /ha) à 239 m2 (42 logements /ha) de terrain consommé par construction.

→ Ce phénomène de densification, notamment au niveau des opérations d'ensemble, doit être pris en compte dans la réflexion globale afin de préserver une certaine qualité de vie et respecter l'identité de la commune.

Il s'agit ainsi de trouver un équilibre entre une densité permettant une moindre consommation foncière et un urbanisme de qualité.

Certaines opérations souvent de taille plus limitée, ont ainsi proposé une typologie urbaine dans l'esprit du « village » traditionnel alliant ainsi densité et qualité.

⁴ La surface moyenne des constructions et le nombre de logements/ha intègrent les VRD nécessaires aux logements.

II.5 - CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse ci-dessous a été effectuée à partir d'observations de la photo satellite la plus récente (2015), complétée par les toutes dernières constructions bâties sur la commune (source service urbanisme du Château).

La cartographie page suivante permet de visualiser le foncier (parcelles ou morceaux de parcelles), situé au sein du tissu bâti, susceptible de faire l'objet de constructions : parcelles en cœur d'îlots, « dents creuses », parcelles en second rang de constructions. Les parcelles bénéficient d'un accès potentiel qui reste à préciser.

Ont été retirés les espaces en jardins, les morceaux de parcelles, foncier en bandes, ... trop petits, inaccessibles ou en connexion trop importante avec le bâti existant.

Méthodologie - A titre d'exemple :

Illustration1)

Espace enherbé attenant à une construction ; il peut bénéficier d'un accès latéral, et permettre une opération sur tout ou partie de l'espace arrière. Ce même principe peut être retrouvé sur un foncier bénéficiant d'un accès direct situé à l'avant d'une construction.

Illustration 2)

Ensemble foncier qui s'apparente à un parc, sur un parcellaire où la construction est implantée de façon plus centrale. L'espace considéré n'est pas retenu comme disponible.

1)

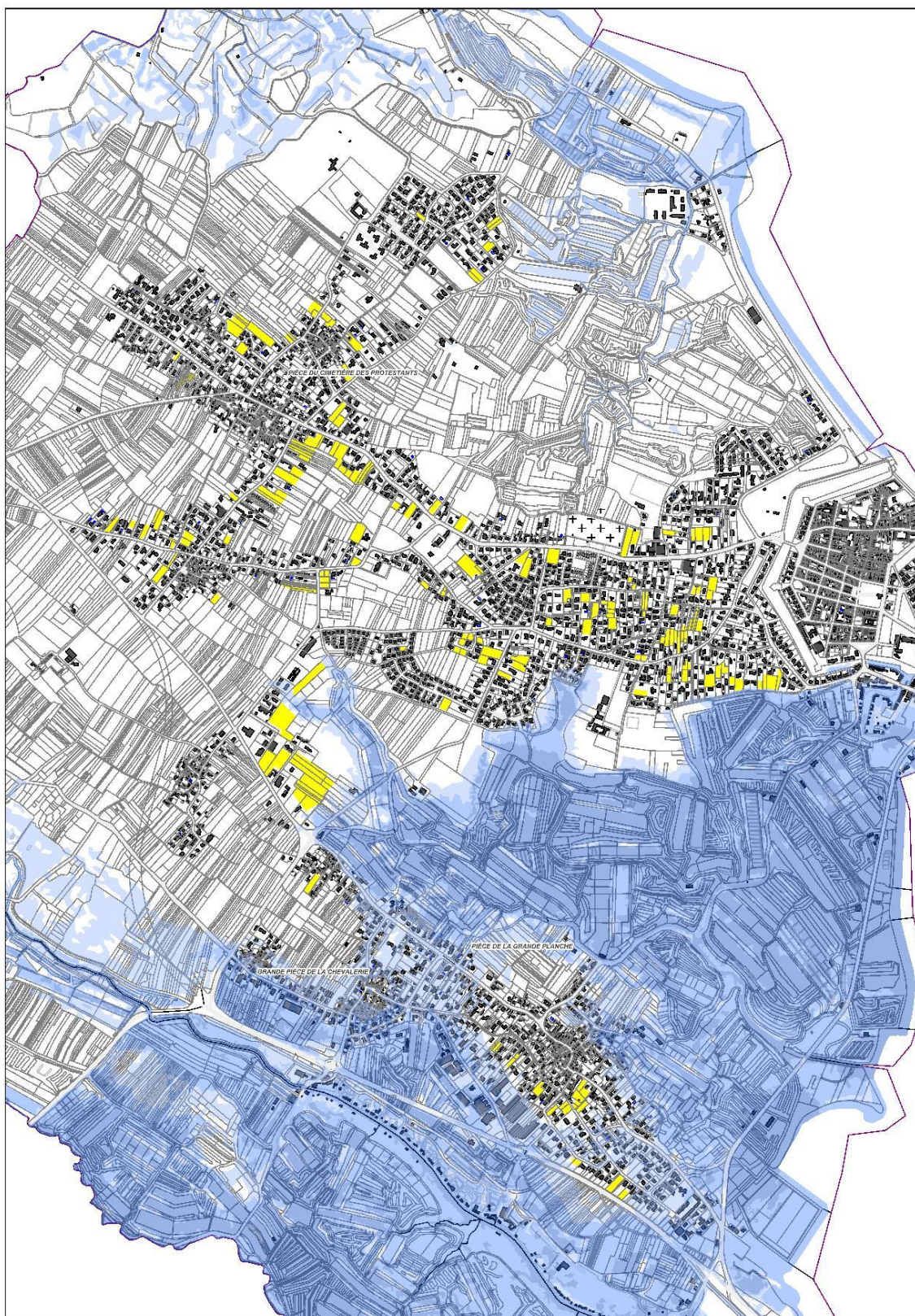


Fonds de parcelles accessibles (accès au Sud) susceptibles d'être urbanisés.

2)



L'espace foncier n'est pas retenu comme disponible de par sa qualité naturelle et paysagère. Il convient en effet que des espaces de respiration soient conservés.



Foncier potentiellement disponible à la construction (en jaune)

Selon cette approche, 17,7 ha seraient ainsi potentiellement constructibles dans le tissu urbain existant (habitat et activités).

A noter qu'ont été retiré de l'analyse l'ensemble des parcelles concernées par un aléa submersion moyen à fort (donc inconstructibles) de la révision du PPR.

Atouts / Opportunités

Déplacements

- *Située au débouché du Pont, la commune bénéficie d'une desserte facilitée au continent.*
- *Hors période estivale, les conditions de circulation et stationnements sont bonnes.*
- *L'offre en transports collectifs s'est notablement améliorée, avec 4 lignes régulières à l'année et des lignes secondaires et un service de transport à la demande.*
- *Les lignes estivales enregistrent un grand succès.*
- *Les plans cyclables successifs ont permis de développer des itinéraires cyclables plus structurés et le réseau continue de se développer.*

Développement urbain et équipements

- *Au plan urbain, la citadelle a conservé son caractère, et l'urbanisation récente s'est structurée dans la continuité de la ville ancienne.*
- *A partir de ses 9 villages, partie intégrante de l'identité de la commune, l'urbanisation est organisée en 3 pôles : le bourg, l'ensemble Sud « Ors / La Chevalerie », l'ensemble Ouest « Gaconnière / La Boutinière ».*
- *Le Port fait l'objet d'aménagements continus et constitue un pôle attractif.*
- *La commune est dotée d'équipements et services de dimension supra communale (dont espaces culturels et d'animation).*
- *La commune dispose d'une couverture numérique correcte.*
- *En matière de collecte des déchets, l'ensemble de l'île d'Oléron s'est engagée avec l'ADEME, dans un programme « Oléron Zéro Déchet ».*

Consommation foncière

- *La surface artificialisée moyenne par habitant sur la commune s'établirait aux environs de 622 m², soit une valeur sensiblement inférieure au 1540 m² en 2014 caractérisant le département.*
- *Les espaces consommés sont constitués majoritairement d'espaces résiduels de zones urbanisées et donc pour l'essentiel de parcelles déjà intégrées au milieu urbain.*

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

- *Le tissu urbain présente des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (approchés à une vingtaine d'hectares).*

Faiblesses / menaces

Déplacements

- *La RD.26 constitue un axe très fréquenté et la commune, comme l'ensemble de l'île, est concernée par un trafic estival pénalisant.*
- *Les pistes cyclables restent pour l'essentiel un mode de transports loisirs.*

Développement urbain

- *La commune a connu à partir des années 60 un fort développement urbain le long des voies et autour des villages sur d'anciens domaines agricoles formant aujourd'hui une tâche urbaine continue.*
- *La commune ne peut évoluer au plan urbain qu'au sein d'une enveloppe foncière non extensible, compte tenu des protections qui la concerne.*
- *La zone commerciale de proximité du bourg est pénalisée par le manque de disponibilité foncière.*
- *La zone d'activités de la Beaucoursière présente des capacités d'extension, mais constitue un foncier privé.*

Consommation foncière

- *Les densités bâties, avec une moyenne de 300 m²/lot, dans les secteurs d'opérations d'ensemble, devront respecter une certaine qualité de vie pour répondre à une exigence d'acceptabilité sociale.*

LES PISTES DE REFLEXION

- **Poursuivre les efforts en matière de déplacements alternatifs à la voiture.**
- **Conserver un équilibre entre les trois pôles urbains et organiser les extensions urbaines**
- **Conforter les centres anciens et renforcer les espaces urbains existants**
- **Optimiser la consommation foncière pour l'habitat**
- **Accompagner le développement urbain en poursuivant la politique d'équipements et de services**
- **Conforter la zone économique pour pallier le manque de disponibilités foncières au bourg.**

PARTIE III.

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

III.1 - CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES

III.1.1. LE CONTEXTE PHYSIQUE

III.1.1.1. TOPOGRAPHIE

La commune du Château d'Oléron, localisée dans la partie Sud-Est de l'île, est séparée du continent par le coureau d'Oléron et traversée par l'axe de l'anticlinal de Gémozac orienté Nord-Ouest/Sud-Est (longé par les RD. 734 et 26).

Le territoire de la commune est situé sur les terres basses de l'île, avec des hauteurs inférieures à 5 mètres.

III.1.1.2. UNITES GEOMORPHOLOGIQUES ET TYPES DE SOLS

III.1.1.2.1. Caractéristiques géologiques

Le territoire de la commune est à cheval sur deux grands ensembles géologiques distincts :

- la moitié Nord-Est de l'île d'Oléron (Nord-Est d'une ligne Domino-Ors) est occupée par des terrains marno-calcaires du Jurassique supérieur,
- sur la moitié Sud-Est de l'île et le secteur de Marennes affleurent des terrains du crétacé en bandes parallèles, de nature calcaire.

La direction unique, du Nord-Ouest vers le Sud-Est, des anticlinaux et des synclinaux, est omniprésente dans les lignes de force du paysage et explique l'orientation de l'île.

Entre ces formations, les golfes ont été comblés durant le quaternaire par des atterrissements successifs pour constituer les marais, formés d'argiles fines issues d'alluvions marines et fluviales, le bri, ou bien par des dépôts de sables pour construire de puissants massifs dunaires.

Le plateau continental s'étend loin en avant des rivages ; il supporte l'île d'Oléron et des mers intérieures peu profondes, qui subissent en conséquence un envasement continu (Pertuis d'Antioche).

III.1.1.2.2. Les formes du littoral

Le trait de côte tient sa relative diversité de ces caractéristiques géologiques. La commune du Château d'Oléron est surtout formée de vasières en avant des zones de marais.

Les rivages de la commune sont en constante transformation : on assiste à un phénomène de colmatage par des apports fluvio-marins (marais) et éoliens (dunes de la plage du Mail).

III.1.1.2.3. Les sols

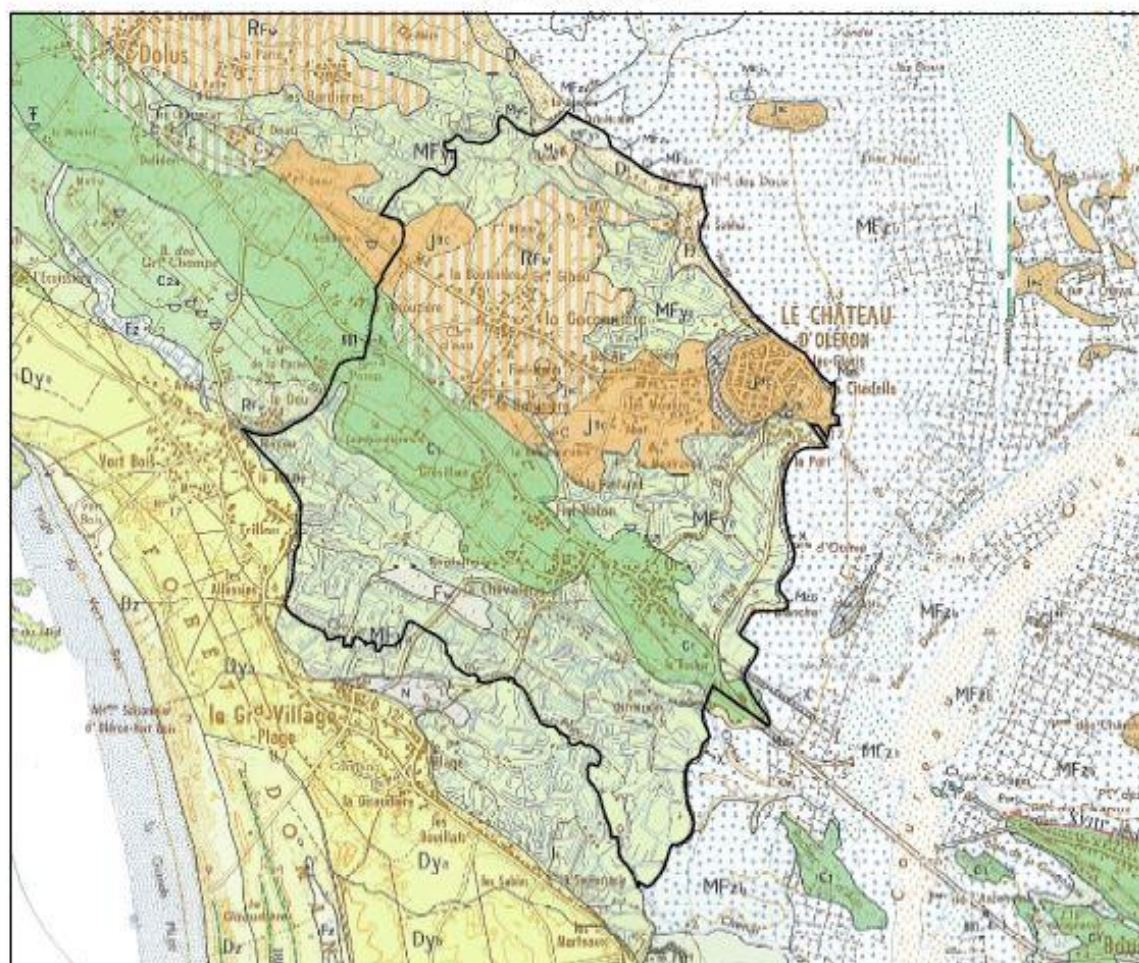
Les affleurements calcaires donnent des sols appelés localement « terres de groie » composés d'argiles de décalcification mélangés à des fragments calcaires provenant de la roche mère. Ces sols se prêtent mal aux cultures en sol profond mais conviennent bien à la vigne (surtout lorsqu'ils contiennent un peu de sable) ainsi qu'aux cultures maraîchères.

Lorsque les affleurements calcaires sont recouverts de formations sableuses et sablo-argileuses issues de dépôts superficiels et alluviaux (épandages du tertiaire), les sols sont du type sols lessivés acides, plus profonds, permettant la culture de la vigne et des céréales.



Les sols de marais (bri) présentent une nature argileuse, faiblement calcaire, une forte hydromorphie et une salinité localement élevée. Les prairies naturelles, pâturées ou de fauche, sont restées longtemps le seul type de végétation sur ces sols.

GEOLOGIE



Quaternaire

-  Remblais
-  Cordons littoraux actuels à prédominance de galets
-  Cordons littoraux actuels à prédominance sableuse
-  "Bri" vase brune d'origine laguno-marine
-  Cordons littoraux anciens à prédominance de caillots coquilliers
-  Alluvions flandriennes "Bri bleu" d'origine laguno-marine
-  Alluvions fluviales siliceuses : sables et graviers
-  Alluvions fluviales siliceuses, résiduelles : sables et graviers
-  Colluvions : argiles, débris calcaires, limons
-  Dunes d'âge indéterminé

Secondaire

-  Calcaires détritiques et glauconieux, graviers et sables quartzeux, argiles noires feuilletées
-  Placage de sable éolien sur calcaires détritiques et glauconieux, graviers et sables quartzeux, argiles noires feuilletées
-  Portlandien supérieur : marnes, argiles, calcaires argileux

 Limite communale

0 500 m 1 km 2 km

Echelle : 1 / 50 000



GEREA 2009

Source : extrait carte géologique 657, Ile d'Oléron, BRGM

III.1.2. LA RESSOURCE EN EAU

III.1.2.1. LES EAUX SOUTERRAINES

Au niveau de la ressource en eau souterraine, la commune de Le Château-d'Oléron se situe sur les aquifères suivants :

- Purbeckien / Ile D'Oléron à 40%
- Saintonge / Ile D'Oléron à 20%
- Seudre / Cours Inférieur à 27%

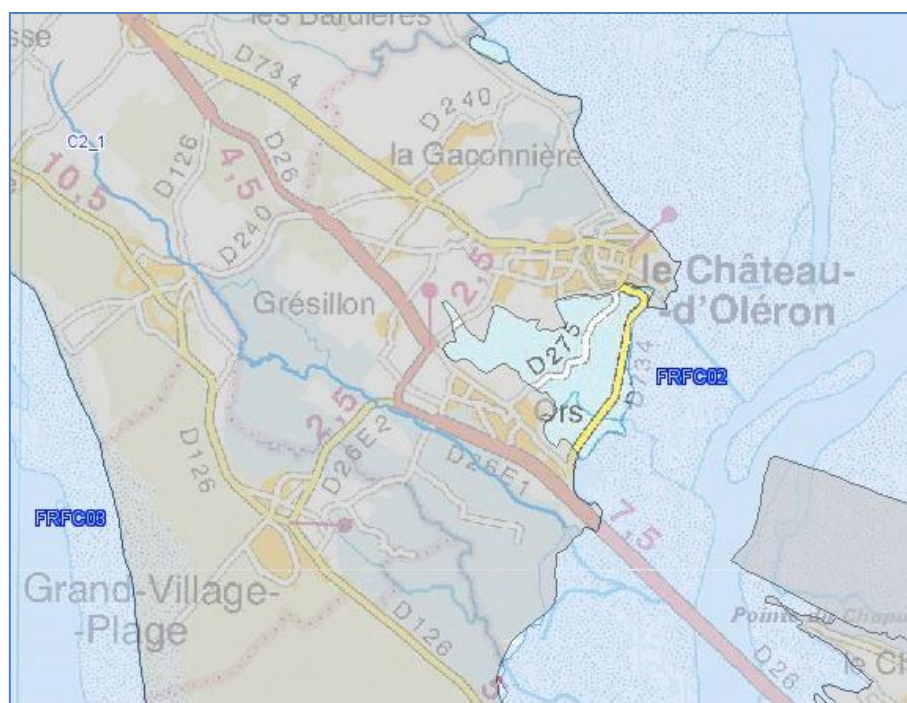
III.1.2.2. LES MASSES D'EAU

Pour permettre l'évaluation de l'atteinte du « bon état des eaux » d'ici à 2021 et la non-dégradation de l'existant, une typologie a été mise en place : les masses d'eau.

Une masse d'eau est une unité hydrographique (eau de surface) ou hydrogéologique (eau souterraine) cohérente, présentant des caractéristiques assez homogènes, du point de vue de la géologie, de la morphologie, du régime hydrologique, de la topographie et de la salinité, et pour laquelle on peut définir un même objectif de bon état.

La commune est concernée par les :

- masse d'eau côtière : FRFC02 – Pertuis Charentais
- masse d'eau rivière : FRFC2₁ – Chenal de la Fontaine
- masse d'eau souterraine : FRFG063 – Calcaires, sables et alluvions des Iles d'Oléron et d'Aix.



Les masses d'eau (en grisé, masse d'eau souterraine)

III.1.2.3. LES COURS D'EAU

Le classement des cours d'eau du bassin Adour-Garonne au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement a été arrêté par le préfet de la région Midi-Pyrénées le 7 octobre 2013.

La commune présente environ 12,6 km de cours d'eau, comprenant principalement :

- Chenal D'Ors sur une longueur de 5 km
- Chenal Du Nicot sur une longueur de 2,3 km
- Chenal De La Fontaine sur une longueur de 2 km
- Chenal De L'étier Neuf sur une longueur de 1,4 km
- Chenal D'Oulme sur une longueur de 0,8 km
- Chenal De La Brande sur une longueur de 0,6 km
- Chenal De La Soulasserie sur une longueur de 0,3 km
- Chenal Du Château sur une longueur de 0,2 km



III.1.2.4. L'UTILISATION DE LA RESSOURCE EN EAU

III.1.2.4.1. L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable via la partie Sud du réseau littoral, géré par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime « Eau 17 » basé à Saintes.

L'eau provient :

- soit des captages d'Ecurat, Bouil de Chambon, l'Ucérat à Saintes
- soit de l'usine Lucien Grand.

Sur la commune du Château d'Oléron, la station de pompage de Fontembre, en limite Ouest de la commune n'est plus utilisée. Elle a été désaffectée par l'ARS.

La capacité de stockage totale sur la commune est de 1700 m³ (station de Fontembre et réservoir du château d'Oléron).

La commune présente un réseau d'environ 61 kms, dont le début de création date des années 1960.

Le réseau présente les caractéristiques suivantes :

- Densité du réseau (exprimée en nombres d'abonnés desservis par kilomètre de conduite d'eau potable) : ≥ 50 (réseau urbain)
- Performance hydraulique des réseaux en 2017 : pertes faibles.

Le réseau dessert sur la commune du Château d'Oléron 3657 abonnés : 3413 branchements domestiques ; 231 branchements pour activités tertiaire, de commerce, agricole ; 13 branchements pour hébergements de loisirs, campings.

Les volumes relevés en 2017 représentent 292 701 m³ (pour un volume importé de 339 999 m³). Des recherches de fuites ont permis de détecter 2 fuites réseau.

Le rendement du réseau est de 86,5% en amélioration par rapport à 2016 (83%).

Le rapport annuel 2017 du Syndicat des Eaux donne les éléments d'information suivants :

- Qualité de l'eau : très bonne qualité bactériologique.
- Conformité et respect des limites de qualités sur les critères physico-chimique

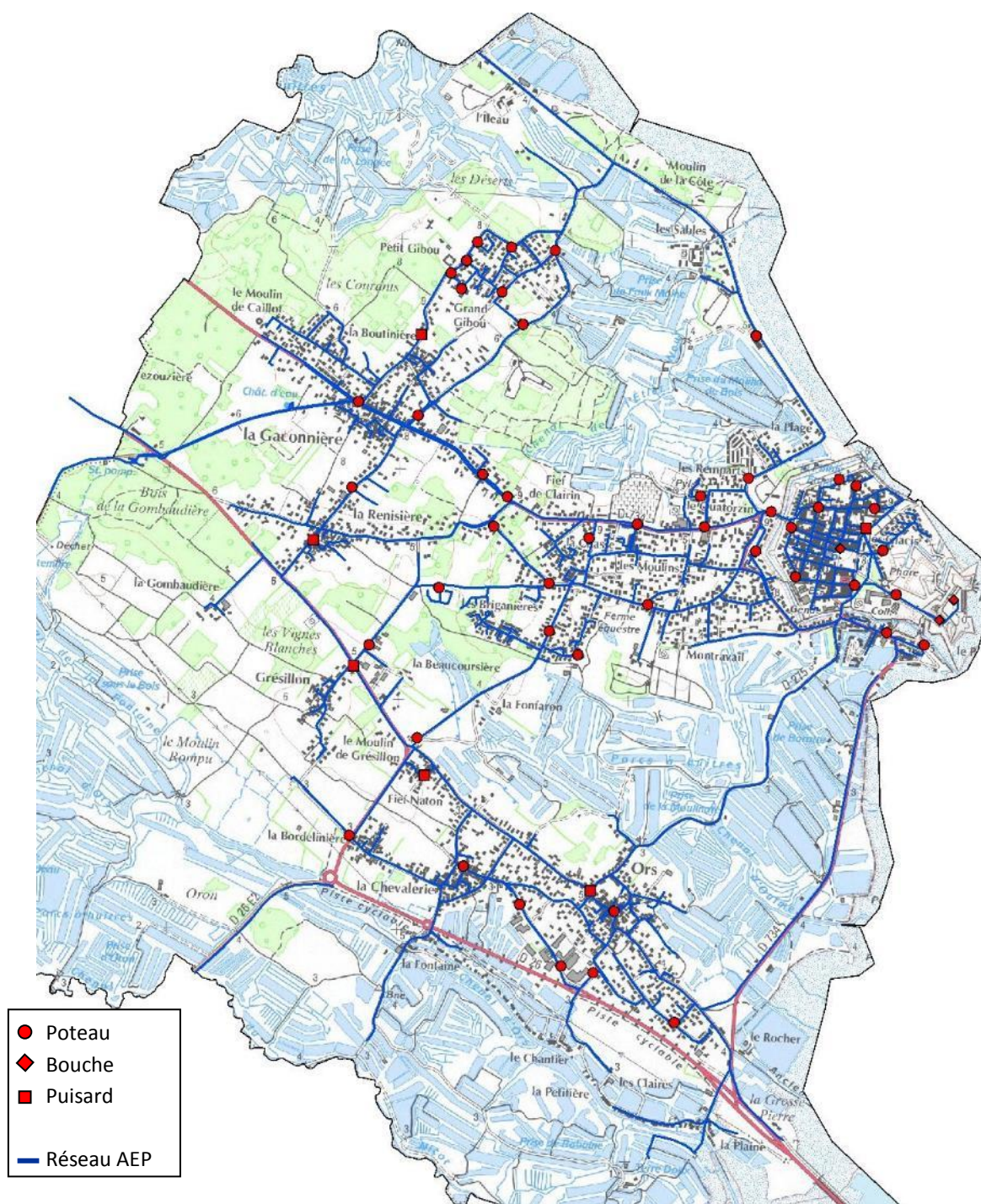
III.1.2.4.2. La défense incendie

Le schéma départemental d'analyse et de couverture des risques du département de Charente-Maritime 2016-2020 a été approuvé par arrêté préfectoral le 05/07/2016 et le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie a été approuvé par arrêté préfectoral du 17/03/2017.

Sur le territoire communal la défense incendie s'articule autour des ouvrages et points d'eau présentés sur la carte ci-après.

Le territoire est ainsi couvert par une soixantaine de bornes incendie, pour l'essentiel des poteaux incendie, quelques puisards ou bouches incendie.

Selon le dernier rapport du SDIS, il n'est à noter aucune anomalie en termes de débit insuffisant ou d'alimentation non fiable.



Carte du déploiement des protections incendie

La commune prévoit un renforcement de la couverture incendie au fur et à mesure des extensions urbaines et des travaux de voirie.

• **Assainissement collectif**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif, de type séparatif, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Syndicat des eaux de Charente-Maritime. L'exploitant est le RESE.

Le traitement des effluents collectés s'effectue à la station d'épuration localisée sur la commune du Grand-Village-Plage (les Allassins).

Celle-ci traite les eaux usées des communes du Château d'Oléron, du Grand-Village Plage et de Dolus d'Oléron.

Mise en service en 1985, elle présente une capacité de 20 000 EH. Il s'agit d'une station d'épuration de type boues activées. Des travaux de réhabilitation de la filière boue sont en cours.

Selon le site gouvernemental <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>, la taille de l'agglomération d'assainissement était en 2017 de 14 647 habitants.

Au 31 Décembre 2017, la station était considérée comme conforme en équipement et en performance épuratoire. Le niveau requis d'abattement en DCO et en DBO5 est atteint.

Le rejet des effluents traités s'effectue en bordure littorale de la côte Ouest, à l'arrière du cordon dunaire dans des lits d'infiltrations : actuellement, l'infiltration du rejet n'est pas satisfaisante.

Une étude relative au rejet des effluents traités est en cours. Les effluents seront transférés sur les lagunes de la station d'épuration de La Cotinière avant un rejet en mer par une conduite existante.

III.1.2.5.2. La gestion des eaux pluviales

En 2012, la municipalité a missionné l'UNIMA (Union des marais de Charente Maritime) pour réaliser un schéma Directeur des eaux Pluviales (approuvé le 13 décembre 2016).

L'étude a consisté à :

- Analyser le réseau existant,
- Diagnostiquer ses dysfonctionnements,
- Déterminer les débits et volumes à gérer dans les secteurs bâtis,
- Déterminer la capacité d'acceptation du réseau actuel,
- Proposer un mode de gestion des eaux pluviales avec la prise en compte des secteurs à urbaniser (quantitatif et qualitatif).

Le rapport d'étude présente les volets suivants :

- Réalisation d'un plan de récolement et pré-diagnostic visuel,
- Diagnostic hydraulique théorique par modélisation,
- Analyse des zones destinées à l'urbanisation,
- Proposition d'aménagements d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

En parallèle à cette étude, des opérations d'hydro-curage ont été réalisées sur le réseau.

Le réseau pluvial sur la commune compte environ 20 kilomètres de canalisations

La plupart des exutoires pluviaux de la commune se rejettent en mer ; ce qui induit que l'aspect qualitatif est à prendre en compte tenu des enjeux économiques et environnementaux.

L'étude de l'UNIMA a permis de réaliser un plan de récolement du réseau d'évacuation des eaux

pluviales de chaque secteur urbanisé. Ce plan renseigne sur la position du réseau sur la commune, ainsi que sur les caractéristiques du réseau (regards, canalisations, exutoires et fossés).

Les anomalies détectées sur le réseau sont liées au dimensionnement, à l'état ou au fonctionnement du réseau, et ont été répertoriées sur le plan de récolement.

Les préconisations d'aménagement dans les zones 1AU ont été reprises dans le règlement et les orientations d'aménagement de zone.

III.1.2.6. LA QUALITE DES EAUX DE Baignade ET CONCHYLICOLES

III.1.2.6.1. Les eaux de baignade

Le résultat du suivi sanitaire 2015 réalisé par l'ARS sur les 2 sites de baignade en eau de mer (La plage et Plan d'eau aménagé) classe leurs eaux en catégorie A (eau de qualité excellente).

III.1.2.6.2. Les eaux Conchylicoles

L'atlas des eaux conchylicoles (<http://zones-conchylicoles.eaufrance.fr/>) classe par groupe de coquillages les eaux conchylicoles où s'exerce une activité professionnelle. Cet atlas met en évidence la bonne qualité des eaux au droit de Le Château d'Oléron et dans les marais aquacoles présents sur le territoire communal.



- Zones A :** Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.
- Zones B :** Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir subi, pendant un temps suffisant, un traitement dans un centre de purification. La pêche de loisir est possible, en respectant des conditions de consommation édictées par le ministère de la santé, comme la cuisson des coquillages.
- Zones C :** Zones dans lesquelles les coquillages ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après un repackage qui, en l'absence de zones agréées dans cet objectif, ne peut avoir lieu en France. La pêche de loisir y est interdite.

En parallèle, depuis 1996, l'Agence Régionale de Santé a mis en place un contrôle sanitaire sur une trentaine de gisements naturels afin de protéger les consommateurs en les informant sur la qualité sanitaire des coquillages. L'interprétation sanitaire et le classement des zones fréquentées par les pêcheurs à pied de loisirs sont réalisés à partir de valeurs-limites et de dispositions réglementaires similaires à celles définies pour la pêche professionnelle.

Selon les résultats obtenus, chacun de ces points surveillés fait l'objet d'une classification des zones de pêche à pied de A à D, par assimilation aux classements effectués sur les zones conchyliques de production professionnelle.

A : Pêche à pied autorisée

B : Pêche à pied tolérée

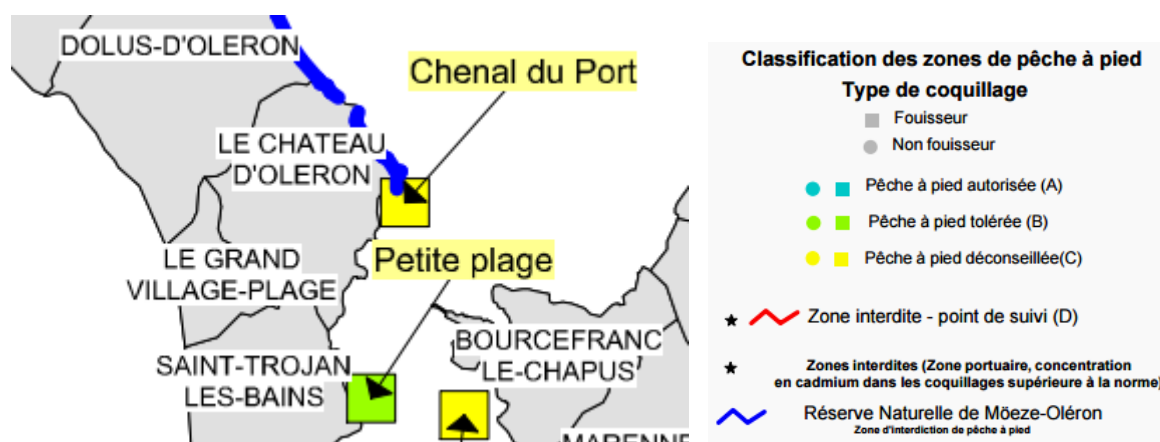
C : Pêche à pied déconseillée

D : Pêche à pied interdite

Le bilan 2015 des résultats d'analyse montre que la zone nommée « Chenal du Port » est classée en « pêche à pied déconseillée » pour les coquillages fouisseurs (palourde, coques,...).

Le suivi sanitaire est opéré sur la rive droite du chenal du Port (point situé à 100-200 mètres rive droite du chenal du Port en direction du Pont) sur palourde.

La qualité sanitaire des coquillages sur le gisement naturel des palourdes, contrôlé, est à rattacher à des défauts de collecte des eaux usées sur le réseau d'assainissement et donc à l'arrivée d'eaux pluviales contaminées dans le Port ou à proximité.



III.1.2.7. LE SDAGE ET LE SAGE

III.1.2.7.1. Le SDAGE

Le SDAGE constitue un document politique d'orientation, servant à la planification des usages de l'eau pour sa période de validité (six ans). Le SDAGE 2016-2021 et le programme pluriannuel de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté le 1^{er} décembre 2015. Dans le domaine de l'eau, le SDAGE :

- s'impose à l'ensemble des programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau ;

- précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource ;
- donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral ;
- précise ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le PDM, Programme De Mesures, regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles.

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 correspond au second cycle, après les progrès encourageants amenés par le SDAGE 2010-2015. Dans la continuité des efforts faits au cours du SDAGE précédent, la programmation 2016-2021 met à jour et renforce les actions pour atteindre cet objectif de bon état des eaux. Pour préserver ou améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques, tout en atteignant les objectifs fixés par le Comité de bassin (objectif 2021 : 70 % des rivières du bassin en bon état écologique), le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 est détaillé selon 4 priorités d'actions dites « orientations fondamentales », chacune d'entre elles constituant la réponse à plusieurs questions essentielles :

- A – Créer les conditions de gouvernance favorables ;
- B – Réduire les pollutions ;
- C – Améliorer la gestion quantitative ;
- D – Préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières, ...).

• **A – Créer les conditions de gouvernance favorables ;**

Cette orientation se traduit par 4 objectifs :

- Mieux gérer l'eau au niveau local et rationaliser les efforts,
- Renforcer les connaissances et partager les savoirs dans le contexte du changement climatique pour assurer les conditions d'une meilleure gestion des milieux aquatiques,
- Mieux évaluer le coût des actions et les bénéfices environnementaux,
- Prendre en compte les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire.

• **B – Réduire les pollutions ;**

Les pollutions compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages : l'alimentation en eau potable, les loisirs nautiques, la pêche, l'aquaculture... Afin de réduire ces pollutions, le SDAGE demande :

- D'agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement des activités industrielles,
- De réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée,
- De préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau,
- Sur le littoral, de préserver et reconquérir la qualité des eaux et des milieux.

• C – Améliorer la gestion quantitative ;

Maintenir une quantité d'eau suffisante dans les rivières est primordial pour l'alimentation en eau potable, le développement des activités économiques ou de loisirs et le bon état des milieux aquatiques.

Pour restaurer durablement l'équilibre quantitatif des besoins en eau, les axes suivants sont identifiés dans le SDAGE :

- Approfondir les connaissances et valoriser les données,
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant les impacts du changement climatique,
- Gérer les situations de crise (sécheresses...).

• D – Préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières, ...).

Le bassin Adour-Garonne abrite des milieux aquatiques et humides d'un grand intérêt écologique qui jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité, dans l'épuration et la régulation des eaux. Le SDAGE propose cinq axes de travail pour :

- Réduire l'impact des aménagements hydrauliques,
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral,
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau,
- Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments,
- Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

L'orientation fondamentale B intéresse le PLU de Château d'Oléron et notamment ses dispositions :

- B2 Macropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux

Lorsque les rejets des collectivités territoriales et leurs groupements et ceux des entreprises, malgré un système de collecte et de traitement conforme à la réglementation, sont incompatibles avec le respect des valeurs des flux admissibles permettant d'atteindre l'objectif de bon état des eaux, les services instructeurs fixent les valeurs limites d'émission des rejets et, sauf coûts disproportionnés, demandent de programmer les travaux nécessaires pour les respecter.

Les collectivités territoriales et les entreprises prennent en compte et anticipent :

- les évolutions démographiques ;
- le développement de l'urbanisation ;
- le développement de leur activité ;
- la variabilité hydrologique accrue du fait du changement climatique.

Partout où cela est possible et souhaitable, elles utilisent les techniques alternatives dont l'efficacité est reconnue et privilégient les solutions de valorisation des sous-produits de l'épuration en fiabilisant le traitement des boues et des matières de vidange.

- B37 qui visent à « Préserver la qualité des eaux dans les zones conchyliques ».

Dans les secteurs d'influence des zones conchyliques, l'Etat et ses établissements publics suscitent, dès l'approbation du SDAGE :

- la maîtrise des apports en micropolluants et pollutions d'origine microbienne ;

- l'approfondissement des connaissances sur le phytoplancton et les phycotoxines ;
- la mise en œuvre de politiques de gestion coordonnées sur les bassins versants amont avec en particulier l'élaboration de profils conchylicoles ;
- une meilleure gestion des apports en eaux douces en qualité et en quantité ;
- l'évaluation et la réduction de l'impact potentiel de l'activité conchylicole sur le milieu.

La commission territoriale Littoral, a identifié plusieurs enjeux sur le bassin versant :

- Maîtriser les apports polluants et la gestion des lacs et étangs de la côte aquitaine afin de limiter l'eutrophisation et le comblement.
- Protéger les grandes zones humides et vasières littorales et estuariennes.
- Prendre en compte l'influence des bassins versants amont : apport de contaminants chimiques et gestion des débits.
- Réduire les pollutions toxiques et bactériennes afin d'améliorer la préservation des secteurs conchylicoles, de baignade et d'activités nautiques.
- Développer les connaissances sur les écosystèmes marins, estuariens et lacustres en matière de contamination, d'impact sur les organismes vivants et de transfert dans la chaîne trophique.

La commission territoriale « Littoral » a retenu plusieurs mesures pour l'unité hydrographique de référence « Seudre, baie de Marennes Oléron » dont la mesure ASS02 intéresse directement le PLU : ASS02 - Pluvial strictement - Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement

III.1.2.7.2. Le SAGE Charente

Le SAGE Charente est porté par l'Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB), dénommé « Syndicat mixte pour l'aménagement du fleuve Charente et de ses affluents » par arrêté préfectoral du 21/07/2017, qui joue le rôle d'animateur.

L'arrêté de délimitation a été pris le 18/04/2011 et l'arrêté de renouvellement de la CLE date du 10/08/2017.

Après avoir été soumis en 2018 à la consultation des assemblées, le SAGE est à l'enquête publique en Mai-Juin 2019.

Les 6 orientations du SAGE sont les suivantes :

- Organisation, participation des acteurs et communication ;
- Aménagement et gestion sur les versants ;
- Aménagement et gestion des milieux aquatiques ;
- Prévention des inondations ;
- Gestion et prévention du manque d'eau à l'étiage ;
- Gestion et prévention des intrants et rejets polluants.

Les 6 orientations sont déclinées en objectifs et dispositions. Les dispositions traduisent la politique de gestion intégrée de l'eau sur le bassin versant de la Charente et doivent permettre d'atteindre les enjeux fixés dans le SAGE :

- Les activités et les usages ;
- La sécurité des personnes et des biens ;
- La disponibilité des ressources en eau ;

- L'état des milieux ;
- L'état des eaux ;
- La gouvernance de bassin.

III.1.3. CLIMAT - QUALITE DE L'AIR - ENERGIE

III.1.3.1. CLIMAT

Le climat de l'île d'Oléron se définit avant tout par un ensoleillement exceptionnel sur l'ensemble de l'année (2000 h en moyenne annuelle) qui se rapproche de celui du littoral méditerranéen.

Le climat est de type océanique : sec et chaud en été, humide et doux en hiver. Du fait de la proximité de l'océan et de la faible altitude les températures moyennes sont plus élevées, l'ensoleillement plus fort et la sécheresse plus grande qu'à l'intérieur des terres (Saintes par exemple).

L'amplitude très forte des vents est aussi une caractéristique du microclimat de l'île d'Oléron.

III.1.3.2. APERÇU SUR LA QUALITE DE L'AIR

Au regard des informations transmises par ATMO Poitou-Charentes concernant la pollution atmosphérique aux particules en suspension (PM10), le préfet a décidé le 20 janvier 2017 de déclencher le premier niveau du dispositif de gestion des épisodes de pollution : la procédure d'information et de recommandations. Cette procédure est active sur l'ensemble du département de la Charente-Maritime.

L'ATMO Poitou-Charentes ne dispose pas de poste fixe de mesure à proximité du Château d'Oléron. Les postes les plus proches sont ceux de La Rochelle et de Cognac.

Cependant, en l'absence d'industrie polluante et de voie de communication à très fort trafic, poids lourds notamment, et compte tenu du caractère très ouvert du territoire, **le territoire de la commune n'est pas classé en zone sensible.**

III.1.3.3. ENERGIE

Le schéma régional climat, air, énergie de Poitou-Charentes a été approuvé le 17 juin 2013 par arrêté préfectoral de région Poitou-Charentes.

De par son caractère insulaire, l'île d'Oléron est, plus qu'aucun autre territoire, consciente des enjeux de la transition énergétique. En tant que territoire aux ressources limitées et exposé aux effets du changement climatique, l'île doit s'engager à consommer moins de ressources fossiles et produire plus d'énergies renouvelables. En tant qu'île, Oléron peut jouer un rôle de « laboratoire » de bonnes pratiques.

Suite à un appel à projet du ministère de l'écologie, le conseil communautaire de la **communauté de communes de l'île a approuvé l'engagement de la collectivité dans un plan d'actions TEPOS 2016-2018.**

Une série d'actions sont ainsi engagées dans le domaine des déplacements et de la mobilité, de la maîtrise de l'énergie, du développement d'une production autonome et locale d'énergie.

La Communauté de communes de l'île d'Oléron propose un service dédié aux communes pour le suivi énergétique de leur patrimoine (bâtiments, éclairage public, véhicules).

Elle s'est engagée à promouvoir l'énergie solaire et notamment photovoltaïque comme production d'énergie électrique locale. Elle a mis en place un cadastre solaire, site internet qui permet de connaître le potentiel de production d'énergie d'une toiture à partir du soleil.

Au plan des mobilités, les actions sont orientées vers le développement du covoiturage, la promotion de l'usage du vélo, l'implantation de bornes de recharges électriques.

À partir du 1er janvier 2019, une aide à l'achat d'un vélo à assistance électrique (V.A.E.) est proposée aux habitants. Cette aide peut donner accès à une aide de l'État.

En 2018, la Communauté de communes s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET), document de planification réglementaire sur une durée de 6 ans (2019-2024) concernant les actions climat-air-énergie de la collectivité.

Un diagnostic « Qualité de l'air » a été produit dans ce cadre en Mars 2018.

Par délibération en septembre 2018, les élus ont maintenu la vision globale territoriale : « Oléron, mon île nature, île à énergie positive en 2050 ».

III.2 - LES MILIEUX NATURELS ET LES ENJEUX ECOLOGIQUES

Les composantes géologiques et géographiques ont dessiné 3 grandes entités constitutives des milieux naturels et des paysages de la commune.

III.2.1. LES GRANDES ENTITES CONSTITUTIVES DES MILIEUX NATURELS

La base de données "Union européenne - SOeS, CORINE Land Cover⁵" renseigne sur les grands types d'occupation des sols sur la commune en 2012.

Les chiffres ci-dessous mettent en évidence sans surprise, la part majeure des marais maritimes sur le territoire communal avec plus du tiers de la superficie. Plus inattendu, ils rendent compte de la persistance d'un tissu agricole peu structuré mais dont la superficie représente encore le quart du territoire.

Le tissu urbain quant lui couvre environ 20 % de la surface communal total soit un tiers de la surface « terrestre » de la commune.

⁵ Le programme européen CORINE Land Cover est un inventaire, dans les 29 Etats communautaires, de l'occupation des terres. Mise à disposition en France par l'IFEN, la base est intitulée "Union européenne - SOeS, CORINE Land Cover 2012".

Surface des différents types en ha (surface communale : 1 567 ha)				
Tissu urbain	Zone portuaire	Vignoble	Prairies	Systèmes culturaux complexes
311,3 ha	27,0 ha	0,6 ha	161,3 ha	256,1 ha
Forêts de feuillus	Forêts et végétation arbustive en mutation	Marais maritimes	Zones intertidales	
60,6 ha	84,0 ha	642,2 ha	4,1 ha	

Source : Union européenne – SOeS, CORINE Land Cover, 2012 – actualisation 2016

III.2.1.1. LES ANCIENS MARAIS SALANTS DE L'ILE D'OLERON

Cette entité comprend un ensemble de prairies humides, fossés, anciens bassins transformés en dépressions plus ou moins inondées et diversement colonisées par une végétation spécialisée. Ils correspondent à d'anciens marais salants.

En fonction de leurs structures et des usages, on peut distinguer sur chacun d'eux :

- les marais reconvertis pour l'activité ostréicole, et qui servent pour l'affinage des huîtres (claires),
- les « marais gâts » ou parties de marais abandonnés, laissés à l'élevage extensif sur les bosses (bovins, chevaux) et à la chasse (lacs de tonnes),
- les marais plats, sans bassins, situés en fond de marais, composés de prairies d'élevage.



Marais ostréicole



Bosse

Cet ensemble présente une grande diversité d'habitats et d'espèces, qui résulte de la multitude des conditions qui y règnent :

- Humidité : permanente (mares, fossés), temporaire (immersion hivernale des marais, berges des canaux soumises à la marée, bassins avec hauteur d'eau variable),
- Salinité : eau de mer (canaux d'amenée), eaux saumâtres du réseau hydraulique et des bassins, eaux douces sur les marges du marais, ...
- Activités humaines : exploitation ostréicole, fauche, pâturage, saliculture, chasse, circulation sur les bosses.

La commune du Château d'Oléron présente, rapportée à la superficie communale, la plus importante surface en marais de l'île (40%).

Les marais occupent un vaste ensemble Sud, Sud-Ouest, Nord, Est, dévolu essentiellement à l'ostréiculture.

A noter la présence d'un marais plat, lieu-dit le Moulin Rompu, à l'Ouest de la Bordelinière, occupé par la prairie.

Plusieurs menaces sont susceptibles d'affecter l'état de conservation des milieux dans les marais :

- **La déprise agricole et ostréicole**

L'abandon de l'exploitation agricole sur les bosses et les marais plats entraîne le développement de ligneux communs et le remplacement de communautés végétales ouvertes, diversifiées, par des ensembles comprenant moins d'espèces et des espèces plus banales.

- **La dégradation du fonctionnement hydraulique**

La dégradation du fonctionnement hydraulique lié à la vétusté de certains vannages, à un défaut d'entretien des fossés,... peut entraîner un assèchement estival des bassins, ou au contraire, de brusques montées des eaux préjudiciables à la flore et à la faune liées aux zones humides ou susceptibles de générer des problèmes d'inondation des zones bâties en amont et une dégradation générale de la qualité des eaux des fossés et bassins.

III.2.1.2. LES BOIS, FRICHES ET LANDES SUR LES PLATEAUX

Il s'agit principalement de boisements spontanés et de friches issues d'un abandon de l'activité agricole, que l'on trouve sur les plateaux calcaires.

Les boisements sont relativement émiettés et de petite taille, à l'exception de quelques-uns plus étendus (bois de la Gombaудиère à l'ouest de la commune).

Les boisements sur plateaux sont l'habitat d'une flore et d'une faune plus commune que celles des autres espaces naturels.

Ils jouent cependant un rôle fonctionnel important de connexion entre les différents marais pour de nombreuses espèces animales. Ils sont par ailleurs des sites de nidification pour des oiseaux qui exploitent les marais pour leur alimentation.



Les friches se développent sur le plateau suite à l'abandon de l'exploitation agricole (vignes, céréales, cultures maraîchères). Elles présentent des stades d'évolution de végétation variés : friches basses herbacées, friches arbustives avec clairières à hautes herbes, friches hautes arborées.

Les friches, lorsque le couvert arbustif n'est pas trop dense, sont intéressantes pour les plantes des milieux calcaires, dont de nombreuses orchidées :

Le secteur de Fief Melin possède un fort intérêt botanique du fait de la présence d'un important cortège d'orchidées dont certaines friches possèdent des populations de plusieurs milliers de pieds et dont cinq sont protégées.

En limite des marais salants, des friches accueillent des espèces comme la spiranthe d'été, inscrit en annexe IV de la Directive Habitat.

Les boisements sont des milieux stables. Les plus petits d'entre eux, de même que les zones de friches, sont menacés par les parcelles à camper. Le phénomène est toutefois relativement limité sur la commune du Château comparativement à l'ensemble de l'île.

III.2.1.3. LES VASIERES

Située entre les Pertuis d'Antioche et de Maumusson, la zone de vasières s'étend sur le bras oriental de l'île d'Oléron, depuis la pointe de la Perrotine au Sud de Boyardville.



Ce site naturel est issu et maintenu par les barrières des exploitations de conchyliculture et d'ostréiculture réparties sur le coureau d'Oléron. Il s'agit d'une zone d'accumulation de sédiments fortement soumise aux mouvements des marées, qui laissent apparaître en basse mer, la plus grande zone à zostères du département des Charente-Maritime.

Les pressions éoliennes et marines, particulièrement importantes, concourent à intensifier l'évolution morphologique constante du milieu marin, où alternent zones de sédimentation et d'érosion.

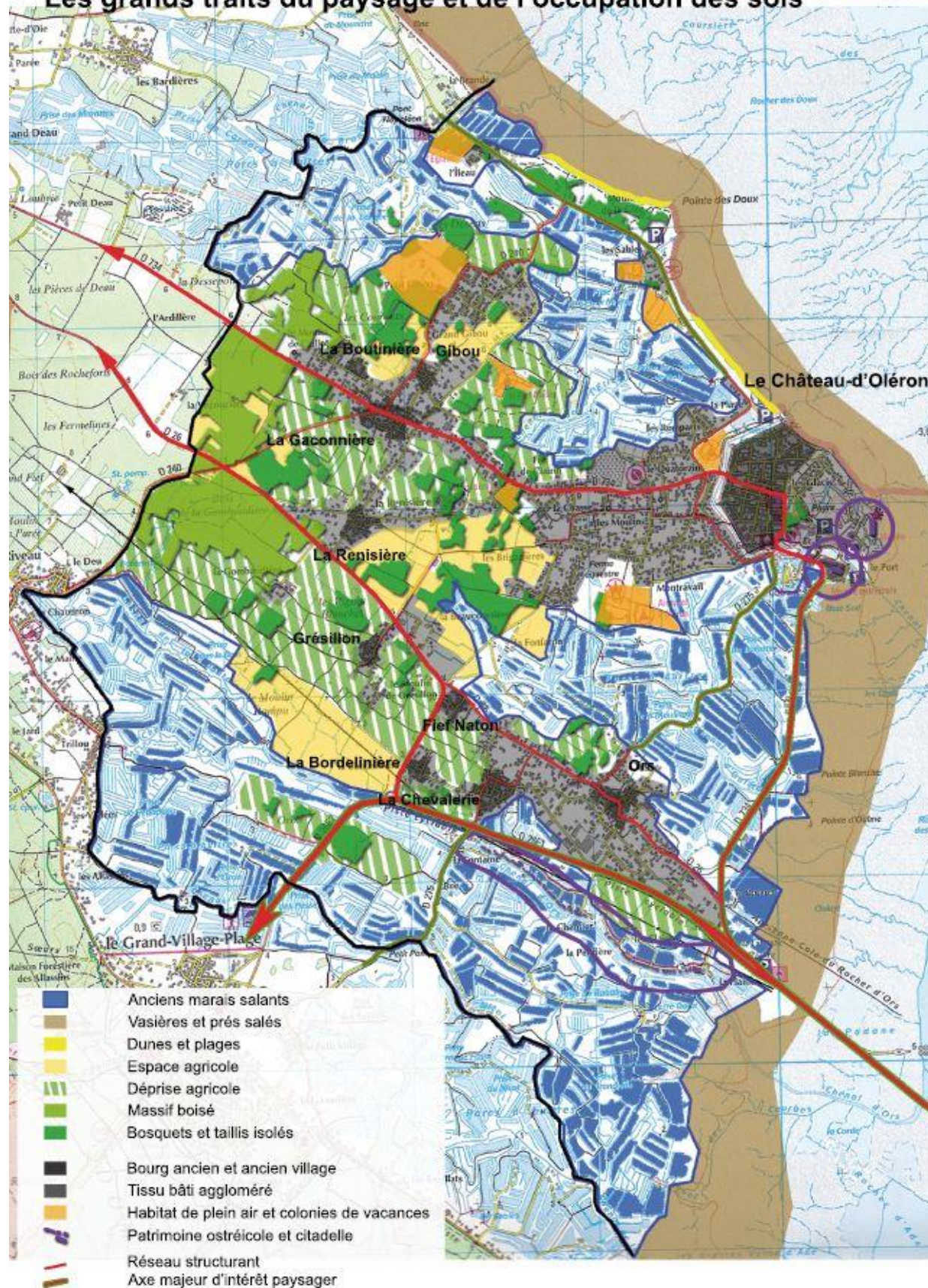
Le milieu est d'un grand intérêt pour l'avifaune, car situé en zone de passage migratoire ; il constitue un site essentiel d'alimentation, mais aussi de nidification et reposoir.

La zone de vasière fait partie du Domaine Public Maritime, donc accessible à tous.

La principale menace reste la pêche privée très largement pratiquée sur le site et en augmentation.

La qualité des habitats est aussi fragilisée par des travaux d'endiguements / enrochements.

Les grands traits du paysage et de l'occupation des sols



III.2.2. LA BIODIVERSITE

La commune du Château-d'Oléron est concernée par de nombreuses et diverses contraintes générales en matière de risques inondation et feux de forêts, protection des sites, des espaces remarquables et du patrimoine naturel.

III.2.2.1. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

III.2.2.1.1. Le réseau NATURA 2000

« Natura 2000 » désigne un réseau européen de sites, désignés en application des Directives « Oiseaux » (2 avril 1979) et « Habitats » (21 mai 1992), dans un objectif de maintien de la biodiversité et de lutte contre la disparition des milieux et des espèces.

Ces sites sont désignés selon des critères scientifiques de présence d'habitats, d'espèces d'intérêt communautaire ainsi que de leurs habitats.

Un document d'objectifs (DOCOB) définit pour chaque site, les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

En application de la Directive « Oiseaux » et de la Directive « Habitats », l'article L.414-1 du code de l'environnement prévoit la désignation, respectivement, des :

- **Zones Spéciales de Conservation (ZSC), sites marins et terrestres à protéger comprenant :**
 - soit des habitats naturels menacés de disparition ou réduits à de faibles dimensions ou offrant des exemples remarquables des caractéristiques propres aux régions alpine, atlantique, continentale et méditerranéenne ;
 - soit des habitats abritant des espèces de faune ou de flore sauvages rares ou vulnérables ou menacées de disparition ;
 - soit des espèces de faune ou de flore sauvages dignes d'une attention particulière en raison de la spécificité de leur habitat ou des effets de leur exploitation sur leur état de conservation.
- **Zones de Protection Spéciale (ZPS), sites maritimes et terrestres :**
 - soit particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages figurant sur une liste arrêtée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
 - soit qui servent d'aire de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais, au cours de leur migration, à des espèces d'oiseaux autres que celles figurant sur la liste susmentionnée.

Les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) représentent de futures ZSC, validés au niveau européen et devant être inscrits par chaque Etat membre comme ZSC par arrêté ministériel.

La commune du Château-d'Oléron est concernée au titre de la Directive « Habitats » par :

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : FR5400432 – « Marais de la Seudre » désignée ZSC par arrêté ministériel du 09/08/2006 – DOCOB commun avec la ZPS FR5412020, approuvé le 4 mars 2013.
- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) : n°FR5400431 dit « Marais de Brouage » désigné SIC par arrêté ministériel du 06/07/2004 – DOCOB commun avec la ZPS FR5410028, approuvé le 4 mars 2013.

La commune du Château-d'Oléron est également concernée au titre de la Directive « Oiseaux » par :

- Zone Protection Spéciale (ZPS) : n°FR5412020 dite « Marais et Estuaire de la Seudre-Oléron » désigné par arrêté ministériel du 06/07/2004 – DOCOB commun avec la ZSC FR5400432, approuvé le 4 mars 2013.
- Zone Protection Spéciale (ZPS) : n°FR5410028 dite « Marais de Brouage – Ile d'Oléron » désigné par arrêté ministériel du 07/06/2004 – DOCOB commun avec la ZSC FR5400431, approuvé le 4 mars 2013.

Les DOCOB sont en cours d'élaboration.

Le réseau Natura 2000 forme ainsi un ensemble de sites naturels identifiés pour la rareté ou la fragilité de certains éléments du patrimoine naturel (faune, flore, habitats) qu'ils abritent.

• Les marais et estuaire de la Seudre - Oléron

Ce site s'étend de Saujon à l'île d'Oléron, incluant le marais de Seudre, le pertuis et ses vasières et les marais de Saint-Trojan, d'Avail et de la Perroche. Il s'agit d'un remarquable complexe estuarien centre-atlantique associant un fleuve soumis aux marées, des vasières tidales essentiellement occupé par des prairies d'hydromorphie variable, pâturées ou fauchées, des dépressions plus ou moins inondées correspondant à d'anciens marais salants aujourd'hui abandonnés. Un dense réseau de fossés et de chenaux multiplie les interfaces entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, entre les milieux doux et les milieux saumâtres.

Sur l'île d'Oléron, les deux enclaves du marais d'Avail et du marais de la Perroche possèdent des habitats de types prairies hygrophiles planes, localement marécageuses à forte tendance dulcicole (nappe phréatique). Des surfaces en marais doux sont situées aussi plus en amont. Sur le pourtour du site, se trouvent des secteurs bocagers, comprenant notamment des frênes têtards et des petits bois.

Site remarquable sur les plans écologique (marais salé à sub-saumâtre, voir sub-doux à l'extrême sud-est du site, non encore totalement endigué), botanique (nombreuses communautés végétales originales) et faunistique. La diversité des situations permet la présence de plusieurs habitats d'intérêt communautaire tels que, estuaire, prés à *Spartina* (*Spartinion maritimae*), prés salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*), bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine, dunes mobiles dont certains prioritaires comme les lagunes côtières.

L'intérêt faunistique tout particulièrement ornithologique de la zone est indéniable que cela soit

en période de reproduction, d'hivernage ou en tant que halte migratoire. Parmi la liste des espèces inventoriées, 22 sont protégées, 13 sont menacées au niveau national et 10 espèces nicheuses sont menacées dans la région Poitou-Charentes.

• **Le marais de Brouage et île d'Oléron**

Ces espaces naturels constitués d'un vaste complexe côtier constitué par le marais de Brouage et les immenses vasières qui bordent le Coureau d'Oléron, sont couverts à la fois un SIC et par une ZPS qui se superposent sur une surface d'environ 26 000 ha.

Le Marais de Brouage et les marais oléronais sont une juxtaposition de nombreux habitats dominés par les prairies humides semi-naturelles, prairies mésophiles, marais doux arrière littoraux et des habitats côtiers. Les secteurs côtiers sont représentés par des plages, bancs de sable, des vasières tidales, du schorre (prés salés) et des secteurs de marais saumâtres, marais salants abandonnés, bassins exploités partiellement pour l'ostréiculture.

En lisière orientale, présence d'éléments ponctuels mais d'une très forte valeur biologique : aulnaie-frênaie, tourbière alcaline, moliniaies. Sur le pourtour de la zone, se trouvent des secteurs bocagers. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel.

Ce site abrite plusieurs habitats d'intérêt communautaire dont certains prioritaires (pelouses arrière- dunaires à Armoise maritime ou les lagunes côtières par exemple).

L'important réseau de fossés séparant les prairies constitue un habitat essentiel pour deux espèces d'intérêt communautaire menacées en Europe : la Loutre et la Cistude.

L'intérêt ornithologique de la zone est indéniable tout au long de l'année. Ce ne sont pas moins de 26 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux qui y ont été inventoriées, 31 espèces menacées au niveau national et 23 menacées dans la région du Poitou-Charentes. Les effectifs de 22 espèces atteignent ou dépassent les seuils numériques déterminant l'importance internationale du site.

III.2.2.1.2. Le Parc Naturel Marin

Le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis, 7^{ème} parc naturel marin français, est créé le 04 avril 2015 par décret du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Ce Parc naturel marin couvre 6 500 km² d'espace marin sur la façade atlantique. Il s'étend sur environ 800 km de côtes sur trois départements (Vendée, Charente-Maritime, Gironde). C'est le plus grand parc naturel marin de métropole, à ce jour.

A l'est du golfe de Gascogne, le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis s'étend de l'embouchure du Payré en Vendée au nord, à la pointe de la Négade au sud. Il inclut l'ensemble des Pertuis (les espaces marins entre les îles de Ré et d'Oléron et le continent) ainsi que les estuaires du Payré, du Lay, de la Sèvre Niortaise, de la Charente, de la Seudre et de la Gironde jusqu'au bec d'Ambès.

Au large, il s'étend jusqu'à 50 m de fonds.

Le Parc comprend la totalité d'un vaste site Natura 2000 désigné au titre de la directive « Habitats » et plus de la moitié du site désigné au titre de la directive « Oiseaux ».

La gestion de ces sites Natura 2000 sera confiée au Parc naturel marin, afin de ne pas multiplier les structures et assurer la cohérence des objectifs et des actions.



La commune du Château est ainsi concernée par le Parc Naturel Marin, notamment le Pertuis d'Antioche.

III.2.2.1.3. Les Réserves Naturelles Nationales (RNN)

Une RNN est un espace protégé, par décret, au titre des articles L.332-1 et suivants et R.332-1 et suivants du code de l'environnement.

La gestion de la RNN est réalisée à travers un plan de gestion, valable 5 ans et renouvelable. Les territoires classés en RNN ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou dans leur aspect, sauf autorisation spéciale du préfet, ou dans certains cas, du ministre chargé de la

protection de la nature. Une RNN s'impose à tout document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

- la Réserve Naturelle des marais de Moëze désignée par décret n°85-688 du Conseil d'Etat du 5/07/1985 (pour la partie terrestre) et par décret du Conseil d'Etat du 27/03/1993 (pour la partie maritime).

La Réserve Naturelle des marais de Moëze couvre l'ensemble du domaine public Maritime entre le Château d'Oléron et Boyardville, pour une superficie totale de 6373 ha.

A noter que la commune est bordée par une Réserve de Chasse Maritime

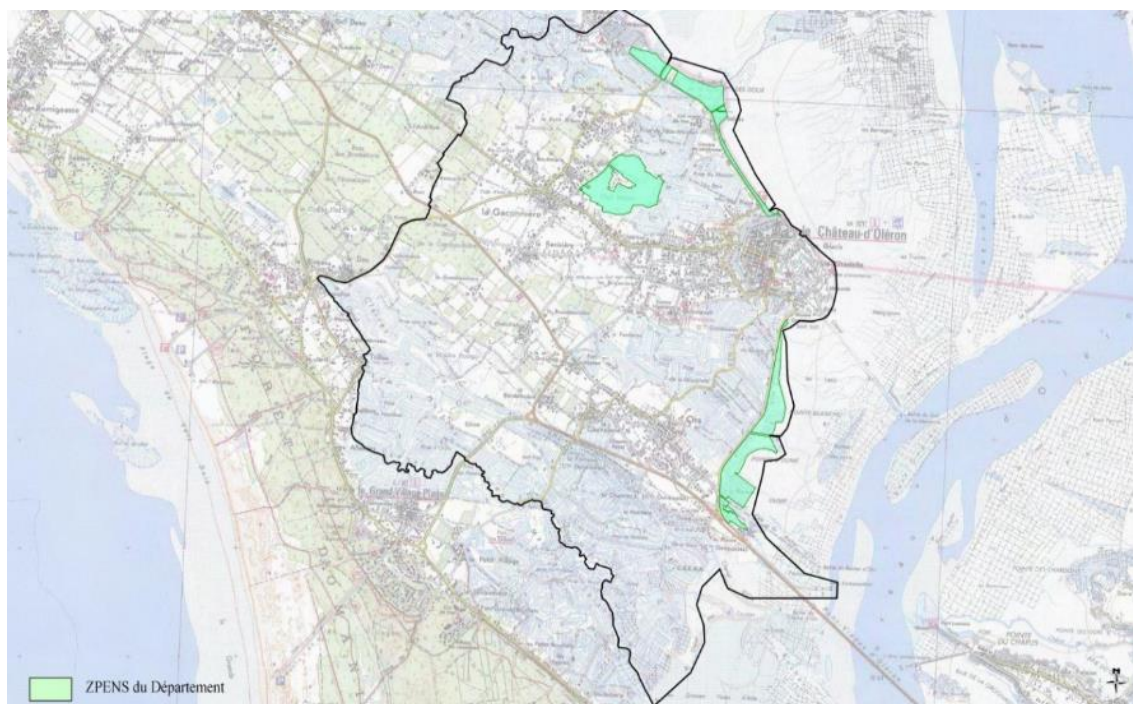
- RCN de « Ile d'Oléron (est) »

III.2.2.1.4. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le Département a mis en oeuvre, depuis 40 ans, une politique de protection des Espaces Naturels Sensibles afin de préserver les espèces d'intérêt écologique, faunistique, floristique, et paysagère. Ainsi, il mène des actions de maîtrise foncière, d'aménagement et de gestion des ENS.

Le Département est propriétaire au Château d'Oléron de 6 ha d'ENS. Il existe également une zone de préemption d'une superficie de 67,3 ha, comme figuré sur la carte ci-après

Par ailleurs, le Département a été missionné par la Commune pour protéger la Zone de Préemption et notamment résorber le camping-caravaning sur les parcelles individuelles de ce secteur.



III.2.2.2. LES INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL

III.2.2.2.1. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.)

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) constitue le principal inventaire national du patrimoine naturel.

Amorcée en 1982, l'identification sur le territoire français de ces zones, est progressivement devenue un élément majeur de la connaissance du patrimoine naturel national et une base objective pour la mise en œuvre de la politique de protection des espaces.

Les ZNIEFF sont inventoriées dans chaque région sous la conduite de la DIREN, selon une méthodologie nationale définie par le Muséum National d'Histoire Naturelle. Les résultats de cet inventaire sont ensuite validés localement par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) où siègent des scientifiques et experts régionaux, puis par le Muséum national.

Certains habitats naturels présents sur la commune du Château-d'Oléron présentent un intérêt et une valeur patrimoniale, qui ont justifié leur inscription à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II⁶ et de type I⁷.

Ces deux types de zones abritent obligatoirement une ou des espèces « déterminantes », définies parmi les plus remarquables et les plus menacées du territoire régional, et dont la présence contribue à justifier l'intérêt écologique de la zone.

Le Ministère en charge de l'Environnement précise que : « Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation, voire de valorisation de milieux naturels. »

La commune du Château d'Oléron est concernée par la présence de différentes ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type II :**

- ZNIEFF n°05890000 dite « Marais et vasières de Brouage-Seudre et Oléron».

Les limites de la ZNIEFF de type II des marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron se cale sur celles des sites d'intérêt communautaire 5400432 et 5400431 et inclut la ZNIEFF n° 134 des marais de St Pierre d'Oléron. Elle englobe ainsi l'ensemble des marais salés et saumâtres situés

⁶ : La ZNIEFF de type II réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles (assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement) possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

⁷ : La ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes (Par unité écologique homogène, on entend un espace possédant une combinaison constante de caractères physiques et une structure cohérente, abritant des groupes d'espèces végétales ou animales caractéristiques). Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

de part et d'autre du courreau d'Oléron et de l'estuaire de la Seudre (lien fonctionnel pour l'avifaune, continuité spatiale, enjeux patrimoniaux identiques...).

Cette ZNIEFF concerne 29 communes pour une superficie d'environ 43 000 ha. Il s'agit d'un vaste complexe de milieux estuariens et de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant prairies semi-naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales, des marais salants abandonnés ou partiellement reconvertis pour l'aquaculture, un fleuve soumis aux marées et un dense réseau de chenaux et d'étiérs saumâtres.

- **Les ZNIEFF de type I :**

- ZNIEFF n°05890136, dite « des Marais de Saint-Trojan »
- ZNIEFF n°05890801, dite « vasières côte Est d'Oléron »
- ZNIEFF n°05890783, dite « de Fief Melin »

La ZNIEFF de type 1 n°05890136, dite «des marais de Saint-Trojan» concerne les communes du Château d'Oléron, de Saint-Trojan-les-Bains et du Grand-Village-Plage, pour une superficie de 956 ha.

La zone correspond à un ensemble formé par un vaste marais à dominante salée, alimenté par le chenal de la Soulasserie et jouxtant une vasière tidale. Ancienne zone de salines, la ZNIEFF dite des marais de Saint-Trojan est essentiellement exploitée, aujourd'hui, pour la production ostréicole.

La zone présente une forte potentialité biologique :

- intérêt ornithologique élevé :
 - o présence d'une héronnière à aigrette garzette (plus de 100 couples et de hérons cendrés
 - o zone de nidification de plusieurs laro-limicoles patrimoniaux : échasse, chevalier gambette...
 - o zone d'alimentation pour de nombreuses espèces migratrices ou hivernantes : rapaces, bernache cravant...
- intérêt mammalogique : présence de mammifères aquatiques rares (loutre d'Europe).
- Intérêt batrachologique : présence d'amphibiens patrimoniaux tels que le triton marbré, par exemple.

La ZNIEFF de type 1 n°05890801 dite « vasières de la côte Est d'Oléron » concerne les communes du Château-d'Oléron, de Dolus-d'Oléron et de Saint-Pierre-d'Oléron communes pour une surface de 2 824 ha.

Il s'agit de vasières et reposoirs de marée haute.

La zone présente une forte potentialité biologique :

- intérêt ornithologique :
 - o présence de plusieurs espèces de laro-limicoles migrants et hivernants
 - o zone d'hivernage importante pour la bernache cravant et site de reproduction pour la Gorgebleue à miroir blanc

- présence d'espèces animales méridionales
- intérêt botanique :
 - grand intérêt floristique et phytocénotique des contacts végétation dunaire/végétation des vases salées avec la présence d'espèces et de syntaxons et présence de deux endémiques franco-atlantiques sur les cordons dunaires : l'œillet des sables et le cynoglosse des dunes.

La ZNIEFF n°05890783, dite « de Fief Melin » concerne uniquement la commune de Château d'Oléron .

Il s'agit de pelouses *calcicoles* sub-Atlantique méso-xéroclines⁸ sur substrat marno-calcaire, ponctuées de fourrés et de fruticées.

Cette station présente une grande richesse en orchidées dont certaines rares à l'échelon régional, ainsi qu'un cortège d'espèce d'affinité méditerranéenne. La tendance à la fermeture des milieux menace la qualité floristique de cet espace.

III.2.2.2.2. Les Z.I.C.O

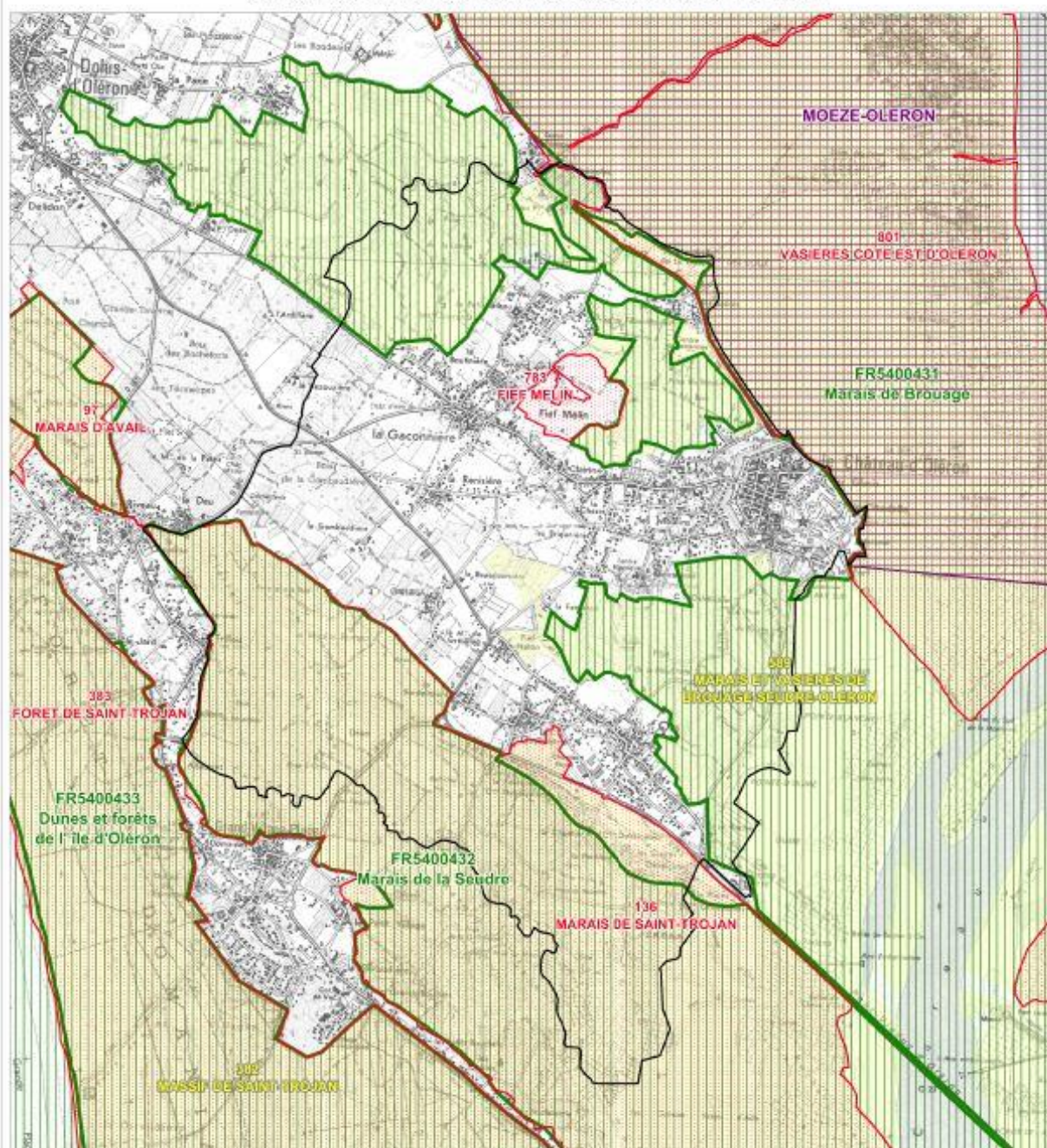
De la même manière que les ZNIEFF, les ZICO représentent un inventaire scientifique aux oiseaux, réalisés dans le cadre de l'engagement de la France pour l'application de la Directive Oiseaux du 2 Avril 1979. Elles ont servi de base au classement des ZPS (site Natura 2000).

Elles doivent être prises en compte au même titre que les ZNIEFF, comme élément d'expertise. Les ZICO révèlent la présence d'une avifaune remarquable, dont certaines espèces peuvent figurer à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux, ce qui implique une obligation de préservation de ces espèces et de leurs habitats, que le périmètre concerné fasse ou non l'objet d'une désignation en site Natura 2000 (ZPS) ou non.

- **PC 06 – « Ile d'Oléron, marais de Brouage, Saint-Agnant »**
- **PC 18 – « Marais et estuaire de la Seudre »**

⁸ Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

LES ESPACES NATURELS D'INTERET



- Limite communale
- Réseau Natura 2000
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Réserve Naturelle Nationale

0 250 m 500 m 1 km
Echelle : 1 / 25 000



Source : extrait carte IGM, DIREN Poitou-Charentes

III.2.2.3. LA PROTECTIONS DES ZONES HUMIDES

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.

Les critères de définition et de délimitation des zones humides s'appuient sur la présence d'une végétation hygrophyle, d'habitats caractéristiques (approche phytosociologique), mais également sur la nature des sols (approche pédologique).

Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- elles assurent, sur l'ensemble du bassin, des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses, plus particulièrement sur les têtes de bassins versants où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux. Dans de nombreux secteurs, la conservation d'un maillage suffisamment serré de sites de zones humides détermine le maintien ou l'atteinte de l'objectif de bon état des masses d'eau fixées par la directive cadre sur l'eau,
- elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité.

De nombreuses espèces végétales et animales sont en effet inféodées à la présence des zones humides pour tout ou partie de leur cycle biologique,

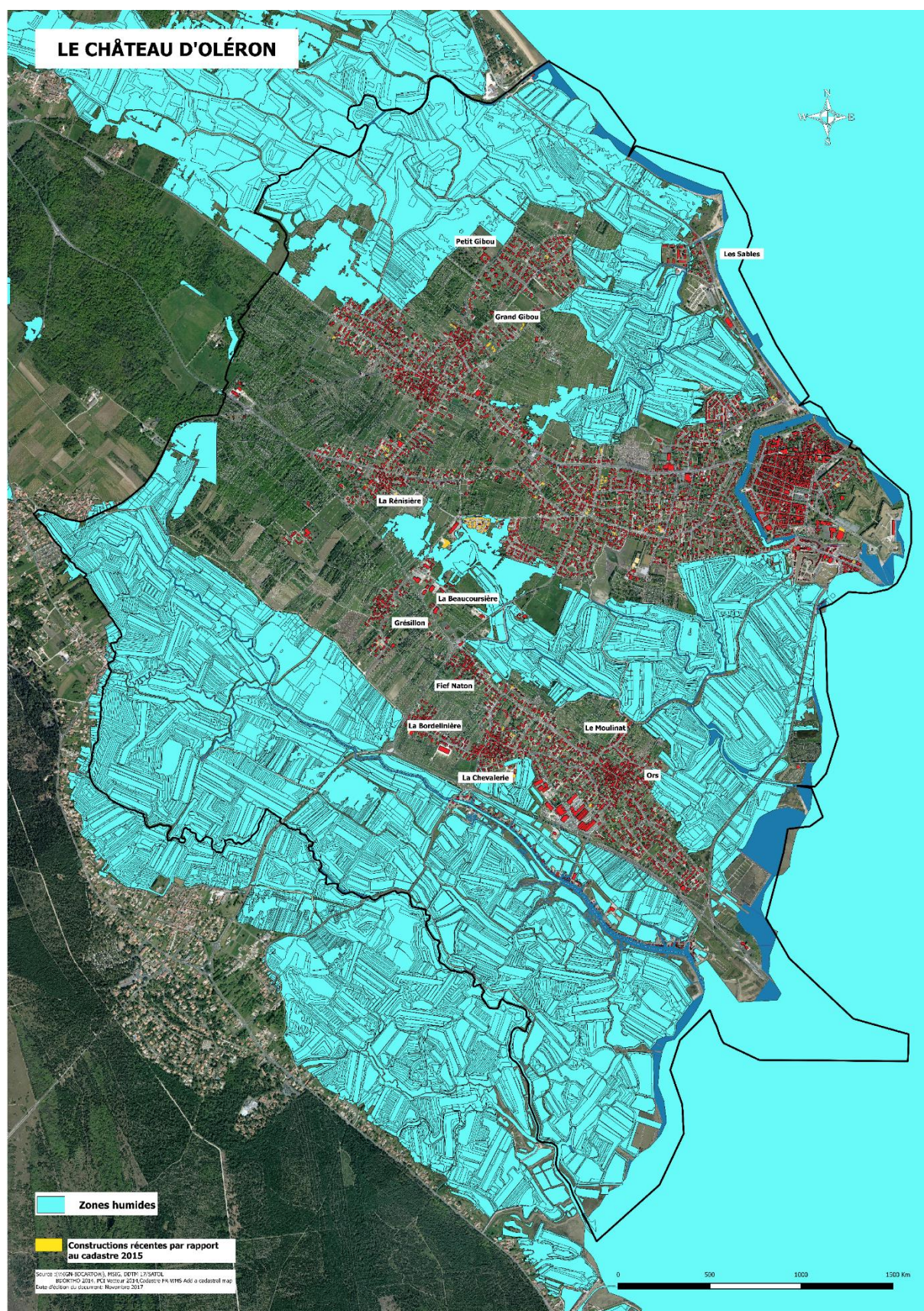
- elles contribuent par ailleurs, à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans le champ d'expansion des crues constituent des paysages spécifiques et des zones privilégiées de frai et de refuge.

Sur la commune du Château d'Oléron, les zones humides couvrent 42 % de la surface communale.

On retrouve principalement :

- la zone humide Marais de l'Île d'Oléron

Elle recouvre quasi exclusivement les espaces d'ancien marais salants et de vasières.



III.2.2.4. LES FONCTIONNALITES D'INTERET ECOLOGIQUE

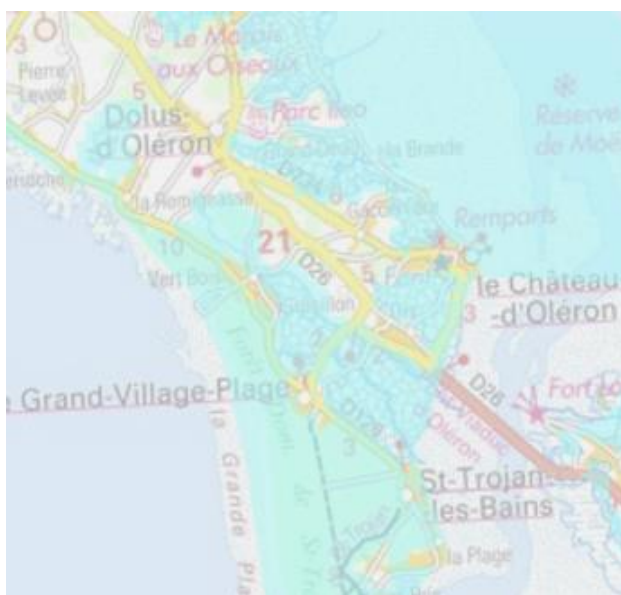
Le Schéma régional de Cohérence Ecologique de Poitou-Charentes a été adopté par arrêté préfectoral le 3 novembre 2015. Il met en évidence la présence de plusieurs réservoirs biologiques et zone de corridor écologique :



Réservoir de biodiversité forêts et landes



Réservoir de biodiversité cours d'eau



Réservoir de biodiversité milieux littoraux



Zones de corridor écologique diffus

Les corridors diffus correspondent à des occupations des sols globalement favorables aux déplacements et à la survie des espèces des bocages, forêts et landes, et également des milieux humides.

Il s'agit par exemple de boisements, de bocages dégradés (ou de bocages bien conservés mais de petite surface), de mares, de ripisylves, ... suffisamment intéressants en tant que continuité écologique pour présenter un intérêt pour les espèces, et en connexion les uns avec les autres,

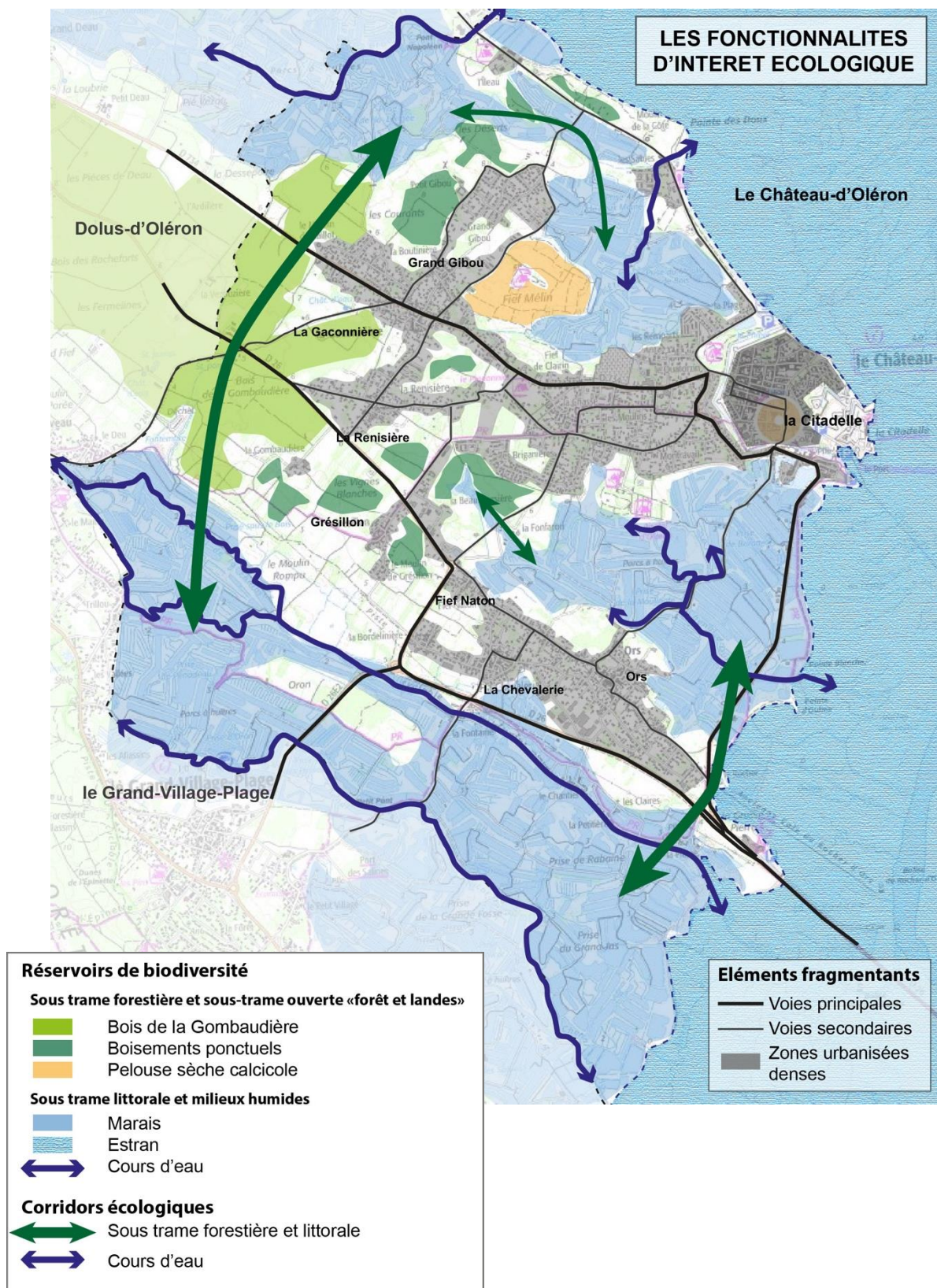
Ces espaces de corridors diffus assurant une continuité écologique entre réservoirs de biodiversité proches, les collectivités ou les porteurs de projet doivent dans l'éventualité de projets susceptibles d'impacter ces espaces rechercher et préciser la continuité entre les réservoirs adjacents.

A map of the Oléron Peninsula in France. The map shows the coastline and several towns. 'Grand Village-Plage' is marked on the western coast. 'le Château-d'Oléron' is marked on the eastern coast. Other towns shown include 'le Meris aux Oiseaux', 'Remparts', 'St-Trojan-les-Bains', and 'Fort Boyard'. The map also shows the 'Réserve de Moëze' and the 'Grand Village-Plage' area. The map is color-coded with green for land and blue for water.

A noter en outre la présence d'une pelouse calcicole au lieu-dit de « Fief Melun », qui présente une belle variété floristique.

- Au Nord, espaces de connexion entre marais (prise de la Longée et prise du Faux-Moine) et connexion entre marais et océan, par l'intermédiaire du réseau hydrographique (chenaux de la Brande, de l'Etier Neuf) et de l'estran.

- A l'Est et au Sud, composantes de la trame bleue régionale constituées par à l'Est, les chenaux du Château, de Oulme ; au Sud, ceux de Fontaine et d'Ors, puis formant la limite communale, ceux du Nicot et de la Soulasserie.



III.3 -LA PREVENTION DES RISQUES

Le DDRM de Charente-Maritime validé par arrêté préfectoral n° 08-0023 du 7 janvier 2008 et mis à jour en 2013 indique que la commune est exposée aux risques suivants : (annexe 5)

Feu de forêt

- Inondation
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue
- Inondation - Par submersion marine
- Phénomène lié à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Séisme Zone de sismicité : 3

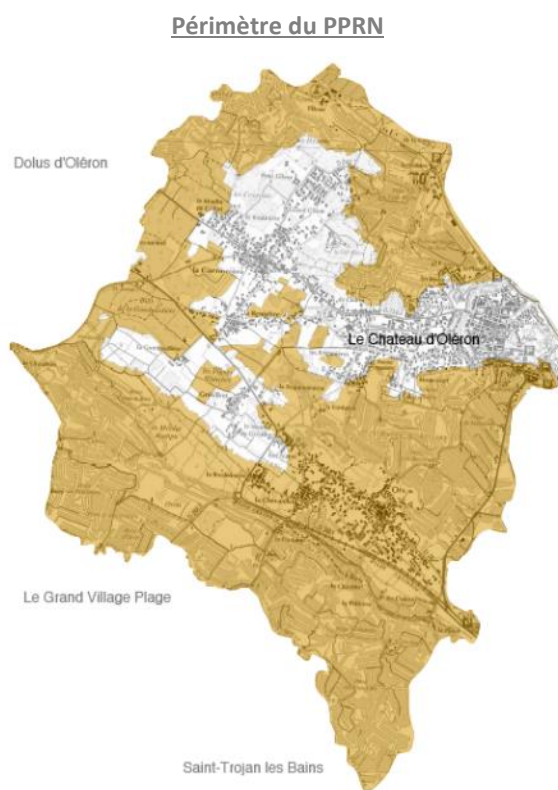
III.3.1. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.N.P) de l'île d'Oléron, approuvé en 2004, a fait l'objet d'une révision, prescrite par arrêté préfectoral du 25 Juillet 2016 (périmètre d'étude ci-contre)

Le PPRN révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 Août 2018.

Il porte sur les risques naturels prévisibles liés à l'érosion marine, à la submersion marine, à l'incendie de forêt.

Le PPRN vaut servitude d'Utilité publique.



Pour chacun des risques étudiés, il s'est agi :

- De réviser les aléas, pour prendre en compte l'évolution des territoires et notamment les conséquences des derniers événements marquants et importants,
- De répertorier les enjeux actuels et futurs (zones habitées, activités, bâtiments publics, routes...) sur les zones soumises à chaque aléa même si ce recensement ne préjuge pas de la faisabilité finale de chaque projet au regard de la réglementation relative aux risques naturels,
- D'établir, par croisement des aléas et des enjeux, la cartographie du zonage réglementaire et d'associer un règlement spécifique à chaque zone.

III.3.1.1. LES ALEAS SUBMERSIONS MARINES

III.3.1.1.1. La qualification des aléas de submersion marine

Les principes de qualification des aléas au regard de la circulaire du 27 juillet 2011 reposent sur un croisement de :

- la hauteur d'eau (différence entre la cote du niveau de plan d'eau de l'événement de référence et la cote topographique du terrain naturel) :
- la dynamique de submersion (vitesse du courant, effets dynamiques particuliers, vitesse de remplissage des cuvettes ...).

Aussi, la qualification des aléas submersion marine est déclinée en :

- **Aléa faible** : Hauteur d'eau inférieure ou égale à 0,50 m avec une dynamique de submersion lente.
- **Aléa modéré** : Hauteur d'eau supérieure à 0,50 m et inférieure ou égale à 1m avec une dynamique de submersion lente ou moyenne ou une hauteur d'eau inférieure ou égale à 0,50 m avec une dynamique de submersion moyenne.
- **Aléa fort** : Hauteur d'eau supérieure à 1m avec une dynamique de submersion lente ou moyenne ou hauteur inférieure ou égale à 1m avec une dynamique de submersion rapide.
- **Aléa très fort** : Hauteur d'eau supérieure à 1m avec une dynamique de submersion rapide.

D'autre part, au titre de la circulaire, deux cartes d'aléas doivent être définies pour évaluer ensuite les règles d'urbanisation à prendre en compte sur le territoire, vis-à-vis du risque de submersion. Ces cartes considèrent des élévations différenciées du niveau marin liées au changement climatique :

- un aléa court terme : événement de référence + 20 cm,
- un aléa long terme (1 00 ans) : événement de référence + 60 cm

Les cartographies du PPRN présentent l'aléa submersion faible, modéré, fort et très fort, pour les 2 événements de référence (court et long terme).

Les sites bâtis concernés par l'aléa sont essentiellement situés sur la zone urbaine d'Ors, la Chevalerie, Fief Naton.

Sont également concernés, le secteur du Port du Château, ainsi que la limite Est du lieu-dit les Briganières (zone sud d'extension du bourg).

III.3.1.1.1. La bande de précaution

La circulaire du 27 juillet 2011 a également introduit la notion de bande de précaution.

Il s'agit de la zone où, suite à une surverse, des brèches ou une rupture totale de l'ouvrage de protection, la population serait en danger du fait des hauteurs ou des vitesses d'écoulement. Cette bande de précaution est matérialisée sur les cartes d'aléa court terme sous la forme d'une trame hachurée.

Sur la commune du Château, la bande de précaution concerne le secteur du Port, ainsi que deux micro-secteurs : l'un à l'extrémité Est de la zone urbaine d'Ors, l'autre au débouché du pont.
Cette bande de précaution doit être rendue inconstructible.

III.3.1.2. L'ÉROSION LITTORALE (RECU DU TRAIT DE CÔTE)

Le recul du trait de côte est le déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental.

Le recul du trait de côte correspond à une évolution sur le long terme du trait de côte, observable à des échelles de temps de plusieurs décennies, consécutive à une tendance à l'érosion.

Par ailleurs, à court terme, l'érosion peut aussi être observée de manière ponctuelle après un événement tempétueux comme ce fut le cas lors de Xynthia, ou lors des épisodes de grandes marées de l'hiver 2013-2014.

Compte tenu de son caractère irréversible, l'aléa érosion littorale est toujours qualifié de fort.

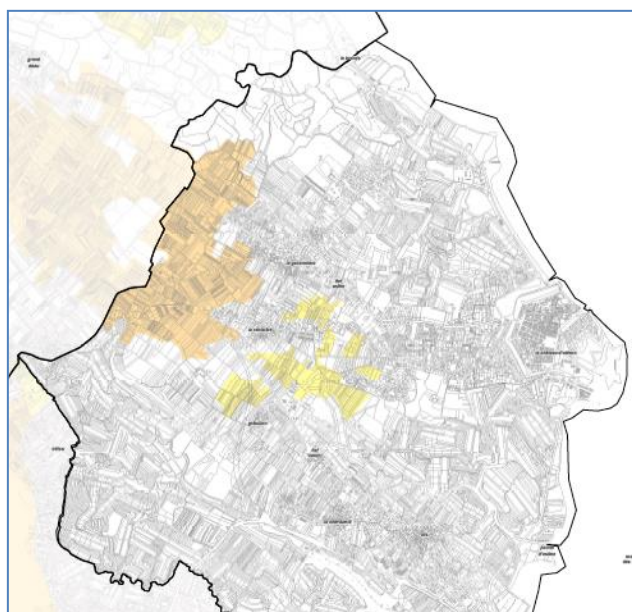
La cartographie du PPRN prend en compte l'aléa érosion littoral à l'horizon 100 ans.

Dès lors, la zone comprise entre le trait de côte actuel et celui projeté à l'horizon 2100 sera considéré comme étant sujette à l'aléa érosion côtière.

III.3.1.3. LES FEUX DE FORÊTS

Dans le cadre du PPRN, l'aléa « feux de forêt » est considéré comme faible (en orange sur la carte) ou très faible (en jaune sur la carte).

Il ne concerne que des secteurs limités de la commune : principaux secteurs boisés situés en limite Ouest, bois de la Gombaudoire et secteurs plus au Nord vers la Vezouzière, la Dessepoire (aléa faible) et espaces centraux localisés entre La Rénisière, Fief de Clairin et Grésillon (aléa très faible).



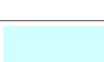
Le risque est surtout présent dans les zones fortement occupées durant la saison estivale (campings, parcelles à camper), accru par l'absence d'entretien des parcelles boisées et des friches.

III.3.1.4. LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Le document du PPRN est porté en annexe au dossier.

Le zonage réglementaire distingue de nombreuses zones, chacune faisant l'objet d'un règlement spécifique.

Annexe 2 : Mémento relatif à la légende des cartes réglementaires

Les zonages réglementaires liés aux risques littoraux	
Les zones à caractère inconstructible	Les zones à caractère constructible
 la zone rouge Re zones soumises au risque d'érosion du littoral	 la zone orange Os zones fortement urbanisées en aléa modéré à court terme
 la zone rouge Rs1 zones submersibles situées dans la bande de précaution en arrière des ouvrages de protection ou en zone de danger extrême, hors zone d'érosion identifiée en zone Re	 la zone bleue Bs1 zones urbanisées (quelle que soit la densité) en aléa faible à court terme
 la zone rouge Rs2 zones submersibles (urbaines quelle que soit la densité et naturelles) en aléa très fort à court terme	 la zone bleue claire Bs2 — zones urbanisées (quelle que soit la densité) comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long terme) — zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme
 la zone rouge Rs3 — zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme — zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme — zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme — zones fortement urbanisées en aléa fort pour l'aléa court terme	

Les zonages mixtes (Prédominance des risques littoraux sur les risques incendies de forêt)	
Les zones à caractère inconstructible	Les zones à caractère constructible
 la zone rouge hachurée en vert Ref ensemble des zones Re, soumises au risque d'érosion du littoral, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt	 la zone orange hachurée en vert Osf ensemble des zones Os, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt
 la zone rouge hachurée en vert Rs1f ensemble des zones Rs1, zones submersibles dans la bande de précaution, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt	 la zone bleue hachurée en vert Bs1f ensemble des zones Bs1, également soumises au risque incendie de forêt faible et très faible dans toutes les zones urbanisées
 la zone rouge hachurée en vert Rs2f ensemble des zones Rs2, en aléa très fort à court terme pour le risque de la submersion marine, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt	 la zone bleue hachurée en vert Bs2f ensemble des zones Bs2, également soumises au risque incendie de forêt très faible dans toutes les zones quelle que soit leur nature
 la zone rouge hachurée en vert Rs3f ensemble des zones Rs3, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt	

Les zonages réglementaires liés aux incendies de forêt	
Les zones à caractère inconstructible	Les zones à caractère constructible
 la zone rouge RF zones soumises aux seuls aléas incendies de forêt. Elle comprend les zones qualifiées de naturelles (avec campings et activités éventuelles) soumises au risque incendie de forêt faible	 la zone verte VF1 les zones urbanisées et d'activités économiques, ainsi que les campings et les activités de loisirs en zone urbanisée, soumises à un aléa incendie de forêt en aléa faible
	 la zone verte VF2 toutes zones soumises à un aléa incendie de forêt très faible quelle que soit la nature de la zone

Les zonages mixtes (Prédominance des risques incendies de forêt sur les risques littoraux)	
Les zones à caractère inconstructible	Les zones à caractère constructible
 la zone rouge hachurée en bleu Rfs ensemble des zones Rf, également soumises au risque submersion marine	 la zone verte hachurée en bleu VF1s ensemble des zones VF1, également soumises au risque submersion marine dans toutes les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long termes), ainsi que les zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme

III.3.2. LES AUTRES RISQUES NATURELS

III.3.2.1. LES INONDATIONS

Le risque inondation n'est pas pris en compte dans le PPR de l'île d'Oléron.

Il existe toutefois un aléa inondation.

Le risque existe de manière localisée sur l'île. Il est lié à des remontées de nappe ou des volumes d'eaux ruisselés importants en périodes de fortes pluies qui s'accumulent et stagnent sur les points bas.

III.3.2.2. RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN

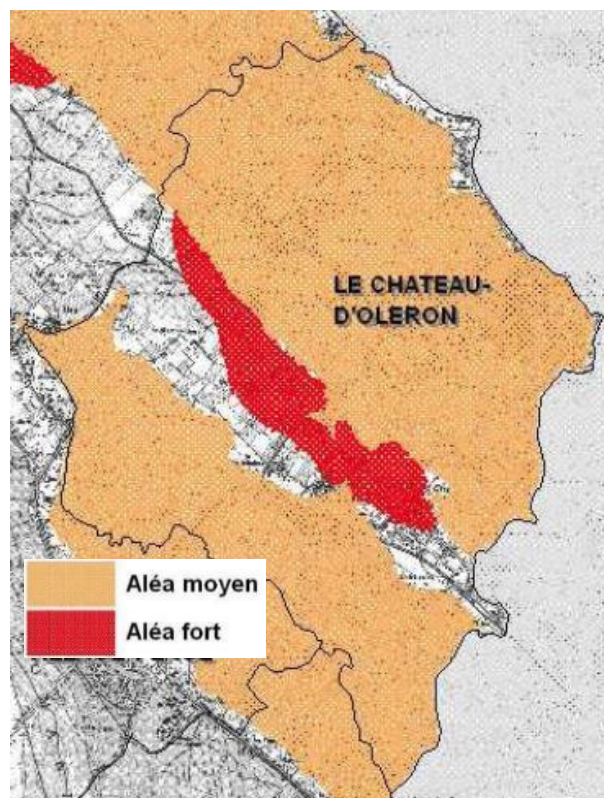
III.3.2.2.1. Retrait-gonflement des argiles

A l'issue des études conduites en 2003 par le BRGM et des arrêtés de reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle pris suite à la sécheresse de l'été 2003 (arrêté du 25 août 2004), l'ensemble de l'île d'Oléron est soumise au risque retrait gonflement des argiles.

A noter un arrêté de catastrophe naturelle également pris le 20 février 2008.

Le phénomène de retrait gonflement des argiles provoque des tassements différentiels du sol, qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

La particularité de ce type de risque réside dans le fait que des mesures simples de constructibilité permettent d'en diminuer fortement les effets, telles que la réalisation de fondations profondes, la rigidification de la structure par chaînage, la maîtrise des rejets d'eau, le contrôle de la végétation avec destruction d'arbres trop proches des habitations en zone sensible.



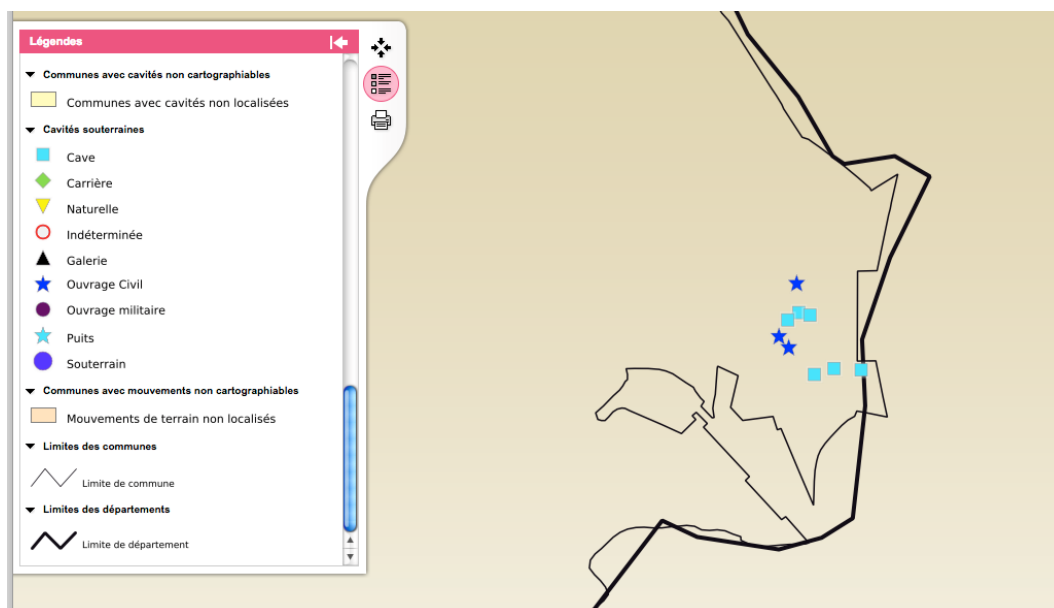
La commune du Château est également concernée par le risque lié à la présence de cavités souterraines (petit secteur nord, vers les Sables).

III.3.2.2.2. Mouvements de terrain liés aux cavités

Une étude sur la présence de cavités souterraines a été réalisée par le BRGM de 1994 à 1996. Cet inventaire n'est pas exhaustif compte tenu de l'existence de nombreuses petites carrières ou caves privées non accessibles ou indécélables. Cette donnée constitue surtout une couche d'alerte sur la présence éventuelle de cavités souterraines.

Une nouvelle étude, qui devrait compléter ces données, est en cours.

La commune est concernée par 9 cavités. Il s'agit de 3 souterrains de la Citadelle et de 6 caves



III.3.2.3. SEISMES

Le Département de Charente-Maritime est classé en zone de sismicité faible (en jaune sur la carte) et modérée (en orange sur la carte).

La commune est classée en zone 3 (sismicité modérée).

Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements aux installations de la catégorie dite de « risque normal » ; dont la défaillance présente un risque moyen à élevé pour les personnes.

Il est recommandé lors de la réalisation de bâtiments de grande hauteur ou recevant du public de réaliser une étude de dangers vis-à-vis du risque sismique.



Le Département de Charente-Maritime est classé en zone de sismicité faible et modérée.

La commune est classée en zone 3 (sismicité modérée)

Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements aux installations de la catégorie dite de « risque normal » ; dont la défaillance présente un risque moyen à élevé pour les personnes.

Il est recommandé lors de la réalisation de bâtiments de grande hauteur ou recevant du public de réaliser une étude de dangers vis-à-vis du risque sismique.

III.3.2.4. TEMPETES

Selon le Dossier Départemental des risques majeurs de la Charente-Maritime, l'ensemble des communes du département est concerné par le risque tempête. Le littoral est cependant plus menacé par ce risque.

III.3.3. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

III.3.3.1. INSTALLATIONS CLASSEES

La commune n'est pas concernée par un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation.

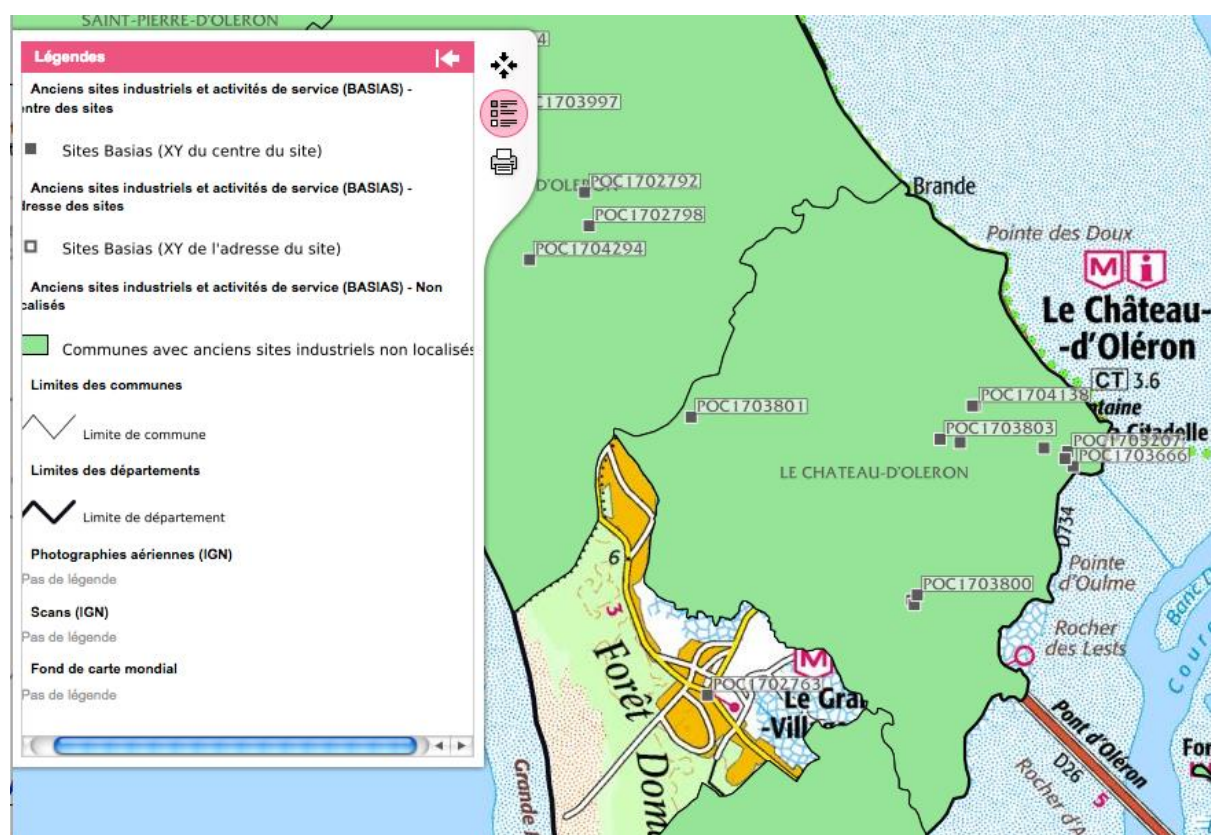
Elle sera ultérieurement concernée par l'aire d'avitaillement située au Port, dont la réalisation est prévue en 2017.

III.3.3.2. LES SITES BASIAS

La base de données BASOL référence les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
POC1702767	Société Oléronnaise d'Automobiles	garage et station-service	24 Avenue d'Antioche	LE CHATEAU-D'OLERON	G45.21A G47.30Z	En activité	Inventorié
POC1702865	Dubois Roger puis SARL Nautic 17 (DUBOIS Alain)	Dépôt de liquides inflammables puis réparation de bateaux	Lieu dit La Perrière	LE CHATEAU-D'OLERON	G45.21A V89.03Z	En activité	Inventorié
POC1702896	Dubois Roger	Dépôt de liquides inflammables	Lieu dit Ors	LE CHATEAU-D'OLERON	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
POC1702926	VOLUZAN Jacques et AUBRIERE Yves	atelier de menuiserie - charpentes	32 Rue de la Libération	LE CHATEAU-D'OLERON	C16.23Z C16.10B	Activité terminée	Inventorié
POC1702958	PRADES Michel	Atelier de mécanique générale	Lieu dit Pièces des Cotines	LE CHATEAU-D'OLERON	G45.21A G45.21B	Activité terminée	Inventorié
POC1702996	Menard Jean Bernard puis SCI le Cheval Blanc	dépôt de liquides inflammables	Lieu dit La Plaine	LE CHATEAU-D'OLERON	G47.30Z	En activité	Inventorié
POC1703125	MECHAIN Louis	dépôt de GCL	Rue Lafayette	LE CHATEAU-D'OLERON	V89.07Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703163	LAFORET Jean	Atelier de menuiserie charpentes	Lieu dit Pièces de la Vezouzière et de Vallées	LE CHATEAU-D'OLERON	C16.23Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703186	Société des Pétroles SHELL BERRE	station service	Route nationale 734	LE CHATEAU-D'OLERON	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703207	Sté SHELL Française	dépôt d'hydrocarbures	Avenue du Port	LE CHATEAU-D'OLERON	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703235	Chantiers Navals SORLUT S.A. (directeur : Jean Paul Sorlut)	atelier de mécanique, peinture et menuiserie	Zone industrielle	LE CHATEAU-D'OLERON	C30.1	Activité terminée	Inventorié

POC1703449	Garage PASTEUR - LAPORTE Frères S.A.	station service	Lieu dit La Grosse Pierre	LE CHATEAU- D'OLERON	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
POC1703666	BERNARD CONRAD Pierre	Station service du Port	Lieu dit le Port	LE CHATEAU- D'OLERON	G47.30Z	En activité	Inventorié
POC1703800	Bateaux GUYPARINE (OCQUETEAU Patrice)	Construction de bateaux de plaisance	29 Rue Cayannes	LE CHATEAU- D'OLERON	C30.1	En activité	Inventorié
POC1703801	SIVOM Sud Oléron	Déchetterie	Lieu dit Prise de Fontembre	LE CHATEAU- D'OLERON	E38.11Z	En activité	Inventorié
POC1703802	DAVID Ferdinand	Atelier d'équarrissage		LE CHATEAU- D'OLERON	C10.1	Ne sait pas	Inventorié
POC1703803	Commune de Le Château d'Oléron puis CPA (STEFF Frederic)	Abattoir public puis Garage auto	31 Rue de la Libération	LE CHATEAU- D'OLERON	C10.1 G45.21A	En activité	Inventorié
POC1704138	LE RAY Philippe, Glacière Oleronnaise SARL	Station de ravitaillement en carburant sur le port	24 Avenue d'Antioche	LE CHATEAU- D'OLERON	G47.30Z	Ne sait pas	Inventorié
POC1704197	Ocqueteau SA	Construction de bateaux	Lieu dit Ois-le- chateau	LE CHATEAU- D'OLERON	V89.03Z C30.1	En activité	Inventorié



III.4 -LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune du Château d'Oléron est concernée par la présence de servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols, et donc susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Ces servitudes d'Utilité Publique répertoriées sur le territoire communal concernent :

- Servitude A1, relative à la protection des canalisations d'eau potable dites feeders,
- Servitude A5, relative à la protection des canalisations d'eau potable,
- Servitude AC1, relative à la protection des monuments historiques : inscrits – classés - citadelle et fortifications, fontaine de la place de la République, pont Vauban et dolmen d'Ors dit « la Piare »,
- Servitude AC2, relative à la protection des sites et monuments naturels : classés – inscrits - littoral, site inscrit -,
- Servitude AC3, relative à la réserve naturelle de Moëze – Oléron,
- Servitude AC4, relative à la protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) du Château-d'Oléron,
- Servitude AS2, relative aux établissements ostréicoles et coquilliers et gisements naturels d'huîtres et coquillages – bassin Marennes-Oléron,
- Servitude EL7, relative à l'alignement des routes départementales (alignement de la RD.275, la Chevalerie, RD.240, la Gaconnière, RD.734, le Château-d'Oléron,
- Servitude EL9, relative au passage des piétons sur le littoral,
- Servitude EL11, relative aux routes express et déviations d'agglomération – déviation d'Ors - ,
- Servitude I4, relative à l'établissement des canalisations électriques – lignes de transport énergie électrique d'EDF et RTE,
- Servitude PM1, relative au PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) – érosion littorale et submersion marine et feux de forêts -

Atouts / Opportunités

Ressources en eau

- Une dimension «eau » très importante sur le territoire (eaux souterraines, Pertuis, chenaux) qui joue un rôle majeur en matière biologique.
- Des eaux de baignade et eaux conchylicole de qualité.
- Au plan des réseaux, une desserte complète des ensembles bâtis et campings par le réseau d'assainissement collectif.
- Un schéma directeur des eaux pluviales qui va permettre à la commune d'engager un programme de travaux adapté.

Milieux naturels et enjeux écologiques

- Des entités constitutives des milieux naturels de grande qualité, qui présentent un intérêt patrimonial au plan écologique (marais de la Seudre et de Brouage)
- La création d'un Parc Naturel Marin pour assurer une bonne gestion de l'espace marin en complément de la réserve naturelle des marais de Moëze.
- De nombreux inventaires d'intérêt écologique (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ..)
- Des fonctionnalités d'intérêt écologiques préservées.
- Un PPRN qui permet de qualifier les aléas en particulier submersion marine.

Faiblesses / menaces

Ressources en eau

- Une attention à porter au rejet des effluents traités s'effectue en bordure littorale de la côte Ouest, à l'arrière du cordon dunaire.

Milieux naturels et enjeux écologiques

- Une déprise agricole qui s'accompagne d'un développement de boisements spontanés et friche.
- Un développement fortement contraint par les aléas naturels, et très encadré par les protections édictées.

LES PISTES DE REFLEXION

- Poursuivre une gestion qualitative de la ressource en eau.
- Assurer une protection stricte des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.
- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs.

III.5 -PAYSAGE ET PATRIMOINE

III.5.1. LES PERCEPTIONS DEPUIS LES VOIES DE DEPLACEMENT

Le viaduc offre bien entendu un moment de dépaysement exceptionnel par ses possibilités de découverte lointaine.

La liaison majeure de l'île permet sur la commune quelques vues sur les marais et les villages ostréicoles, le sud de la voie préservé de l'urbanisation offrant des dégagements visuels intéressants.

La voie côtière Est longe le littoral au Nord de la citadelle et ouvre ainsi de belles vues sur l'espace maritime.

Les voies secondaires présentent un linéaire souvent fortement bâti et permettent relativement peu de vues ouvertes sur les espaces naturels, à l'exception de quelques voies secondaires Ouest et surtout la route d'Ors (ancienne RD. 275) qui traverse le marais de la citadelle à Ors, puis d'Ors au Port des Salines.

De même les routes communales permettent la découverte des villages anciens et leur organisation spécifique.



Vue depuis la route d'Ors en direction d'Ors

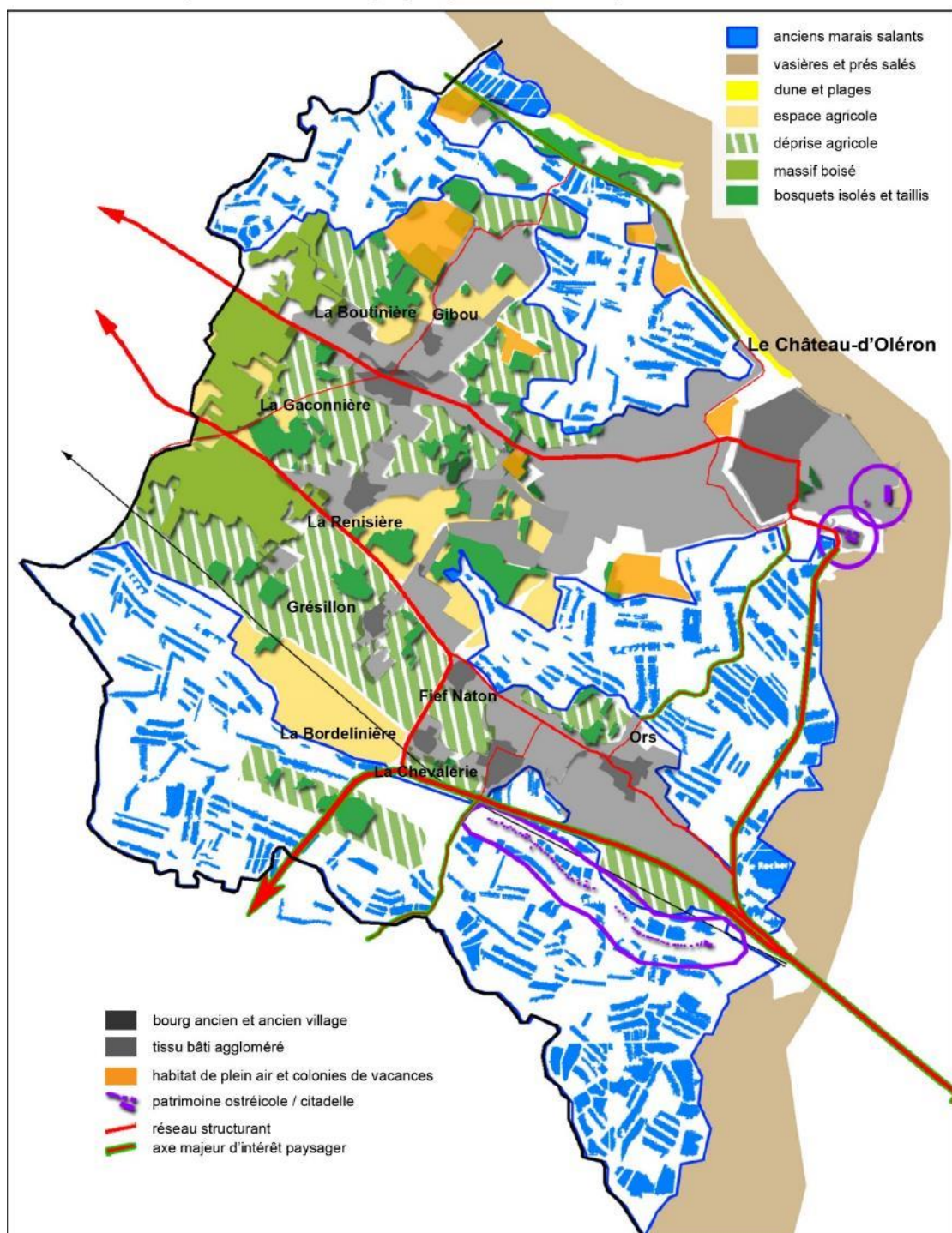


Vue depuis la route d'Ors en direction du littoral

III.5.2. LES ENTITES PAYSAGERES

La commune du Château d'Oléron présente quatre entités paysagères majeures, constituées par : les marais, emblématiques de la commune ; l'estran et la frange littorale ; les espaces de terres intérieures naturels et boisés ; les espaces urbains.

Les grands traits de l'occupation du sol et des paysages



III.5.2.1. LA FRANGE LITTORALE

Le Château d'Oléron possède une importante façade maritime et une position stratégique que souligne magnifiquement la citadelle.

Sur cette façade littorale, l'estran (la portion du littoral qui se découvre entre les plus hautes et les plus basses terres) tient une place importante.

La plage est uniquement présente en secteur Nord, au Nord de la pointe des Doux, ainsi qu'au Nord de la citadelle.

La citadelle constitue une composante forte du paysage qui a justifié la réalisation d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).



Vue de la citadelle depuis les Sables



Vue sur le pont d'Oléron depuis le port

III.5.2.2. LES MARAIS SALES

De part et d'autre de la citadelle, les marais salés valorisent la citadelle et la pointe sur laquelle elle a été implantée.

Les marais découvrent de larges horizons plats et ouverts, où chaque obstacle devient un repère visuel.

Au sein de cet espace dégagé, tout se voit à une très grande distance, d'où la sensibilité du milieu à la réalisation de bâtiments importants ou de médiocre qualité, à la réalisation de terrassements trop hauts, ...

Les structures végétales se composent d'arbres isolés et de quelques haies de tamaris qui ne ferment jamais les horizons. Les repères sont donc rares.

Les travaux de modelage incessants, d'abord par les sauniers et ensuite par les ostréiculteurs, ont créé des paysages particuliers pour la richesse de leur micro-relief et la complexité du réseau hydrographique.

Les ouvrages hydrauliques soulignent de façon discrète la complexité des circuits de l'eau et révèlent le perfectionnement de ce territoire dont les habitants ont appris à maîtriser la gestion des niveaux d'eau.

Les vues aériennes sur ces marais, révèlent une multitude d'organisations et de formes, souvent peu perceptibles depuis le sol.

L'évolution des marais se traduit par une simplification des paysages. Il y a un siècle, l'exploitation plus complète des marais, en particulier avec cultures et pâturages sur les bosses, se traduisait par une composition paysagère plus diversifiée.

Le paysage actuel continue d'évoluer par l'apparition de quelques friches et la restructuration des claires qui modifie le paysage localement.



Chenal d'Ors

Les cabanes ostréicoles (à proximité du port et de la citadelle et le long du chenal d'Ors) constituent une composante du patrimoine local et offre un paysage caractéristique du marais.

III.5.2.3. LES ESPACES AGRICOLES ET BOISES DANS LA ZONE CENTRALE

Les espaces agricoles sont peu présents sur la commune.

Ils forment une mosaïque de petites parcelles qui alternent vignes, prés, cultures, maraîchage. Le parcellaire morcelé contribue au développement de la friche et de la présence éparpillée de parcelles à camper.



Jeunes pieds de vignes

A l'Ouest de la commune, en allant vers Dolus, le visiteur traverse un espace naturel d'un seul tenant, composé majoritairement de boisements, qui constitue un élément fort du paysage. Il est prolongé au Sud par un boisement plus étendu (bois de la Gombaudière) qui mérite lui aussi d'être préservé.

III.5.2.4. LES PAYSAGES URBAINS

III.5.2.4.1. Les typologies bâties

Le paysage urbain sur la commune est naturellement fortement différencié selon que l'on se situe dans la citadelle, les noyaux anciens ou les zones de développement du bâti récent et d'« étirement » des bourgs et villages anciens.

L'urbanisation s'est développée à l'interface des marais et de la zone agricole. Elle s'est propagée le long des voies pour relier entre eux l'ensemble des hameaux qui jalonnaient cette limite.

Le point commun entre le bâti traditionnel et les constructions récentes est leur volumétrie qui reste dans l'ensemble de taille réduite.



Photo bâtis anciens et récents

C'est surtout par leurs organisations que les deux types de paysages urbains se distinguent :

- Le tissu bâti ancien se singularise par une volumétrie simple mais variée et par la continuité des façades et murs des jardins en limite des propriétés privées, ainsi que par une hétérogénéité absolue des emprises publiques (rues en courbe plutôt que rectilignes, présentant des largeurs variées, places et placettes aux formes irrégulières,...). Ces noyaux anciens sont l'un des éléments identitaires de l'île. Ils ont été prolongés par des constructions récentes, ce qui fait que la relation initiale entre le tissu ancien et l'espace rural environnant n'existe pratiquement plus.

- Le paysage dominant des constructions pavillonnaires au milieu de leurs parcelles est en rupture avec les constructions anciennes. Les extensions résidentielles des dernières décennies ont ainsi diminué la cohérence de l'organisation traditionnelle.

Cependant de nouveaux programmes voient le jour et s'efforcent de reprendre le vocabulaire traditionnel de l'organisation et de l'architecture du bâti ancien (photo ci-dessus).



Construction pavillonnaire en milieu de parcelle

A noter également qu'une petite urbanisation diffuse, de même que des centres et colonies de vacances, sont présents entre marais et littoral, en particulier en partie Nord de la commune.

Les zones d'hébergement ont généralement conservé un caractère naturel et n'apparaissent pas prégnantes dans le paysage.

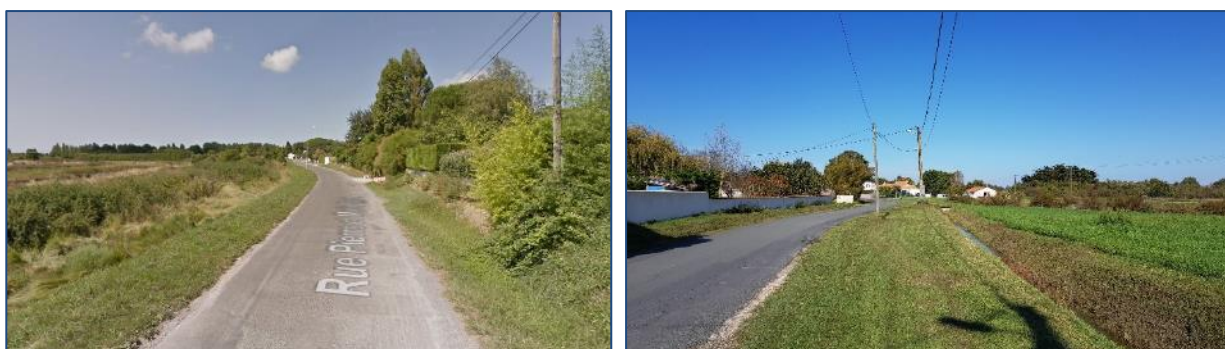
III.5.2.4.2. Interfaces, traitement des limites et accès

• Les interfaces avec les habitations

L'interface entre le bâti et les marais est souvent composé par une voie et/ou l'espace des jardins.

« Les bourgs et villages se sont constitués à l'extérieur des marais, [...] »

Au fil du temps, ces zones bâties ont tissé des liens particuliers avec leurs marais attenants, recouverts suivant les cas d'une végétation « grise » exclusivement herbacée typique des eaux salées ou saumâtres ou encore de pâtures, accompagnées d'une maille bocagère relictuelle qui souligne le tracé des chemins. » Charte Paysagère du Pays Marennes Oléron.



Les interfaces entre le bâti et les espaces agricoles sont plus directs, les constructions et les secteurs anciennement agricoles étant imbriqués :



• Le traitement des limites séparatives

Dans le bourg ancien et les villages, les façades sont alignées sur la rue/ place, les parties privatives (cour, jardin..) sont situées au cœur de l'ilot.

Le traitement des limites séparatives en dehors de ces lieux est souvent minéral, avec des murs ou murets qui viennent prolonger la continuité bâtie.

On observe souvent la présence d'éléments végétaux et fleuris ; comme les roses trémières, caractéristique des îles charentaises.



Traitements des limites par la pierre et la végétation : ancien et nouveau

• Les accès

Au-delà des voies principales, les villages sont parcourus de venelles enchevêtrées dans le bâti peu accessibles aux véhicules motorisés.

Les quartiers plus récents se sont implantés autour de voies sans issues, en « raquettes ».

De nombreux accès privés sont apparus pour desservir les seconds rangs de parcelle, entraînant une urbanisation en « peigne » (photo à ci-dessous à droite).



Les venelles, une invitation à la découverte



Une multiplication des accès privés sans cohérence

Une réflexion d'ensemble sur les accès constitue un enjeu important du PLU, tant au regard du respect de l'identité du territoire que de l'organisation fonctionnelle des tissus bâtis.

III.5.3. LE PATRIMOINE HISTORIQUE, CULTUREL ET PAYSAGER

III.5.3.1. LE PATRIMOINE BATI

III.5.3.1.1. L'architecture traditionnelle

Au plan de l'architecture, l'architecture traditionnelle est essentiellement paysanne, et présente différentes typologies : **maison de bourg** (immeuble à étage couvert par un toit faiblement pentu et façade sur rue soigneusement ordonnancée), **maison à escalier saillant** (type le plus caractéristique de l'île), **maison basse dite «de pêcheur»**, la plus répandue sur l'île (volumes simples en rez-de-chaussée, imbriqués ou juxtaposés et prolongés par le mur de clôture, toit en pente douce couvert de tuiles canal et murs chaulés ou enduits), **villa balnéaire** (maison de villégiature datant du début du XXème siècle).



Maison de bourg



Maison à escalier saillant



Villa balnéaire

Outre les ensembles faisant l'objet d'un classement au titre du patrimoine historique, la commune présente divers bâtiments intéressants : l'église, la mairie, les halles, le couvent des Récollets qui ont fait l'objet d'une très belle réhabilitation à fin d'habitat.

III.5.3.1.2. Le patrimoine vernaculaire

La commune présente également divers éléments de petit patrimoine, qui participent de l'attractivité du paysage (chais, moulin, croix, calvaires, puits,...).



Le moulin de la Côte



Fontaine route du Viaduc (Ors)

III.5.3.2. LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

III.5.3.2.1. Sites inscrits et site Classé

Les sites inscrits et les sites classés sont définis au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement. Cette législation issue de la loi du 2 mai 1930 s'intéresse aux monuments naturels et aux sites « dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ».

Les sites concernés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national.

Comme pour les monuments historiques, **la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection : l'inscription et le classement**, qui peuvent le cas échéant être

complémentaires. Ces protections n'entraînent pas d'expropriation, mais instituent une servitude sur le bien protégé.

La servitude créée doit être reportée dans le document d'urbanisme.

- **Site classé**

L'île d'Oléron fait l'objet d'un classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement depuis le 1^{er} Avril 2011.

Le site classé concerne ainsi les 8 communes de l'île et couvre une superficie de 21 800 hectares : 14 700 hectares sur la partie terrestre de l'île (soit 84 % de sa surface totale) et 7 100 hectares sur le domaine public maritime.

Les marais au nord de la citadelle, entre la citadelle et Ors et au sud d'Ors sont dans le site classé, y compris les cabanes ostréicoles le long du chenal d'Ors.

Une grande partie des espaces agricoles et forestiers de la commune est également dans le site classé. Néanmoins, l'urbanisation linéaire a enclavé plusieurs ensembles agricoles. Ils ont été placés en dehors du site classé.

Plusieurs franges urbaines en façade directe du marais ont également été intégrées au site classé à Ors, Fief Nation, Fief Melin, ainsi que le camping et la ferme équestre de Montravail. Le camping du Fief Melin, qui a conservé son caractère naturel en position stratégique dominante sur le marais, est également intégré au site.

L'ensemble des espaces situés au sud de la D 26, y compris le village de Grésillon et le village ostréicole d'Ors, sont intégrés dans le site.



Village de Grésillon



Cabanes ostréicoles d'Ors

L'urbanisation diffuse, les centres et colonies de vacances des Sables et de l'Ileau, implantés entre les marais et le littoral, sont également intégrés au site classé, afin d'éviter notamment la prolifération de mobile-homes sur ces secteurs en façade littorale.

Une partie des emprises de la colonie de vacances du Petit Gibou est en dehors du site dans la perspective d'une urbanisation raisonnée.

Le secteur de la Citadelle, le port et les cabanes ostréicoles à proximité sont en dehors du site classé, mais restent protégés au titre de la ZPPAUP.

Le site classé couvre ainsi une grande partie du territoire du Château d'Oléron (la quasi-totalité des zones non urbanisées), soit 1179 hectares (76,1% de la surface communale).

En site classé, tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site ne peuvent être réalisés qu'exceptionnellement après autorisation de l'Etat.

- **Site inscrit**

Le site inscrit fait l'objet d'une surveillance plus légère, sous forme d'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

La commune du Château-d'Oléron est concernée par le site

- **Site inscrit à l'inventaire supplémentaire des sites «ensemble littoraux et marais » désigné par arrêté du 14 mai 1970.**

La surface du site inscrit est de 6826 ha.

L'objectif principal de l'inscription d'un site est la conservation des milieux et des paysages dans leurs qualités actuelles en tant qu'élément capital de notre patrimoine naturel et culturel au même titre que les monuments historiques. L'inscription d'un site joue un rôle d'alerte auprès des pouvoirs publics qui sont avisés des intentions d'aménagement des propriétaires. Elle joue un rôle pédagogique auprès des habitants sensibilisés à l'intérêt du site et habitués à l'intervention qualitative de l'administration.

Les effets de l'inscription sont divers :

- Pour tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'intégrité du site, le propriétaire doit informer quatre mois à l'avance le préfet qui consulte l'architecte des bâtiments de France qui émet un avis simple sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition.
- Le camping et l'installation de villages de vacances sont interdits sauf dérogation accordée par le préfet, après avis de l'architecte des bâtiments de France et éventuellement de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- La publicité est interdite dans les agglomérations situées en site inscrit, sauf exception d'une réglementation locale. Les travaux d'entretien et d'utilisation normale des fonds ruraux (agriculture) restent autorisés et les activités comme la chasse ou la randonnée continuent à s'exercer librement dans le site inscrit.

III.5.3.2.2. Z.P.P.A.U.P. / Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.)

La commune du Château d'Oléron dispose d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, créée le 13 avril 2006.

Le périmètre de la ZPPAUP s'étend sur une surface de 1033 hectares et englobe :

- La citadelle et ses abords directs,
- Les espaces du Port (Port de Pâté),
- Les espaces remarquables du POS actuel,
- La presque totalité du site inscrit,
- Les « franges » de marais venant en accompagnement visuel et paysager.

La ZPPAUP fixe des prescriptions réglementaires différenciées en fonction des secteurs et quartiers et de la typologie des bâtiments considérés.

Suite à la publication de la loi du 7 Juillet 2016, **les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager** et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créées avant la publication de la loi **deviennent de plein droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR)**.

Le règlement de l'aire de la ZPPAUP applicable avant la date de publication de la loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

III.5.3.2.3. La protection des monuments historiques

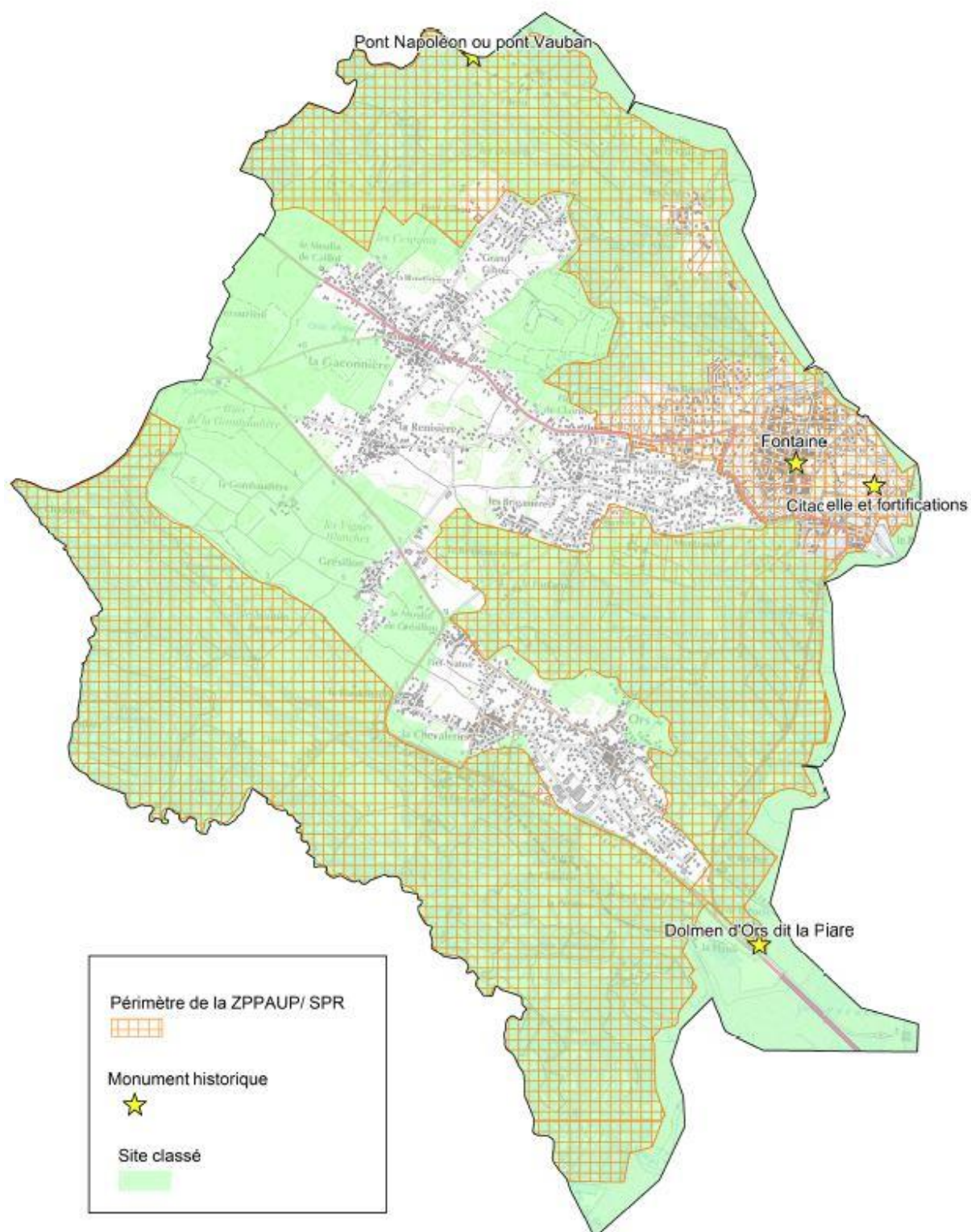
La commune du Château d'Oléron est concernée au titre du patrimoine historique par les protections suivantes :

- Citadelle et fortifications, classées monument historique le 14 juin 1929
- Dolmen d'Ors, dit «La Piare», classé monument historique le 26 novembre 1940
- Fontaine (centre-bourg), classée monument historique le 24 avril 1937
- Pont Vauban ou Napoléon, construit en 1767, classé monument historique le 15 janvier 1979



Le pont Napoléon

PATRIMOINE HISTORIQUE, CULTUREL ET PAYSAGER



III.5.3.2.4. Les sites archéologiques

L'Etat délimite des zones dites « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont créées, à partir des informations données par la carte archéologique régionale, par arrêté du préfet de région.

A l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront transmis au service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

En dehors de ces zones, le préfet de Région (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation ainsi que certains travaux.

Il convient de préciser deux autres dispositions importantes :

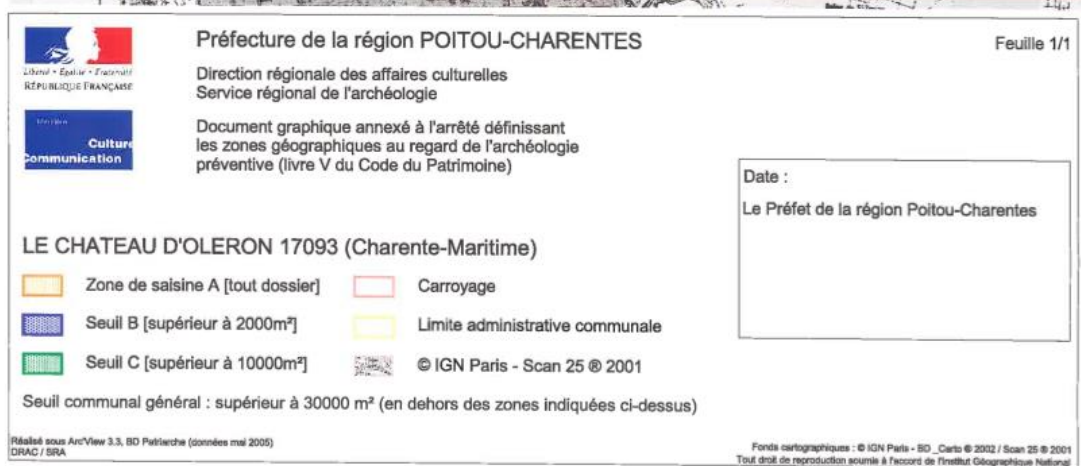
- le préfet de région a la possibilité de demander transmission de tout dossier d'aménagement échappant au dispositif évoqué plus haut ;
- chaque aménageur a la possibilité de saisir le préfet de région en amont du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, afin de connaître son éventuelle intention de prescrire une opération d'archéologie préventive puis, le cas échéant, lui demander la réalisation anticipée de cette opération.

Dans le cas où le préfet de région a édicté des prescriptions d'archéologie préventive sur un dossier d'aménagement (diagnostic archéologique et/ou fouilles préventives), les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

La commune du Château d'Oléron a été destinataire de l'arrêté préfectoral n°05-17-095/486 en date du 28 Juin 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de protection de conservation ou de sauvegarde peuvent être prises.

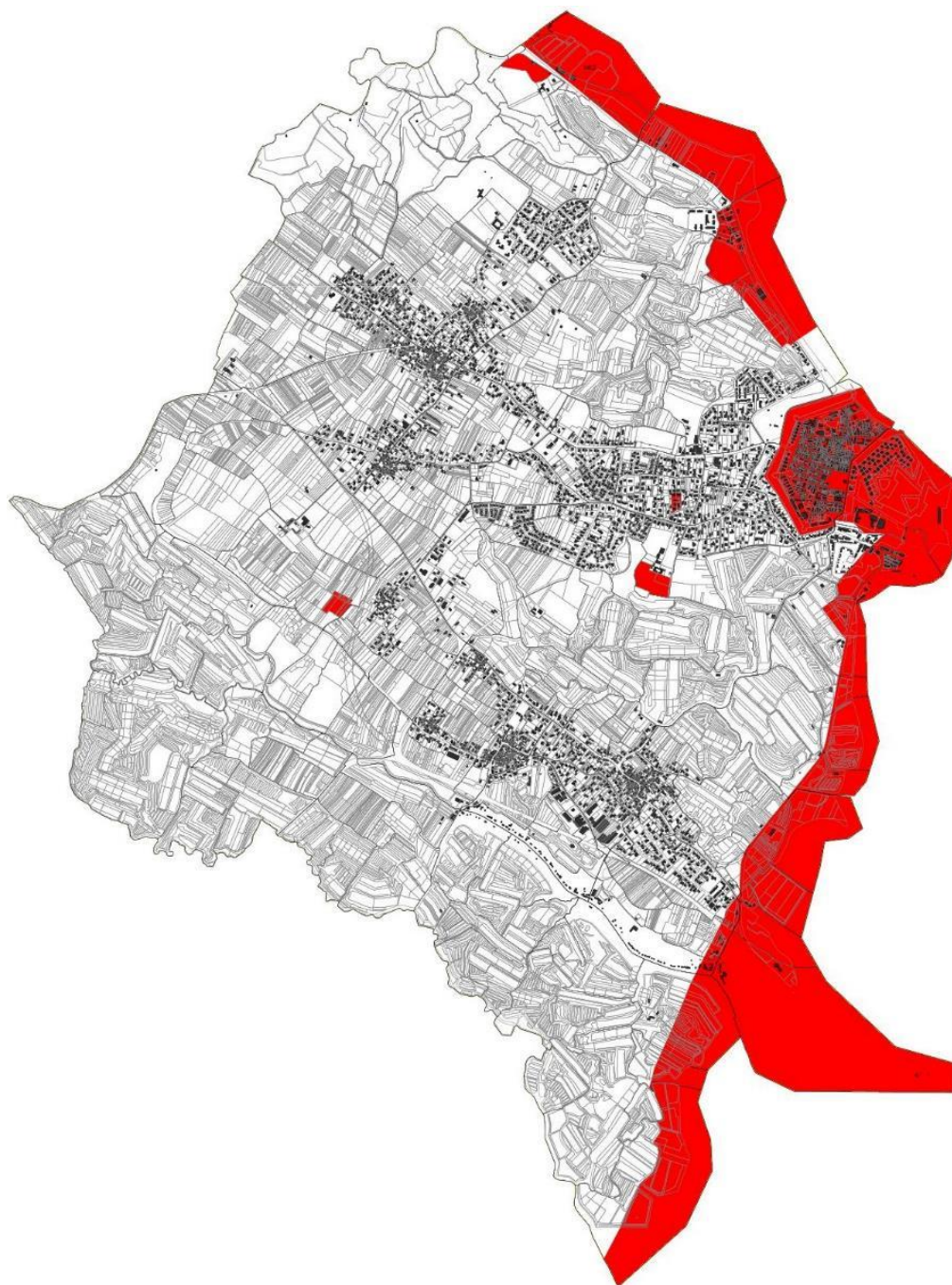
- ✚ Dans la zone géographique « A » (le bourg du château d'Oléron, la citadelle, Montravail, Les Moulins, Les Briganières) toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers d'autorisation de lotir, de ZAC devront être transmis au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.
- ✚ Dans la zone « B » (Dolmen d'Ors, la Pointe d'Ors, la Petitière, Oron, Le Moulin de Grésillon, La Bordelinière, La Gombaудиère, Les Briganières, Fief Naton, Fief Melin, Les Sables, Les Déserts, La Boutinière, Les Courants, L'Isleau), les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers d'autorisation de lotir, de ZAC devront être transmis au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieur à 2000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire.



- 8106 / 17 093 0001 / Eglise Saint-Marie ou Notre-Dame / Bourg ; demi-lune n°12 / église / Moyen-âge classique

- 8107 / 17 093 0002 / Eglise Saint-Nicolas / Bourg ; bastion Saint-Nicolas / église / Moyen-âge classique
- 2549 / 17 093 0003 / Le puits Jouan, La Martine / maison / Gallo-romain
- 2436 / 17 093 0004 / 500 m à l'Ouest du bourg / Gallo-romain / Construction
- 2437 / 17 093 0005 / Bourg ou à proximité / eau et hydraulique / Gallo-romain
- 8108 / 17 093 0006 / Prieuré Saint-james / Bourg ; Eglise notre-Dame / prieuré / Moyen-âge classique
- 2439 / 17 093 0007 / La citadelle / bourg / espace fortifié / Moyen-âge classique
- 8109 / 17 093 0008 / Couvent des Cordeliers et des Recollets / bourg, glacis / habitat / architecture religieuse / Moyen-âge
- 13951 / 17 093 0009 / Montravail / habitat / Gallo-romain
- 12816 / 17 093 0010 / La Vezouzière / pièce de la Vezouzière / habitat / Gallo-romain
- 19015 / 17 093 0011 / 500 m à l'Ouest du bourg / occupation / Bas-empire
- 13952 : 17 / 093 0012 / Grésillon / craincanière / habitat / Gallo-romain
- 19721 / 17 093 0013 / Prieuré Saint-James / Bourg ; église notre-Dame / église / Epoque moderne
- 19016 / 17 093 0014 / La citadelle / bourg / espace fortifié / Epoque moderne
- 20611 / 17 093 0015 / La Vezouzière / pièce de la Vezouzière / Epoque indéterminée / construction
- 584 / 17 093 0501 / La pointe d'Ors / Néolithique / construction
- 8110 : 17 093 0502 / Terre Doux / Néolithique / fosse
- 2455 / 17 093 0503 / Dolmen d'Ors / La Grosse Pierre / dolmen / Néolithique
- 421 / 17 093 0504 / L'auge d'Ors / Le Chenal d'Ors / occupation / Néolithique ?
- 4459 / 17 093 0505 / L'Isleau / occupation / Paléolithique moyen
- 2456 / 17 093 0506 / Polissoir d'Ors / la grosse Pierre, l'estran d'Ors / atelier de polissage / Néolithique
- 8111 / 17 093 0507 / Grésillon / occupation / Paléolithique moyen
- 11113 / 17 093 0508 / Pièce de la Vache / Oron / occupation / Néolithique
- 11114 / 17 093 0509 / Prise de Robinet / Le Petit Pont / occupation / Néolithique
- 15509 / 17 093 0510 / Fontembre / Pièce de la Gombaудиère / occupation / Paléolithique
- 16011 / 17 093 0511 / Les Déserts, Pièces des déserts / occupation / Néolithique
- 18584 / 17 093 0512 / la Pointe d'Ors / occupation / Age de bronze
- 19017 / 17 093 0513 / Dolmen d'Ors / La grosse Pierre / habitat / Néolithique
- 19018 / 17 093 0514 / Dolmen d'Ors / la grosse Pierre / tumulus / Néolithique final
- 18534 / 17 093 0515 / L'Isleau / occupation / Néolithique ?
- 19722 / 17 093 0516 / Grésillon / occupation / Néolithique ?



Carte des sites archéologiques

III.5.3.3. L'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES

Sous l'égide de la DREAL, plusieurs associations régionales ont réalisé un inventaire des arbres remarquables.

Ainsi, plusieurs *Phillyrea latifolia* (Alavert à larges feuilles) sont mentionnés près de la citadelle » à Le Château d'Oléron. Cette espèce est protégée en région Poitou-Charentes (arrêté du 19 avril 1988 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Poitou-Charentes complétant la liste nationale).



III.6 -LA DEFINITION DES ELEMENTS CLEFS DE LA LOI LITTORAL

La commune est concernée par la loi dite « Loi littoral» » qui fixe pour les communes littorales des dispositions intégrées dans le code de l'urbanisme (nouveaux articles L.121-1 à L121-30 / anciens articles L. 146-1 à L. 146-9 du code).

La loi fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral, qui reposera en particulier sur la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Elle instaure des règles générales d'orientations et de limitation de l'urbanisation qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Elle définit des notions clefs :

- L'agglomération, le village, les zones déjà urbanisées
- Les espaces proches du rivage,
- Les espaces remarquables,
- La bande littorale (dite bande des 100 m),
- Les coupures d'urbanisation,
- Les espaces boisés significatifs.

Elle fixe en outre des règles spécifiques aux conditions d'implantation à certains ouvrages et aux routes nouvelles.

Le SCoT du Pays Marennes-Oléron, approuvé en 2005, n'a décliné que partiellement certaines des notions de la loi. Par ailleurs, de nouveaux éléments sont intervenus depuis lors (classement du site notamment) en inter action avec certaines notions de la loi littoral.

Dans le cadre du PLU, il est ainsi retenu de préciser la délimitation des différents espaces clefs de la loi littoral.

III.6.1. LA DELIMITATION DE L'AGGLOMERATION, DES VILLAGES ET DES ZONES DEJA URBANISEES

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec **les agglomérations et villages existants**, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. ».

Il convient donc d'identifier au PLU les espaces constitutifs de l'agglomération et des villages.

III.6.1.1. LES DEFINITIONS

- L'ancien article L. 146-4-1 (remplacé par l'article L 121-8 du code de l'urbanisme) n'a pas défini les notions d'agglomération et de village.
- La circulaire ministérielle n°2006-31 du 14 mars 2006 a proposé des définitions des notions d'agglomération, de village et de hameau.
- Cette circulaire a été abrogée par l'Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme, qui est complétée par des fiches, qui proposent de nouvelles définitions de l'agglomération et du village au sens de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

La fiche thématique qui accompagne l'Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme définit ainsi la notion **d'agglomération et de village**.

Agglomération :

« 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 ».

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.

III.6.1.2. LA COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON

III.6.1.2.1. L'agglomération

Le Château d'Oléron se caractérise par une urbanisation regroupée autour de 3 grands ensembles urbains (cf. chapitre analyse urbaine).

La configuration naturelle du site (avec notamment la présence des marais) a induit l'organisation bâtie. Les écarts sont quasi inexistantes.

Le bourg du Château d'Oléron, formé par la citadelle et son développement aggloméré Ouest, répond au critère *d'un ensemble à caractère urbain composé un centre-ville dense et de quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain*.

Le bourg regroupe les activités centrales d'habitat, de commerces et services et les équipements ; avec une densité relativement importante (de l'ordre de 30-35 logements/ ha sur la citadelle ; de 15 logements/ ha pour le bourg Ouest) et une continuité au niveau du tissu urbain.

Le Petit Gibou constitue un véritable quartier d'habitations (dont logements sociaux collectifs) avec une densité qui peut atteindre 15 logements/ ha, soit la même que celle observée dans l'agglomération. La densité est néanmoins plus faible entre la rue du Pigeonnier et la Route des Alizés (8 logements/ ha).



Habitat social collectif



Photo oblique –A l'Ouest la rue du Moulin de la Côte. Au Sud le village de Grand Gibou

Le Petit Gibou rejoint en partie Sud le village de Grand Gibou, dans la continuité de la rue du Moulin de la Côte.

• Secteur de la Beaucoursière / Grésillon

Le secteur est composé de la zone d'activités de la Beaucoursière, prolongée au Sud par le village de Grésillon et le quartier du Moulin de Grésillon.

La zone d'activités de la Beaucoursière, à partir du Nord et du lotissement d'habitations de la rue Bernard Giraudeau, se développe le long de la rue de l'Ancienne Distillerie à l'Ouest et de la D.26 (av. de la Beaucoursière) au Sud.



Photos prises à intervalles réguliers le long de l'axe RD.26

Le village de Grésillon et le quartier du Moulin de Grésillon présentent une densité de construction, significative.

La notion de densité est moins pertinente pour la zone d'activités (présence d'espaces de stockage, de stationnements, ...).

On constate néanmoins que le linéaire de la rue de l'Ancienne Distillerie est dense et continu. Les implantations le long de la RD26 sont plus espacées mais ne ménagent aujourd'hui que peu d'espaces disponibles en bordure de RD.26, compte tenu des implantations récentes et des projets d'urbanisation en cours.

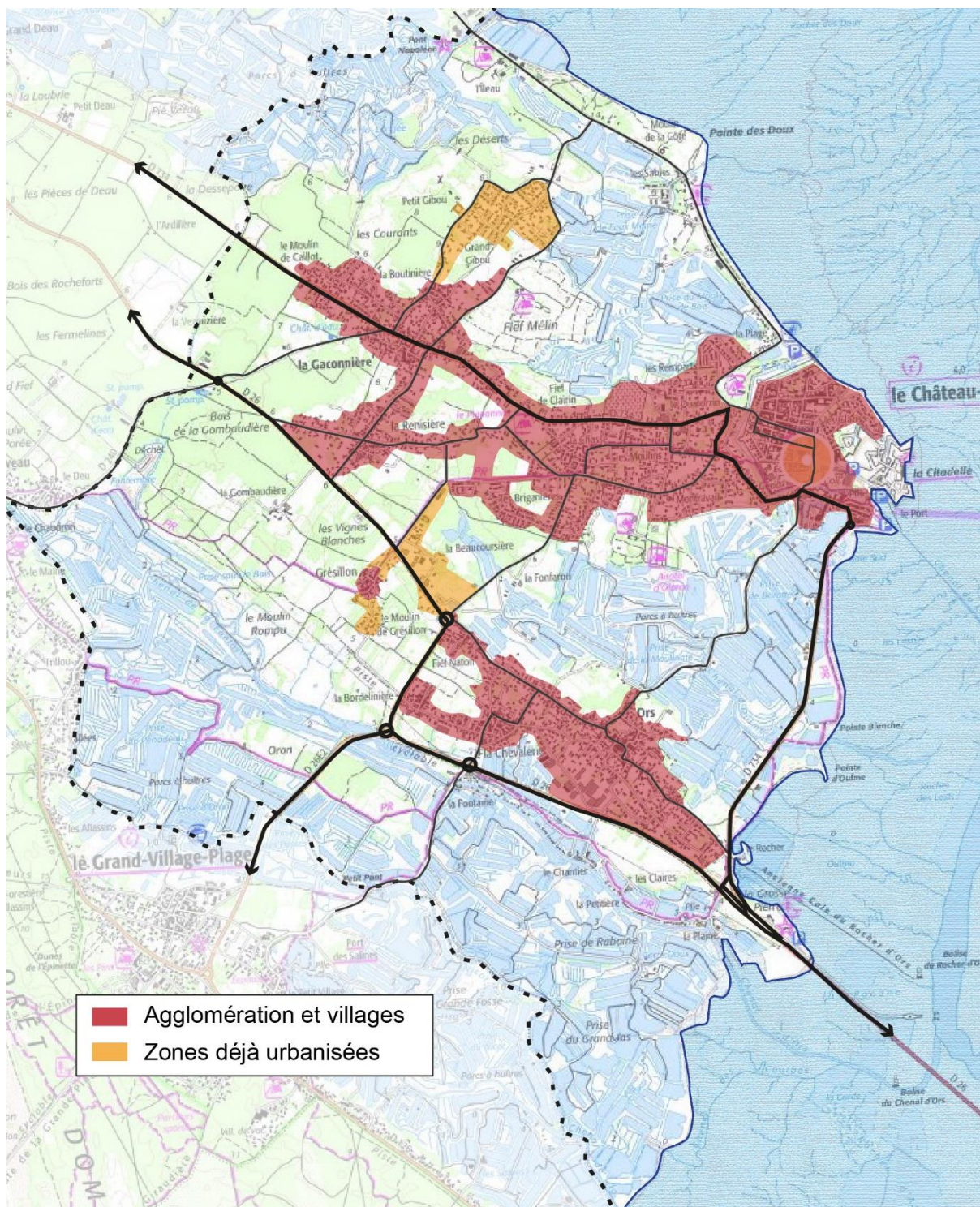


Nouveau bâtiment du SDIS rue de la distillerie



Bâtiments en construction sur la RD.26

Agglomération, villages, zones urbanisées



III.6.2. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage.

Elle doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle

III.6.2.1. LES CRITERES DE DELIMITATION

La fiche thématique qui accompagne l'Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme précise les critères de délimitation des espaces proches du rivage :

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux.
- L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Ces critères sont à analyser, de manière combinée et non pas cumulative ; ainsi tous les critères ne doivent pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage).

III.6.2.2. LA COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON

III.6.2.2.1. La distance par rapport au rivage

Le critère de distance est assez difficile à apprécier, car il est pondéré par les critères de covisibilité et la présence éventuelle d'une urbanisation faisant écran⁹ entre le terrain en cause et la mer.

Ainsi des espaces situés à grande proximité de la mer peuvent ainsi ne pas être considérés comme proches du rivage, alors que des espaces distants de 1.500 le seront en raison de l'existence d'une covisibilité et du caractère non urbanisé des terrains les séparant de la mer.

⁹ Jurisprudence arrêt du Conseil d'Etat du 3 mai 2004, «Mme Barrière».

III.6.2.2.2. La nature des espaces et l'existence d'une covisibilité

Sur la commune, la **nature des espaces terre/mer** distingue clairement les espaces de marais (tirets bleus) des espaces de prairies et urbanisés. Cette distinction rejoint, bien que celui-ci reste très peu appuyé, celle du relief (4-5 m pour les marais ; 6 à 8 m pour les prairies et espaces urbanisés). Ces espaces peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces proches du rivage.

Espaces urbanisés et coupures physiques

- Le bourg et de la Citadelle, espaces urbanisés, forment une coupure physique et visuelle incontestable. Seule la partie la plus proche du rivage peut être considérée en espace proche du rivage.
- La même analyse prévaut pour le village d'Ors.
- En revanche, concernant les espaces nord du bourg du Château, il peut être considéré que les espaces proches du rivage intègrent les petits ensembles bâtis de l'îlot et des Sables, qui ne constituent pas véritablement des ensembles urbains.

Les voies sont également susceptibles de constituer des **coupures physiques** :

- Les voies qui longent la façade littorale (RD.734 entre le Pont et le Château et bd Philippe Daste au Nord) ne forment pas véritablement de barrières physiques, bien que le bd P. Daste soit bordé sur une vaste portion d'un écran végétal (photo ci-dessous).



- La route d'Ors n'offre pas de vues sur l'océan (photos ci-dessous), à l'exception de quelques vues fugitives et lointaines sur le pont ; parcourant le marais, elle s'intègre à l'espace proche du rivage.



L'analyse en termes de critères de distance, de nature des espaces et de covisibilité mérite une attention plus particulière sur trois secteurs :

- **Les franges Nord et Est du village de Gibou**

La zone Nord du village de Gibou est située à relative proximité du littoral (environ 500 m au Nord, 800 m à l'Est). La zone urbaine est bordée par la rue des Alizés.

L'emprunt de cette voie, bordée d'un espace de prairie autour du camping de Fief Melun sur sa portion Sud, puis de marais sur sa portion Nord, couplé à l'absence de relief, ne permet aucune visibilité sur le littoral (photos ci-dessous).



- **La frange Nord et Est d'Ors**

Sur le village d'Ors, comme notifié précédemment, l'ensemble urbanisé forme une coupure physique et visuelle et seule la frange bâtie peut être considérée en espace proche du rivage.



- **Les espaces Est de la rue Mendès France**

La rue Mendès France qui limite grossièrement la zone de marais à l'Ouest, relie Fief Naton au bourg. Elle parcourt un environnement naturel, malgré la présence ponctuelle d'activités (menuiserie, maçonnerie, zone de dépôt).

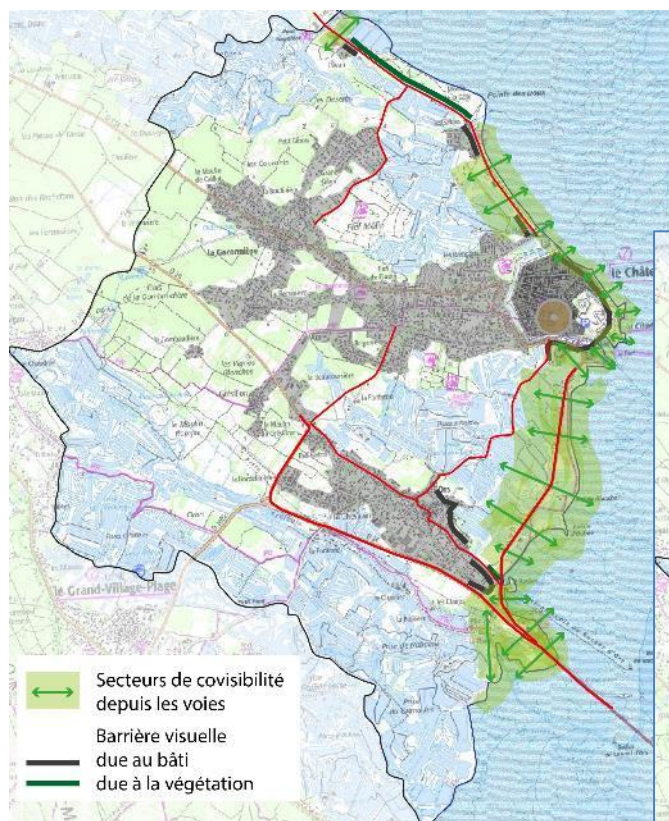


Sur l'ensemble du linéaire, le relief très plat et la végétation (nombreuses haies bocagères) occulte toute vue sur le littoral.

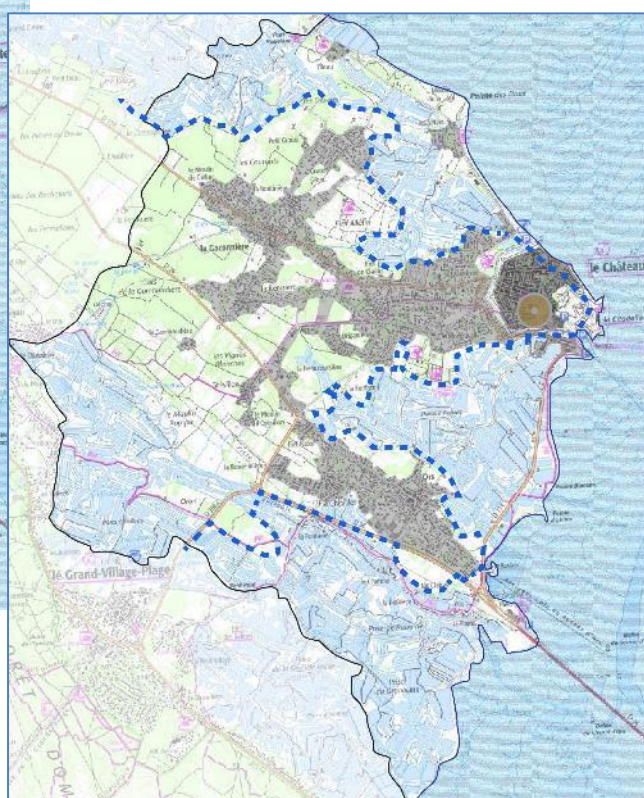


Il peut ainsi être considéré que l'espace proche du rivage est limité par la rue Mendès France.

Carte des covisibilités



Carte des espaces proches du rivage



III.6.3. LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES DU LITTORAL

III.6.3.1. LES CRITERES DE DELIMITATION

Les articles L. 121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme disposent que « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Ils précisent la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment les marais, les vasières, les zones humides, les landes côtières, les plages et les estrans, les forêts et zones boisées côtières, les espaces délimités pour conserver les espèces, les parties naturelles des sites inscrits ou classés.

Il a pu être jugé que les catégories d'espaces et milieux à préserver sont mentionnés de façon non limitative.

Un espace déjà urbanisé ne peut en principe être qualifié d'espace littoral remarquable.

Une présomption de qualification d'espace littoral remarquable est reconnue par la jurisprudence aux parties naturelles des sites inscrits ou classés.

Des critères peuvent permettre de retenir ou d'écarter la présomption d'espace littoral remarquable pour les sites classés ou inscrits. Ces critères cumulatifs sont les suivants :

- une artificialisation des sols préexistante dans l'environnement proche du projet et qui n'est pas à l'origine des motifs du classement ;
- un moindre intérêt de l'espace en question par rapport aux motifs ayant conduit au classement et à l'inscription ;
- l'absence d'autre dispositif d'inventaire et de protection, notamment au titre de la trame verte et bleue ou au titre de l'article R. 146-1 du Code de l'urbanisme.

III.6.3.2. LA COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON

Sur la commune du Château, les espaces naturels remarquables recouvrent :

- **Les marais faisant l'objet d'un classement au titre de Natura 2000 : marais de la Seudre, marais de Brouage,**
- **Les autres marais non retenus pour un classement au titre de Natura 2000 : prise de Goualandais (Nord), Marais de la Beaucoursière et Prise de Fief Naton (Centre)**
- **Les pelouses calcicoles de Fief Melin (ZNIEFF de type 1)**
- **Les ensembles boisés Ouest de la commune**
- **Un ensemble de landes et anciens espaces agricoles, intégrant des boisements résiduels et présentant un intérêt en termes de corridors écologiques.**

Ainsi la plus grande part du site classé de la commune a été intégrée en espace remarquable de la loi littoral.

Quelques secteurs ont néanmoins été retirés. Il s'agit des ensembles suivants :

- **Les campings existants englobés dans le site classé**

Il s'agit des campings :

- camping de La Brande, lieu-dit de l'Isleau au Nord de la commune, route des huitres
- camping Airehôtel, quartier Montravail en limite Sud du bourg
- Camping de Fief Melin (ci-contre)



Camping Airehôtel



Camping de l'Isleau

- **Le débouché du Pont**

La zone située au débouché du pont n'a pas été retenue en zone remarquable dans la mesure où elle ne constitue pas une zone sensible (voie et délaissé de voirie).



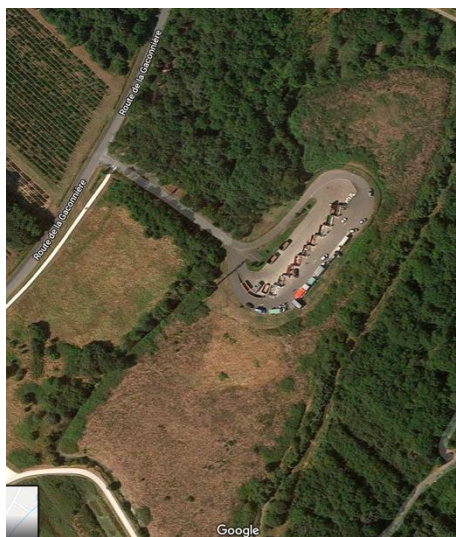
Voie et délaissés de voirie au sortir du Pont (à gauche)



Voie et délaissés de voirie au sortir du Pont (pont à droite)

- **La déchetterie**

La déchetterie située lieu-dit Fontembre, en limite Ouest de la commune, desservie par la route de la Gaconnière a également été retirée de la zone remarquable (zone bitumée et espaces techniques).

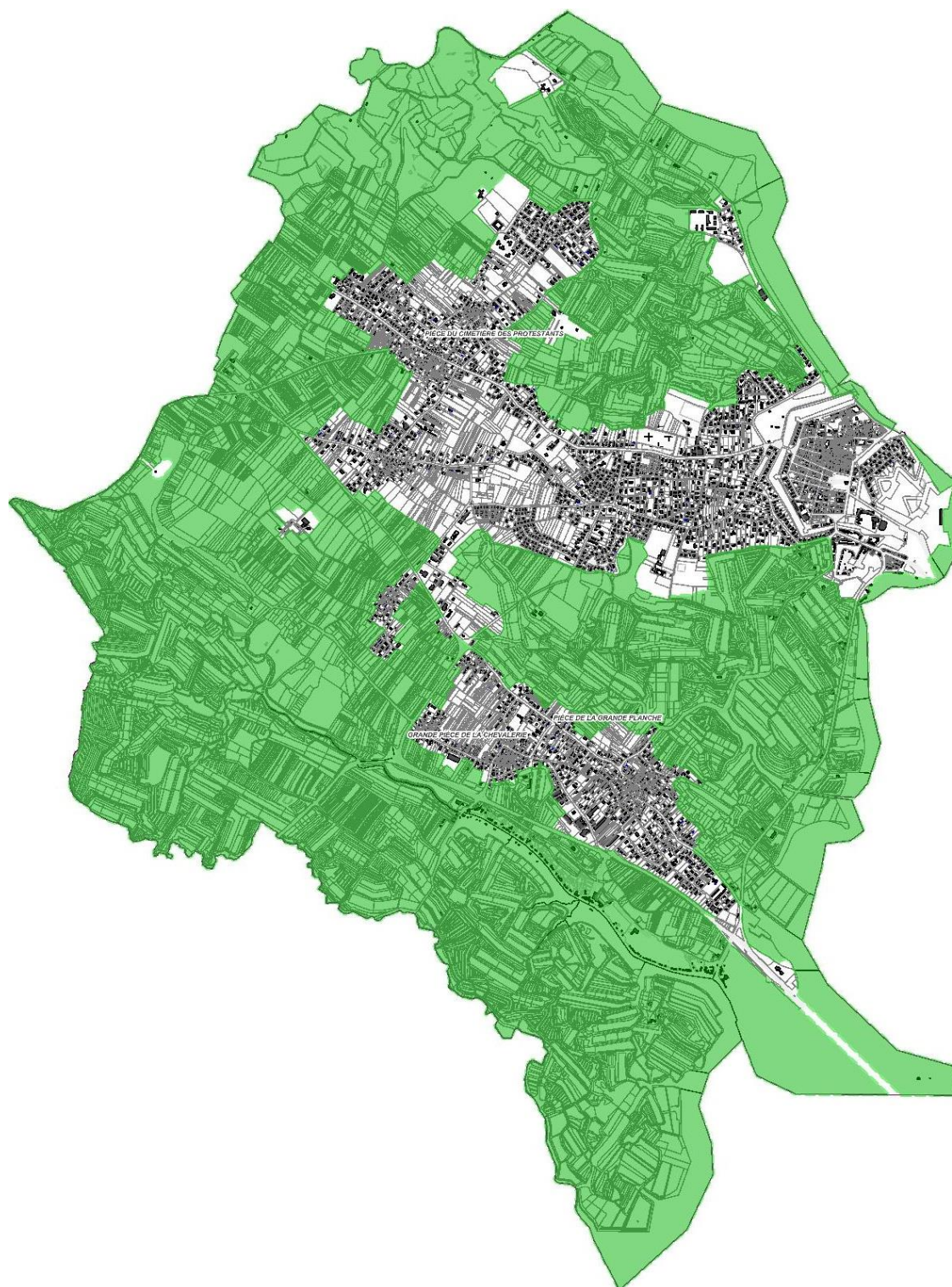


- **Le hameau agricole de la Gombaдиère**

Le hameau agricole de la Gombaдиère forme un ensemble de constructions, dont bâtiment à vocation agricole (serres horticoles, bâtiment pour l'exploitation de la spiruline). Il n'est pas porté en espace remarquable.



Hameau de la Gombaдиère et bâtiments agricoles



Carte des espaces remarquables

III.6.4. LA BANDES DES 100 METRES

III.6.4.1. LES CRITERES DE DELIMITATION

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

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

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes. Seuls les travaux confortatifs sont autorisés. Cette interdiction ne s'applique pas :

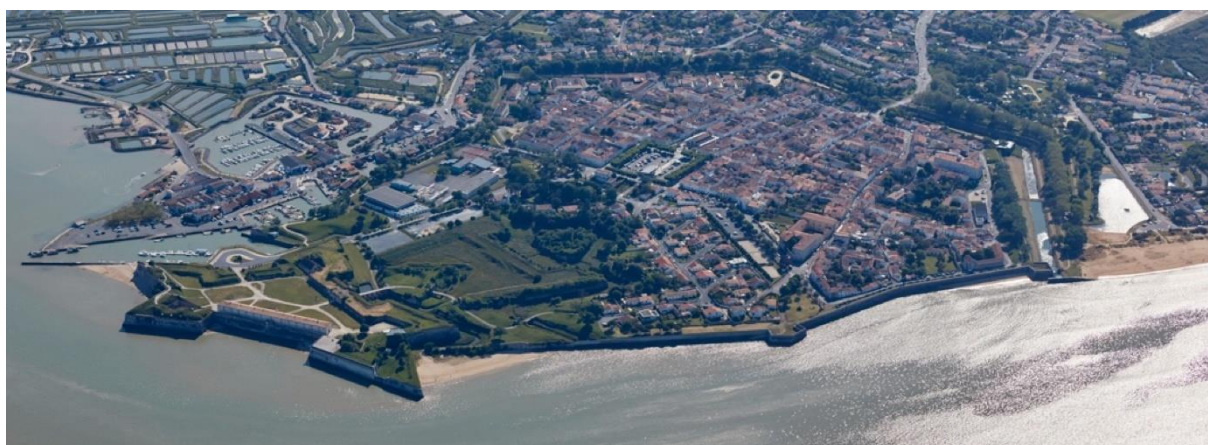
- dans les espaces urbanisés,
- aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- à l'aménagement des routes
- aux équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers.

III.6.4.2. LA COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON

La bande de 100 m est délimitée sur la commune du Château d'Oléron sur l'ensemble de la façade littorale.

Ont néanmoins été retirés la citadelle et le port en continuité, qui sont constitutifs d'espaces urbanisés.



La citadelle constitue en effet un espace façonné par l'homme, qui présente de nombreux éléments bâtis, remparts, passerelles, portes, ponts, bastions, arsenal, ...



III.6.5. LES COUPURES D'URBANISATION

III.6.5.1. DEFINITION ET DELIMITATION

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

III.6.5.2. LA COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON

Le SCOT en vigueur du Pays Marennes Oléron a distingué des « coupures d'intérêt local » et des « coupures d'intérêt général »

Elles figurent sur une carte de synthèse approuvée « les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation ».

Le SCOT¹⁰ identifie 2 coupures d'urbanisation d'intérêt général sur le territoire du Château (en orange foncé) :

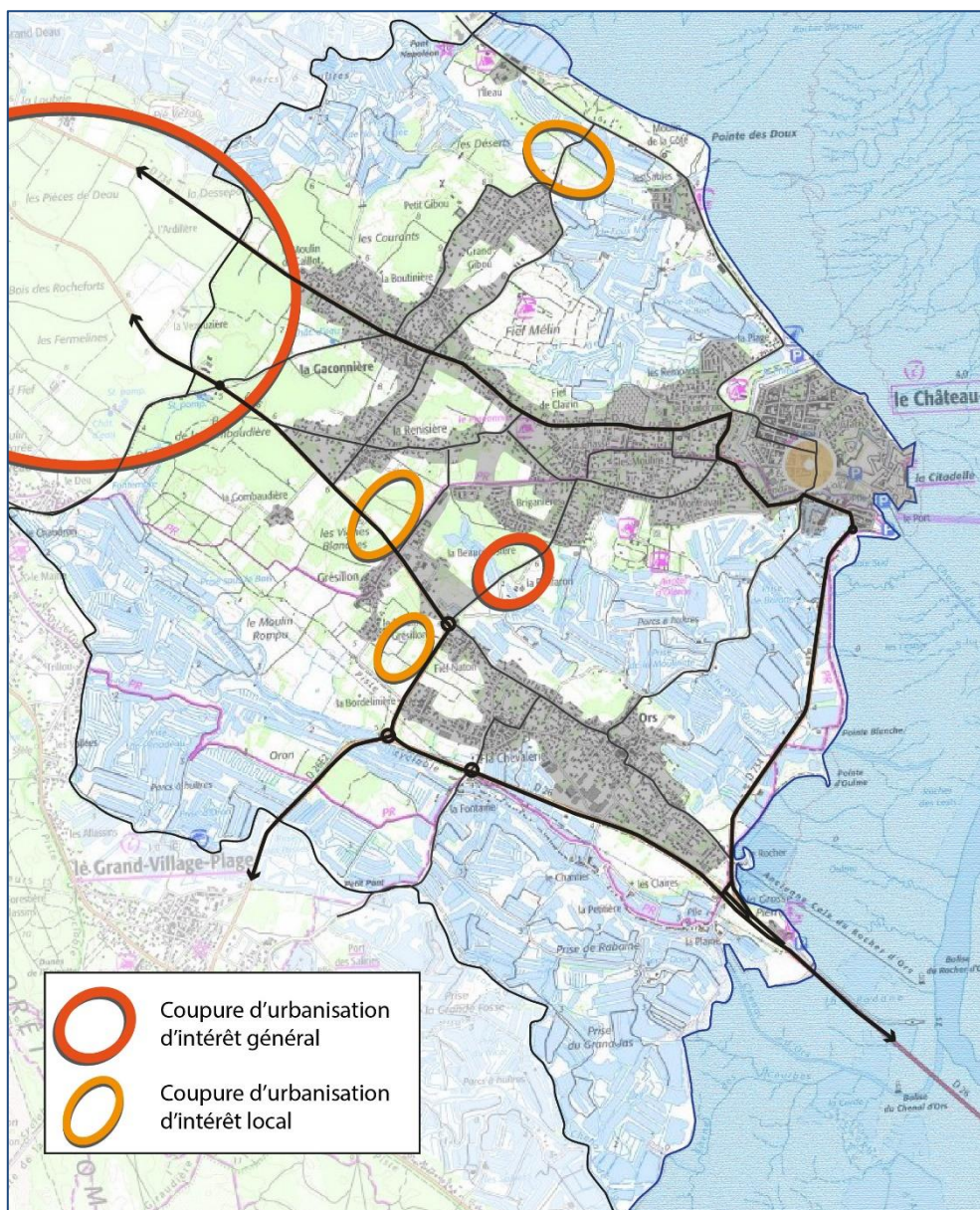
- La première, à l'Ouest, couvre un large territoire boisé jusqu'au centre de Dolus d'Oléron.
- La seconde s'inscrit sur la rue Mendes France, entre le bourg et La Beaucoursière/ Fief Naton. Il s'agit de préserver la zone naturelle d'une urbanisation continue entre les deux ensembles bâtis et ainsi de maintenir la continuité écologique du marais (en dépit d'un secteur de marais dégradés).

A l'échelle de la commune, 3 autres coupures d'urbanisation d'intérêt local sont identifiées (en orange pâle) :

- Une coupure d'urbanisation entre la Renisière et la Beaucoursière. Cet espace est en partie boisé et en partie agricole (exploitation localisée à proximité du village de la Renisière).
- Une seconde au Nord, après le quartier de Grand Gibou/ Faux Moine. Ce secteur relativement hétérogène (prairie, petit bosquet, habitations isolées, puis marais) doit être préservé pour assurer la continuité naturelle de part et d'autre de la voie.
- Une troisième à l'interface entre Grésillon / Moulin de Grésillon et Fief Naton.

¹⁰ « Les coupures d'urbanisation d'intérêt général et d'intérêt local :

Le maintien de ces 2 types de coupures participera à la préservation des grands équilibres entre les espaces urbains et naturels. Leur délimitation précise se fera par l'intermédiaire des PLU ou cartes communales. ». DOG du SCOT approuvé le 27/12/2005 et modifié le 4/07/2013.



III.6.6. LA DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL

III.6.6.1. DEFINITION

L'article L. 121-21 du code de l'urbanisme dispose que « *pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

La capacité d'accueil doit ainsi s'attacher à prendre en compte les ressources du territoire et les interactions entre ces ressources et les besoins de la population en place ou à accueillir.

III.6.6.2. LA COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON

L'analyse diagnostic a permis de mettre en évidence l'état des lieux des ressources et les points de vigilance éventuels à exercer.

- **Au plan environnemental**

- Les entités constitutives des milieux naturels de grande sensibilité font l'objet d'inventaires d'intérêt écologique et de protection liés à ces inventaires. Elles sont ainsi globalement bien protégées.

- La dimension « eau » est très importante sur le territoire (eaux souterraines, Pertuis, chenaux) et joue un rôle majeur en matière biologique.

- . Les eaux de baignade et eaux conchylicole sont de qualité.

- . La qualité de l'eau potable est bonne

- Les fonctionnalités d'intérêt écologiques sont préservées.

- Le PPRN récemment approuvé permet de qualifier les aléas en particulier submersion marine et s'impose au PLU.

Les points de vigilance à prendre en compte :

Concernant les ressources en eau, une attention est à porter au rejet des effluents traités qui s'effectue en bordure littorale de la côte Ouest, à l'arrière du cordon dunaire.

- **Au plan paysager**

La commune présente des paysages emblématiques (estran et frange littorale, paysage des marais et cabanes ostréicoles ...) et un patrimoine bâti majeur (la citadelle), et une architecture traditionnelle bien préservée (SPR, site classé).

Les points de vigilance à prendre en compte :

Une attention est à porter aux interfaces entre quartier récents et espaces environnants.

- **Au plan des activités primaires**

- L'activité ostréicole traditionnelle, après une période de transition (modernisation des bâtiments d'activités) se porte plutôt bien.

- L'agriculture en revanche est aujourd'hui faiblement représentée sur la commune. Une attention sera à porter aux projets agricoles, pour qu'ils puissent se développer dans de bonnes conditions.

SYNTHESE ET ENJEUX PAYSAGE, PATRIMOINE ET LOI LITTORAL

Atouts / Opportunités

- *Des paysages emblématiques (estran et frange littorale, paysage des marais et cabanes ostréicoles ...)*
- *Un patrimoine bâti majeur (la citadelle), mais aussi une architecture traditionnelle des villages et un patrimoine vernaculaire, identitaire.*
- *Une politique de protection importante au plan paysager (sites classés, inscrits, ZPPAUP/SPR, protection des monuments historiques)*
- *Les ensembles bâtis se rattachent à la définition d'agglomération de village ou de zones déjà urbanisées et concernent peu de constructions dispersées.*
- *Les espaces proches du rivage constituent majoritairement des espaces remarquables, qui assurent leur protection.*

Faiblesses / menaces

- *L'urbanisation pavillonnaire des dernières décennies a affecté la lisibilité de la trame bâtie traditionnelle et banalisé le paysage.*
- *Concernant certains quartiers récents, les interfaces avec les espaces environnants sont peu traitées, et le traitement des dessertes et accès peu qualitatif.*
- *Des mesures spécifiques à prendre au regard des espaces clefs de la loi littoral (bande des 100m, espaces naturels remarquables, ...).*

LES PISTES DE REFLEXION

- **Préserver les espaces naturels et bâtis emblématiques, ainsi que le patrimoine local.**
- **Intégrer les mesures spécifiques au regard des espaces clefs de la loi littoral.**

III.7 -BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'HABITAT, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, D'EQUIPEMENTS ET SERVICES, DE TRANSPORTS, D'ENVIRONNEMENT

III.7.1. ENJEUX ET BESOINS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- Maintenir l'équilibre d'ensemble du territoire et de ses paysages.
- Conserver un équilibre entre les trois pôles urbains et organiser les extensions urbaines.
- Conforter les centres anciens et renforcer les espaces urbains existants.
- Préserver les espaces naturels et bâtis emblématiques, ainsi que le patrimoine local.
- Resserrer les zones ouvertes à la construction en fonction des besoins estimés.
- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs.

III.7.2. ENJEUX ET BESOINS EN MATIERE DE BIODIVERSITE

- Assurer une protection stricte des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.
- Poursuivre une gestion qualitative de la ressource en eau.

III.7.3. BESOINS EN MATIERE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET DE TRANSPORT

Un développement démographique et résidentiel maîtrisé, en cohérence avec le développement global à l'échelle de l'Île d'Oléron.

- Maintien de la dynamique démographique récente qui permette d'accueillir de jeunes ménages, actifs sur le territoire ; et ainsi d'assurer l'équilibre générationnel et le renouvellement de la population.
- Soutien à l'habitat permanent par une politique de logements adaptée.
- Poursuite de la politique foncière et d'accueil de ménages jeunes et actifs.
- Diversification de l'offre en logements (typologie).
- Encouragement à la réhabilitation du parc privé qui peut constituer une réponse adaptée en matière de locatif.
- Accompagnement du développement urbain par une politique d'équipements et de services.
- Maintenir un niveau d'équipements publics en cohérence avec le niveau de population et correspondant à une commune de la taille de celle du Château d'Oléron.
- Poursuivre les efforts en matière de déplacements alternatifs à la voiture.

III.7.4. BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Un développement équilibré qui prenne en compte les caractéristiques économiques de la commune, où le tourisme et les activités primaires constituent les champs d'activités prédominants.

- Consolider l'économie permanente pour réduire la dépendance au tourisme.
- Favoriser le maintien des emplois offerts sur la commune et renforcer la capacité d'accueil d'entreprises par le maintien de l'offre foncière en zones économiques, la commune ne disposant plus de disponibilités dans la zone commerciale du bourg.
- Préserver le marais ostréicole et les activités liées.
- Soutenir et conforter l'activité du Port.
- Faciliter en lien avec le développement de politiques de vente directe, l'installation de nouveaux agriculteurs.

PARTIE IV.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD – EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES OAP

IV.1 - L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par le respect des objectifs du développement durable, qui vise à concilier :

- 1° L'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé ; utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des sites, des milieux et paysages naturels ; sauvegarde des ensembles urbains et protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

IV.1.1. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES RESSOURCES

IV.1.1.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS / ENJEUX ET BESOINS

Au plan environnemental, la commune présente les caractéristiques suivantes :

- Des entités constitutives des milieux naturels de grande qualité, qui présentent un intérêt patrimonial au plan écologique (marais de la Seudre et de Brouage) et constituent des réservoirs de biodiversité.
- De nombreux classements et inventaires d'intérêt écologique : classement au titre des sites **Natura 2000**, identification dans le cadre de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (dont **ZNIEFF de type I**), ZICO, ...
- La création d'un Parc Naturel Marin pour assurer une bonne gestion de l'espace marin en complément de la réserve naturelle des marais de Moëze.
- Des boisements relativement émiettés et de petite taille, à l'exception d'un ensemble important à l'ouest de la commune, avec le bois de la Gombaудиère.
- Des eaux de baignade et eaux conchyliques de qualité.

Enjeux et besoins :

- Assurer une protection stricte des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.
- Poursuivre une gestion qualitative de la ressource en eau (dont qualité des eaux conchyliques et des marais aquacoles)

IV.1.1.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune du Château d'Oléron fait sienne la nécessité de protection de ce condensé de milieux et paysages littoraux spécifiques de la commune et de l'île d'Oléron.

IV.1.1.2.1. Les espaces d'intérêt majeur

La commune du Château fixe dans le cadre du PADD la préservation des espaces d'intérêt majeur :

- **Les zones de marais**

La quasi-totalité du territoire de marais de la commune du Château est concernée par un classement au titre de Natura 2000, « marais de Brouage » (FR5400431), « marais de la Seudre » (FR5400432), ou d'une ZNIEFF de type 1 « ZNIEFF dite « des marais de Saint-Trojan » (136) et « vasières côte Est d'Oléron » (801).

- **Les pelouses calcicoles**

Il s'agit d'une pelouse calcicole localisée lieu-dit « Fief Melin », qui présente une grande richesse floristique, et faisant l'objet d'un classement en ZNIEFF de type 1 (783).

Ces protections justifient que les secteurs considérés soient répertoriés en zone de **protection au titre des espaces remarquables de la loi littoral**.

La déclinaison réglementaire du PADD retiendra ce classement.

- **Le Pertuis et les espaces marins**

La commune retient pour ces espaces un classement spécifique adapté au milieu.

IV.1.1.2.2. Les autres espaces de biodiversité

La commune du Château fixe dans le cadre du PADD de préserver également divers espaces naturels présentant un intérêt écologique, même s'ils ne font pas l'objet d'un classement en zone Natura 2000 ou ZNIEFF. Sont ainsi répertoriés pour protection :

- **Des secteurs de marais**

Il s'agit de secteurs qui n'ont pas été retenus en zone Natura 2000. A noter le marais localisé secteur la Beaucoursière/ la Fanfaron, au contact d'un site présentant une image dégradée (ancienne zone d'activité, centrale à béton).

- **Les masses boisées structurantes et les principaux bosquets**

Le PADD retient une protection stricte du Bois de la Gombauidière qui constitue une coupure d'urbanisation entre le Château et la commune limitrophe de Dolus.

Il retient également un classement en zone naturelle ou agricole, en fonction de leur qualité, de leur localisation, des boisements émiettés, généralement issus d'un abandon de l'activité agricole, sur le plateau ou les bosses des marais.

IV.1.1.2.3. Les fonctionnalités d'intérêt écologique

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire a permis d'identifier des zones de connections biologiques et un ensemble de corridors biologiques, à préserver :

- **Corridors biologiques d'intérêt majeur :**

Le PADD retient :

- A l'Ouest, liaison entre les zones de marais Nord et Sud, via l'ensemble boisé de la Gombauidière.
- A l'Est, continuité entre les marais de Saint-Trojan au Sud et de Brouage au Nord, séparés par le chenal d'Ors et la pièce de Grand Pré (avec toutefois l'élément de rupture généré par le réseau viaire et équipements liés au passage du Pont).

- **Corridors biologiques d'intérêt local**

Il sera conservé une articulation entre le marais dégradé de la Beaucoursière et le marais Ouest et un classement qui respecte le caractère naturel de ces espaces.

- **Zone d'interface de la façade littorale**

La commune du Château fixe dans le cadre du PADD de préserver le condensé de milieux et paysages littoraux et constitue un ensemble naturel et écologique de très grande qualité.

Ces corridors, outre leur rôle dans les échanges et la circulation des espèces, jouent également un rôle important en termes de **gestion qualitative de la ressource en eau**.

IV.1.1.2.4. La ressource en eau

Le territoire présente une dimension « eau » très importante (eaux souterraines, Pertuis, chenaux).

Il s'agit de protéger globalement la ressource en eau, notamment en intégrant les dispositions du SDAGE et du SAGE Charente s'appliquant sur le territoire.

Le PADD retient de veiller à la maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains et des eaux de ruissellement, afin de préserver la bonne qualité actuelle des eaux de baignade et conchylicole.

IV.1.2. LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

IV.1.2.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS / ENJEUX ET BESOINS

Au plan paysager, la commune présente les caractéristiques suivantes :

- Des paysages emblématiques (estran et frange littorale, paysage des marais et cabanes ostréicoles ...)
- Un patrimoine bâti majeur (la citadelle), mais aussi une architecture traditionnelle des villages et un patrimoine vernaculaire, identitaire.
- Une politique de protection importante au plan paysager (sites classés, inscrits, ZPPAUP/SPR, protection des monuments historiques)
- Des quartiers récents pour lesquels les interfaces avec les espaces environnants sont peu traitées, et un traitement des dessertes et accès peu qualitatif.

Enjeux et besoins :

- **Préserver les espaces naturels et bâtis emblématiques, ainsi que le patrimoine local.**

IV.1.2.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

IV.1.2.2.1. Les espaces naturels et bâtis emblématiques

Le PADD met en exergue les espaces de fort intérêt paysager. La déclinaison du PADD se fera dans le sens d'un classement adapté.

- **La citadelle**

A l'origine de la réalisation d'une ZPPAUP (devenue SPR), la citadelle en tant que telle est également classée au titre des monuments historiques.

Le PADD préconise un classement spécifique, permettant d'assurer protection et mise en valeur.

- **Le marais ostréicole et le groupement des cabanes ostréicoles**

Les marais au nord de la citadelle, entre la citadelle et Ors et au sud d'Ors sont dans le site classé, y compris les cabanes ostréicoles le long du chenal d'Ors.

- **La façade littorale**

La façade littorale fera au PLU l'objet d'un classement en zone naturelle et paysagère remarquable.

IV.1.2.2.2. La protection du patrimoine local

Le PADD retient également la préservation par un règlement adapté des éléments du patrimoine local :

- Le tissu bâti ancien des villages
- Les ensembles boisés structurants

- Le patrimoine bâti isolé classé ou non.

IV.1.2.2.3. Une bonne intégration des ensembles bâtis et nouvelles constructions dans le paysage

Afin de répondre à l'enjeu d'une bonne intégration des nouveaux ensembles bâtis, le PADD préconise que les projets de constructions se réfèrent et respectent les grands principes issus de la Charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron.

Les projets s'appuieront sur une analyse des qualités paysagères du site ainsi que sur la définition d'objectifs de préservation (boisement existant, arbre isolé, fossés, murets ...) et d'intégration des ensembles bâtis (traitement des franges urbaines, de l'interface entre quartier existant et nouveau quartier).

Le PADD fixe de poursuivre l'effort d'une plus grande qualité des opérations, qui prenne en compte l'esprit du « village rue » traditionnel : continuité des bâtiments sur la rue ; tracés des rues s'élargissant en placette.

De même est préconisé une meilleure structuration des interfaces entre les secteurs bâtis et les espaces naturels (franges urbaines), en utilisant les spécificités paysagères locales pour qualifier les projets d'aménagement et de développement urbain.

Ces axes du PADD seront déclinés au PLU dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que dans le règlement.

IV.1.3. LA PREVENTION DES RISQUES

IV.1.3.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS / ENJEUX ET BESOINS

Au plan environnemental, la commune présente les caractéristiques suivantes :

- Un développement fortement contraint par les aléas naturels, et très encadré par les protections édictées.
- Le PPRN relatif à l'île d'Oléron, approuvé en 2004, a fait l'objet d'une révision. Le PPRN révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 Août 2018.
- Le PPRN porte sur les risques naturels prévisibles liés à l'érosion marine, à la submersion marine, à l'incendie de forêt.

Enjeux et besoins :

- **Limitier l'exposition des populations aux risques majeurs.**

IV.1.3.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune dispose de sites bâtis concernés par l'aléa submersion marine. Ils **sont essentiellement situés sur la zone urbaine d'Ors, la Chevalerie, Fief Naton.**

Sont également concernés, le secteur du Port du Château, ainsi que la limite Est du lieu-dit les Briganières (zone sud d'extension du bourg).

Dans les secteurs soumis à aléa, les occupations et utilisations du sol seront soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Concernant le risque « incendie de forêt », la commune ne se caractérise pas par un niveau de risque important.

Néanmoins, il est retenu dans le cadre du PADD de porter attention aux zones de contact éventuel entre secteurs bâtis et secteurs boisés (tel que vers Grésillon).

IV.1.4. UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EQUILIBRE

IV.1.4.1. UNE OFFRE D'HABITAT COHERENTE AVEC LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION

IV.1.4.1.1. Rappel des principaux constats / enjeux et besoins

Au plan de la démographie, la commune a enregistré :

- Une population établie en 2014 sur la commune du Château d'Oléron à 4 063 habitants, avec une dynamique démographique sur la période récente plus soutenue que sur l'ensemble de l'île
- Une croissance démographique générée uniquement par le solde migratoire.
- Un phénomène de vieillissement de la population qui caractérise l'ensemble de l'île, cependant moins net sur la commune du Château d'Oléron.
- Une population saisonnière moins marquée que sur l'ensemble de l'île ; la commune bénéficiant ainsi d'un fonctionnement à l'année plus équilibré.

Enjeux et besoins :

- **Conserver la dynamique démographique récente**
- **Maintenir et capter des ménages jeunes et actifs afin d'assurer le renouvellement générationnel.**

IV.1.4.1.2. Les choix pour le PADD

Dans le cadre du PADD, la commune a examiné différentes projections présentant des rythmes de développement différents, mais en cohérence avec les constats posés dans le cadre du bilan du PLH selon lesquels le territoire reste attractif :

- Une hypothèse correspondant à la proposition médiane du PLH qui se base sur la croissance moyenne **de l'ensemble de l'île ces 5 dernières années**, soit une progression de +0,38%/an.

Cette hypothèse, de fait, aurait représenté une faible progression démographique pour la commune du Château d'Oléron au regard de son évolution (qui a atteint +0,6%/an entre 1984 et 2014 et +0,68%/an entre 2009 et 2014)

- Une hypothèse caractérisée par **une évolution dans la continuité de celle des 5 dernières années sur la commune** (l'évolution de la construction récente laisse apparaître une dynamique nouvelle importante), soit +0,68% /an.
- Une hypothèse à +0,96%/an, qui aurait misé sur le retour d'une croissance forte, **à l'image de celle des années 2000 sur la commune.**

La commune a fait le choix dans le cadre du PLU de l'hypothèse d'évolution médiane visant à maintenir l'attractivité du territoire, tout en conservant une évolution maîtrisée.

Cette hypothèse médiane correspond au statut de « commune résidentielle » du Château d'Oléron, selon la définition du PLH *« une zone sur laquelle s'est engagée une importante dynamique de construction, qui dispose encore d'importantes disponibilités foncières et susceptible d'accueillir de nombreuses nouvelles zones d'habitat tout en bénéficiant d'une offre de services et de commerces satisfaisante pour répondre aux besoins de base de la population ».*

Elle conduit à une population à horizon 2028 de 4467 habitants (+ 292 habitants environ).

IV.1.4.2. REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

IV.1.4.2.1. Rappel des principaux constats / enjeux et besoins

Au plan du logement, la commune a enregistré :

- Une dynamique de construction importante (progression du parc de 30% depuis 15 ans), marquée toutefois par un ralentissement général sur la période 2007-2015 (ralentissement moins important qu'à l'échelle de l'île).
- Une reprise de la production de logements enregistrée en 2015-2016.
- Une production de logements insuffisamment diversifiée (manque de petits logements et marché locatif qui reste tendu)
- Un poids des résidences principales au regard des résidences secondaires resté stable, avec un mouvement de transformation de résidences secondaires en résidences principales.
- Une part de logements vacants (7%) légèrement supérieure à celle enregistrée sur l'île (5%), mais relativement stable, et considéré comme un taux de vacance « raisonnable ».
- Une politique d'amélioration du parc ancien qui porte ses fruits et qui se poursuit.
- Une politique de développement de l'accession aidée (politique foncière et partenariat avec le privé).
- Un développement de l'offre locative sociale (dont dispositifs en VEFA).
- Un marché de l'accession et de la location qui reste néanmoins ségrégatif.
- En matière d'hébergements touristiques, un hébergement de plein air développé, qui a vocation à se développer uniquement de manière qualitative.

Enjeux et besoins :

- Poursuivre la politique foncière et d'accueil de ménages jeunes et actifs.
- Diversifier l'offre en logements (typologie).
- Consolider l'offre en logements locatifs sociaux et conventionnés
- Prendre en compte les besoins de ménages spécifiques (personnes âgées, saisonniers, ...).

IV.1.4.2.2. Les besoins en logements retenus au PADD

Dans le cadre du projet de PLU, le besoin en logements à **horizon 10 ans** est approché à **316 logements**, estimé de la manière suivante :

Estimation du besoin en logements supplémentaires lié au « point d'équilibre »

Il convient d'assurer les besoins liés au calcul du « point d'équilibre » qui correspond au nombre de nouveaux logements nécessaires pour conserver une population égale ; besoins liés :

- au desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de la population, ...)
- au renouvellement du parc (remplacement des logements désaffectés).

Ces besoins sont évalués à l'horizon 10 ans, sur les bases suivantes :

- desserrement des ménages : Le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de diminuer passant de 2,54 en 1982 à 2,26 en 1999 et 2,06 en 2009. Le phénomène enregistre un tassement (2,03 en 2014).

Sur une base approchée de 2 personnes par ménage en 2025, le besoin conséquent serait d'environ 26 logements.

- renouvellement du parc : Ce facteur résulte d'un double phénomène complexe de création et/ou de disparition de logements sans nouvelles constructions.

Dans le cadre du PLH en cours d'établissement, le taux moyen de renouvellement du parc existant a été estimé à 0.05% (taux considéré comme bas).

Sur la base de ce taux de renouvellement de 0,05%/an, le besoin estimé serait d'environ 23 logements.

Le phénomène de changement d'affectation lié aux résidences secondaires est estimé dans un autre volet (variation du parc des résidences secondaires).

- Variation du parc de logements vacants : L'hypothèse retenue au PLH est celle d'un taux de logements vacants faible, caractéristique d'un marché tendu, présentant une légère diminution par rapport à 2015 (4.8%). La commune du Château d'Oléron présente un taux de logements vacants un peu supérieur à celui de l'île (7% en 2015 et 5% sur la communauté de communes), qui reste considéré comme un taux de vacance « raisonnable ».

Sur la base du maintien de la part de logements vacants, le besoin estimé serait d'environ 10 logements.

- Variation du parc de résidences secondaires : Le PLH de l'Ile d'Oléron en vigueur avait tablé sur le fait que les mouvements de transformation de Résidences Principales en Résidences Secondaires et inversement s'équilibraient.

Or il apparaît à l'échelle de l'Ile qu'il y a aujourd'hui davantage de Résidence Secondaires transformées en Principales que l'inverse.

Sur la base d'une poursuite du phénomène, le besoin estimé serait d'environ 10 logements.

Le point d'équilibre correspond ainsi à 50 logements.

Equilibre habitat permanent / résidences secondaires

- Part des 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'Ile.

Le PLH a proposé une diminution de 0,1 point, soit, en 2023, 53,4% du parc de logements.

Compte tenu de la part beaucoup plus faible des résidences secondaires sur la commune, sur la base du maintien de la part des résidences secondaires à 32% du parc de logements, le besoin estimé serait d'environ **120 logements**.

Estimation du besoin en logements supplémentaires liés à l'accueil de nouveaux ménages

Sur la base d'un objectif de population situé à 4467 habitants en 2028, compte tenu d'une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2 (faible évolution du desserrement des ménages, compte tenu de la volonté communale d'accueillir de jeunes ménages), les besoins en logements induits seraient ainsi **de 146 logements**.

Besoins en logements 2028 : $50 + 120 + 146 = 316$ logements.

IV.1.4.2.3. La diversification de l'offre de logements et la mixité sociale

La commune s'inscrit dans la démarche du PLH, qui vise à développer une offre « abordable » (tant dans le parc locatif que dans l'accession) et ainsi réguler le marché fortement tendu en agissant sur le logement « abordable » au même titre que sur le logement social :

- Développement de l'offre locative à l'année
- Répartition cohérente de l'offre locative en lien avec l'offre de services et commerces disponibles
- Renforcement de l'accession aidée à la propriété.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite poursuivre la politique déjà engagée et permettre en particulier une accession « sociale » : prix modéré de lots à bâtir ; convention de partenariat avec des aménageurs privés, comme elle l'a fait récemment dans le cadre d'une opération en VEFA (20 logements, dont 4 PLAI et 16 PLUS).

Le PADD retient que le PLU puisse permettre la réalisation des objectifs du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux et privés encadrés, ainsi que de logements en accession sociale et abordable.

Des réponses seront proposées dans le cadre de réservations spécifiques (emplacements ou secteurs au zonage) ou dans le règlement des zones (**règle à prévoir pour la mixité sociale**).

De même la commune souscrit aux opérations d'amélioration du parc ancien et tout particulièrement **l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments**.

IV.1.4.2.4. La poursuite d'une politique d'équipements et services à la population

La commune accompagne les démarches conduites en faveur de l'habitat par une amélioration des espaces publics centraux et un projet d'aménagement global des rues de la cité, intégrant stationnement et végétalisation, et marquage des équipements.

Lez prise en compte de la question du numérique est traité en relation avec les projets et le **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Charente-Maritime**.

IV.1.5. UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET EN PRENANT COMPTE LA SPECIFITE LITTORAL

IV.1.5.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS / ENJEUX ET BESOINS

Au plan du développement urbain, la commune présente les caractéristiques suivantes :

- La citadelle a conservé son caractère, et l'urbanisation récente s'est structurée dans la continuité de la ville ancienne.
- La commune a connu à partir des années 60 un fort développement urbain le long des voies et autour des villages sur d'anciens domaines agricoles.
- A partir de ses 9 villages, partie intégrante de l'identité de la commune, l'urbanisation est organisée en 3 pôles : le bourg, l'ensemble Sud « Ors / La Chevalerie », l'ensemble Ouest « Gaconnière / La Boutinière ».
- La commune ne peut évoluer au plan urbain qu'au sein d'une enveloppe foncière non extensible, compte tenu des protections qui la concerne.
- . Le tissu urbain présente des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (approchés à environ 17 ha).
- La surface artificialisée moyenne par habitant sur la commune s'établirait aux environ de 622 m², soit une valeur sensiblement inférieure au 1540 m² en 2014 caractérisant le département.
- Les espaces consommés sont constitués majoritairement d'espaces résiduels de zones urbanisées et donc pour l'essentiel de parcelles déjà intégrées au milieu urbain.
- La commune est dotée d'équipements et services de dimension supra communale (dont espaces culturels et d'animation). Elle dispose d'une couverture numérique correcte.
- Au plan des réseaux, la commune est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- Elle a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales qui va lui permettre d'engager un programme de travaux adapté.

Enjeux et besoins :

- Conserver un équilibre entre les trois pôles urbains et organiser les extensions urbaines
- Conforter les centres anciens et renforcer les espaces urbains existants / Optimiser la consommation foncière pour l'habitat
- Accompagner le développement urbain en poursuivant la politique d'équipements et de services

IV.1.5.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Les choix établis dans le cadre du PADD répondent aux besoins et enjeux issus du diagnostic :

IV.1.5.2.1. Développer la construction au sein de l'agglomération et des villages

Il a été retenu pour la commune une définition spatiale de l'agglomération et des villages.

Sur la base d'une analyse du potentiel de densification et de mutation au sein des entités de l'agglomération et des villages, le PADD retient d'optimiser ce potentiel.

Il doit permettre d'accueillir de petites opérations en « remplissage des dents creuses », tout en conservant néanmoins un niveau de densité des ensembles bâtis « acceptable » par la population (cadre suffisamment aéré aux et cadre de vie de qualité).

IV.1.5.2.2. Admettre une extension de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages, dans le respect de l'organisation tripolaire de la commune

La commune souhaite conserver l'organisation urbaine tripolaire qui caractérise le territoire de la commune. Elle retient ainsi de permettre dans le cadre du PLU un développement équilibré entre les trois ensembles :

- Un premier ensemble formé par le bourg et la citadelle
- Un second formé par la zone urbaine de la Gaconnière/ Petit et Grand Gibou/ la Boutinière/ la Renisière
- Un troisième formé par la zone urbaine d'Ors, La Chevalerie/ Fief Naton/ La Bordelinière

Le PADD retient que les secteurs d'extension urbaine seront définis en relation avec cette organisation tripolaire.

IV.1.5.2.3. Maintenir des coupures d'urbanisation

- ✚ Le PADD en lien avec la loi Littoral, retient de préserver des espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation : coupures d'urbanisation à caractère d'intérêt général ou d'intérêt local.

IV.1.5.2.4. Répondre à l'objectif de réduction de la consommation foncière

L'analyse de la consommation foncière dans le cadre du SCOT laisse apparaître pour la commune du Château, un nombre de m² artificialisé par habitant qui constitue la valeur la plus faible des communes de l'Ile d'Oléron.

Le taux global d'artificialisation entre 2006 et 2014 est de 0,3%/an sur le Pays. Il est de 0,2% sur la commune du Château, valeur équivalente sur l'Ile. L'étude note par ailleurs un ralentissement de l'artificialisation entre les périodes 2006-2010 et 2010-2014.

L'analyse de la consommation foncière sur la commune établie dans le cadre du PLU sur la période 2006-2017 donne une valeur de consommation d'environ 23 ha (environ 20 ha à fin d'habitat ; 3 ha à fin d'activités).

Les programmes récents réalisés sur la commune du Château d'Oléron présentent un niveau de densité élevé, qui a atteint pour certains programmes des valeurs supérieures à 40 logements/ha jusqu'à 70 logements/ha.

Le PADD retient dans le cadre du PLU, de prioriser une urbanisation nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine (extensions urbaines intégrées à la zone bâtie ; comblement de « dents creuses », en optimisant leur urbanisation ; renouvellement urbain).

Le PADD retient en outre **de maintenir un niveau de densité assez élevé**, mais aussi de préserver un niveau d'acceptabilité satisfaisant pour les habitants et les riverains.

Dans cet esprit, il reprend les objectifs en matière de densité du PLH, qui préconisent une augmentation globale de la densité par rapport au précédent PLH - 16-18 logements à l'hectare (**densité retenue de l'ordre de 20 logements/ha**).

Au bilan, il préconise 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.

IV.1.6. LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

IV.1.6.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS / ENJEUX ET BESOINS

Au plan économique, la commune présente les caractéristiques suivantes :

- La commune du Château constitue un pôle d'emplois à l'échelle de l'Ile, avec une part significative d'emplois liés aux activités primaires de la pêche, de l'ostréiculture, et des activités liées à la construction navale.
- La commune présente un taux d'activité et d'emplois en progression depuis le début des années 2000 et 45% des actifs vivent et habitent sur la commune ; le nombre d'emplois offerts représente environ 85% de la population active de la commune.
- La commune présente une bonne représentation du secteur primaire, avec l'ostréiculture, qui constitue un des pôles d'emplois majeur (le Port ostréicole de l'Ile est situé au Château) et la pêche. - L'activité ostréicole traditionnelle, après une période de transition (modernisation des bâtiments d'activités) se porte plutôt bien.
- La réhabilitation à fin économique (artisans d'art, commerces, restaurants) d'anciennes cabanes ostréicoles donne un attrait particulier au Port.

- Le secteur secondaire est également bien représenté : activités industrielles liées au secteur maritime, tissu de TPE-PME dynamique.
- La zone d'activités du bourg, située sur la RD.26 présente néanmoins des capacités d'extension limitées.
- La commune dispose au bourg d'un ensemble commercial et de services assez vivant et d'une petite zone commerciale (supermarché) avenue d'Antioche.
- Cette dernière est pénalisée par le manque de disponibilité foncière permettant une évolution sur site de l'établissement.

- L'agriculture sur la commune du Château est aujourd'hui très faiblement représentée et dépend, comme sur l'ensemble de l'Ile, de contraintes à l'installation.

Enjeux et besoins :

- **Consolider l'économie permanente pour réduire la dépendance au tourisme.**
- **Renforcer la capacité d'accueil d'entreprises par une offre foncière en zones économiques.**
- **Faciliter en lien avec le développement de politiques de vente directe, l'installation de nouveaux agriculteurs.**
- **Préserver le marais ostréicole et les activités liées.**
- **Soutenir et conforter l'activité du Port.**

IV.1.6.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune du Château d'Oléron mène une politique de soutien aux activités économiques locales et souhaite favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.

IV.1.6.2.1. Développer les activités de commerces et services correspondant au caractère résidentiel de la commune

L'offre commerciale se structure essentiellement sur le bourg et tout particulièrement aux abords de la place de la République et dans les rues adjacentes (rue Reytre frères, rue du Maréchal Foch, rue Georges Clémenceau...).

Les travaux de mise en valeur de la halle du marché participent de l'attractivité de la zone centrale.

Le super marché, avenue d'Antioche, complète l'offre commerciale.

Le PADD préconise un zonage spécifique à la zone commerciale d'Antioche afin de favoriser le bon développement de l'activité.

IV.1.6.2.2. Conforter la zone artisanale et de services complémentaire de la Beaucoursière

Les disponibilités foncières sur les zones économiques existantes sont limitées, nulle sur la zone d'activités d'Ors, et limitées à environ 2 ha sur la zone d'activités de la Beaucoursière.

La zone de la Beaucoursière accueille des activités dans le domaine des services et de l'artisanat et enregistre de nombreuses demandes pour de nouvelles implantations. Elle est **définie au titre de la loi Littoral comme une zone déjà urbanisée**.

Le PADD confirme la vocation de la zone à fin d'implantations d'entreprises à vocation artisanale et de services et retient un classement adapté au PLU.

IV.1.6.2.3. Permettre le maintien dans de bonnes conditions des activités primaires

- **La pêche et des activités liées à la mer**

Le PADD affiche comme objectif de soutenir l'activité économique sur les zones existantes :

- **La zone du Port**

Le port du Château d'Oléron, situé au pied de la citadelle à proximité de la porte d'Ors, couvre une surface de 16 ha. Il distingue différents secteurs de zone : secteur strictement limité à l'ostréiculture, à la pêche, à l'activité portuaire ; secteurs autorisant la mutation des cabanes (artisanat d'art), les cafés, restaurants, ...

Le PADD préconise la prise en compte dans le cadre du PLU de **la vocation différenciée des différents ensembles composant le Port**.

- **La zone d'activités d'Ors, dédiée au secteur maritime**

- **Les activités ostréicoles**

L'ensemble des zones de marais sont reconnues comme espaces remarquables au titre de loi littoral.

Le PADD préconise, dans le respect des milieux, un classement des marais qui permette la construction et l'évolution des bâtiments, des installations et des équipements nécessaires aux activités ostréicoles.

- **Un potentiel foncier agricole pour le futur à conserver**

L'agriculture, est très faiblement représentée sur la commune, avec moins de 30 ha recensés en 2010 (RGA).

Aux facteurs externes de déprise se sont ajoutés de nombreux facteurs internes, lié à l'extrême morcellement des parcelles, aux difficultés de transmission / reprise des exploitations, au logement des jeunes agriculteurs ; aux contraintes liées à la loi littoral.

Afin de répondre à une potentielle nouvelle dynamique liée à de nouveaux débouchés pour l'agriculture (développement de l'agrotourisme, mise en place de circuits courts), le PADD retient de classer en zone agricole les espaces pouvant présenter un potentiel agricole. Ils feront l'objet d'un classement en zone dédiée, avec un règlement spécifique.

IV.1.7. LES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UN TOURISME RAISONNE

IV.1.7.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS

La commune présente les caractéristiques suivantes :

- Le Château d'Oléron constitue une commune résidentielle, moins marquée que l'Ile par la saisonnalité, et bénéficiant ainsi d'un fonctionnement à l'année plus équilibré.
- Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par un parc de locations saisonnières, ainsi que par divers hébergements collectifs sous forme hôtelière, de village de vacances, et d'hébergements de plein air.
- L'hébergement de plein air sous forme de campings est dominant.
- La fréquentation estivale est concentrée dans le temps.
- Sur la commune l'activité touristique est principalement axée sur les aspects patrimoniaux (citadelle, patrimoine bâti) et de « nature » (qualité paysagère du marais).

IV.1.7.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Dans le cadre du PLU, le PADD ne retient pas d'évolution notable de la capacité d'accueil de la commune du Château.

Les perspectives d'évolution retenues conduisent au maintien de la part des résidences secondaires qui se situe sur la commune, comme notifié précédemment, à 32% du parc contre près de 54% à l'échelle de l'Ile dans son ensemble.

Concernant les hébergements collectifs, la commune a connu une reconversion des colonies de vacances comme cela a pu être le cas pour l'ancienne colonie de vacances de St Etienne du Rouvray, en centre-ville (réalisation de 30 logements locatifs à l'année).

Le PADD décline ainsi les orientations suivantes :

IV.1.7.2.1. Permettre une adaptation qualitative des hébergements notamment des campings

Les campings les plus importants de la commune (campings de La Brande, de Fief Melin et d'Airotel) sont localisés en site classé.

Dans le cadre du PADD il est fixé que l'évolution de ces structures ne pourra se faire que dans le sens d'une meilleure qualification et insertion au site, **sans augmentation de leurs capacités, en cohérence avec la loi Littoral.**

Pour les autres structures d'accueil existantes (camping et villages de vacances intégrés en zone urbaine, centre du Moulin de la Côte), le PADD préconise une déclinaison réglementaire permettant de répondre aux besoins des structures.

IV.1.7.2.2. Maitriser les capacités d'accueil et prendre en compte les évolutions

En termes d'habitat touristique, la commune souhaite privilégier en zone urbaine, les programmes destinés à l'habitat permanent plutôt que le résidentiel secondaire.

La commune fixe également la capacité d'accueil en matière d'hébergements de plein air : il n'est pas proposé de nouvelles emprises à vocation d'hébergements de plein air en dehors des équipements existants.

Concernant la mutation des structures existantes (comme le site de la colonie de vacances du Gibou), le PADD préconise une déclinaison réglementaire qui rende possible cette évolution pour une valorisation des fonciers bâtis ou non.

IV.1.8. FAVORISER UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS « DURABLES »

IV.1.8.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX CONSTATS

La commune présente les caractéristiques suivantes :

- Située au débouché du Pont, la commune bénéficie d'une desserte facilitée au continent.
- Elle est irriguée par les deux voies RD.26 (axe Nord-Ouest/Sud-Est de l'Île, via le pont d'Oléron) et RD.734 (traverse du bourg du Château-d'Oléron), qui constituent des itinéraires routiers majeurs pour l'Île d'Oléron et bien entendu pour la commune.
- Comme l'ensemble de l'Île, elle est concernée par un trafic estival pénalisant (augmentation des temps de parcours et engorgements) ; en dehors de la période d'été, les conditions de circulation et stationnements sont bonnes.
- L'offre en transports collectifs s'est notablement améliorée, avec 4 lignes régulières à l'année et des lignes secondaires et un service de transport à la demande. Les lignes estivales enregistrent un grand succès.
- Même si les pistes cyclables restent surtout un mode de transports loisirs, les plans cyclables successifs ont permis de développer des itinéraires cyclables plus structurés, qui peuvent constituer une alternative aux déplacements automobiles.

➤ **Poursuivre les efforts en matière de déplacements alternatifs à la voiture.**

IV.1.8.2. LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

IV.1.8.2.1. Poursuivre les efforts en matière de développement alternatifs à la voiture

La commune du Château s'insère en matière de déplacements dans les actions supra communales engagées à l'échelle de l'Île dans le cadre du Plan Global de Déplacements.

Le PADD affiche la volonté d'intégrer les projets dans le cadre du PLU.

Ainsi, la commune souhaite que soit intégré, par un classement adapté, les projets éventuels concernant le développement de « **points de mobilité** » - **aire de covoiturage, parkings vélo** -.

Est ainsi évoqué un projet d'aire de covoiturage « aire du Pont/ RD.26 » localisé au débouché du Pont sur la commune.

De même est affichée la volonté de **poursuivre les efforts en matière de transports collectifs et à la demande**, compte tenu du succès et de la fréquentation en particulier des lignes estivales.

IV.1.8.2.2. Renforcer le réseau de liaisons douces

En matière de politique cyclable, la commune a la volonté de poursuivre les aménagements pour les déplacements « doux », piétons et cyclistes lors de la requalification des voies comme elle l'a fait pour les axes d'« entrées de bourg » : avenue d'Antioche, rues Mendès France et de la Libération.

Ainsi de 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).

Dans le cadre de la déclinaison du PADD, et de l'aménagement des zones à urbaniser, les OAP des zones intégreront les besoins en déplacements doux (**rechercher la continuité des déplacements cyclables**).

Les orientations du plan vélo 3 visent à faire évoluer le réseau en usage utilitaire en basse saison, à améliorer la sécurité et le confort d'usage (aménagements, stationnement).

Le PADD préconise ainsi de **poursuivre la réalisation des itinéraires prévus sur la commune**.

IV.2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, **définit quatre grands types de zones** :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

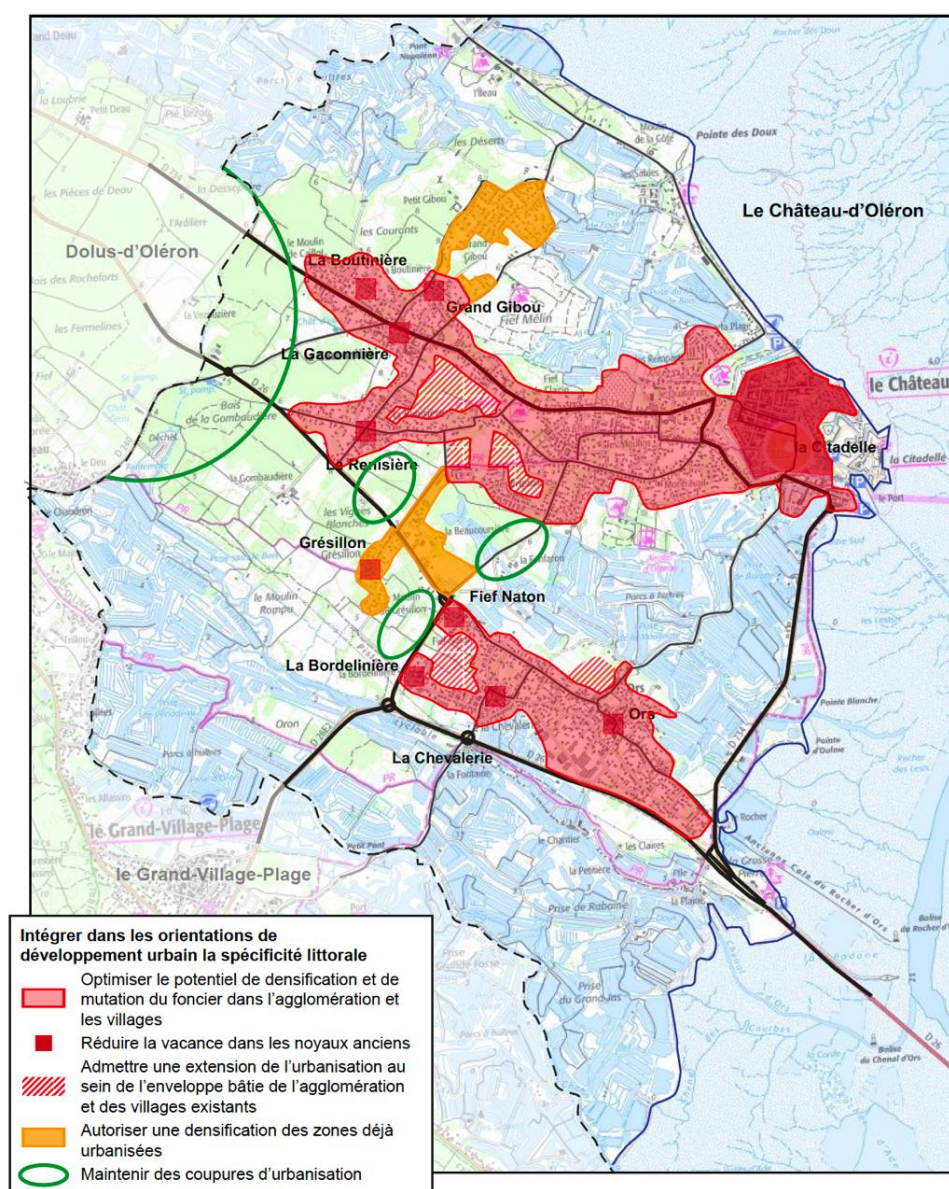
Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction de la morphologie urbaine du secteur et des usages (notamment pour les zones agricoles et naturelles) actuels ou souhaités. De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers apparaît sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés).

IV.2.1. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES

L'urbanisation du Château d'Oléron est fortement encadrée par les nombreuses protections naturelles et paysagères du territoire.

L'urbanisation s'articule historiquement autour de la citadelle et des « villages », aujourd'hui regroupés en trois pôles : le bourg greffé à la citadelle et son extension vers l'Ouest, la zone urbaine d'Ors/ la Chevalerie/ Fief Naton/ la Bordelinière (Sud) et la zone urbaine de la Gaconnière/ Gibou/ la Boutinière/ la Resinière/ le Moulin de Caillot (Nord-Ouest).

Le parti d'aménagement dans le cadre du PLU vise à conforter les centres, renforcer les espaces urbains existants et prévoir des extensions urbaines futures organisées (zones 1AU).



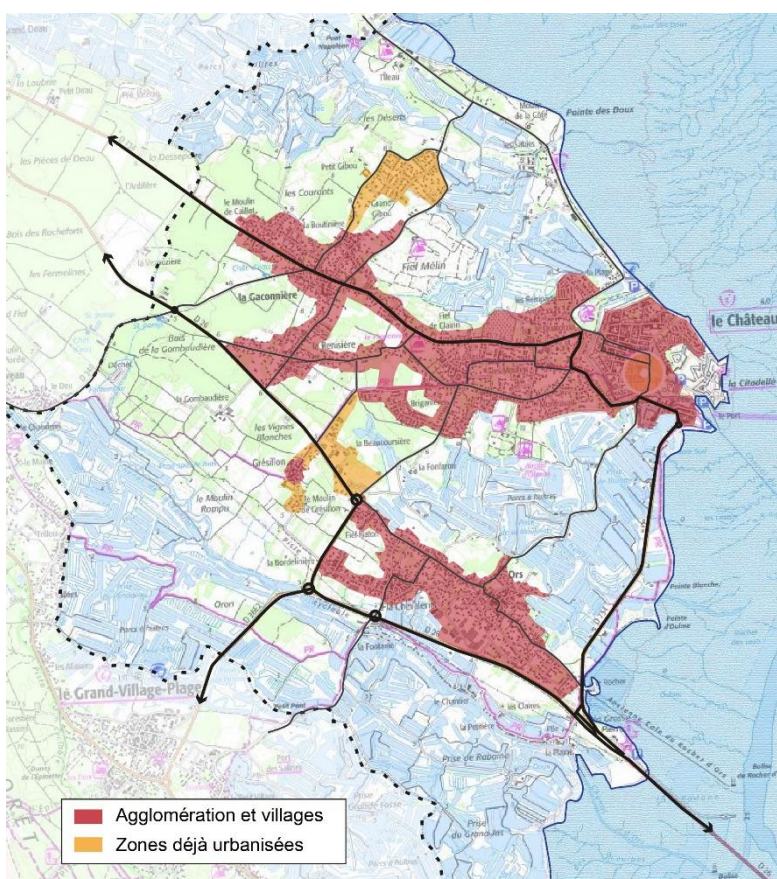
Conformément au PADD, les périmètres des zones urbaines se sont appuyés sur les impératifs suivants :

- préservation des espaces remarquables d'intérêt majeur
- préservation des espaces naturels d'intérêt local
- préservation des continuités écologiques
- prise en compte des aspects paysagers
- protection du patrimoine local
- limitation de l'exposition des populations aux risques majeurs
- adéquation entre le besoin en logements estimés et les surfaces ouvertes à la construction.

La spatialisation de la loi littoral, telle que retenue et précisée au chapitre III.6 du diagnostic territorial, a constitué le socle de réflexion majeur pour la définition des zones urbaines.

Ainsi les zones urbaines :

- Recouvrent les ensembles bâtis constitués par l'agglomération et les villages au sens de la loi littoral.
- Elles concernent également les zones déjà urbanisées au sens de la loi littoral, pour lesquelles il est possible de « combler les dents creuses ».



La délimitation des zones urbaines, secteur par secteur, a été complétée sur la base d'un arpentage précis sur le terrain complété par une analyse des photos satellites.

- **L'ensemble des zones urbaines sont desservies par l'assainissement collectif.**

IV.2.1.1. CONFORTER LES CENTRES (CITADELLE ET CŒURS DE VILLAGES) : LA ZONE UA

Le diagnostic territorial a permis de souligner la grande qualité urbaine de la citadelle, qui a conservé son caractère, ainsi que le caractère patrimonial et identitaire des villages anciens.

Dans le respect des orientations du PADD, le PLU définit une **zone spécifique UA** visant à **pérenniser la morphologie propre aux centres anciens (préserver la forme urbaine traditionnelle)** et à **promouvoir une certaine densité bâtie**.

IV.2.1.1.1. Délimitation de la zone UA

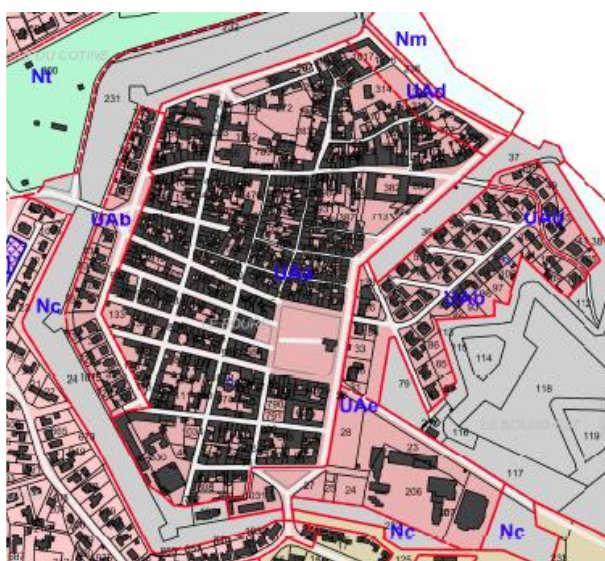
La zone UA recouvre ainsi le secteur de la citadelle, ainsi que les centres anciens des villages (9 zones UA) :

- sur la zone urbaine Nord-Ouest : Gibou, la Gaconnière, la Boutinière, la Resinière,
- sur la zone urbaine Sud : Grésillon, Fief Naton, la Bordelinière, la Chevalerie, Ors.

• La zone du bourg

Afin de prendre en compte sa spécificité, la citadelle présente plusieurs secteurs particuliers de zones :

- Un secteur de zone, UAa, correspondant au bourg du château lui-même,
- Deux secteurs de zone, UAb, attenant au bourg, Ouest et Est, formant ceinture de la citadelle : Bd Maréchal Leclerc, rue des Remparts, les Glacis (chemin de Ronde, rue du Bastion),
- Un secteur UAd, en frange Nord-est de la citadelle, en vis à vis du littoral (zone sanctuaire autour de Fort-Pâté).
- Un secteur particulier, UAe, correspondant à une partie du domaine privé de l'Etat hors périmètre portuaire. Le secteur est occupé par divers équipements : poste, collège, gymnase, minigolf, ...



Le bourg du château : les secteurs de zone UA au projet de PLU



Photo aérienne du bourg

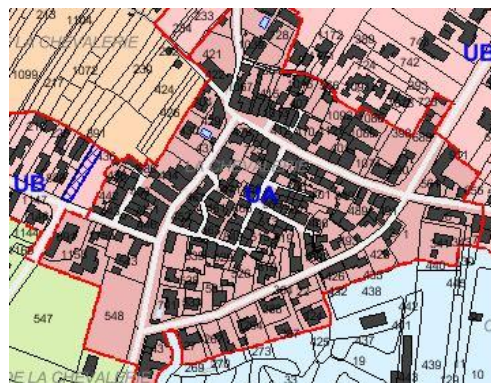
La photographie aérienne met en évidence le caractère très structuré et géométrique du bâti

historique de la citadelle.

La zone, ainsi classée UAa au projet de PLU, regroupe la plupart des commerces, services et équipements communaux.

• Les villages

La même structure compacte et majoritairement à l'alignement est retrouvée dans les cœurs de village. Ci-dessous l'exemple du village de la Chevalerie.



IV.2.1.1.2. Objectifs et principales caractéristiques du règlement de la zone UA

L'objectif de la zone UA est de pérenniser la morphologie propre à la citadelle et aux cœurs anciens des villages (préserver la forme urbaine traditionnelle) et à promouvoir une certaine densité bâtie.

Les articles du règlement de la zone visent à atteindre cet objectif.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	- Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques (<i>pour préserver la forme urbaine traditionnelle</i>) - Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (sauf secteurs UAb, UAd, UAe). (Implantation en continu ou semi continu pour préserver une certaine compacité). - La règle générale est celle d'une emprise au sol non réglementé (<i>pour permettre une densification sur de petites unités foncières</i>) ; sauf en secteur UAb et Uad, où l'emprise au sol de la construction est limitée à 70% de la superficie du terrain. - Les règles de hauteur sont établies afin de permettre une bonne insertion dans le gabarit du bourg et des villages. La hauteur des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant. La hauteur est ainsi différenciée selon qu'il s'agit des villages (7 mètres à l'égout du toit) ou de la citadelle (9 mètres à l'égout du toit), hors secteur UAb où elle est limitée à 4,50 mètres pour ne pas faire obstacle aux vues.
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	- Ce volet relatif à l'aspect extérieur des constructions, a fait l'objet d'une attention toute particulière de la part de la commune qui a organisé de nombreuses réunions pour finaliser ses choix.

	Sont ainsi fixé des prescriptions détaillées relatives au volume général des constructions (les références étrangères ou méridionales sont proscrites), aux toitures, aux percements, aux maçonneries, aux clôtures. - Le règlement du PLU notifie de se reporter aux recommandations de la charte paysagère, d'urbanisme et d'architecture en pays Marennnes Oléron, qui constitue un document de référence.
--	--

- **ZPPAUP / SPR**

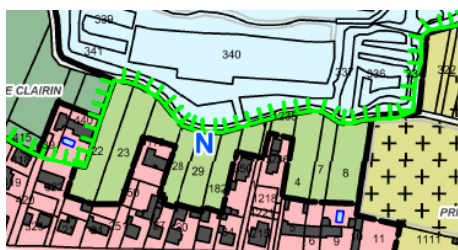
Les secteurs de zone UAa, UAb, UAd et UAe sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (devenue Site Patrimonial Remarquable). Les règles établies dans le cadre de la ZPPAUP s'imposent au règlement de Plan Local d'Urbanisme.

- **Prise en compte des risques**

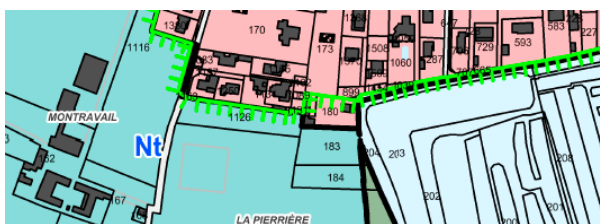
Les zones UA d'Ors, la Chevalerie, la Bordelinière, Fief Naton, sont localisées pour partie en risque naturel submersion identifié au plan du PPRN, et soumises à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPR.

Commune du Château d'Oléron- PLU – Rapport de présentation - Juin 2019
Cabinet NOËL Urbanistes et Bureau d'études GERE A environnement

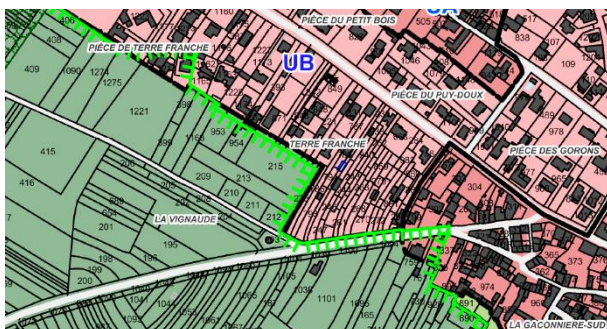
Commune du Château d'Oléron – PLU – Rapport de présentation - Juin 2019
Cabinet NOËL Urbanistes et Bureau d'études GERE A environnement



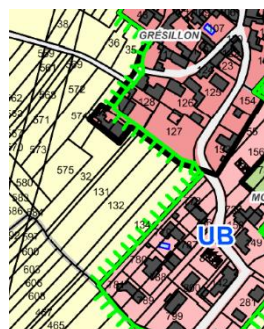
Fief de Clairin



Agglo à côté aéroport - La Pierrière



La Gaconnière



Grésillon

L'ensemble de la zone UB représente une superficie d'environ 183 hectares au projet de PLU.

IV.2.1.2. Objectifs et principales caractéristiques du règlement de la zone UB

La zone UB est constituée d'un tissu bâti majoritairement sous la forme d'opérations d'ensemble et de constructions individuelles sur parcelles, dont redécoupages de parcelles.

Pour satisfaire au besoin d'économie d'espace, il s'agit, dans le cadre de la zone UB, de valoriser toutes les possibilités de développement à l'intérieur des zones urbaines existantes.

Ainsi, au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone.

Les articles du règlement de la zone visent à atteindre cet objectif.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	- Liberté d'implantation - alignement ou retrait - (avec clôtures à l'alignement) pour optimiser le foncier (densification) dans le respect d'éventuelles contraintes (pour une plus grande qualité urbaine). - Implantation en continu, semi continu ou discontinu. L'écriture réglementaire permet ainsi des formes urbaines diversifiées et une plus grande adaptabilité. - L'emprise au sol de la construction est limitée à 60% de la superficie du terrain. Cela permet tout à la fois une certaine densification sur petites unités foncières et une infiltration correcte des eaux de ruissellement. Les règles de hauteur sont établies afin de permettre une bonne insertion au sein du bâti existant
--	--

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	- Ce volet relatif à l'aspect extérieur des constructions, a fait l'objet d'une attention toute particulière de la part de la commune qui a organisé de nombreuses réunions pour finaliser ses choix. Sont ainsi fixé des prescriptions détaillées relatives au volume général des constructions (les références étrangères ou méridionales sont proscrites), aux toitures, aux percements, aux maçonneries, aux clôtures. - Le règlement du PLU notifie de se reporter aux recommandations de la charte paysagère, d'urbanisme et d'architecture en pays Marennes Oléron, qui constitue un document de référence.
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<i>- Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, le règlement fixe qu'une part du terrain doit être maintenue en pleine terre :</i> Espaces libres de toute construction et aires de stationnement plantés. Pourcentage d'au moins 20 % du terrain d'assiette de pleine terre. Minimum de 10% d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement. Haies constituées d'essences variées et locales.

A noter que la zone UB dispose d'une **règle en faveur de la mixité sociale.**

- **ZPPAUP / SPR**

Quelques petits secteurs de zones UB sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ((devenue Site Patrimonial Remarquable) et soumis aux règles établies dans ce cadre.

- **Prise en compte des risques**

Une partie de la zone UB est localisée en risque naturel identifié au plan du PPRN, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

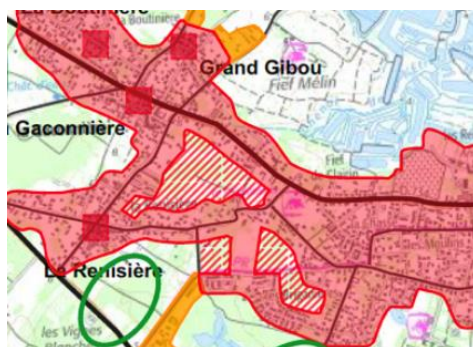
IV.2.1.2.3. Répondre à un objectif de mixité sociale

En conformité avec le PADD, et en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale, la commune a retenu d'appliquer sur l'ensemble de la zone UB la disposition suivante :

- « Toute opération de construction de 5 logements ou plus, ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300 m², devra consacrer **25 %** minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Toute opération de lotissement affectée aux logements de 5 logements ou plus devra consacrer **25%** minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur ».

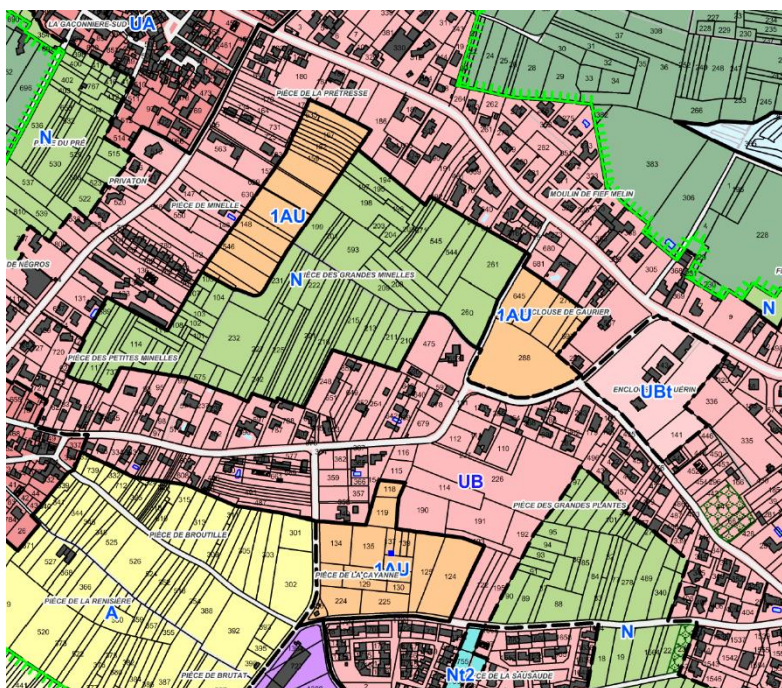
- **Zone 1AU Pièce de Grandes Minelles, Enclouse de Gaurier, et Pièce de la Cayanne**

Les zones 1AU retenues ne couvrent pas l'entièreté des espaces considérés comme pouvant admettre une extension de l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie de l'agglomération et des villages existants.



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

Afin de répondre aux besoins de constructions identifiés et au foncier nécessaire, 3 zones ont été délimitées dans la continuité de la zone agglomérée, du bourg et du village de la Gaconnière.

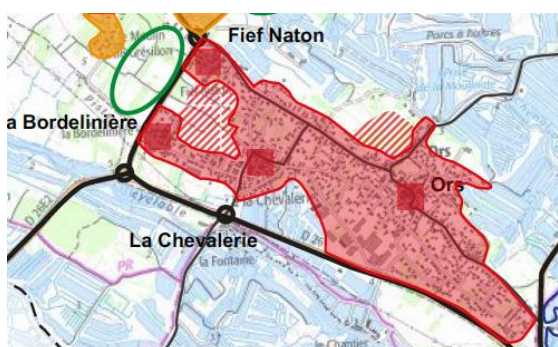


La zone de la Pièce des Grandes Minelles permet de conforter l'urbanisation « en épaisseur » à partir de la rue de la Glacière (accès par voie communale et bande de foncier communal).
La zone 1AU Enclouse de Gaurier va permettre une structuration de l'ensemble foncier encadré par des voies, et complètera la construction développée sur l'avenue d'Antioche.

Enfin il est retenu une zone 1AU secteur Pièce de la Cayanne dans la continuité Sud de l'opération très récente des « Rivages du Château »



- **Zone 1AU de la « Chevalerie » et zone 1AU de Moulinat (village d'Ors)**



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

Une zone 1AU a été retenue en partie Nord du secteur situé à l'articulation des villages de Fief Naton, La Bordelinière, la Chevalerie : La zone 1AU de la « Chevalerie ».

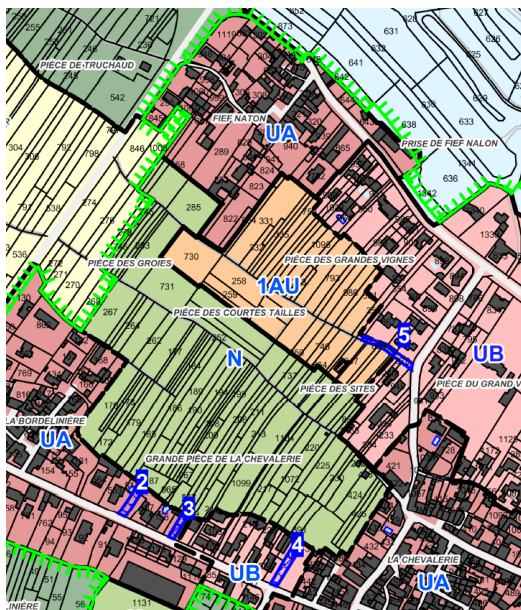
La zone 1AU se raccroche ainsi sur le noyau urbain ancien de Fief Naton.

A noter qu'elle ne présente aucune desserte par l'Ouest compte tenu qu'il n'est pas retenu d'accroche sur la RD.26.

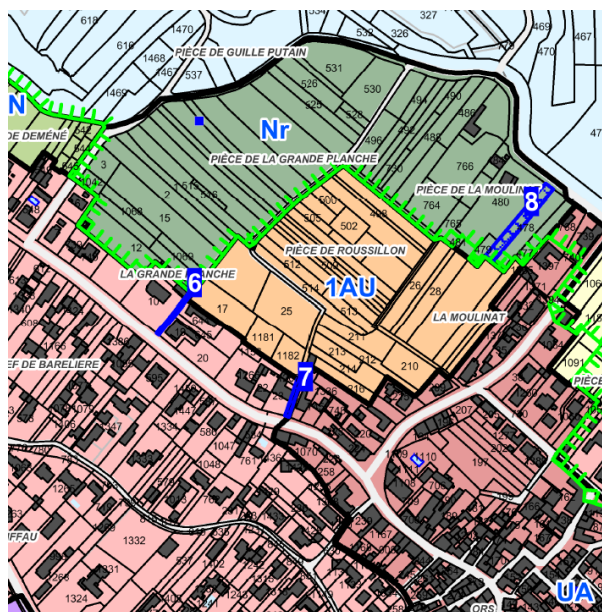
Plusieurs emplacements réservés sont fixés dans le cadre du PLU afin de conserver des possibilités d'accès au Sud, à partir de la rue des Sartières, vers la grande pièce de la Chevalerie, pour d'éventuelles zones d'habitat à plus long terme.

A noter en outre que la zone est située hors aléa submersion du PPRN.

Pour précision, concernant l'assainissement collectif, le schéma directeur d'assainissement ne couvre pas le périmètre de la zone 1AU, mais le réseau collectif est présent sur les voies encadrant la zone.



La zone 1AU de « Moulinat » s'inscrit en extension bâtie du village d'Ors, sur des terrains au contact Nord-Ouest du village ancien.



La zone 1AU est bornée au Nord par le site classé, la partie Nord étant par ailleurs concernée par un principe général d'inconstructibilité lié à la présence de l'aléa submersion marine (zone RS3).

Des emplacements réservés sont délimités au PLU pour assurer une desserte correcte de la zone et une bonne articulation avec le tissu urbain existant.

La zone est desservie par l'assainissement collectif.

IV.2.1.4.2. Objectifs et principales caractéristiques du règlement de la zone 1AU

L'objectif de la zone 1AU est de favoriser un développement organisé des zones et de permettre une densité en articulation avec le tissu urbain attenant.

Il est retenu une superficie minimum de 3000 m² pour toute opération, afin de répondre au besoin

d'un développement organisé, tout en autorisant des opérations de petite dimension.

Le règlement reprend ainsi les mêmes règles que la zone UB concernant :

- La volumétrie et implantation des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

• **Prise en compte des risques**

Quelques secteurs de zone sont localisés en risque naturel (feux de forêt, faible ou très faible) ou submersion) et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

IV.2.1.4.3. Répondre à un objectif de mixité sociale

En conformité avec le PADD, et en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale, la commune a retenu d'appliquer sur l'ensemble de la zone UB la disposition suivante :

- « Toute opération de construction de 5 logements ou plus, ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300 m², devra consacrer **25 %** minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Toute opération de lotissement affectée aux logements de 5 logements ou plus devra consacrer **25%** minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur ».

Chaque zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui précise :

- les principes de desserte viaire, de maillage de voirie,
- les principes d'organisation urbaine, de création / préservation d'éléments de paysage.

IV.2.1.5. CONFORTER LES ZONES ECONOMIQUES EXISTANTES : ZONES UY ET UP

IV.2.1.5.1. Les zones UY

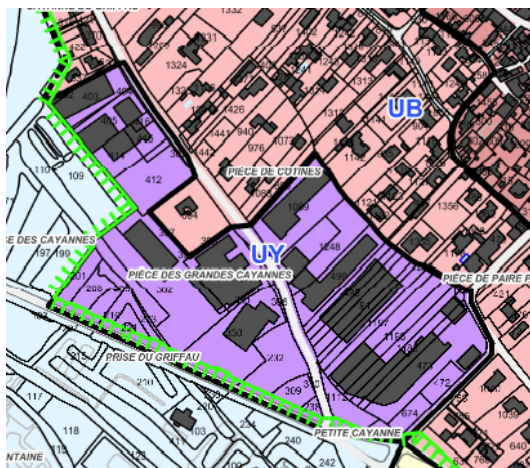
Conformément au PADD les zones d'activités existantes font l'objet d'un classement en zone UY.

Il s'agit de la zone d'activité de la Beaucoursière et la zone d'activité d'Ors.

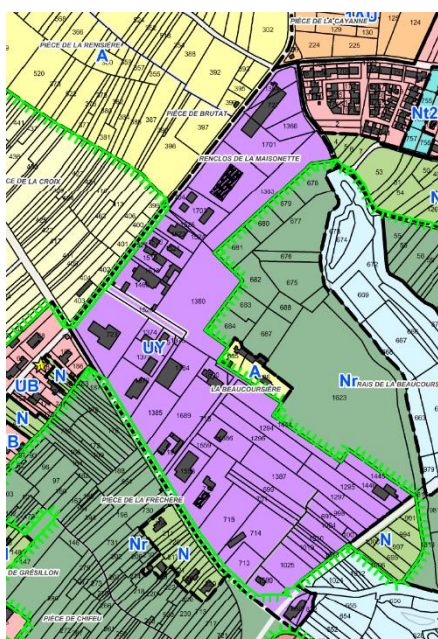
La zone UY comprend un secteur UYc, correspondant à la zone commerciale avenue d'Antioche.

• **La zone d'activité d'Ors**

Zone UY d'environ 7 ha, en vitrine sur la RD 26^e1, occupée et qui ne présente pas de possibilités d'extension. Elle accueille des entreprises dédiées au secteur maritime.



- **La zone d'activité de la Beaucoursière**



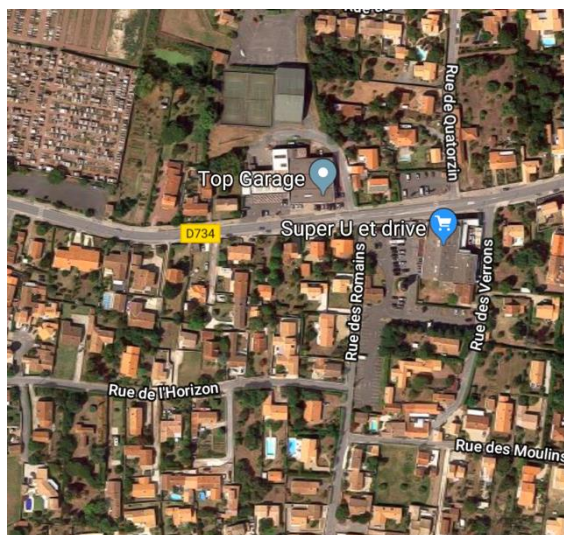
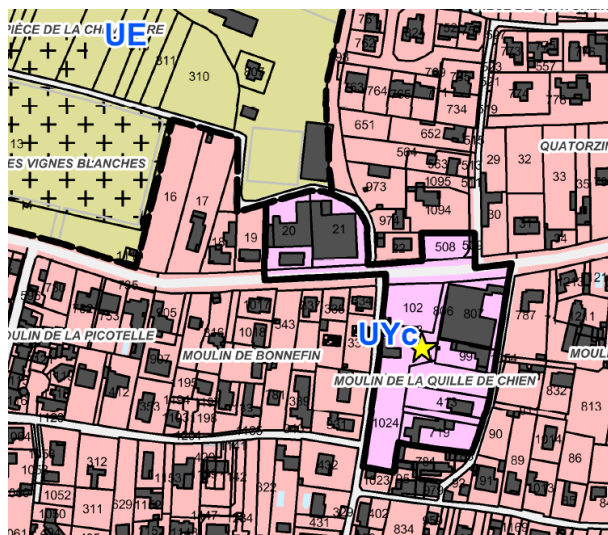
La zone d'activités de la Beaucoursière, à partir du Nord et du lotissement d'habitations de la rue Bernard Giraudeau, se développe le long de la rue de l'Ancienne Distillerie à l'Ouest et de la D.26 (av. de la Beaucoursière) au Sud.

Implantée de longue date, elle constitue la seule zone susceptible d'accueillir encore quelques entreprises (environ 3 ha disponibles).

Elle répond aux caractéristiques d'une zone déjà urbanisée, tel que définie dans le cadre de la déclinaison des espaces clefs de loi littoral.

A noter que le bâtiment de la boulangerie, micro-parcelle bâtie, a été intégré à la zone UY de la Beaucoursière.

- **La zone UYc d'Antioche**



Nota : l'étoile correspond à un élément de patrimoine (moulin)

La zone présente au Nord une activité artisanale et au sud un supermarché avec parking.
En partie Sud, deux constructions d'habitations sont situées au cœur du site de l'ensemble commercial.
Le super U qui répond à une demande et constitue une offre complémentaire aux commerces du centre-bourg est pénalisé par un manque de possibilités d'évolutions
La mise en place d'une zone spécifique permet d'affirmer la vocation commerciale de la zone.

- **Principales caractéristiques du règlement de la zone UY**

La vocation de la zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités industrielles, artisanales et de services.

Les logements de fonction ne sont autorisés que sous conditions.

Il en est de même pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation déjà implantées, et leurs annexes.

Dans le secteur UYc, les logements de fonction, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation n'est pas autorisé.

Les zones sont desservies par l'assainissement collectif et les constructions doivent être raccordées.

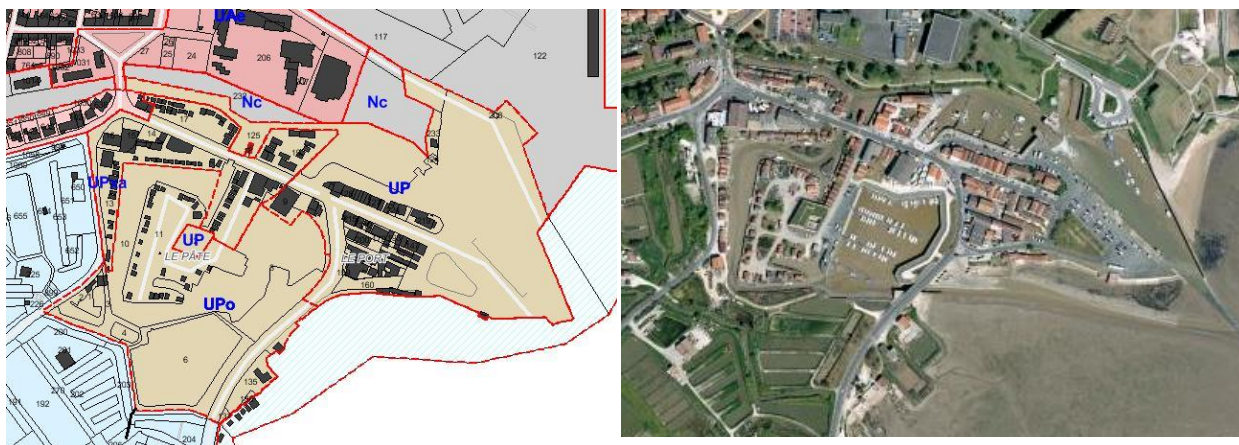
Au plan de l'insertion du bâti, les constructions doivent respecter des prescriptions pour une bonne insertion.

Prise en compte des risques

La zone d'activité d'Ors est localisée Cette dernière est localisée en risque naturel submersion identifié au plan du PPRN, et soumises à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

IV.2.1.5.2.Zone UP

La vocation de la zone est l'accueil spécifique d'installations liées à l'activité portuaire et de constructions à usage ostréicole, d'artisanat d'art ou de manufacture. Elle comprend les secteurs UPo et UPxa.



- **Caractéristiques de la zone UP**

Le règlement de la zone est adapté à l'activité spécifique du port et à ses différentes composantes : secteur strictement limité à l'ostréiculture, à la pêche, à l'activité portuaire (zone UPo) ; secteur UPxa autorisant en outre la mutation des cabanes (artisanat d'art) ; zone UP autorisant également les constructions à usage d'artisanat d'art, de cafés, de restaurants.

La zone UP est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les règles établies dans le cadre du SPR s'imposent au règlement de Plan Local d'Urbanisme.

Prise en compte des risques

Une partie de la zone UP est localisée en risque naturel (à caractère constructible – Bs2 – ou inconstructible -Rs3 et Rs1), identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

IV.2.2. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES, OSTREICOLES ET AGRICOLES

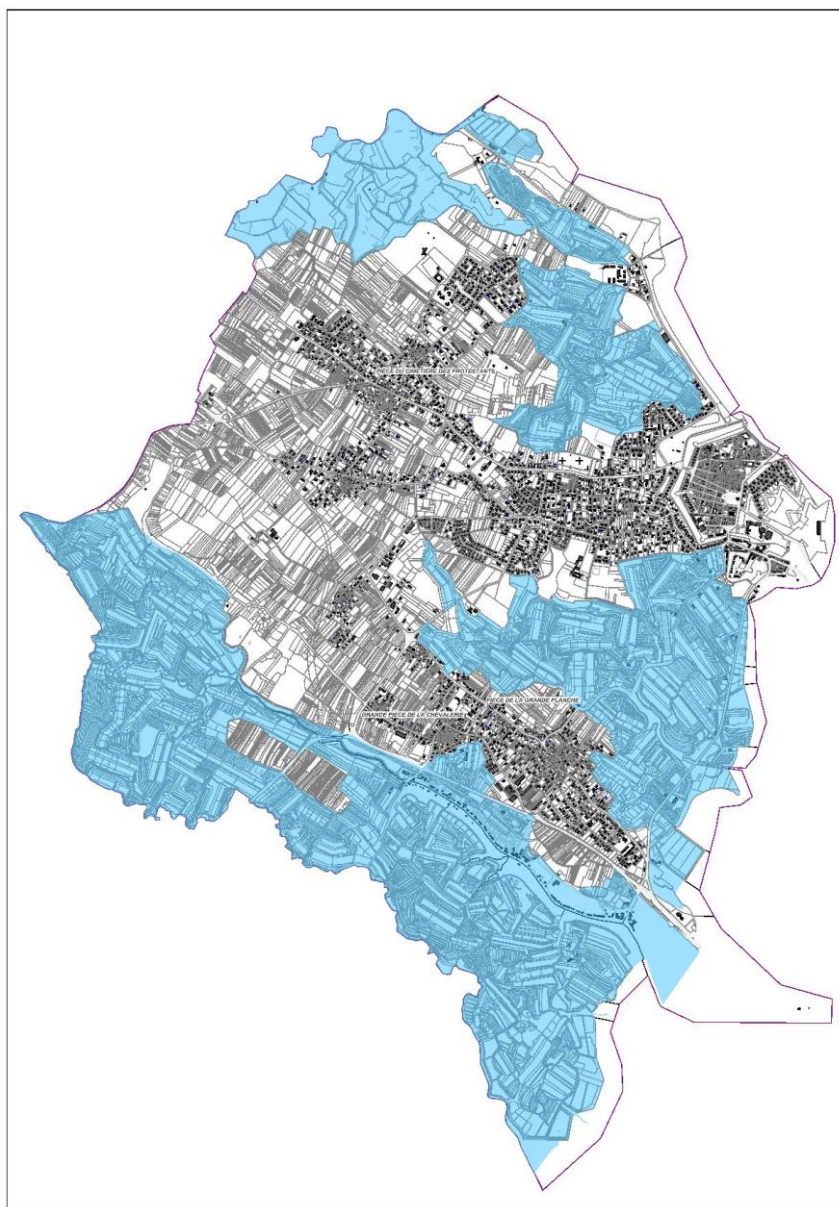
IV.2.2.1. PRESERVER L'ACTIVITE OSTREICOLE : ZONE AOR

IV.2.2.1.1. Délimitation de la zone Aor

Les zones de marais constituent des espaces naturels d'intérêt tant par la richesse des milieux qu'en tant que support d'une activité économique importante.

→ La prise en compte de la loi littoral conduit à porter un indice « r » sur l'ensemble des espaces « remarquables » au titre de la loi littoral.

La zone ostréicole et aquacole est entièrement localisée en zone remarquable de la loi littoral.



La zone Aor permet de concilier les exigences de respect des espaces remarquables de la loi littoral et le bon exercice de la profession :

- Permettre la construction et l'évolution des bâtiments, des installations et des équipements nécessaires aux activités ostréicoles et conserver la destination ostréicole des bâtiments en zone de protection des marais.
- Améliorer l'intégration des bâtiments professionnels dans le paysage.

Dans le cadre du projet de PLU, la zone Aor représente 755 hectares.

IV.2.2.1.2. Principales caractéristiques de la zone Aor

Le règlement de la zone respecte sa vocation ostréicole et aquacole.

Compte tenu du caractère remarquable de la zone au titre de la loi littoral, dans la zone Aor, seules peuvent être implantées les constructions et installations dans le respect de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

La zone Aor est par ailleurs concernée par la délimitation au plan d'une bande de 100 m au titre de la loi littoral.

Dans cette bande, les constructions et installations autorisées sont celles définies aux articles L 121-16 et 17 du Code de l'Urbanisme.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	Seules sont autorisées dans la zone Aor : 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
---	---

	5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Dans la bande des 100 mètres III- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
--	--

La zone Aor est localisée en risque naturel identifié au plan du PPRN, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

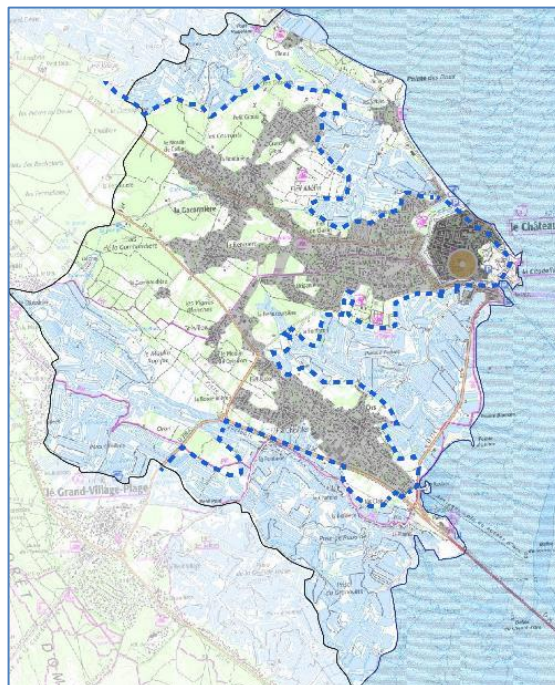
Elle est également située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumise aux règles établies dans le cadre du SPR.

IV.2.2.2. PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE : ZONE A ET AR

La zone agricole A, telle que définie dans le PLU, permet de préserver les espaces pouvant conserver ou retrouver une affectation agricole dans le respect de la réglementation issue de la loi Littoral.

Les espaces agricoles ou pouvant retrouver une vocation agricole sont situés sur les espaces de plateaux, situés ou non en espace remarquable de la loi littoral.

Si l'on examine leur localisation au regard des espaces proches du rivage, tels que définis au PLU, il apparaît que **les espaces agricoles ne sont pas situés dans les espaces proches du rivage.**



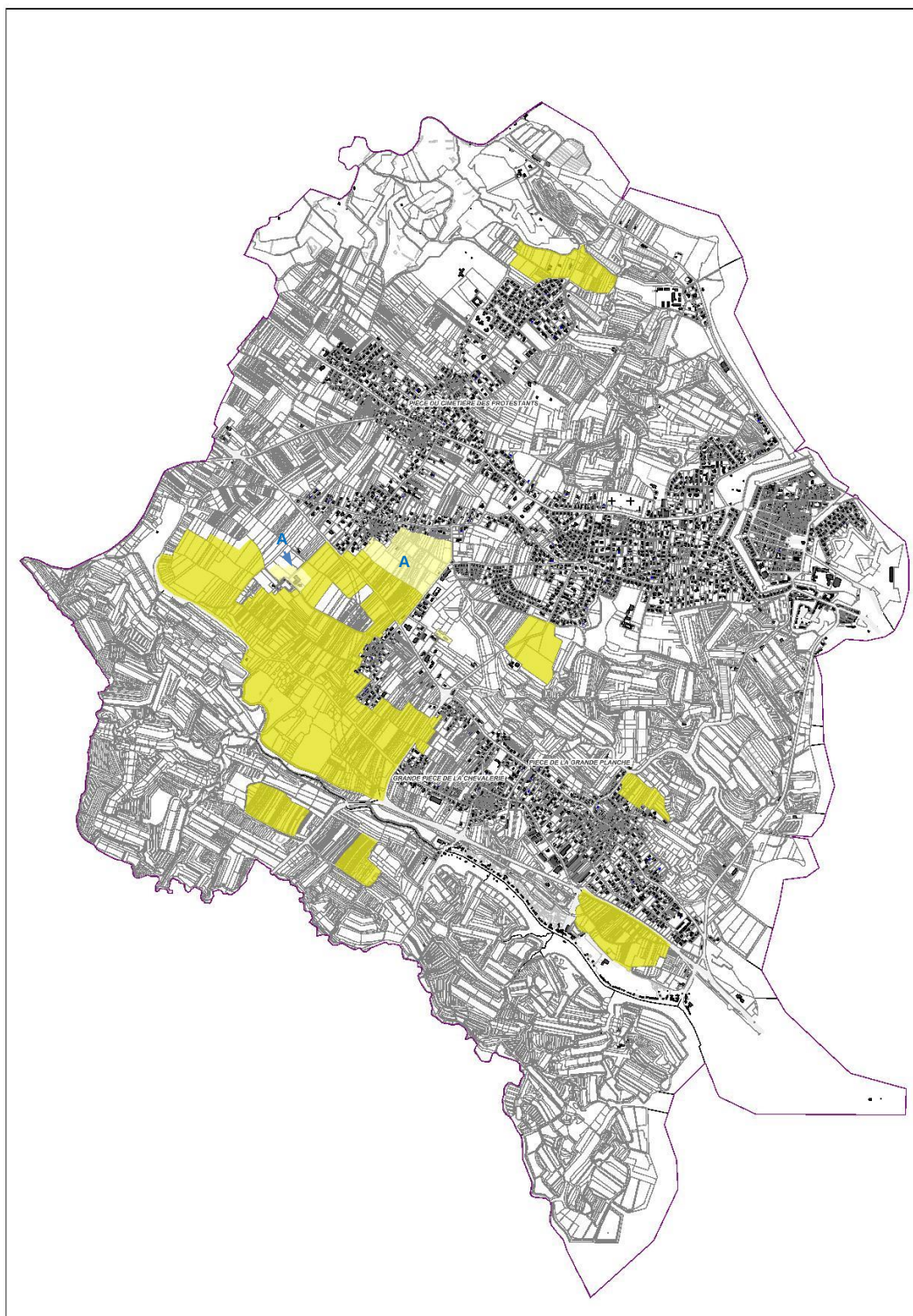
Carte des espaces proches du rivage

A noter que la loi ELAN a modifié les règles de la loi littoral.

L'implantation d'installations agricoles en discontinuité (donc ne respectant pas la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les zones déjà urbanisées) n'était possible que pour les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette implantation en discontinuité n'était par ailleurs possible qu'en dehors des espaces proches du rivage.

La loi ELAN permet désormais (en dehors des espaces proches du rivage) que l'ensemble des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières soient autorisées après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

La zone agricole telle que définie au PLU distingue des zones A et Ar, située au sein des espaces remarquables de la loi littoral.



Les zones A, située Pièce de la Rénisière et lieu-dit Gombauidière, correspondent aux exploitations existantes de la commune.

IV.2.2.2.1. Principales caractéristiques de la zone A (et Ar)

En zone A, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	Sont autorisées sous conditions particulières : - Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, en dehors des espaces proches du rivage, et avec accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. - L'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension ne pourra excéder 50 m², la surface de plancher totale du bâtiment étant limitée à 250 m². - Les annexes accolées aux bâtiments autorisés dans la zone. - Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à l'activité agricole ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques. Dans la zone Ar, <i>Peuvent être implantées strictement les constructions et installations suivantes (en respect de l'article R121-5 du code de l'urbanisme) :</i> 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
--	--

	c) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; d) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
--	---

Une partie de la zone A est localisée en risque naturel identifié au plan du PPRN et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Une partie de la zone A est également située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

IV.2.2.3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS : ZONES N

Les zones naturelles recouvrent à la fois des espaces d'intérêt majeurs et des zones naturelles présentant un caractère plus banalisé.

La zone N recouvre les espaces naturels, dont le caractère naturel doit être protégé, en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, de la présence de boisements.

La majeure partie de la zone est considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière (secteur de zone Nr).

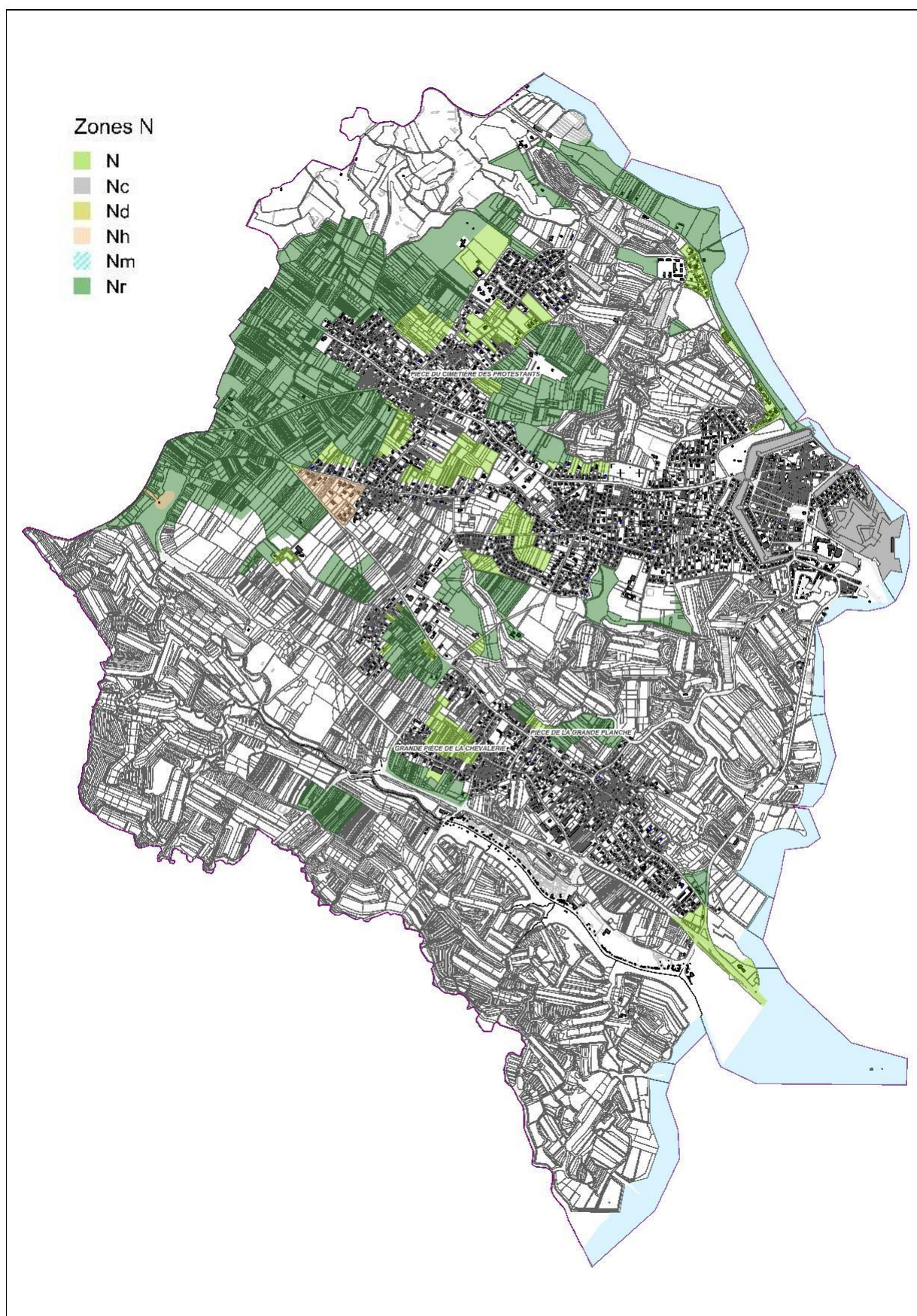
Une partie de la zone N est concernée par la délimitation au plan d'une bande de 100 m au titre de la loi littoral.

Une partie de la zone N est localisée en risque naturel du PPRN identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Des secteurs de la zone N sont également situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

La zone N comprend, outre les secteurs Nr, plusieurs secteurs spécifiques :

- Un secteur Nc, relatif à la citadelle ;
- Un secteur Nd, recouvrant la déchetterie ;
- Un secteur Nh, secteur de zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées qui concerne une zone située à l'ouest du village de la Renisière (« la Renisière Ouest », « Pièces du petit Grolas ») en grande partie bâti ;



IV.2.2.3.1. Zone N et Nr

La zone naturelle (zone N et Nr) forme au projet de PLU un vaste ensemble d'environ 310 hectares.

Il s'agit d'ensembles naturels, hors zone de marais, majoritairement composés de landes et friches, ainsi que d'ensemble boisés (en limite communale Ouest). Ces derniers sont concernés par un Espace Boisé Classé superposé à la zone N.

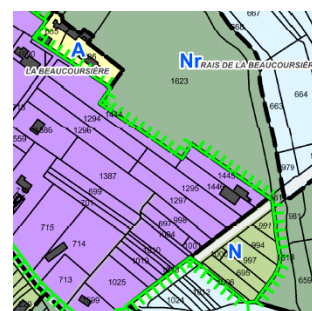
- **Au contact des ensembles bâtis, quelques parcelles bâties, situées en site classé mais attenantes à la zone constructible, ont été « pastillées » :** cimetière des soldats (nord citadelle), zone N ; ER n°1 (Ouest Rénisière), zone N ; Pièce de la Fréchère (attendant zone UY Beaucoursière), zone N.



cimetière des soldats (nord citadelle)



ER n°1 (Ouest Rénisière)



Pièce de la Fréchère

IV.2.2.3.2. Secteur de zone Nc

La citadelle fait l'objet d'un classement spécifique en secteur de zone Nc.

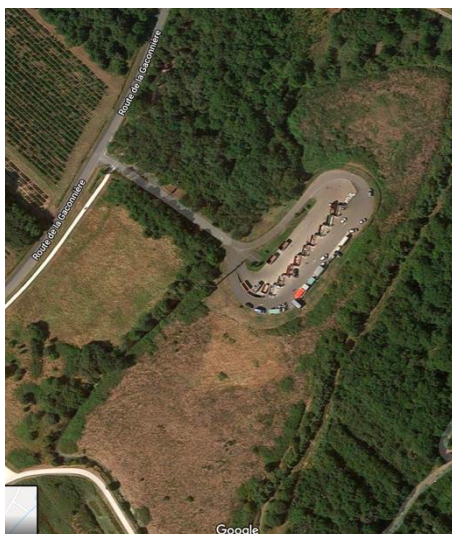
Il s'agit d'un site public, à vocation patrimoniale. L'objectif est de permettre la préservation de la qualité du site et la poursuite des travaux de reconstitution des bâtiments historiques (casemate au niveau de la Porte Royale).

Une réflexion est engagée en ce sens avec l'ABF.

A noter qu'il a été retenu dans le cadre de la loi littoral que la citadelle, de par ses caractéristiques, n'était pas intégrée à la bande des 100 m.



IV.2.2.3.3. Secteur de zone Nd



Une déchetterie communautaire est située lieu-dit Fontembre, en limite Ouest de la commune.

Il a été retenu un classement en secteur de zone Nd d'une partie des terrains communautaires correspondant aux espaces techniques.

A noter que le foncier communautaire est beaucoup plus vaste de l'ordre de 4 ha.

IV.2.2.3.4. Zones Nh et Nhe

Le secteur de zone Nh permet de répondre à des caractéristiques spécifiques.

Il concerne une zone située à l'ouest du village de la Renisière (« la Renisière Ouest », « Pièces du petit Grolas ») en grande partie bâtie, qui ne peut admettre que quelques constructions complémentaires.

Ce choix a été retenu compte tenu du fait, d'une part, que le réseau d'eau s'arrête au niveau du bois de la Gombaude ; d'autre part, de la présence de la voie départementale.

A noter qu'aux abords de la voie, les constructions ne sont autorisées que sous réserve de présenter un accès commun sur la RD.



IV.2.2.3.5. Règlement de la zone N et secteurs spécifiques

La zone N constitue une zone de protection qui présente à ce titre un règlement adapté.

La zone Nr recouvre les secteurs considérés comme « remarquables » au sens de la Loi Littoral. A ce titre, seules peuvent être implantées dans la zone les constructions et installations autorisées à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

En outre une partie de la zone Nr est concernée par la délimitation de la bande de 100 m au titre de la loi littoral.

Dans cette bande, les constructions et installations autorisées sont celles définies aux articles L 121-16 et L 121-17 du Code de l'Urbanisme, après enquête publique.

Pour la zone N non classée « remarquable », le règlement rend possible, afin de répondre aux besoins de l'habitat existant, l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments d'habitation, ainsi que les annexes.

Le règlement précise « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes ».

La zone N n'admet aucune construction nouvelle, sauf pour le secteur spécifique Nh.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	<i>Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme, sont limitativement admises en zone N :</i> • L'adaptation et la réfection des constructions. • La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, des constructions existantes. • L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. • L'extension ne pourra excéder 50 m2 de surface de plancher, la surface de plancher totale du bâtiment étant limitée à 250 m2. • Les annexes accolées aux bâtiments autorisés dans la zone. • Les constructions et installations destinées à l'accueil ou à l'information du public, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours. • L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes. • Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile. • L'extension des constructions existantes et la construction de bâtiments pour animaux de loisirs. • Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone. Dans le secteur Nh En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition : - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. Dans le secteur Nc Dans le cadre de l'aménagement de la citadelle, les aménagements et équipements liés à la mise en valeur de l'ensemble. La reconstruction des bâtiments historiques (d'origine) de la Citadelle.
--	--

	Dans le secteur Nd Les constructions et installations, liées à la déchetterie.
	Dans les secteurs indicés « r » Les constructions et installations autorisées sont celles définies à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone N est localisée en risque naturel du PPRN identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Des secteurs de la zone N sont également situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

IV.2.2.3.6. Zone Nm

La zone Nm constitue une zone spécifique qui concerne strictement les espaces maritimes de la commune.

Dans la zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (balises, matérialisation des chenaux, phares, ...) ainsi que les écluses à poissons.

La zone Nm représente environ 109 hectares.

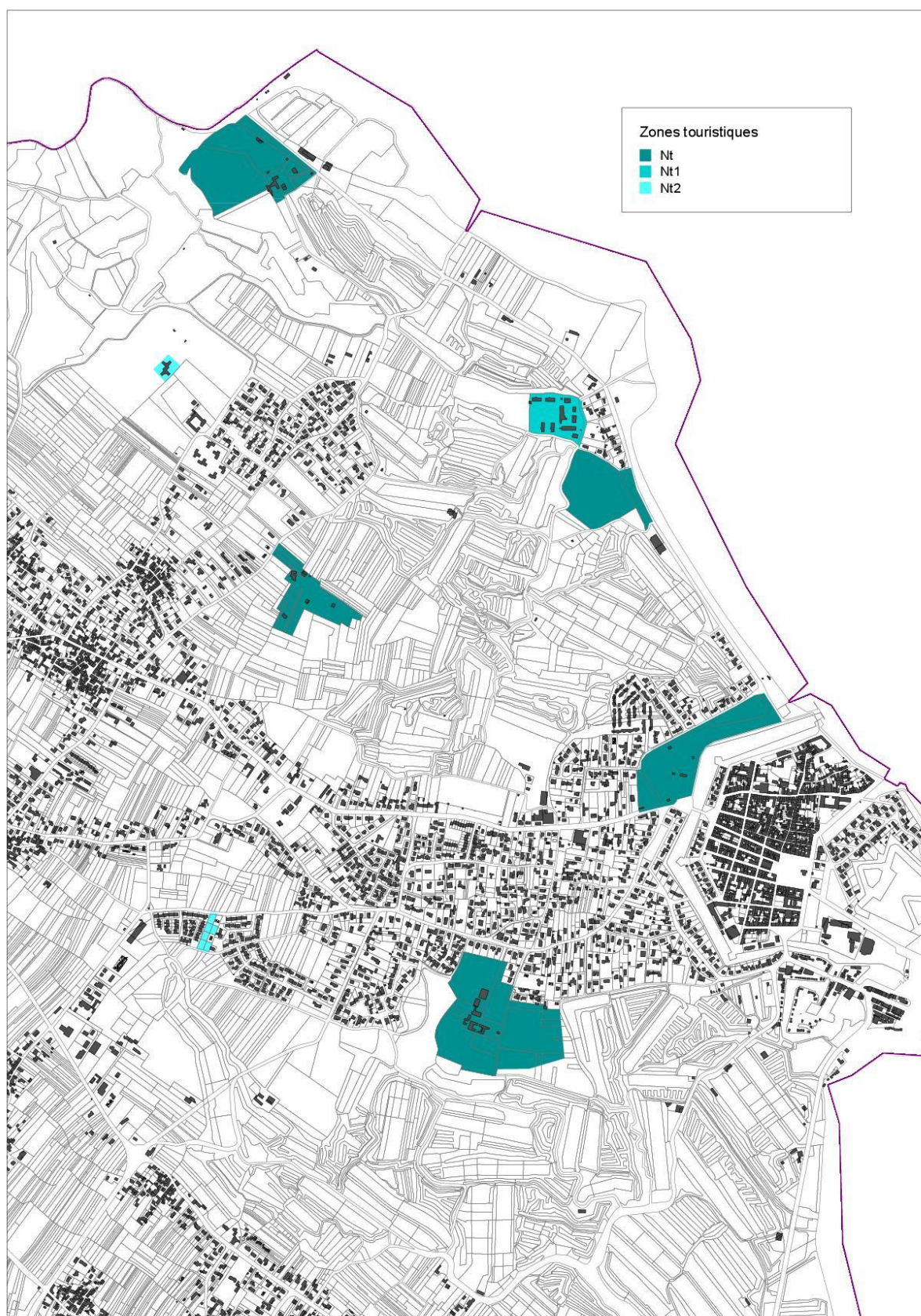
IV.2.2.4. PROMOUVOIR UN TOURISME QUALITATIF

IV.2.2.4.1. Délimitation des zones Nt et secteurs Nt1 et Nt2

La zone Nt concerne les zones naturelles à vocation touristique qui recouvrent principalement les ensembles de camping caravanning autorisés (au nombre de 5).

La zone Nt comprend par ailleurs deux secteurs :

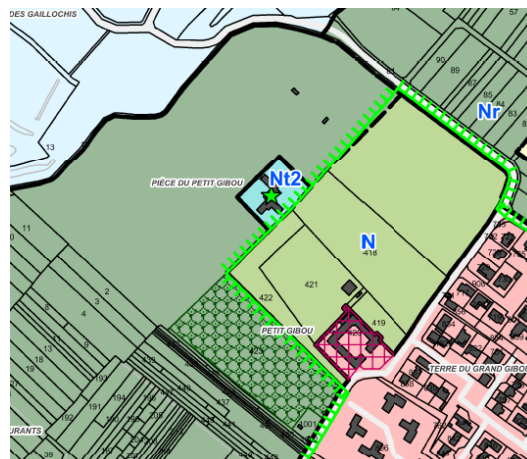
- Le centre d'accueil du Moulin de la Côte, au lieu-dit des Sables, propriété de l'Etat, classement en Nt1
- Deux secteurs sont proposés pour classement en Nt2, une aire de jeux, un espace de loisirs et de détente (ancienne colonie de Petit Gibou).
- A noter qu'un camping est situé dans l'agglomération (classement en UBt).



- **Le cas particulier de la zone de Petit Gibou (ancienne colonie de vacances).**

La zone de Petit Gibou (ancienne colonie de vacances) est propriété de la commune de Saint-Martin d'Hères (ensemble dénommé Petit Gibou, Pièce du Petit Gibou)

- L'ensemble de la propriété située en site classé fait l'objet d'un classement en secteur de zone Nr.
- Le bâtiment situé en site classé fait l'objet d'un classement en zone Nt2, afin de permettre un changement de destination du bâtiment et rendre possible réutilisation et réfection du bâtiment pour un usage d'accueil du public (sanitaires ...).
- Il est retenu un classement en zone N de la totalité de la zone hors site classé ; à l'exception d'un bâtiment présent sur la zone, rattaché en zone UB attenante.
- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé pour mixité sociale, qui permettra d'affecter une part significative du programme de constructions (de l'ordre de 50%) à du logement social.



IV.2.2.4.2. Principales caractéristiques des zones Nt et secteurs Nt1, Nt2, Nt3

Le règlement des zones Nt vise à assurer le fonctionnement des équipements concernés dans de bonnes conditions. Les autres affectations du sol ne sont pas admises.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	<i>Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme :</i> • L'exploitation et la gestion des terrains de camping caravaning existants, • La réhabilitation et le réaménagement des constructions existantes, • Les extensions de bâtiments existants qu'elle qu'en soit la destination, • La réalisation des installations nécessaires à la mise aux normes des terrains, • Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, aires de jeux et de sports, • Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping, les blocs sanitaires, • Les aires de stationnement nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone. • L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes. En site classé, seuls sont admis les aménagements et modernisation des terrains de camping, sans extension de la capacité d'accueil. Autorisé en Nt1 : Sont limitativement autorisés dans le secteur Nt1 : • L'adaptation et la réfection des constructions. • L'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de la superficie existante des bâtiments dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. • La création de terrasses et d'aménagements extérieurs • Les aires de jeux et de sports Autorisé en Nt2 : Sont limitativement autorisés dans le secteur Nt2 : • L'adaptation et la réfection des constructions existantes, • Le changement de destination du bâtiment secteur NT2 « Pièces de Petit Gibou » pour un usage d'accueil du public (sanitaires ...).
--	--

	• Les aires de jeux et de sports • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
--	---

Une partie de la zone Nt est localisée en risque naturel identifié au plan du PPRN, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Des secteurs de la zone Nt sont également situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

Trois des campings sont localisés en site classé.

De ce fait, seuls sont admis les aménagements et modernisation de ces terrains, sans extension de la capacité d'accueil.

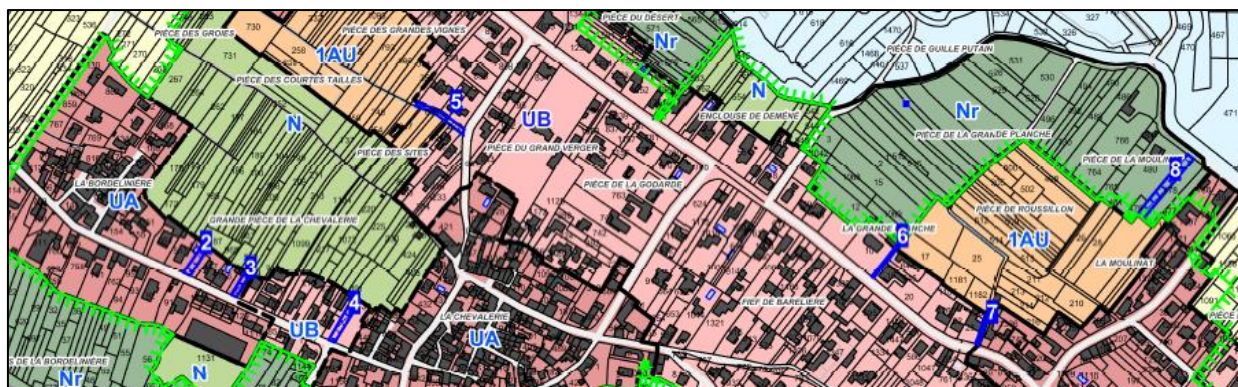
IV.2.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SE SUPERPOSANT AU ZONAGE

IV.2.3.1. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Dix emplacements réservés sont notifiés au PLU.

Il s'agit d'emplacements réservés pour voies d'accès et aménagements de voirie :

- Amélioration du débouché de la RD.26 et de la rue de Fontembre (ER n°1)
- Réservations pour voies de desserte de zone à urbaniser : zone 1AU de la Chevalerie (ER n°5) ; zone 1AU d'Ors (ER n°6 à 8)
- Réservations pour préserver d'éventuels accès à des zones enclavées (ER n°2 à 4, secteur de la Chevalerie ; ER n°9, secteur la Boutinière ; ER n°10, secteur Peu de Gibou)



IV.2.3.2. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

Il s'agit d'éléments de patrimoine, répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils concernent différents éléments de petit patrimoine vernaculaire :

- Le moulin de la Côte
- Le moulin de Caillot
- Quai à vin au lieu-dit de Grésillon (photo ci-contre)

Le patrimoine déjà préservé au titre de la SPR n'est pas pris en compte.

L'identification permet que les travaux exécutés sur ce patrimoine, ayant pour effet de le modifier ou de le supprimer, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, fassent l'objet d'une déclaration préalable.



IV.2.3.3. MOTIF DE LA DELIMITATION DES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L. 121-27 dispose que :

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les boisements identifiés au titre de cet article visent à conforter l'enveloppe des coupures d'urbanisation, dessiner et protéger la charpente écologique et paysagère de la commune.

En application de cet article, un travail d'identification des espaces boisés de la commune méritant cette protection a été conduit.

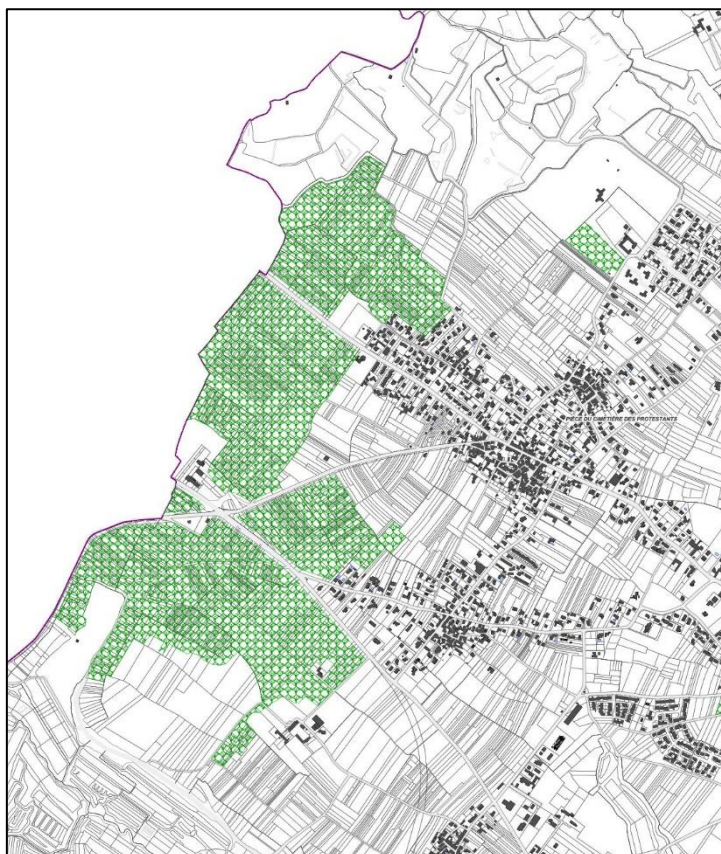
- **Masse boisée Ouest, bois de la Gombaудиère**

Le PADD du PLU retient la protection des masses boisées structurantes.

Le bois de la Gombaудиère à l'ouest de la commune forme le plus vaste ensemble d'un seul tenant.

Par ailleurs cet ensemble est retenu au SCOT actuel en coupure d'urbanisation d'intérêt général. Le travail conduit dans le cadre de la révision du SCOT relatif aux trames vertes confirme l'intérêt de ce massif.

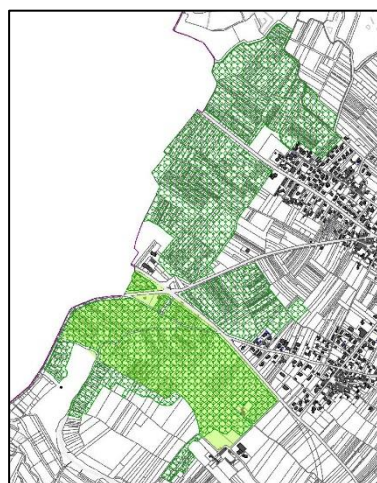
La délimitation de l'Espace Boisé classé s'est appuyée sur la définition de la trame verte du SCOT et sur une analyse du massif boisé.



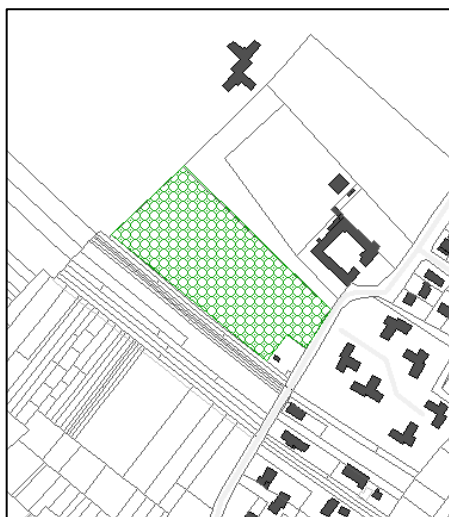
Dans le prolongement du bois de la Gombaудиère, en partie Nord-est, il est également retenu le classement en Espace Boisé Classé d'une partie de l'ancienne colonie de vacances, lieu-dit Gibou, qui présente en partie Sud des boisements d'intérêt.

A noter que la délimitation de l'EBC sur le bois de la Gombaудиère a conduit à fortement développer l'Espace Boisé Classé qui avait été défini dans le cadre du POS (aujourd'hui caduque).

En aplat vert EBC antérieurement délimité au POS



Dans le prolongement du bois de la Gombaудиère, à noter le classement en Espace Boisé Classé d'une partie de l'ancienne colonie de vacances, lieu-dit Gibou, qui présente en partie Sud des boisements d'intérêt.



- **En bordure littorale Est**

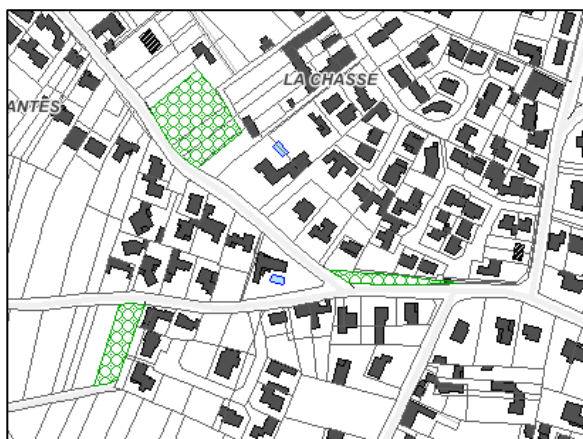
Les boisements littoraux participent de la qualité paysagère du littoral.
Il est retenu un classement en EBC des éléments boisés existants.



Le classement en EBC au PLU (croisillon) a été modifié au regard de l'ancienne délimitation au POS (à plat vert) compte tenu de la réalité de l'occupation du sol



- Autres espaces boisés



Trois Espaces Boisés Classés de petite dimension sont retenus en zone urbanisée du bourg, secteur Sausaude / La Chasse. Ils constituent des espaces de respiration où présentent des boisements d'intérêt.

IV.2.4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - COHERENCE AVEC LE PADD

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit **que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme**, en application de l'alinéa 3 de l'article L151-2.

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, zone 1AU comporte une OAP sectorielle.

Les OAP sont opposables. Elles permettent ainsi de rendre opposables les orientations et objectifs chiffrés du PADD à l'instar du document écrit et graphique.

Les OAP permettent de détailler les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui sont l'expression opérationnelle du projet de territoire.

Il est toutefois important de signaler que les futurs projets urbains doivent assurer une notion de compatibilité avec les OAP, alors qu'ils doivent être conformes au règlement écrit et graphique.

Les OAP indiquent des principes d'accès, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

IV.2.4.1. LES DIFFERENTES OAP

Sur la commune du Château d'Oléron, les OAP concernent :

- La zone 1AU Pièce de Minelle,
- La zone 1AU Enclouse de Gaurier
- La zone 1AU Pièce de la Cayanne
- La zone 1AU de la « Chevalerie »
- La zone 1AU de Moulinat (village d'Ors).

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'orientation d'aménagement précise :

- les principes de desserte viaire, de maillage de voirie,
- les principes d'organisation urbaine, de création / préservation d'éléments de paysage.

IV.2.4.2. LA COHERENCE AVEC LE PADD

Les OAP répondent aux orientations du PADD, en particulier :

- ⇒ Axe 4 du PADD : Les OAP répondent à l'objectif d'extension de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages, dans le respect de l'organisation tripolaire de la commune. Ils répondent à l'objectif d'optimisation foncière
- ⇒ Axe 2 du PADD (préserver et valoriser les qualités paysagères) : Promouvoir une bonne intégration des ensembles bâtis et nouvelles constructions dans le paysage ; s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain et architectural du site, veiller à la préservation et à la valorisation du bâti et du végétal existant,
- ⇒ Axe 6 du PADD – Développer les cheminements doux

IV.2.5. RESPECT DE LA LOI LITTORAL

IV.2.5.1. LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES

La bande de 100 m est délimitée sur la commune du Château d'Oléron sur l'ensemble de la façade littorale. Elle a été interrompue au niveau de la citadelle (qui constitue un espace façonné par l'homme, qui présente de nombreux éléments bâtis, remparts, passerelles, portes, ponts, bastions, arsenal), et du port en continuité.

Le PLU matérialise la bande des 100 mètres au plan de zonage et le règlement comporte des dispositions compatibles avec l'article L.121-16 du code de l'urbanisme.

La quasi-totalité des espaces situés dans la bande des 100m sont classés en espaces remarquables et indicés « r ».

Les quelques secteurs non intégrés à l'espace remarquable sont en zone N ou secteur de zone N.

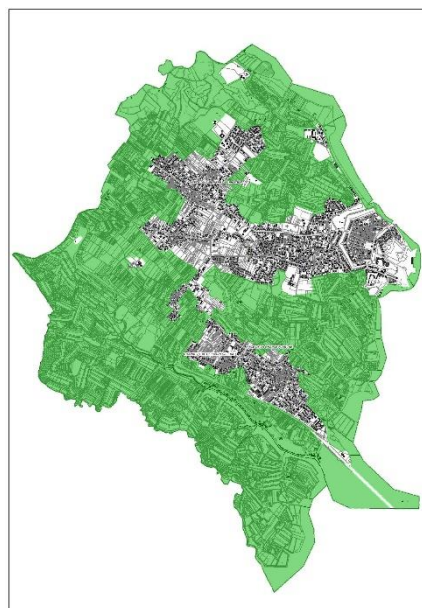
IV.2.5.2. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Le PLUi a identifié les espaces littoraux remarquables en application des articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'Urbanisme (Cf. partie 3, chapitre 6.3.2)

Les espaces remarquables identifiés comme tels sont préservés par un zonage spécifique indicé « r » :

- Nr en présence de milieux à dominante naturelle,
- Aor en présence de milieux ostréicoles,
- Ar en présence à vocation agricole.

Sont ainsi préservés 755 ha d'espaces naturels remarquables en zone Aor, 140 ha en zone Ar, 250 ha en zone Nr.



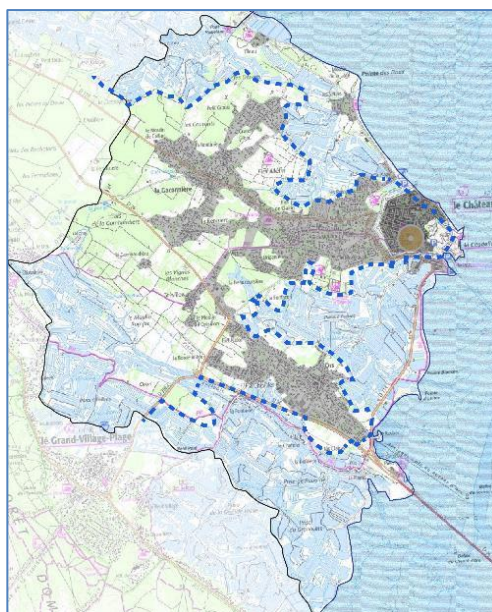
Le règlement de ces zones reprend les termes de l'article R121-24 du code de l'urbanisme.

IV.2.5.3. L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Il a été procédé dans le cadre du PLU à une définition des espaces proches du rivage, selon des critères liés à la distance par rapport au rivage, aux caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer, à l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer.

Les espaces proches du rivage ont fait l'objet d'une cartographie.

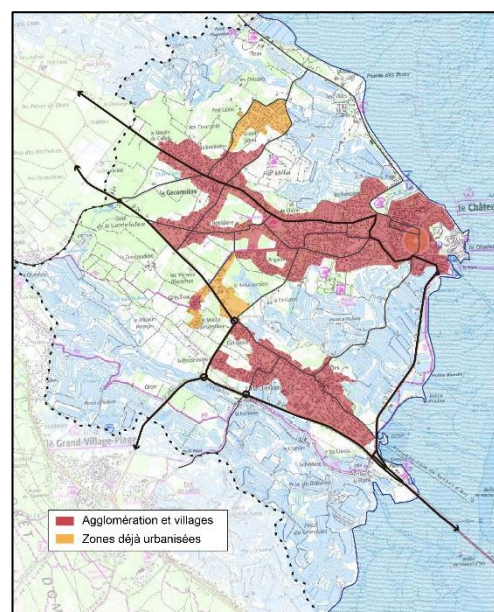
Elle conditionne le fait qu'à l'intérieur de ces espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.



IV.2.5.4. EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE

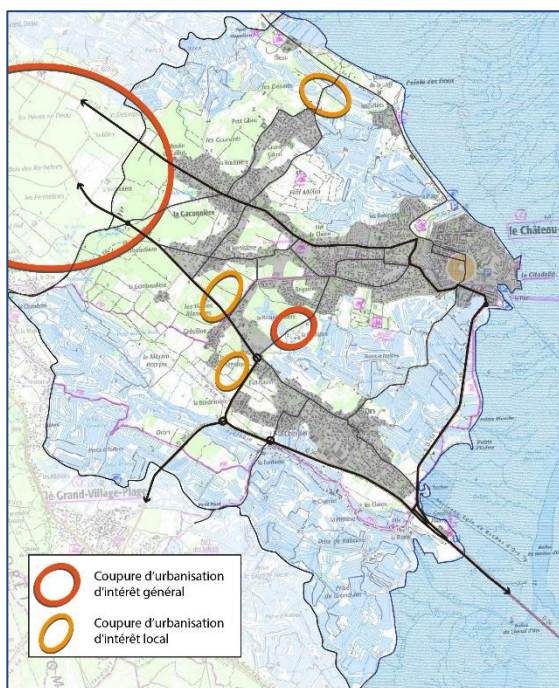
Le PLU a établi une cartographie des entités constitutives des agglomérations et des villages, ainsi que des zones déjà urbanisées.

Le PLU a adopté des orientations en termes de projet et un zonage en cohérence avec cette définition.



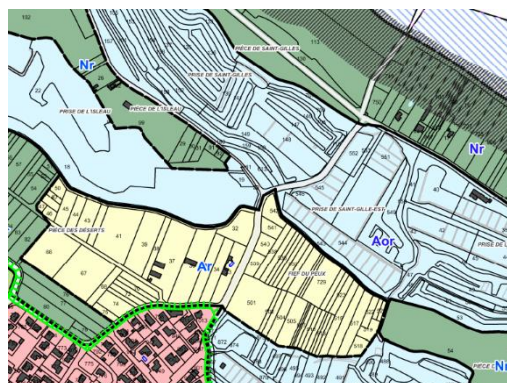
IV.2.5.5. LES COUPURES D'URBANISATION

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

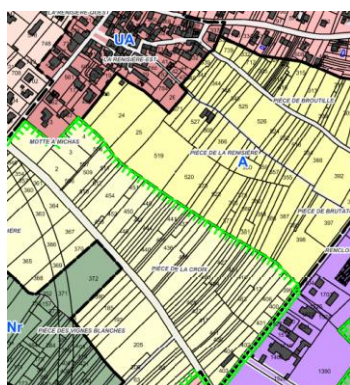


Les secteurs retenus comme devant constituer une coupure d'urbanisation font majoritairement l'objet d'un classement en espace remarquable.

Ci-dessous coupure d'urbanisation au Nord de Gibou



Coupure d'intérêt majeur bois de la Gombaдиère, classement en Nr et EBC



Coupure d'urbanisation locale entre la Rénisière et Grésillon.
Classement en zone A, Ar et Nr



Coupure d'urbanisation d'intérêt majeur locale entre le bourg et Fief Naton.
Classement en zone Ar, Nr et Aor.

IV.2.5.6. CLASSEMENT DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Les espaces boisés significatifs de la commune sont identifiés au chapitre IV.2.2. Ils correspondent :

- Au massif boisé du bois de la Gombaдиère
- Aux boisements résiduels en bordure littorale Est
- A quelques espaces boisés en milieu urbain

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement

IV.2.5.7. CAPACITE D'ACCUEIL DES ESPACES URBANISES OU A URBANISER

La capacité d'accueil correspond au niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes ou saisonnières que peut supporter le système de ressources sans mettre en péril ses spécificités.

Il s'agit d'évaluer si l'accueil supplémentaire de populations et d'activités, permanentes ou saisonnières, que la collectivité envisage est compatible avec les ressources disponibles et les objectifs qu'elle porte pour son territoire.

- **Le projet de PLU a précisé ses objectifs en matière d'accueil de populations permanentes ou saisonnières sur la commune :**

- **Pour la population permanente :** le choix d'une hypothèse médiane de développement (évolution dans la continuité de celle des 5 dernières années), conduisant à une progression de la population à 10 ans d'environ 290 personnes.
- **Un besoin global en logements** établi à un peu plus de 300 logements intégrant le maintien de la part de logements en résidences secondaires.
- **La prise en compte des équipements et services liés à cette évolution.**
- 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.
- **Concernant la population saisonnière**, en dehors des résidences secondaires et structures collectives autres hébergements touristiques pouvant trouver place en zone urbaine, il n'est pas envisagé de nouvelles structures d'accueil.
- **Concernant l'hébergement saisonnier de plein air**, il n'y a pas d'augmentation du nombre et de la capacité des campings. Comme notifié précédemment, seuls sont admis les aménagements et modernisation de ces terrains, sans extension de la capacité d'accueil.

- **Le projet de PLU a également fixé les choix en matière de développement économique et de zones dédiées.**

Le PLU se fixe :

- De permettre le maintien dans de bonnes conditions des activités primaires et délimite des zones dédiées pour ce faire, dans le respect des écosystèmes : zone du Port, zones A et Ar, zone Ao et Aor.
- De promouvoir les activités de commerces et services sur le bourg et de maintenir la zone artisanale et de services de la Beaucoursière dans sa délimitation actuelle.
- La déclinaison réglementaire répond à ses orientations.
- Il n'est proposé aucune infrastructure de déplacement (voie nouvelle).

- **Ressources, biodiversité et paysages :**

Les objectifs en matière d'accueil supplémentaire de populations et d'activités est en cohérence avec les orientations du PLU :

- En matière de préservation des espaces naturels sensibles et des ressources,
- En matière de préservation des paysages et de patrimoines
- En matière de préservation des risques

La partie IV du présent rapport analyse de manière plus précise les incidences du PLU sur les espaces naturels sensibles et les ressources, sur les paysages et le cadre de vie, en matière de gestion des risques.

IV.3 - BILAN DES SUPERFICIES DES ZONES DU PROJET DE PLU ET CAPACITES DES ZONES

IV.3.1. LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

Le bilan des différentes surfaces des différentes zones du PLU s'établit comme suit :

Zones	Superficie (hectares)
UA (et secteurs UA)	69,8
UB (et secteur UBt)	182,7
1AU	10,2
Total zones U et 1AU habitat	262,7
UE	6,6
UY (et secteur UYc)	18,5
UP (et secteurs UP)	13,2
Total zones U et 1AU	301,0
A	11,7
Ar	140,0
Aor	754,8
Total zones A et Ao	906,6
N	57,2
Nr	250,4
Nh	5,4
Nc	19,1
Nd	0,9
Nm	108,7
Total zones N	441,6
Nt et secteurs Nt1, Nt2	28,1
Total A, Ao et N	1 376,3
Total commune	1 677,3

Dans le cadre du projet de PLU, les zones urbaines et à urbaniser, ainsi que les zones à vocation touristique, représentent une superficie d'environ 329 hectares, soit 19,6% de la superficie communale :

- **Zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat** : ensemble de 263 hectares.
- **Zones urbaines à vocation économique** : 18 ha.
- **Zones à vocation touristique** : 28 ha

A noter que la zone ostréicole représente à elle seule 45% de la superficie globale, soit une superficie particulièrement importante, faisant l'objet par ailleurs dans sa totalité, l'objet d'un classement en espace remarquable.

IV.3.2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES ET CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES DU PROJET DE PLU

IV.3.2.1. IDENTIFICATION DES DISPONIBILITES FONCIERES ET DE LEUR POTENTIEL

Il a été procédé à une analyse fine du potentiel de densification des espaces disponibles à la construction, au sein des zones constructibles du PLU.

L'analyse a été réalisée à partir de l'analyse des photos satellites de Géoportail (2017) et Google Map (2018) ; ainsi que par des observations de terrain, ou indications de la part de la commune pour les constructions les plus récentes.

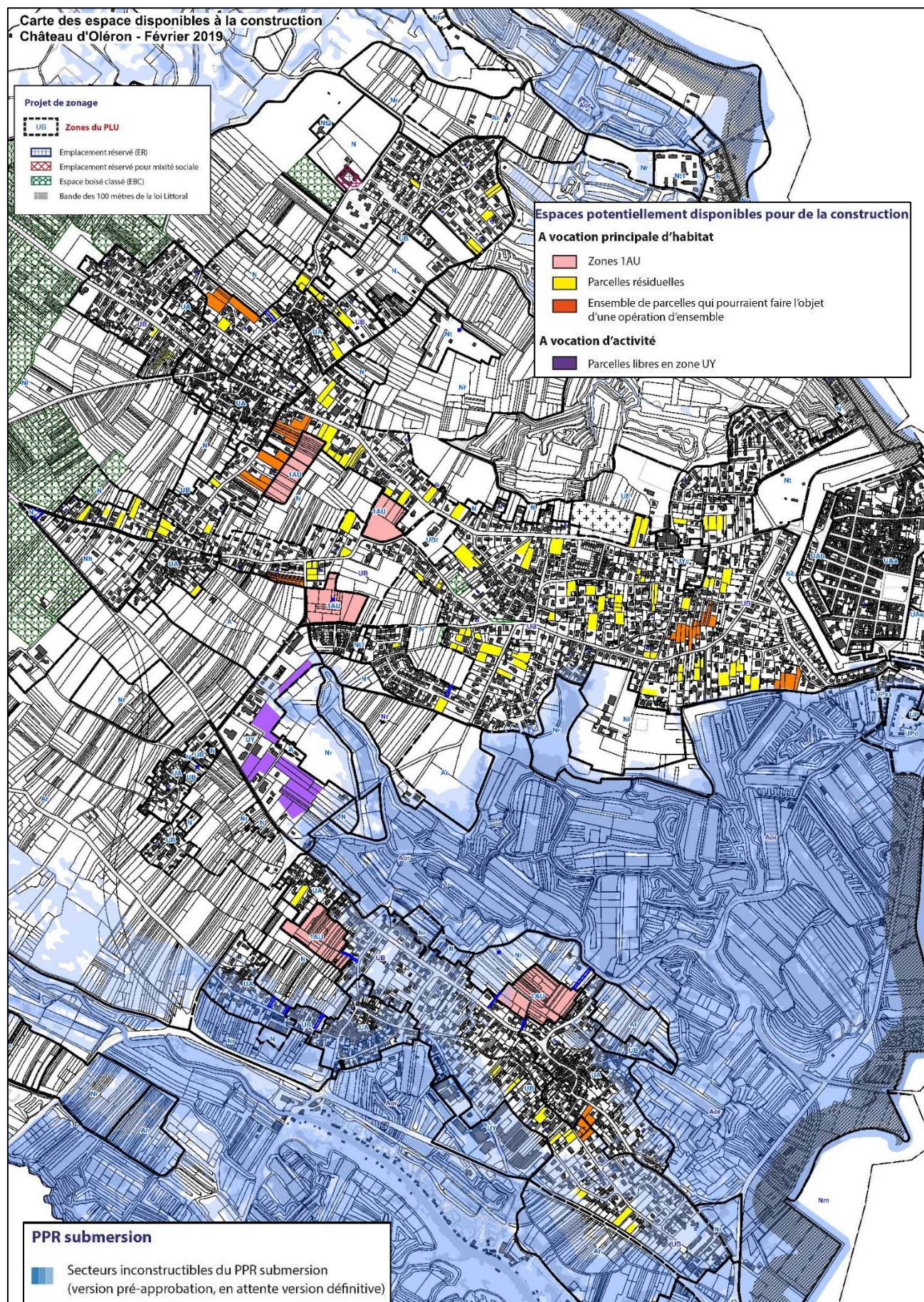
Cet examen a permis de mettre en évidence les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines proposées et le potentiel de densification des espaces bâtis :

- Parcelles libres de construction, susceptibles d'être bâties
- Parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division

A contrario, d'autres espaces n'ont pas été retenus en tant que disponibilité foncière :

- Parcelles constituées de parcs ou jardins d'agrément
- Parcelles ou morceaux de parcelles ne bénéficiant pas de possibilités d'accès
- Espaces publics ou projets d'espaces publics

Les parcelles situées dans les zones non constructibles du PPRN submersion (aléas modéré, fort et très fort), n'ont pas été comptabilisées dans le calcul des surfaces potentielles.



Carte des espaces constructibles au PLU

IV.3.2.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES DU PROJET DE PLU

IV.3.2.2.1. Les capacités d'accueil en logements des zones à vocation d'habitat

L'approche des capacités en logements a été établie sur la base d'une analyse du potentiel de densification des zones urbaines et du potentiel des zones à urbaniser.

Nous avons différencié le potentiel de parcelles résiduelles (pouvant inclure un potentiel de constructions en 2nd et 3^e rangs) et les ensembles de parcelles pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble (à partir d'une certaine superficie de terrain(s) d'un seul tenant et en fonction de la morphologie du secteur).

En zones U (UA, UB), les 2 formes de développement urbain sont possibles. En zone 1AU, nous n'avons retenu que le principe d'opérations d'ensemble.

- **Les densités projetées**

- Elles sont différenciées au regard de la consommation passée (plus forte densité pour les opérations d'ensemble).
- Ainsi, l'objectif de densité retenu pour les petites opérations en « dents creuses » est fixé à 17 logements/ ha, soit une valeur plus élevée que ce qui a été constaté ces 10 dernières années (15 logements/ ha).
- A l'inverse, pour les opérations d'ensemble au sein des zones U ou AU, la commune a souhaité infléchir une densité de constructions toujours plus élevée, répondant principalement à des critères de rentabilité.

Cette approche répond à la nécessité d'une certaine vigilance en termes d'acceptabilité par la population de densités trop élevées.

La préservation d'une certaine qualité du cadre de vie, outre qu'elle repose sur la conception de programmes de qualité urbaine et architecturale, repose également sur le respect d'un tissu urbain présentant des espaces de respiration.

- **La rétention foncière**

Il a par ailleurs été appliqué une part de rétention foncière de l'ordre de 30%, correspondant aux constats effectués sur l'évolution du tissu urbain ces 10 dernières années.

- Le potentiel logement des différentes zones

Zones constructibles du PLU	Surface constructible en ha	Surface disponible effective	Densité projetée (logements/ha)	Nombre de logements potentiels
Zones U (UA, UB)				
Foncier permettant opérations de 1 à 3 constructions (incluant 10% de VRD)	10,62	7,43	17 lgts/ha	126
Foncier permettant opérations de plus de 3 constructions (30% VRD et espaces publics)	3,8	2,66	20 lgts/ha	53
Total zones U	14,42	10,09	18 lgts/ha	179
Zones 1AU				
Le Moulinat	2,64	1,85	20 lgts/ha	37
Chevalerie	2,2	1,54	20 lgts/ha	31
la Cayanne	2,05	1,44	20 lgts/ha	29
Enclouse de Gaurier	1,36	0,95	20 lgts/ha	19
Les Grandes Minelles	1,68	1,18	20 lgts/ha	24
Total zones 1AU	9,93	6,95	20	139
TOTAL ZONES U ET 1AU	24,35	17,05	19	318

- Bilan des capacités au regard des besoins

Dans le cadre du projet de PLU, les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle et à l'accueil de nouveaux ménages, ainsi qu'à la prise en compte des résidences secondaires (maintien de la part des résidences secondaires à 32% du parc contre 53% à l'échelle de l'île) ont été estimés à 316 logements.

Le potentiel logement des zones constructibles du PLU est approché, sur les bases explicitées ci-dessus, à 318 logements

Zones constructibles du PLU	Surface constructible en ha	Surface disponible effective	Densité projetée (log/ha)	Nombre de logements potentiels
Zones U (UA, UB)				
Total zones U	14,42	10,09	18	179
Zones 1AU				
Total zones 1AU	9,93	6,95	20	139
TOTAL ZONES U ET 1AU	24,35	17,05	19	318

Les surfaces constructibles du projet de PLU représentent ainsi un potentiel de 318 logements en conformité avec les objectifs du PADD.

Sur la base d'une consommation foncière de 17 ha, une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 15% est par ailleurs opérée au regard de la période antérieure (surface consommée d'un peu plus de 20 ha)

IV.3.2.2.1. Les capacités d'accueil à fin d'activités

L'analyse de la consommation foncière sur la commune établie sur la période 2006-2017 donne une valeur de consommation d'environ 3 ha à fin d'activités.

Le potentiel de la zone UY est estimé à une superficie équivalente d'environ 3 ha.

IV.4 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE

Ce chapitre a pour objectif d'examiner :

- La compatibilité¹¹ du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-1 du code de l'urbanisme.
- Les conditions de prise en compte¹² dans le PLU des documents cités dans l'article L.131-5 du code de l'urbanisme.

IV.4.1. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Le PLU doit être compatible avec PLU avec les documents énumérés à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

IV.4.1.1. LISTE DES DOCUMENTS TRAITES DANS CE CHAPITRE

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territoriale	Le SCOT modifié du pays Marennes Oléron a été approuvé le 4 juillet 2013.
Les schémas de mise en valeur de la mer	<i>Il n'y a pas de SMVM sur l'île d'Oléron - PLU non concerné</i>
Les plans de déplacements urbains	<i>Il n'y a pas de PDU au Château d'Oléron - PLU non concerné</i>
Les programmes locaux de l'habitat	Le PLH approuvé en 2011 en cours de révision. Nouveau PLH période 2019-2024
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes	PLU non concerné

IV.4.1.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS MARENNES-OLERON

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de Marennes Oléron a été approuvé par délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte du Pays de Marennes Oléron, du 27 décembre 2005.

11 Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

12 Lorsqu'un projet doit prendre en compte un document, cela signifie que le projet a obligation de ne pas ignorer les objectifs généraux de ce document. Il peut toutefois y déroger en apportant une justification.

Le schéma a été modifié en juillet 2013 pour intégrer un document d'aménagement commercial (DAC) et annexer la charte paysagère et architecturale du Pays.
La modification de 2013 a été annulée en février 2016 par le tribunal administratif de Poitiers, suite aux recours de plusieurs opposants au DAC.

Une révision du SCOT a été prescrite en 1Avril 2016.

Le travail de fond sur les ambitions d'aménagement du territoire communes à l'île d'Oléron et au Bassin de Marennes s'appuie sur un bilan du SCoT réalisé en 2015 et sur l'écriture en 2016 du « projet de territoire » pour le PETR du Pays Marennes Oléron.

Le Plan Local d'Urbanisme est établi en compatibilité avec le SCOT.

Il prend en compte les travaux récents du SCOT, et le Porter à connaissance du Préfet transmis au Pays Marennes Oléron en Juillet 2016.

IV.4.1.2.1.Le SCoT de 2005

Pour l'heure c'est le SCoT de 2005 qui est applicable.

Le SCOT a fixé dans le cadre du DOG une série d'objectifs relatifs à l'environnement et au paysage ainsi qu'à l'habitat, l'économie, les déplacements.

- **Environnement et paysage**

Carte des espaces à préserver et des coupures d'urbanisation

Le SCOT a produit une carte des espaces à préserver et des coupures d'urbanisation.

Le projet de PLU de la commune s'inscrit en compatibilité avec les espaces à préserver mis en évidence méritant protection :

- Espaces d'intérêt écologique ou paysager
- Espaces à dominante forestière
- Coupure d'urbanisation d'intérêt général ou local

Application de la loi Littoral

Le projet de PLU a été établi dans le respect de la loi littoral et des espaces clefs examinés dans le cadre du SCOT. Ce point est apparu insuffisamment traité dans le SCOT et fait l'objet d'un axe prioritaire dans le cadre de la révision.

La prévention des risques

Le PLU répond aux orientations du SCOT relatives à la prise en compte des problématiques liées à l'assainissement et à la question de la gestion globale des eaux pluviales.

Le PLU est soumis au PPRN en ce qui concerne la question des risques naturels.

- **Habitat, économie, déplacements**

Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels

- Le PLU respecte les principes d'organisation des extensions urbaines et de renforcement des espaces urbains des bourgs
- Il respecte les objectifs de régulation des résidences secondaires.

- Il respecte les objectifs quantitatifs en termes de besoin foncier pour l'habitat et les objectifs de consommation d'espaces en termes de superficie maximale de zones à ouvrir à l'urbanisation (cartographie DOG page 43).

La question des activités économiques et touristiques, des déplacements

Le PLU a pris en compte les **objectifs quantitatifs en termes de besoin foncier pour l'économie** en matière de site de redéploiement économique (cartographie DOG page 50).

Au plan touristique, le PLU est établi en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui préconisent :

- Une extension des campings uniquement dédiée à leur dé densification.
 - Une prise en compte de la mutation des colonies de vacances qui intègre les besoins en matière d'habitat et d'équipements publics.
 - La définition globale des capacités d'accueil.
- Au plan des déplacements la facilitation des déplacements alternatifs à la voiture.

IV.4.1.2.1. La révision du SCOT en cours

Deux axes de travail prioritaires sont explorés dans le cadre de la révision :

- **Le paysage et la biodiversité comme supports du projet d'aménagement et de développement durables**
- **Une meilleure prise en compte des risques littoraux.**

Lancé en janvier 2017 et soutenu par ministère de l'écologie (réseau national des plans de paysage), **le plan de Paysage** du Pays Marennes Oléron est un volet important de la révision du schéma de cohérence territoriale.

Il constitue un outil de prise en compte du paysage – qu'il s'agisse de sa protection, sa gestion ou de son aménagement – dans les politiques sectorielles d'aménagement du territoire (urbanisme, transports, infrastructures, énergies renouvelables, agriculture).

De même, en **matière de biodiversité**, le schéma de cohérence territoriale du Pays Marennes Oléron cartographie la trame verte et bleue déclinée en plusieurs sous-trames : la trame littorale, la trame forestière, la trame humide, la trame ouverte, la trame des landes et des milieux en transition.

L'élaboration du PLU a pris en compte les études conduites dans le cadre de la révision concernant le paysage, la biodiversité et les risques littoraux.

Les propositions relatives aux protections en matière de biodiversité dans le cadre du PLU respectent les trames vertes et bleues définies dans le cadre du SCOT.

Le projet de PLU est établi en compatibilité avec le SCOT du Pays marennes-Oléron.

IV.4.1.3. LE PLH DE L'ILE D'OLERON

Après un premier PLH couvrant la période 2011-2017, la communauté a procédé à un bilan intermédiaire de ce document en 2015 et a initié en 2016 l'élaboration d'un nouveau PLH. Ce dernier couvrira la période 2019-2024.

Dans le cadre du PLH, la mise en oeuvre d'un certain nombre d'actions étaient préconisées pour favoriser la réussite des objectifs fixés comme notamment :

- La définition dans les PLU d'une stratégie de gestion des zones à urbaniser afin d'économiser le foncier ;
- La question de la mixité sociale dans les nouvelles opérations de construction de logements ;
- Une réflexion sur de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices de foncier s'accompagnant de critères qualitatifs forts pour l'habitat et les espaces publics ;
- La constitution de réserves foncières ...

Les actions du 2nd PLH s'inscrivent dans la continuité du précédent : Poursuivre la production de logements locatifs et diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous les ménages :

- Répartition entre constructions neuves et réhabilitation du parc existant
- Proportion de logements publics à réaliser en distinguant la production des bailleurs sociaux et ceux réalisés par la mobilisation du parc privé
- Distinguer les typologies et les produits logements publics à produire.

Les travaux conduits dans le cadre de l'élaboration du PLU se sont appuyés sur le bilan du 1er PLH et sur le diagnostic, établis par la Communauté de communes de l'île d'Oléron dans le cadre du PLH.

• **La commune du Château a intégré au projet de PLU un objectif de mixité sociale**

En conformité avec le PADD, et en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale, la commune a retenu d'appliquer sur l'ensemble des zones UB et d'urbanisation future 1AU la disposition suivante :

- « Toute opération de construction de 5 logements ou plus, ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300 m², devra consacrer **25 %** minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Toute opération de lotissement affectée aux logements de 5 logements ou plus devra consacrer **25%** minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur ».

• **L'établissement du projet de PLU s'est fait dans le sens d'une plus grande maîtrise foncière**

Sur la base d'une consommation foncière de 17 ha, une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 15% est par ailleurs opérée au regard de la période antérieure (surface consommée d'un peu plus de 20 ha).

• **La production de logements sociaux**

La commune participe de la réalisation des objectifs en matière de programmation de logements sociaux (opération en VEFA, « clos du Château », opérateur I3F, concernant 20 logements (4 PLAI et 16 PLUS).

- **Convention de partenariat entre aménageurs privés et communes**

La commune s'inscrit dans le cadre des actions prévues par le PLH, par le biais de négociations amiables menées avec les promoteurs en amont de la réalisation de programmes de logements pour intégrer des logements en accession sociale à la propriété.

Le projet de PLU est établi en compatibilité avec le PLH

IV.4.2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CITES DANS LES ARTICLES L.131-2 ET L.131-5

IV.4.2.1. LISTE DES DOCUMENTS TRAITES DANS CE CHAPITRE

Documents traités au titre du L.131-5	Commentaire
Le plan climat-air-énergie territorial	Le PLU est concerné
Le Schéma départemental d'accès à la ressource forestière	Il n'existe pas de schéma départemental d'accès à la ressource forestière en Charente-Maritime

IV.4.2.2. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL

Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Aquitaine, approuvé le 17 juin 2013, est un document stratégique qui définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs quantitatifs retenus dans le SRACE sont : Atteindre une réduction des consommations d'énergies de 20 % à l'horizon 2020 et de 38 % à l'horizon 2050, tout secteur confondu.

Dans le document « Décryptage « aménagement du territoire » du SRCAE Poitou-Charentes » (CEREAM – DREAL – Novembre 2014) 39 « dispositions » ont été retenues constituant une synthèse du contenu d'un SRCAE à prendre en compte dans une politique d'aménagement du territoire.

Ces 39 dispositions ont été regroupées en 11 orientations :

- Organiser l'espace public pour réduire la consommation d'espace, l'impact carbone et l'adapter au changement climatique
- Améliorer les performances énergétiques du patrimoine bâti existant et futur
- Coordonner urbanisme et mobilité
- Développer des alternatives aux véhicules individuels carbonés
- Optimiser la logistique urbaine
- Soutenir le développement des énergies renouvelables
- Développer la ressource bois et le stockage carbone
- Préserver et gérer la ressource en eau, les zones humides et les espaces naturels

- Prendre en compte dans l'aménagement du territoire les risques naturels et leur évolution du fait du changement climatique
- Agir sur l'éclairage public
- Traiter des déplacements agricoles

Le SRCAE vaut Plan Régional de la Qualité de l'Air. La commune de Château d'Oléron n'est pas classée zone sensible dans le SRCAE et n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Protection de l'Atmosphère.

Le SRCAE est un document stratégique. Il n'a donc pas vocation à comporter des mesures ou des actions. Les mesures ou actions conséquentes relèvent des collectivités territoriales via notamment les Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui doivent être compatible avec le SRCAE. La commune de Château d'Oléron n'est pas couverte par un PCET.

En 2018, la Communauté de communes a engagé l'élaboration d'un Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET). Ce document est en cours.

PARTIE V.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE SON ADOPTION

V.1 - LES INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU

V.1.1. LES EFFLUENTS DOMESTIQUES

V.1.1.1. LA SITUATION EN PRESENCE

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé en 2007. La zone d'assainissement collectif couvre le bourg (hormis les cabanes ostréicoles du port), ainsi que l'ensemble des villages et campings (sauf Fief Melin).

Le traitement des effluents collectés s'effectue à la station d'épuration localisée sur la commune du Grand-Village-Plage (les Allassins). Celle-ci traite les eaux usées des communes du Château d'Oléron, du Grand-Village Plage et de Dolus d'Oléron.

Mise en service en 1985, elle présente une capacité de 20 000 EH. Il s'agit d'une station d'épuration de type boues activées. Des travaux de réhabilitation de la filière boue sont en cours.

Les derniers contrôles effectués par la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime (RESE) indiquent que les rendements épuratoires de la station sont bons et conformes aux exigences réglementaires. Le niveau requis d'abattement en DCO et en DBO5 était atteint.

La charge maximale relevée en 2017 était de 14 647 EH.

Les eaux épurées sont rejetées en bordure littorale de la côte Ouest, à l'arrière du cordon dunaire dans des lits d'infiltrations. Il est à noter qu'actuellement, l'infiltration du rejet n'est pas satisfaisante. Une étude relative au rejet des effluents traités est en cours. Les effluents seront transférés sur les lagunes de la station d'épuration de La Cotinière avant un rejet en mer par une conduite existante.

V.1.1.2. LES INCIDENCES DU PLU

V.1.1.2.1. Rappel des pollutions potentielles en matière de rejet

Les différentes catégories de pollutions que l'on peut retrouver dans les effluents domestiques vont engendrer plusieurs grands types d'impacts sur les milieux récepteurs, à savoir les cours d'eau et la nappe superficielle :

- La désoxygénation

C'est l'impact le plus évident car il a des conséquences immédiates et peut entraîner des mortalités de la faune aquatique spectaculaire. La désoxygénation résulte de la consommation d'oxygène induite par la dégradation aérobie des matières organiques par des bactéries hétérotrophes.

- La pollution ammoniacale

L'ammonium est directement excrété par les êtres vivants et se trouve en quantité importante dans les eaux résiduaires urbaines. Par ailleurs, l'azote organique lorsqu'il n'est pas assimilé par les bactéries hétérotrophes, est transformé en ammonium et se concentre dans le milieu. La forme basique de l'ammonium (l'ammoniaque) est nettement plus toxique.

- La dystrophisation

La dystrophisation (eutrophisation artificielle) correspond à un enrichissement accéléré en matières nutritives dépassant les capacités d'absorption du milieu aquatique. Cette augmentation de la fertilité du milieu se traduit par une forte augmentation de la production végétale pouvant aller jusqu'à provoquer l'asphyxie du milieu.

- La pollution par les MES

La présence dans l'eau de teneurs importantes en matières en suspension (MES) a des conséquences majeures sur les milieux aquatiques, d'une part en freinant la pénétration de la lumière donc les possibilités de développement des végétaux, d'autre part lors de leur sédimentation, en stérilisant les fonds et réduisant les échanges nappe-rivière.

- La pollution par les toxiques

Sauf déversement accidentel pouvant entraîner une mortalité immédiate de la faune aquatique, la pollution par les toxiques a des effets différés dans le temps, par bioaccumulation dans les chaînes alimentaires.

- Les phénomènes d'autoépuration

Il s'agit de phénomènes très complexes qui dépendent de nombreux facteurs tels que l'oxygénation, la luminosité, la vitesse du courant, la nature des fonds... Les milieux aquatiques réagissent aux apports polluants par des phénomènes d'ordre physique, chimique et biologique contribuant à résorber plus ou moins complètement la pollution reçue. Les milieux aquatiques ont des sensibilités très différentes vis à vis des mêmes éléments polluants selon que l'on se trouve en milieu stagnant, en cours d'eau de montagne rapide et bien oxygéné ou en cours d'eau de plaine, lent, chaud et mal oxygéné.

V.1.1.2.2. Les conditions de l'assainissement collectif

Selon les rapports de la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime (RESE), les rendements épuratoires de la station sont bons. La charge hydraulique et organique reçue par la station est de 14 647 EH. Cela représente 73% de sa capacité nominale.

La charge polluante sur la station est de 80,3 % et la charge hydraulique de 50% : la capacité nominale de la station n'est pas atteinte.

L'apport d'effluents de type industriel représente moins de 1% du volume traité sur la station d'épuration

Le réseau est par ailleurs particulièrement sensible aux apports d'eau parasite.

Consciente du phénomène, la commune a lancé en 2012 une étude de Schéma d'assainissement des eaux pluviales. Celle-ci a permis de faire émerger les besoins en termes d'équipements et les actions qu'il serait judicieux de mettre en place afin d'assurer une gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.

L'hypothèse d'évolution démographique retenue dans le cadre du PLU s'est fixée à un objectif de population en 2028 de 4467 habitants. **Cela représente 292 habitants supplémentaires par**

rapport à la population de 2015. Sur cette base, les besoins en logements induits seraient de 146 logements.

La charge maximale reçue par la station étant de 14 647 EH, avec une capacité nominale de 20 000 EH, la station d'épuration du Grand-Village est en capacité d'accepter le raccordement de la population supplémentaire envisagée dans le projet de PLU.

V.1.2. LES EAUX PLUVIALES

La commune dispose d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui a été élaboré en 2012 sous l'impulsion de la démarche d'élaboration du PLU.

La collecte des eaux pluviales est assurée par un réseau formé d'une vingtaine de kilomètres de canalisations localisées dans les principales zones urbanisées. Celui-ci est associé à un ensemble de fossés dans les secteurs non bâtis.

Les principaux exutoires des eaux pluviales se rejettent en mer. De ce fait, une attention particulière est à apporter quant à leur qualité ; des enjeux économiques (activité conchylicole) et environnementaux y étant associés.

V.1.2.1. LA MODIFICATION DU REGIME HYDRAULIQUE DU MILIEU RECEPTEUR

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels.
- De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres.
- D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain sur la commune du Château d'Oléron n'aura pas d'incidence notable sur le fonctionnement hydraulique compte tenu des rapports de surface existants entre les marais et les surfaces imperméabilisées.

V.1.2.2. LA POLLUTION CHRONIQUE DANS LES EAUX DE RUISSELLEMENT

D'une façon générale, la pollution des eaux pluviales a pour origine :

- La circulation automobile : hydrocarbure, plomb (essence), le caoutchouc (pneu), zinc, cadmium, cuivre (usure des pneus), titane, chrome, aluminium (usure des pièces métalliques)...
- Les voiries : goudrons de chaussées, sables...
- Les activités artisanales et industrielles : métaux lourds, hydrocarbures, matières en suspension, déchets solides...
- Les animaux : matières organiques, colonies bactériennes...
- L'origine naturelle (émissions atmosphériques, érosion de sols...)

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70 % au passage de la première moitié.

Les masses polluantes rejetées à l'aval des collecteurs pluviaux sont extrêmement variables. Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement cumulée.

L'apport de pollution pour un événement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

V.1.2.3. LA POLLUTION ACCIDENTELLE

Une pollution des eaux superficielles ou souterraines peut résulter du déversement de carburant ou d'huile lors d'un accident de la circulation sur les voiries internes aux lotissements, ou être lié à l'extinction d'un incendie et le ruissellement des eaux et produits vers les milieux récepteurs.

V.1.2.4. LA REPONSE DU PLU

La réalisation du PLU de la commune Château d'Oléron a été l'occasion d'élaborer le Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements : déficit d'entretien localisé, mauvais branchements, capacité insuffisante localement, contre-pente ...

Plusieurs actions ont rapidement été engagées afin d'améliorer le fonctionnement du réseau : mise en place d'un programme pluriannuel d'hydro-curage (dont une campagne a été effectuée en 2012), recherche des branchements susceptibles d'apporter de la pollution au réseau.

- **Le traitement de la pollution particulière :**

Diverses possibilités d'aménagements ont été proposées à la commune dans le cadre des études réalisées par l'UNIMA lors de l'élaboration de ce schéma.

Le cœur du projet réside en l'aménagement des douves de la citadelle.

Celles-ci récupèrent plusieurs exutoires des réseaux pluviaux et sont soumises à la marée. Les études menées ont permis de mettre en évidence, lors d'épisodes pluvieux importants, l'apport d'un flux de pollution relativement conséquent provenant du lessivage des chaussées.

Les eaux chargées de pollution particulière se déversent ensuite dans les eaux littorales, sièges de nombreuses activités dont notamment l'ostréculture et la baignade.

Afin de prévenir l'accumulation de ces rejets dans le milieu récepteur, un traitement préalable des eaux de ruissellement avant rejet apparaît nécessaire.

Deux solutions ont été proposées à la commune. La première consiste en la mise en place d'un système de traitement à sec (type grand fossé enherbé). La seconde s'apparente à la mise en place d'un système de lagunage retenant l'eau au sein des douves et favorisant la décantation des matières en suspension, celui-ci est associé à un filtre à gravier planté de roseaux afin de traiter l'aspect bactériologique.

La création d'un bassin de traitement à sec au niveau du bassin versant de la ZA a également été proposée afin de décanter les eaux pluviales, potentiellement plus chargées en particules du fait de l'activité industrielle de la zone.

Pour le traitement de la pollution particulière des autres bassins versants, il est proposé la création de **plusieurs bassins de décantation localisés en aval des exutoires avant rejet dans le milieu naturel** (Pièce des grands prés ouest le long de la RD26, rue des Alizés et rue des Sartrières).

➤ **Priorité n°1 :**

Au niveau quantitatif :

• Bv de la Citadelle 1	60 000 .00 € HT
• Bv de la citadelle 2	640 000.00 HT
• Bv du Bourg (solution 1)	645 000.00 € HT
• Bv de la Citadelle 4	140 000.00 € HT

Total : 1 485 000.00 € HT

Au niveau qualitatif (bassin de traitement) :

• Réhabilitation des douves	120 000.00 € HT
• BV de la ZA	70 000.00 € HT

Total : 190 000.00 € HT

➤ **Priorité n°2 :**

• Bv des Grandes Minelles	90 000.00 € HT
• Bv de la Chasse	15 000.00 € HT
• Bv de la Renisière	20 000.00 € HT
• Bv de la Bordelière et des Sartières	440 000.00 € HT

Total : 565 000.00 € HT

➤ **Priorité n°3 :**

• Bv de la Chevalerie	90 000.00 € HT
• Bv du Gibou	25 000.00 € HT
• Bv Fief Melun	60 000.00 € HT
• Bv de la Boutinière	50 000.00 € HT

Total : 225 000.00 € HT

Programme de travaux, phasé dans le temps
(Estimations financières établies fin 2012)

La commune prévoit d'intervenir au fur et à mesure des priorités dégagées et pour toute intervention sur des segments de réseaux existants, de procéder aux travaux préconisés par l'UNIMA.

- **Le traitement des dysfonctionnements hydrauliques :**

Le remplacement de canalisations et la création de bassins tampons enterrés sont proposés afin de redimensionner le réseau, le réseau étant actuellement localement sous-dimensionné par rapport à une période de retour 20 ans.

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales préconise la création de bassins tampons de décantation dans les zones à urbaniser (1AU). Cette préconisation sera intégrée dans les orientations d'aménagement des zones 1AU du projet de PLU.

Pour finir, le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLU fixe des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions :

« Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan, doivent être entretenus conformément au recueil des Usages Locaux :

Art.33 du recueil des usages locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

- les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts,...

- l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire, ... »

V.2 - LES INCIDENCES DU PLU SUR LE BRUIT, LA QUALITE DE L'AIR ET LA CONSOMMATION D'ENERGIE

V.2.1. LES EMISSIONS DE CO2, LA QUALITE DE L'AIR, LE BRUIT

V.2.1.1. LES PROBLEMATIQUES POSEES

V.2.1.1.1. Les émissions de CO2, la qualité de l'air

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 dernières années. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension d'un habitat déconnecté des centres bourgs.

Le PLU doit inciter au développement de l'habitat autour des bourgs et des villages et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter les déplacements en voiture et protéger les espaces naturels. Le PLU doit aussi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité ...).

V.2.1.1.2. Le bruit

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français, loin devant la pollution de l'air (18%). L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà de ces seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences.

La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs.

Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citoyens à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistantes (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie).

V.2.1.2. LES INCIDENCES DU PLU

Le bilan traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air et des émissions sonores.

Le PLU privilégie aussi les déplacements en vélo ou à pied pour la découverte du territoire communal avec un réseau de pistes cyclables structuré. La commune du Château s'inscrit dans la politique de déplacements menée à l'échelle de l'île, à travers le Plan Global de Déplacements.

En moyenne et haute saison, l'objectif est de faire du vélo un mode de déplacement majeur dans l'île, complémentaire au transport collectif pour limiter l'usage de la voiture, améliorer l'intermodalité avec le transport collectif (stationnement, prise en charge des vélos) et les autres offres de déplacement potentielles.

Les orientations du plan vélo 3 visent à faire évoluer le réseau en usage utilitaire en basse saison, à améliorer la sécurité et le confort d'usage (aménagements, stationnement).

Par ailleurs, le nouveau projet de réhabilitation du centre-bourg, qui prévoit une restauration profonde de l'ensemble des voies du bourg (voiries, trottoirs, paysagement) vise également, outre l'amélioration du cadre de vie, à favoriser les **déplacements « doux »**.

La continuité des déplacements doux est également prise en compte dans des orientations d'aménagement définies pour les zones à urbaniser.

En matière de nuisances sonores, les enjeux sur la commune du Château d'Oléron résident en la présence de la RD 26 et de la RD 734 qui traversent le territoire.

Les mesures prises ces dernières années pour contrôler la traversée des zones urbaines ont permis de limiter significativement les vitesses des véhicules et ainsi de réduire les niveaux d'écoulements sonores liés au trafic routier.

V.2.2. LA QUALITE DES BATIMENTS

V.2.2.1. LES PROBLEMATIQUES POSEES

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005.

La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990.

Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales.

Pour être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

V.2.2.2. LES INCIDENCES DU PLU

L'amélioration du parc privé existant constitue un enjeu important car il permet d'améliorer les performances énergétiques des logements.

La commune est engagée, avec la communauté de communes, dans des politiques de lutte **contre la précarité énergétique** : PIG « Habiter Mieux », et dispositif d'aide de la communauté de communes dénommé « Bonus Energie ».

La commune retient en outre dans le cadre du PLU une meilleure prise en compte les conditions climatiques dans la conception des nouveaux bâtiments (ensoleillement, précipitations, vents dominants).

Au plan réglementaire, le PLU fixe des prescriptions pour la prise en compte des **technologiques de production d'énergies renouvelables, respectueuses du patrimoine bâti** « *Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables notamment les capteurs solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, doivent être intégrés au bâtiment et implantés de telle sorte qu'ils soient non vus, en priorité, du Domaine Public* ».

V.3 - LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

V.3.1. LES MARAIS ET ESTUAIRES DE LA SEUDRE-OLERON

V.3.1.1. DESCRIPTION DU SITE

Les marais et l'estuaire de la Seudre sont classés par le biais de deux sites Natura 2000 :

- La ZSC « Marais de la Seudre », référence FR5400432 ;
- La ZPS « Marais et Estuaire de la Soudre – Oléron », référence FR5412020.

Ces deux sites font l'objet d'un DOCOB commun, qui a été approuvé par le COPIL le 4 mars 2013. L'opérateur désigné est la communauté de communes du Bassin de Marennes.

Ce site s'étend de Saujon à l'île d'Oléron, incluant le marais de Seudre, le pertuis et ses vasières et les marais de Saint-Trojan, d'Avail et de la Perroche. Il s'agit d'un remarquable complexe estuarien centre-atlantique associant un fleuve soumis aux marées, des vasières tidales,

essentiellement occupé par des prairies d'hydromorphie variable, pâturées ou fauchées, des dépressions plus ou moins inondées correspondant à d'anciens marais salants aujourd'hui abandonnés. Un dense réseau de fossés et de chenaux multiplie les interfaces entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, entre les milieux doux et les milieux saumâtres.

Sur l'île d'Oléron, les deux enclaves du marais d'Avail et du marais de la Perroche possèdent des habitats de types prairies hygrophiles planes, localement marécageuses à forte tendance dulcicole (nappe phréatique).

Des surfaces en marais doux sont également situées plus en amont.

Sur le pourtour du site, se trouvent des secteurs bocagers, comprenant notamment des frênes têtards et des petits bois.

Site remarquable sur les plans écologique (marais salé à sub-saumâtre, voire sub-doux à l'extrême sud-est du site, non encore totalement endigué), botanique (nombreuses communautés végétales originales) et faunistique.

La diversité des situations permet la présence de plusieurs habitats d'intérêt communautaire tels que estuaire, prés à *Spartina* (*Spartinion maritimae*), prés salés atlantiques (*Glaucopuccinellietalia maritimae*), bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine, dunes mobiles dont certains prioritaires comme les lagunes côtières.

L'intérêt faunistique et tout particulièrement ornithologique de la zone est indéniable, que cela soit en période de reproduction, d'hivernage ou en tant que halte migratoire.

V.3.1.2. LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE EN PRESENCE

V.3.1.2.1. Les habitats d'intérêt communautaire

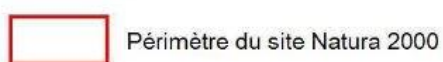
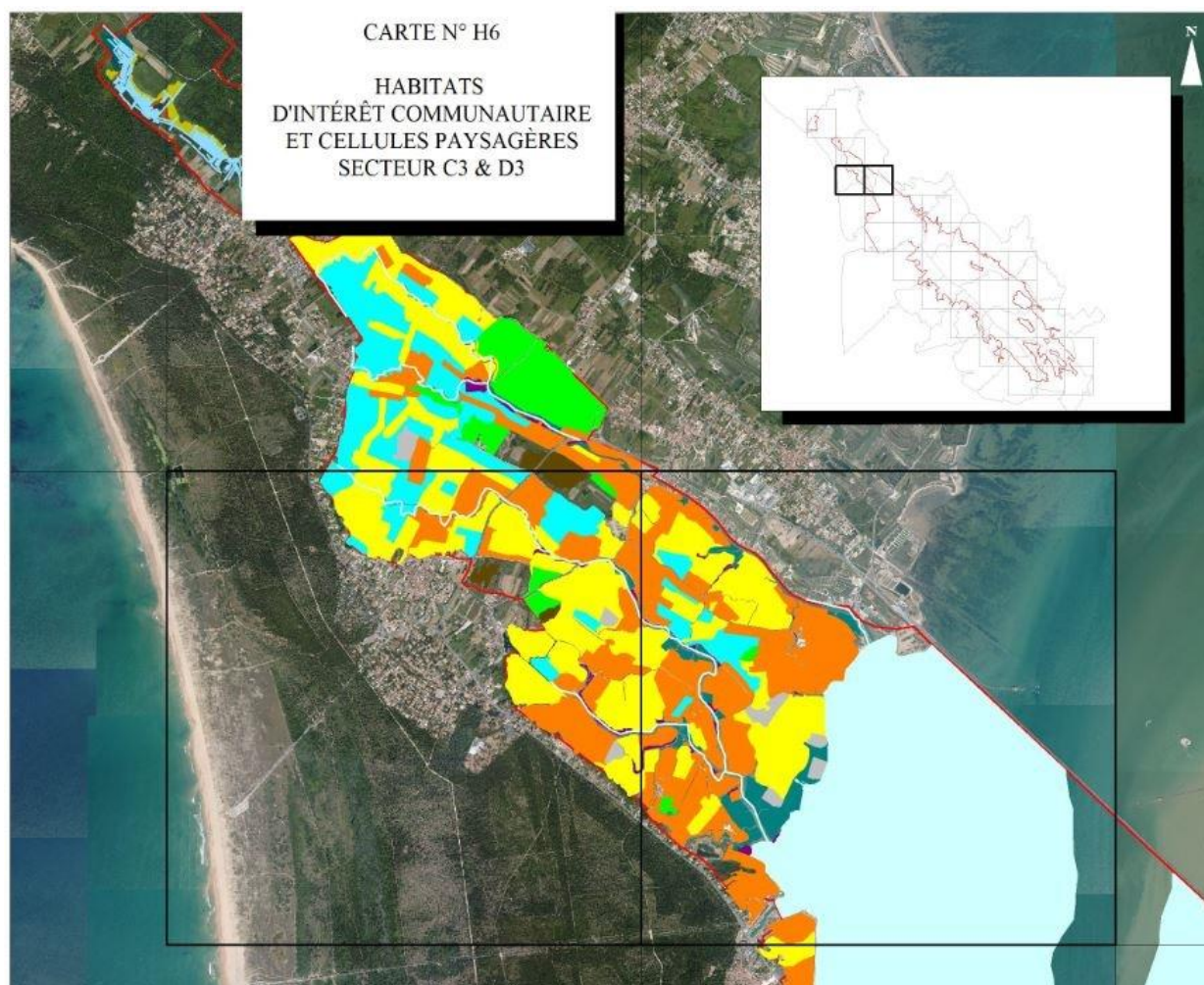
17 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés sur le site. Il s'agit de milieux côtiers, forestiers et humides. Parmi eux, 3 sont considérés comme des habitats prioritaires. Tous cas habitats sont répertoriés dans le tableau qui suit.

Habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés	Code européen Natura 2000	Pourcentage de recouvrement par rapport au site
Estuaires + habitats potentiels marins	1130 Sous-type : 1130-1	22,4
Lagunes côtières (Habitat prioritaire)	1150 Sous-type : 1150-1	15,26
Végétation annuelle des laisses de mer	1220 Sous-type : 1210-1	0,44
Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	1310 Sous-type : 1310-1 1310-2 1310-4	4,16
Prés salés à <i>Spartina</i>	1320 Sous-type : 1320-1	0,08
Prés salés atlantiques	1330 Sous-type : 1330-1 1330-2 1330-3 1330-5	14,49

Prés salés méditerranéens : prairies subhalophiles thermo- atlantiques	1410 Sous-type : 1410-3	9,37
Fourrés halophiles thermo- atlantiques	1420 Sous-type : 1420-1	1,03
Dunes mobiles embryonnaires	2110 Sous-type : 2110-1	0,02
Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i>	2120 Sous-type : 2120-1	-
Dunes boisées des régions atlantiques, boréales et continentales	2180 Sous-type : 2180-2	0,07
Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de l' <i>Hydrocharition</i>	3150 Sous-type : 3150-2 3150-3 3150-4	0,41
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du <i>Molinio-Holoschoenion</i>	6420 Sous-type : 6420-1	0,03
Mégaphorbiaies riveraines	6430 Sous-type : 6430-4 6430-5	0,11
Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> (Habitat prioritaire)	7210 Sous-type : 7210-1	0,01
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Habitat prioritaire)	91E0 Sous-type : 91E0-8 91E0-11	0,11
Chênaies galicio-portugaises à <i>Quercus robur</i> et <i>Quercus pyrenaica</i>	9230 Sous-type : 9230-1	0,12

Source des données : Communauté de communes du Bassin de Marennes, DOCOB des sites FR5412020 « Marais et Estuaire de la Seudre-Oléron » et FR5400432 « Marais de la Seudre »

La cartographie suivante, cadrée sur le sud de l'île d'Oléron localise ces habitats sur le territoire communal :



Cellules paysagères

- Aquacole exploité
- Aquacole non exploité
- Marais à poissons
- Marais plat
- Mare cynégétique
- Prés salés
- Sartières

Habitats surfaciques

- | | |
|---|---|
| ■ 1130.1 | ■ 2180pp |
| ■ 1210.1 | ■ 3150 |
| ■ 1310 | ■ 6420 |
| ■ 1330 | ■ 6430 |
| ■ 1420 | ■ 7210 |
| ■ 1420pp | ■ 91E0 |
| ■ 2110.1 | ■ 91E0pp |
| ■ 2180 | ■ 9230 |

Habitats ponctuels

- 1210.1
- 1320
- 2110.1

Habitats linéaires

- 1130.1
- 1210.1
- 1320
- 2110.1
- 2120.1
- 3150

Source : Communauté de communes du Bassin de Marennes, DOCOB des sites FR5412020 « Marais et Estuaire de la Seudre-Oléron » et FR5400432 « Marais de la Seudre »

V.3.1.2.2. Les espèces d'intérêt communautaire

Les inventaires réalisés sur la zone d'étude ont permis de répertorier 39 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux, 13 espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats-Faune-Flore et 29 espèces de l'annexe IV de cette même directive. Parmi ces espèces, la présence potentielle du Vison d'Europe et la présence avérée de la Rosalie des Alpes sont à signaler. Il s'agit de deux espèces dont la conservation est considérée comme prioritaire. Le tableau ci-dessous recense les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Repro	Représentativité du site pour l'espèce
Aigle botté	<i>Hieraaetus pennatus</i>		Marginale
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	Oui	Forte
Avocette élégante	<i>Recurvirostra avosetta</i>	Oui	Forte
Balbusard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>		Moyenne
Barge rousse	<i>Limosa lapponica</i>		Moyenne
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Oui	Moyenne
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>		Marginale
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>	Oui	Faible
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>	Oui	Moyenne
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>		Faible
Chevalier sylvain	<i>Tringa glareola</i>		Moyenne
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Oui	Moyenne
Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>		Marginale
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>		Moyenne
Combattant varié	<i>Philomachus pugnax</i>		Faible
Crabier chevelu	<i>Ardeola ralloides</i>		Marginale
Echasse blanche	<i>Himantopus himantopus</i>	Oui	Forte
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>		Faible
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>		Faible
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>		Marginale
Gorgebleue à miroir de Nantes	<i>Luscinia svecica namnetum</i>	Oui	Forte
Grande Aigrette	<i>Egretta alba</i>		Marginale
Gravelot à collier interrompu	<i>Charadrius alexandrinus</i>		Faible
Grue cendrée	<i>Grus grus</i>		Marginale
Guifette noire	<i>Chlidonias niger</i>		Faible
Héron pourpre	<i>Ardea purpurea</i>		Faible
Marouette ponctuée	<i>Porzana porzana</i>		Marginale
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>		Moyenne
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Oui	Moyenne
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>		Marginale
Mouette mélanocéphale	<i>Larus melanocephalus</i>		Faible
Mouette pygmée	<i>Larus minutus</i>		Faible
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Oui	Moyenne
Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>		Moyenne
Pluvier guignard	<i>Eudromias morinellus</i>		Marginale
Spatule blanche	<i>Platalea leucorodia</i>		Moyenne
Sterne caugek	<i>Sterna sandvicensis</i>		Moyenne
Sterne naine	<i>Sterna albifrons</i>		Faible
Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>		Moyenne

Les 13 espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats sont répertoriées dans le tableau ci-dessous.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Repro	Représentativité du site pour l'espèce
Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Oui	Marginale
Barbastelle	<i>Barbastella barbastellus</i>		Faible
Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	Oui	Faible
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Oui	Faible
Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>		Faible
Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>		?
Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	Oui	Forte
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Oui	Faible
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>		Faible
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>		Faible
Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>		?
Rosalie des Alpes	<i>Rosalia alpina</i>	Oui	Faible
Vison d'Europe	<i>Mustela lutreola</i>	?	?

18 espèces sont inscrites à l'annexe IV de la Directive Habitats sans être inscrites dans l'annexe II de cette même directive.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Repro	Représentativité du site pour l'espèce
Couleuvre d'Esculape	<i>Zamenis longissimus</i>	Oui	Faible
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	Oui	Moyenne
Grenouille agile	<i>Rana dalmatina</i>	Oui	Faible
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Oui	Faible
Lézard vert occidental	<i>Lacerta bilineata</i>	Oui	Faible
Murin d'Alcaethoe	<i>Myotis alcaethoe</i>		Faible
Murin de Daubenton	<i>Myotis daubentonii</i>	Oui	Moyenne
Murin de Natterer	<i>Myotis nattereri</i>		Faible
Noctule commune	<i>Nyctalus noctula</i>		Faible
Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>		Faible
Oreillard gris	<i>Plecotus austriacus</i>	Oui	Faible
Oreillard roux	<i>Plecotus auritus</i>	Oui	Faible
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Oui	Faible
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Oui	Faible
Pipistrelle de Nathusius	<i>Pipistrellus nathusii</i>		Faible
Rainette méridionale	<i>Hyla meridionalis</i>	Oui	Fort
Sérotine commune	<i>Eptesicus serotinus</i>		Faible
Triton marbré	<i>Triturus marmoratus</i>	Oui	Faible

Source: Communauté de communes du Bassin de Marennes, DOCOB des sites FR5412020 « Marais et Estuaire de la Seudre-Oléron » et FR5400432 « Marais de la Seudre »

Dans le secteur du Château d'Oléron, la présence avérée de la Loutre d'Europe a été signalée. L'aigrette garzette, le Héron garde-bœuf, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, le Chevalier gambette ont été observés sur le territoire en période de reproduction. A ces espèces s'ajoutent la présence potentielle de la Bernache cravant et du Balbuzard pêcheur.

V.3.1.3. LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE CONSERVATION DU DOCOB

L'objectif final de la démarche Natura 2000 est la préservation de la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. Partant de ce principe, la détermination des objectifs généraux permet de définir les problématiques communes qui prédominent sur le site afin de ne pas se focaliser sur des actions accessoires.

Les objectifs de conservation listés ci-dessous déclinent pour chacun des habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire les objectifs généraux suivants :

- Objectif 1 : Maintenir les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire :
 - Contribuer au maintien des surfaces existantes d'habitats et d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire ;
 - Soutenir ou développer des pratiques aquacoles, conchylicoles et agricoles favorisant la conservation des habitats et habitats d'espèces communautaires sans compromettre la viabilité économique des exploitations aquacoles, conchylicoles et agricoles ;
 - Préserver, restaurer et gérer les micro-milieus d'intérêt communautaire sans compromettre la viabilité économique des exploitations agricoles, aquacoles et conchylicoles ;
 - Encourager une gestion des boisements favorable à la biodiversité ;
 - Encourager des modes de gestion des habitats non agricoles et non forestiers favorables à la biodiversité.
- Objectif 2 : Maintenir ou restaurer la qualité et les fonctionnalités de l'hydrosystème :
 - Participer à l'amélioration de la gestion qualitative de l'eau ;
 - Favoriser la restauration des marais abandonnés et/ou inexploités par l'activité aquacole, agricole et conchylicole tout en gardant une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité ;
 - Favoriser la restauration des fonctionnalités du réseau hydraulique ;
 - Participer à l'amélioration de la gestion des milieux aquatiques doux.
- Objectif 3 : Préserver les espèces animales d'intérêt communautaire :
 - Proposer une gestion des niveaux d'eau compatibles avec les enjeux faunistiques ;
 - Créer ou restaurer des corridors écologiques ;
 - Favoriser la libre circulation des espèces ;
 - Participer à l'amélioration des capacités d'accueil pour les espèces animales ;
 - Contribuer à limiter le dérangement de l'avifaune en période de nidification.
- Objectif 4 : Promouvoir une utilisation équilibrée du site, en encadrant la fréquentation et en sensibilisant sur sa fragilité :
 - Communiquer sur Natura 2000 et développer l'éducation à l'environnement auprès des acteurs locaux, des habitants et du grand public ;
 - Mettre en place une concertation avec les services de l'Etat pour une meilleure compréhension et application de la réglementation ;
 - Informer les usagers et les propriétaires sur les pratiques respectueuses de l'environnement du site ;

- Accompagner le développement d'un tourisme durable et respectueux de l'environnement, des règles sanitaires et des activités socio-économiques en place ;
 - Développer la prise en compte de la biodiversité et des activités socio-économiques dans les pratiques de loisirs ;
 - Intégrer la préservation du patrimoine naturel dans les politiques de développement et de promotion des activités socio-économiques ;
 - Accompagner les projets collectifs de préservation et de valorisation du patrimoine naturel émanant d'acteurs locaux ;
 - Assurer une veille environnementale et accompagner la prise en compte des enjeux écologiques dans les projets et les politiques publiques du territoire.
- Objectif 5 : Améliorer la connaissance des enjeux biologiques et évaluer les résultats par un suivi des actions du DOCOB :
 - Améliorer la connaissance des milieux et espèces ;
 - Suivi de l'évolution du site ;
 - Evaluation des résultats des actions mises en œuvre ;
 - Mettre en œuvre et faire évoluer le DOCOB ;
 - Restitution des résultats.

V.3.1.4. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES HABITATS ET LES ESPECES

L'enveloppe urbaine du Château d'Oléron (zones UA, UB, UC et 1AU) est entièrement située à l'extérieur des limites des sites Natura 2000 des marais de la Seudre qui traversent le sud du territoire. **De plus, aucune des limites des zones urbanisées ou à urbaniser ne jouxtent ces deux sites.**

Les secteurs intégrés au sein du périmètre de la ZSC et de la ZPS font l'objet d'un classement en zone naturelle, agricole, ou ostréicole indicé « r », c'est-à-dire espace remarquable.

Le règlement associé à ces secteurs remarquables stipule que seuls sont autorisés les aménagements suivants :

- En zone Nr, Ar et Aor :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- e) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- f) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Ainsi, le règlement associé à ces espaces remarquables exclut toute forme de bâti dégradant le milieu, tout en n'excluant pas la pratique d'activités socio-économiques, ce qui est l'objectif de la démarche Natura 2000.

Par ailleurs, la portion maritime incluse dans le périmètre Natura 2000 des marais de la Seudre a fait l'objet, d'un classement en zone Nm qui exclue toute forme de constructions, hormis les installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (phares, balises...)

- **Conclusion**

Le projet de PLU de la commune du Château d'Oléron, par un zonage très strict et un règlement adapté, n'aura aucune incidence sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 FR5412020 « Marais et Estuaire de la Seudre-Oléron » et FR5400432 « Marais de la Seudre ».

V.3.2. LES MARAIS DE BROUAGE ET ILE D'OLERON

V.3.2.1. DESCRIPTION DU SITE

Le marais de Brouage fait l'objet d'un classement en zone Natura 2000. Il est concerné par deux sites :

- La ZSC « Marais de Brouage », site d'intérêt communautaire, référence FR5400431
- La ZPS « Marais de Brouage, Ile d'Oléron », référence FR5410028

Ces deux sites font l'objet d'un DOCOB commun qui a été approuvé le 4 mars 2013. L'opérateur local désigné du document d'objectifs est la communauté de communes du Bassin de Marennes.

Ces espaces naturels constitués d'un vaste complexe côtier formé par le marais de Brouage et les immenses vasières qui bordent le Coureau d'Oléron, sont couverts à la fois par un SIC et par une ZPS qui se superposent sur une surface d'environ 26 000 ha.

Le Marais de Brouage et les marais oléronais sont une juxtaposition de nombreux habitats dominés par les prairies humides semi-naturelles, prairies mésophiles, marais doux arrière littoraux et des habitats côtiers.

Les secteurs côtiers sont représentés par des plages, bancs de sable, des vasières tidales, du schorre (prés salés) et des secteurs de marais saumâtres, marais salants abandonnés, bassins exploités partiellement pour l'ostréiculture.

En lisière orientale, des éléments ponctuels sont présents mais ils sont d'une très forte valeur biologique : aulnaie-frênaie, tourbière alcaline, moliniaies. Sur le pourtour de la zone, se trouvent des secteurs bocagers. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel.

Ce site abrite plusieurs habitats d'intérêt communautaire dont certains prioritaires. L'important réseau de fossés séparant les prairies constitue un habitat essentiel pour deux espèces d'intérêt communautaire menacées en Europe : la Loutre et la Cistude. L'intérêt ornithologique de la zone est indéniable tout au long de l'année.

V.3.2.2. LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE EN PRESENCE

V.3.2.2.1. Les habitats d'intérêt communautaire

20 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés sur le secteur Natura 2000 examiné. Parmi ces derniers, 4 sont considérés comme habitats prioritaires. Ils sont signalés dans le tableau qui suit par un astérisque *.

Code Natura2000	Nom de l'Habitat
1130-1	Estuaire
1150-1*	Lagunes côtières
1170	Récifs côtiers
1210-1	Végétation des laisses de mer
1310	1310-1 : Salicorniaies des bas niveaux (haute slikke) 1310-2 : Salicorniaies des hauts niveaux (schorre atlantique) 1310-4 : Pelouses rases à petites annuelles sub-halophiles
1320-1	Prés à Spartines
1330	1330-1 : Prés salés du bas schorre 1330-2 : Prés salés du schorre moyen 1330-3 : Prés salés du haut schorre 1330-4 : Prés salés du contact haut schorre/dune 1330-5 : Prairies hautes des niveaux supérieurs atteints par la marée
1410-3	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
1420-1	Fourrés halophiles thermo-atlantiques
2110-1	Dunes mobiles-embryonnaires atlantiques
2120-1	Dunes mobiles à <i>Ammophila arenaria</i> des côtes atlantiques
2130-2*	Dunes grises des côtes atlantiques
2180-2	Dunes boisées littorales thermo-atlantiques à Chêne vert
2190	2190-1 : Mares dunaires 2190-5 : Roselières et cariçaies dunaires
3140-1	Communautés à Characées des eaux oligo-mésotrophes basiques
3150	3150-1 : Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée 3150-4 : Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels
3170-3*	Gazons méditerranéens amphibies halonitrophiles
6430	6430-4 : Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces 6430-7 : Végétation des lisières forestières nitrophiles, hygroclines, semi-sciaphiles à sciaphiles
91E0*	91E0-8 : Aulnaies-frênaies à Laiche espacée des petits ruisseaux 91E0-11 : Aulnaies (-frênaies) à hautes herbes
91F0-3	Chênaie-onmaie à Frêne oxyphylle

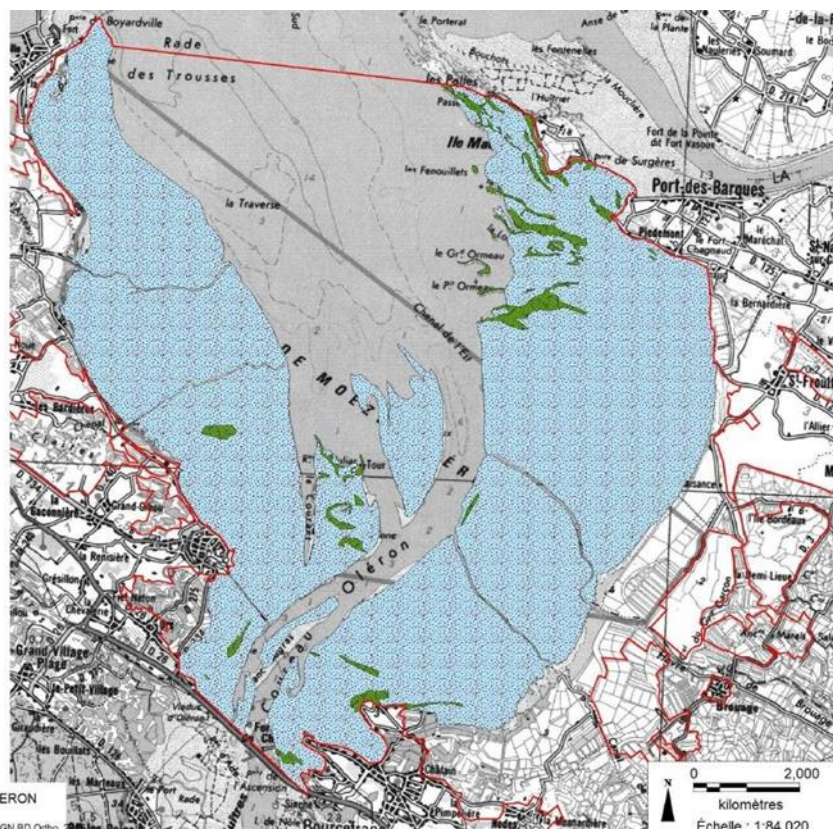
Source : Communauté de communes du Bassin de Marennes, DOCOB des sites FR5410028 « Marais de Brouage, Ile d'Oléron » et FR5400431 « Marais de Brouage »

Grâce aux deux cartographies qui suivent, il est possible d'observer la présence des habitats suivants sur le territoire communal : prés à Spartines, prés salés, salicorniaies, végétation des laisses de mer, dunes grises des côtes atlantiques (habitat prioritaire), fourrés halophiles thermo-atlantiques, estuaire et, un peu plus au large, des récifs côtiers.

HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

SLIKKE ET RECIFS

CARTE N° H10 DOMAINE MARITIME



SITE NATURA 2000 MARAIS DE BROUAGE ET OLERON
FR5410028

Sources : LPO Septembre 2011 Romain BENTOU - Jean TERRISSE, © IGN BD Ortho, 2010

HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE DUNES ET MARAIS LITTORAUX Pointe des Doux - la Plage - CHATEAU-D'OLERON

CARTE N° H9 PARTIE OLERON



SITE NATURA 2000 MARAIS DE BROUAGE ET OLERON
FR5410028

Sources : LPO Septembre 2011 Romain BENTOU - Jean TERRISSE, © IGN BD Ortho, 2008

Source : Communauté de communes du Bassin de Marennes, DOCOB des sites FR5410028 « Marais de Brouage, Ile d'Oléron » et FR5400431 « Marais de Brouage »

V.3.2.2.2. Les espèces d'intérêt communautaire

2 espèces végétales inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats-Faune-Flore ont été recensées au sein de ces sites. Il s'agit de la Cynoglosse des dunes et du Liparis de Loesel.

20 espèces animales d'intérêt communautaire ont été recensées sur le secteur, inscrites à l'annexe II (6 espèces) ou à l'annexe IV de la Directive Habitats. Ces espèces sont répertoriées dans le tableau ci-dessous.

20 espèces d'intérêt communautaire dont 6 de l'annexe II et 14 de l'annexe IV (en italique) de la Directive Habitats	
Mammifères :	Reptiles :
1355 Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>)	1220 Cistude d'Europe (<i>Emys orbicularis</i>)
<i>Murin de Daubenton</i>	<i>Lézard vert</i>
<i>Pipistrelle commune</i>	<i>Lézard des murailles</i>
<i>Genette d'Europe</i>	<i>Couleuvre d'Esculape</i>
<i>Putois</i>	<i>Couleuvre verte et jaune</i>
	<i>Coronelle girondine</i>
Insectes :	Amphibiens :
1083 Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)	<i>Pélobate cultripède</i>
1060 Cuivré des marais (<i>Lycaena dispar</i>)	<i>Rainette méridionale</i>
1065 Damier de la Succise (<i>Euphydryas aurinia</i>)	<i>Crapaud calamite</i>
	<i>Grenouille agile</i>
Poissons :	<i>Grenouille de Lesson</i>
1101 Esturgeon (<i>Acipenser sturio</i>)*	

68 espèces d'oiseaux communautaires sont par la même occasion répertoriées, dont 26 sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Ces espèces sont listées dans le tableau page suivante.

Les différentes cartographies réalisées dans le cadre du DOCOB indiquent la présence des 15 espèces d'oiseaux suivantes sur le territoire communal :

- Aigrette garzette (dortoir et site d'alimentation)
- Héron pourpre
- Grande aigrette
- Gorgebleue de Nantes
- Pipit rousseline
- Rousserolle effarvatte
- Avocette élégante (reproduction)
- Echasse blanche (reproduction)
- Chevalier gambette
- Vanneau huppé (reproduction)
- Petit gravelot (reproduction)
- Faucon pèlerin
- Balbuzard pêcheur
- Sterne pierregarin
- Guiffette noire

68 espèces de la Directive Oiseaux dont 26 inscrites à l'Annexe I (**)	
Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>) **	Fuligule milouinan (<i>Aythya marila</i>)
Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>) **	Fuligule morillon (<i>Aythya fuligula</i>)
Barge à queue noire (<i>Limosa limosa</i>)	Gallinule poule-d'eau (<i>Gallinula chloropus</i>)
Barge rousse (<i>Limosa lapponica</i>) **	Gorgebleue à miroir (<i>Luscinia svecica</i>) **
Bécasseau maubèche (<i>Calidris canutus</i>)	Grand Cormoran (<i>Phalacrocorax carbo</i>)
Bécasseau minute (<i>Calidris minuta</i>)	Grand Gravelot (<i>Charadrius hiaticula</i>)
Bécasseau sanderling (<i>Calidris alba</i>)	Gravelot à collier interrompu (<i>Charadrius alexandrinus</i>)
Bécasseau variable (<i>Calidris alpina</i>)	Grèbe à cou noir (<i>Podiceps nigricollis</i>)
Bécassine des marais (<i>Gallinago gallinago</i>)	Grèbe castagneux (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)
Bernache cravant (<i>Branta bernicla</i>)	Grèbe huppé (<i>Podiceps cristatus</i>)
Bihoreau gris (<i>Nycticorax nycticorax</i>) **	Guifette moustac (<i>Chlidonias hybridus</i>) **
Busard cendré (<i>Circus pygargus</i>) **	Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>) **
Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>) **	Héron cendré (<i>Ardea cinerea</i>)
Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>) **	Héron garde-bœufs (<i>Bubulcus ibis</i>)
Canard chipeau (<i>Anas strepera</i>)	Héron pourpré (<i>Ardea purpurea</i>) **
Canard colvert (<i>Anas platyrhynchos</i>)	Hibou des marais (<i>Asio flammeus</i>) **
Canard pilet (<i>Anas acuta</i>)	Huîtrier pie (<i>Haematopus ostralegus</i>)
Canard siffleur (<i>Anas penelope</i>)	Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>) **
Canard souchet (<i>Anas chapeata</i>)	Milan noir (<i>Milvus migrans</i>) **
Chevalier aboyeur (<i>Tringa nebularia</i>)	Oie cendrée (<i>Anser anser</i>)
Chevalier arlequin (<i>Tringa erythropus</i>)	Oie rieuse (<i>Anser albifrons</i>)
Chevalier gambette (<i>Tringa totanus</i>)	Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>) **
Chevalier guignette (<i>Actitis hypoleucos</i>)	Pipit rousseline (<i>Anthus campestris</i>) **
Cigogne blanche (<i>Ciconia ciconia</i>) **	Pluvier argenté (<i>Pluvialis squatarola</i>)
Combattant varié (<i>Philomachus pugnax</i>) **	Pluvier doré (<i>Pluvialis apricaria</i>) **
Courlis cendré (<i>Numenius arquata</i>)	Sarcelle d'été (<i>Anas querquedula</i>)
Courlis corlieu (<i>Numenius phaeopus</i>)	Sarcelle d'hiver (<i>Anas crecca</i>)
Crabier chevelu (<i>Ardeola ralloides</i>) **	Spatule blanche (<i>Platalea leucorodia</i>) **
Cygne chanteur (<i>Cygnus cygnus</i>) **	Sterne caugek (<i>Sterna sandvicensis</i>) **
Cygne tuberculé (<i>Cygnus olor</i>)	Sterne naine (<i>Sterna albifrons</i>) **
Echasse blanche (<i>Himantopus himantopus</i>) **	Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>) **
Faucon hobereau (<i>Falco subbuteo</i>)	Tadome de Belon (<i>Tadorna tadorna</i>)
Foulque macroule (<i>Fulica atra</i>)	Tournepipe à collier (<i>Arenaria interpres</i>)
Fuligule milouin (<i>Aythya ferina</i>)	Vanneau huppé (<i>Vanellus vanellus</i>)

Source : Communauté de communes du Bassin de Marennes, DOCOB des sites FR5410028 « Marais de Brouage, Ile d'Oléron » et FR5400431 « Marais de Brouage »

V.3.2.3. LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE CONSERVATION DU DOCOB

Les objectifs de conservation listés ci-dessous déclinent pour chacun des habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire les objectifs généraux suivant :

- Objectif 1 : Maintenir et améliorer les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire :
 - Préserver, restaurer et gérer le complexe prairial ;
 - Préserver, restaurer et gérer le complexe estuarien et salé ;
 - Préserver, restaurer et gérer les habitats dunaires et littoraux ;
 - Préserver, restaurer et gérer les habitats forestiers ;
 - Préserver les habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire par la maîtrise foncière et d'usage.

- Objectif 2 : Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil du site pour l'avifaune :
 - Maintenir et améliorer la capacité d'accueil du site Natura 2000 pour les oiseaux nicheurs, migrateurs et hivernants ;
 - Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil et les fonctionnalités des prairies humides pour l'avifaune ;
 - Maintenir et améliorer l'état des roselières existantes et créer de nouvelles roselières favorisant la nidification et les haltes migratoires de l'avifaune d'intérêt communautaire ;
 - Maintenir et améliorer les fonctionnalités et potentialités d'accueil des bassins et des plans d'eau pour l'avifaune ;
 - Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil des dunes et du littoral pour l'avifaune ;
 - Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil des boisements pour l'avifaune ;
 - Limiter les facteurs de mortalité et le dérangement de l'avifaune notamment en période de nidification.

- Objectif 3 : Préserver les espèces animales d'intérêt communautaire de la directive Habitats :
 - Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil du site pour les espèces d'intérêt communautaire ;
 - Créer ou restaurer des corridors écologiques ;
 - Restaurer ou maintenir les populations de mustélidés d'intérêt communautaire ;
 - Encourager une gestion des boisements favorables à la biodiversité.

- Objectif 4 : Maintenir ou restaurer la qualité et les fonctionnalités de l'hydrosystème :
 - Contribuer à l'amélioration de la gestion qualitative et quantitative de l'eau douce et salée ;
 - Restaurer et améliorer les fonctionnalités du réseau hydraulique ;
 - Préserver, restaurer et gérer le complexe aquatique et les végétations associées.

- Objectif 5 : Harmoniser l'utilisation du site, en encadrant la fréquentation et en sensibilisant sur sa fragilité :
 - Informer et sensibiliser les acteurs, les habitants et le grand public au caractère remarquable du site ;
 - Communiquer sur Natura 2000 et développer l'éducation à l'environnement auprès du grand public, des professionnels et des élus ;
 - Mettre en place un partenariat avec les services de l'Etat pour une meilleure application de la réglementation ;
 - Informer les usagers et riverains sur les pratiques respectueuses de l'environnement du site ;
 - Accompagner le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement et des activités socio-économiques en place ;
 - Développer la prise en compte de la biodiversité et des activités socio-économiques dans les pratiques de loisirs ;
 - Favoriser la prise en compte des enjeux écologiques dans les projets et les politiques publiques du territoire.

- Objectif 6 : Améliorer la connaissance des enjeux biologiques, évaluer les résultats par un suivi des actions mises en œuvre
 - Améliorer la connaissance des milieux et espèces ;
 - Suivre l'évolution du site ;
 - Mettre en œuvre le DOCOB ;
 - Evaluer les résultats des actions mises en œuvre et faire évoluer le DOCOB

V.3.2.4. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES HABITATS ET ESPECES

V.3.2.4.1. Les choix opérés dans le cadre du projet de PLU en matière de zonage

L'ensemble des secteurs inclus dans le périmètre des sites Natura 2000 des marais de Brouage font l'objet d'un classement en zone naturelle, agricole ou ostréicole indicé « r », espace remarquable.

Le règlement associé est identique à celui exposé précédemment pour les sites des marais de la Seudre. Celui-ci vise à considérablement réduire les potentiels impacts sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Comme précédemment, à noter que la partie littorale du site est classée en zone Nm.

- **La délimitation des zonages urbains**

Le principe qui a guidé le zonage a été celui d'exclure systématiquement les zones urbaines ou à urbaniser des limites des zones Natura 2000 de façon à préserver l'intégrité des espaces naturels d'intérêt écologique.

Cependant, localement, une distorsion entre l'occupation du sol et les limites du secteur Natura 2000 a été mise à jour, obligeant à une mise en cohérence entre la réalité de l'occupation du sol actuelle et le zonage du PLU.

Il s'agit du lieu-dit « cimetière des soldats », au nord du bourg. Le secteur est occupé de longue date par un programme bâti, la résidence de vacances "le village des amareyeurs". Le secteur avait été classé au POS en zone NAf.

La définition de la zone Naf était la suivante : "secteur particulier correspondant à une partie de marais remblayé par autorisation du 26 Juin 1981".

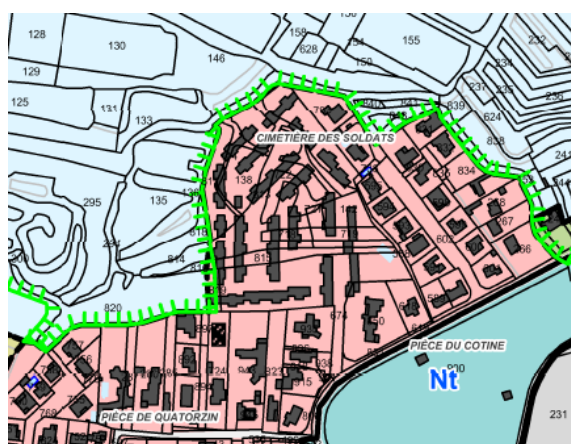


Photo aérienne



Périmètre Natura 2000 (en croisillon)

Zonage au projet de PLU



Le zonage au projet de PLU est strictement callé sur le programme bâti.

V.3.2.4.2. L'analyse des « zones de frange » entre tissu urbain et zones sensibles

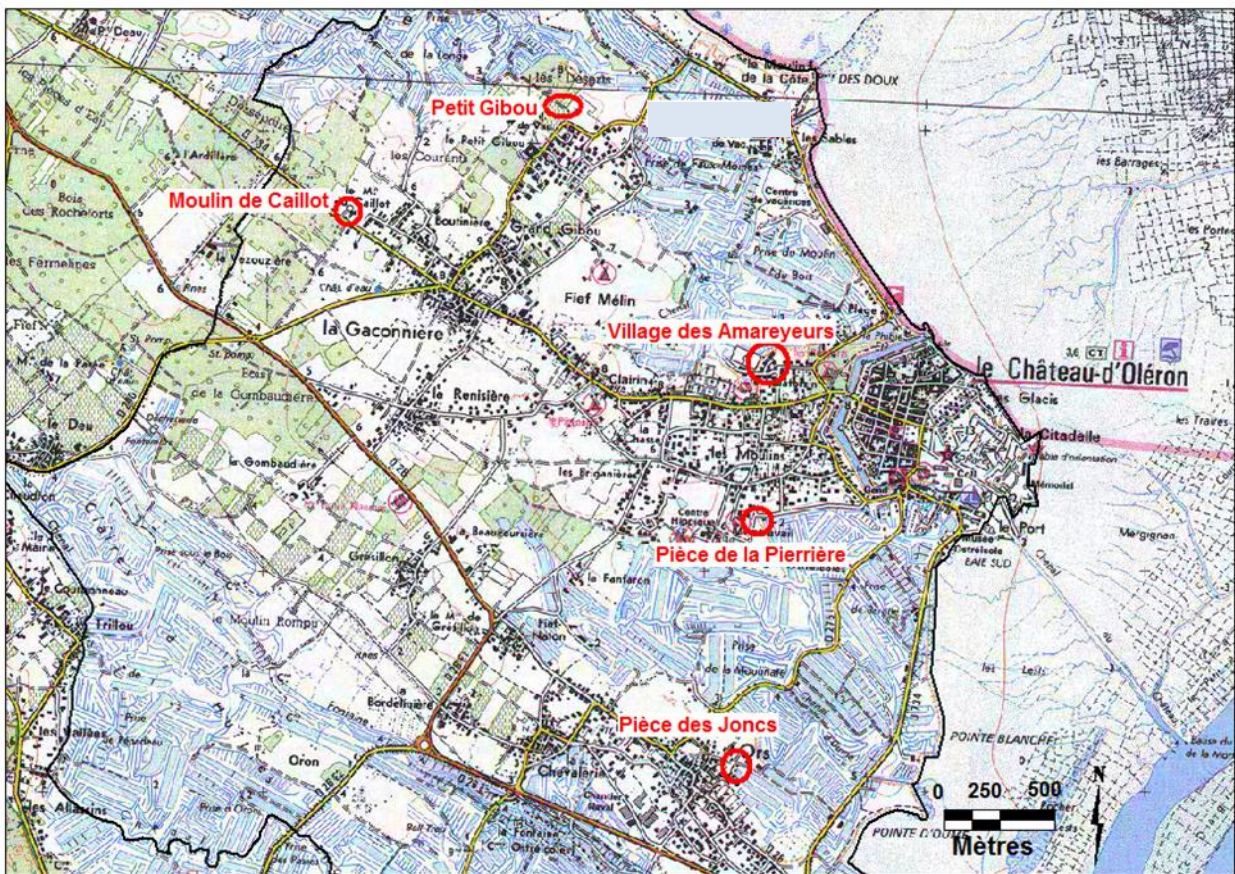
Le tracé du zonage urbain au plus près des limites de l'enveloppe bâtie existante a permis de réduire les « effets de lisière ».

Les zones de contact entre le tissu urbain et les habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire sont franches, déjà existantes et dans une certaine mesure « intégrées » dans le fonctionnement biologique des zones Natura 2000 en présence.

Toutes les zones 1AU sont éloignées de ces secteurs ou séparées de ceux-ci par une zone tampon.

Ainsi, aucune zone 1AU ne vient au contact direct avec les limites des sites Natura 2000.

Les différentes zones de contact ont été examinées de manière précise :

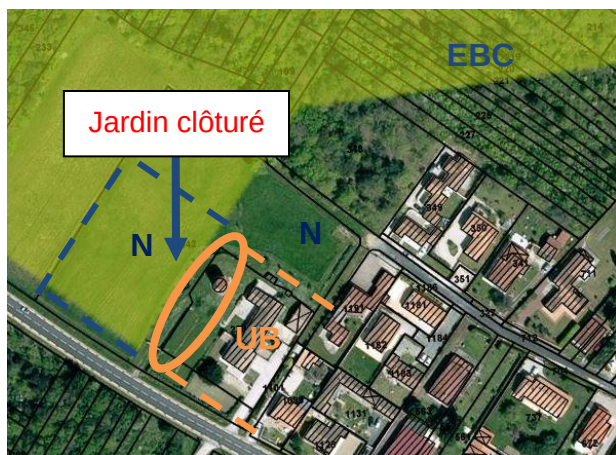


Carte de localisation générale des interfaces entre tissu urbain et zones Natura 2000

- **A l'extrémité de la Gaconnière, le long de la RD.734 « Moulin de Caillot »**

La zone urbaine UB localisée le long de la RD734 s'arrête en limite de zone Natura 2000 située au niveau du Moulin de Caillot.

Le jardin clôturé, régulièrement fauché, de la dernière habitation du secteur, se prolonge jusqu'au sein du périmètre de la zone Natura 2000.



Vue aérienne du lieu-dit les Sables – Interface avec la zone Natura 2000 (colorée en jaune) et zonage associé



Interface avec la zone Natura 2000 : jardin clôturé

En classant, en zone naturelle la portion de jardin clôturé localisée au sein du site et en espace boisé classé le bois de la Gombaудиère situé à proximité, le projet de PLU n'engendre pas de menace particulière quant aux sites Natura 2000 adjacents à ce secteur.

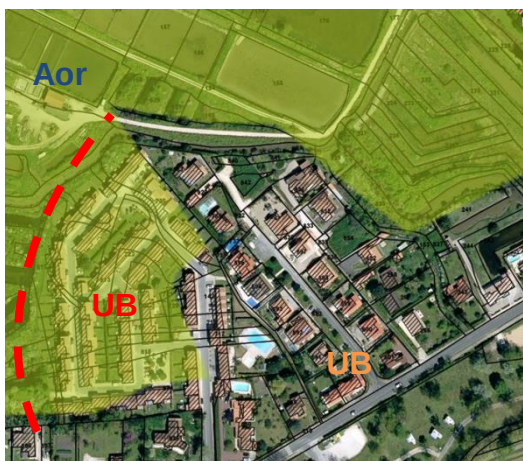
- **Le village des Amareyeurs à l'interface avec la zone Aor adjacente**

Comme notifié précédemment, la résidence de vacances « le village des amareyeurs », localisée au nord du bourg est incluse dans le périmètre de la zone Natura 2000 des marais de Brouage. Lors du tracé des limites de zone Natura 2000, ce secteur était identifié au POS en zone NAF définie comme étant « un secteur particulier correspondant à une partie de marais remblayé par autorisation du 26 juin 1981 ».

Comme l'autorisait le règlement du POS en vigueur, la résidence de vacances a vu le jour dans cette zone. Dès lors, il était cohérent de placer celui-ci en zone UB.

Pour atténuer l'effet lisière et isoler le lotissement du marais, une haie dense de type bocager a été conservée entre les marais et jardins clôturés attenants aux logements.

Hors la consommation d'espace évoquée ci-dessus, la présence de la résidence n'aura pas d'impact significatif sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 considérés.



Vue aérienne – Interface avec les sites Natura 2000 des marais de Brouage (en jaune)



Photographie de l'interface entre le bâti et les marais

- **Au niveau du quartier « Pièces de la Pierrière » située au Sud du bourg**

Une parcelle urbanisée (zone UB) est adjacente à une zone classée Aor dans le projet de PLU (zone Natura 2000 située à l'est de la parcelle).

Un mur, la façade de la maison, une clôture et une haie ornementale constituent l'interface avec la zone Natura 2000. La délimitation étant bien marquée, cette habitation ne constitue pas une menace pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

(



Photographie aérienne du quartier « pièce de la pierrière » - Interface avec la zone Natura 2000 des marais de Brouage (en jaune)



Interface entre la zone UB et la zone Natura 2000

- **Au Nord du quartier « Pièces des joncs » situé au Sud de la commune**

La proximité de la zone Natura 2000 des marais de Brouage avec la zone UA au niveau de ce secteur au sud de la commune n'engendre pas de menace particulière pour les habitats et espèces de la ZPS et de la ZSC.

Les marais sont protégés des jardins des habitations clôturées les plus proches par un taillis de feuillus et un chemin d'accès.



Photographie aérienne du quartier « pièces des joncs » - Interface avec la zone Natura 2000 des marais de Brouage (en jaune)



Interface entre la zone UA et la zone Natura 2000

- **Conclusion :**

L'examen détaillé des zones de contact entre le tissu urbain et les limites de la zone Natura 2000 ne révèle pas de menace particulière pour les habitats et espèces des sites Natura 2000 adjacents à ces zones urbaines.

La mise en œuvre du PLU n'aura donc pas d'incidence notable sur les habitats et espèces des sites Natura 2000 FR5410028 « Marais de Brouage, Ile d'Oléron » et FR5400431 « Marais de Brouage ».

V.4 - LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE AGRICOLE, OSTREICOLE ET FORESTIERE

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs, ...). Il s'agit de l'un des principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

Pour faire face à cet enjeu majeur, le Plan Local d'Urbanisme a pris des dispositions.

V.4.1. LA RESSOURCE OSTREICOLE

L'activité ostréicole est quant à elle l'une des activités majeures de la commune. Les entreprises ostréicoles sont principalement situées le long du chenal d'Ors, au Port du château, et sur le site du Pâté.

Les espaces voués à l'activité ostréicole sont classés en zone Aor au PLU, zone à vocation ostréicole ou aquacole en site remarquable. Ce classement en zone Aor représente 755 ha, soit 45% de la surface communale ; auxquels il faut adjoindre 109 hectares de zone maritime.

Le maintien de l'activité ostréicole participe au maintien des habitats d'intérêt communautaire présents sur la commune.

Des installations d'aire de carénage et de grattage des chalands ostréicoles ont été réalisées, situés sur la cale du radier de l'avant-port (aire de grattage) et au niveau des cabanes ostréicoles le long de l'avenue du port (aire de carénage). Ceux-ci ont pour objectif de supprimer, à minima de réduire, les rejets de substances prioritaires dangereuses (inscrites à l'annexe 10 de la Directive Cadre sur l'Eau) d'origines industrielles et domestiques ; et ainsi de permettre la réduction de la contamination des milieux aquatiques par les PCB et autres déchets dangereux grâce à un entretien régulier des chalands ostréicoles.

De plus, une aire d'avitaillement a été réalisée dans l'optique de remplacer le poste de distribution de carburant privé installé au fond du bassin à flot de la commune, qui n'étant plus aux normes actuelles, représentait une menace potentielle pour la qualité de l'eau et l'environnement plus globalement. La réalisation s'inscrit dans la continuité de proposer une distribution de carburants aux normes et respectueuses de l'environnement pour les pêcheurs et plaisanciers du Port et des environs.

V.4.2. LA RESSOURCE AGRICOLE ET FORESTIERE

V.4.2.1. LA RESSOURCE AGRICOLE

L'agriculture, sur l'île d'Oléron, était traditionnellement organisée autour de la viticulture, du maraîchage et de l'élevage (sur les bosses des marais).

L'agriculture est aujourd'hui faiblement représentée sur l'ensemble de l'île et particulièrement la commune du Château.

La surface agricole utilisée de la commune en 2010 est de 30 hectares, soit moins de 2% seulement de la superficie communale. Elle a enregistré une diminution de 32% en 20 ans.

Depuis le dernier recensement 2010, deux exploitants sont présents sur la commune. Une exploitation orientée vers la production de spiruline, a un projet d'installation.

Une nouvelle dynamique pourrait être recherchée au travers de nouveaux débouchés de l'agriculture : développement de l'agrotourisme et de la mise en place de circuits courts.

A ce titre, la communauté de communes et les acteurs professionnels, conscients des enjeux, se sont engagés dans l'élaboration qu'une charte de l'Agriculture durable (Mars 2012) et d'un plan d'actions.

Le projet de PLU a retenu un classement en zone agricole des espaces cultivés ou pouvant retrouver une affectation agricole.

La zone A est ainsi établie à 152 hectares, dont 140 ha en zone de protection en site remarquable, Ar.

V.4.2.1. LA RESSOURCE FORESTIERE

La commune du Château d'Oléron est très peu boisée. Le bois de la Gombaudière localisé au nord-ouest de la commune constitue le plus important massif boisé. Afin d'assurer sa protection, celui-ci a fait l'objet d'un classement en zone naturelle de protection et en espace boisé classé.

L'abandon de l'activité agricole a localement abouti à la formation de bosquets de petite taille, dispersés sur l'ensemble du territoire. Ces boisements sont inscrits dans le PLU en tant que zone A ou N (suivant leur qualité, leur localisation ainsi que les éventuelles possibilités d'une reconquête future de la zone par l'activité agricole (pour les cas de friches arbustives). Ils peuvent être localisés en espace remarquable (classement en zone Ar ou Nr).

En incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLU limite la pression du développement urbain.

V.5 - LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE : LE MAINTIEN DES TRAMES VERTES ET BLEUES

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles, sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables.

Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et augmentant les risques d'extinction locale.

Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés dont les caractéristiques et la surface leurs permettent de former un réservoir d'espèces.

L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise que les réservoirs de biodiversité sont des « espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante ».

Ils peuvent « abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations ».

Divers réservoirs de biodiversité ont été identifiés par le SRCE Poitou-Charentes sur le territoire communal : les forêts et landes, les cours d'eau et les milieux littoraux.

La présence des réservoirs de biodiversité a été prise en compte dans le PLU de la manière suivante :

- Les forêts et landes : dans le cadre du PLU, le bois de la Gombaудиère qui représente le plus important réservoir boisé de biodiversité sur la commune fait l'objet d'un classement en zone naturelle de protection et en espace boisé classé. L'ensemble des autres boisements font l'objet d'un classement en zone A ou N suivant les possibilités futures d'exploitation agricole.
- Les cours d'eau : les berges des cours d'eau et les bandes enherbées associées sont des corridors biologiques de première importance. Ces bandes enherbées participent aussi à la lutte contre l'érosion des berges, à l'autoépuration des eaux et au ralentissement des ruissellements en période pluvieuse.
- Les milieux littoraux : ces milieux sont d'une grande diversité biologique et paysagère. Dans le cadre du PLU, la façade a été inscrite en zone naturelle des espaces maritimes (Nm).

Des corridors biologiques ont aussi été identifiés à l'échelle communale. A l'ouest et au sud-est de la commune, deux corridors majeurs d'intérêt local ont été repérés. Ils permettent de relier les marais de la Seudre et de Brouage et assurent ainsi une certaine continuité biologique.

Secondairement, un troisième corridor a été identifié. Celui-ci permet le déplacement d'espèces entre une portion des marais de Brouage et les marais dégradés localisés au nord de Fief Naton. Les secteurs concernés par ces corridors biologiques font l'objet d'une inscription au PLU en tant que zone A, Ao ou N.

V.6 - LA GESTION DES RISQUES

Si les risques naturels ne peuvent être supprimés, le PLU s'est efforcé de prendre en considération leur gestion. Il a ainsi pris des dispositions afin de limiter l'exposition des habitants à ces risques naturels.

V.6.1. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

V.6.1.1. LA SUBMERSION MARINE

La commune est soumise à un fort risque de submersion marine. Les zones urbaines concernées par l'aléa sont l'Ors, la Chevalerie et Fief Naton. A celles-ci s'ajoutent le secteur du Port du Château ainsi que la limite Est du lieu-dit les Briganières (à savoir la zone sud d'extension du bourg).

La bande de précaution associée à ce risque concerne sur la commune le secteur du Port, l'extrémité Est de la zone urbaine d'Ors et le débouché du pont. Dans le cadre du PLU, cette bande est rendue inconstructible.

Le PPRN vaut servitude d'Utilité publique. Un Porter à connaissance définit la prise en compte des risques.

Dans les secteurs soumis à aléa, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

V.6.1.2. L'EROSION LITTORALE

L'ensemble de la façade littorale de la commune est soumise à un fort risque d'érosion engendrant le recul du trait de côte.

Le zonage du PLU veille à exclure des zones ouvertes à l'urbanisation les zones à toute proximité de la façade littorale soumises au risque d'érosion.

V.6.1.3. LE RISQUE FEU DE FORET

Une faible partie de la commune du Château d'Oléron est soumise au risque de feu de forêt.

L'aléa est considéré comme faible (bois de Gombauidière, la Dessepoire, secteur vers la Vezouzière) à très faible (espaces centraux localisés entre La Rénisière, Fief de Clairin et Grésillon) suivant la zone considérée.

Le risque est surtout présent dans les zones fortement occupées durant la saison estivale (campings, parcelles à camper), accru par l'absence d'entretien des parcelles boisées et des friches.

Dans les secteurs soumis à aléa, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

V.6.2. AUTRES RISQUES NATURELS

V.6.2.1. LE RISQUE INONDATION

Bien que le PPRN n'ait pas retenu le risque inondation, celui-ci est cependant présent. Il est localisé au niveau des secteurs de marais et lié à des remontées de nappes ou des volumes d'eaux ruisselés importants en période de fortes pluies. Les secteurs soumis à cet aléa n'étant pas urbanisés ni à vocation constructible, le PLU ne contribue pas à un accroissement du risque inondation.

V.6.2.2. LE RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

La commune du Château d'Oléron est soumise au risque de retrait-gonflement des argiles, celui-ci s'échelonnant de moyennement, à fortement élevé (le long de la RD.26).

Le PLU ne contribue pas à un accroissement important du risque car les zones à vocation constructible sont en continuité de secteurs déjà bâtis.

Hormis les secteurs urbanisés le long de la RD.26 au sud de la commune, il s'agit par ailleurs de zones moyennement exposées à ce risque.

De plus, des mesures simples de constructibilité, tels que l'édification de fondations profondes ou la rigidification de la structure par chaînage permettent de réduire les effets du retrait-gonflement des argiles.

V.7 - PAYSAGE ET CADRE DE VIE

V.7.1. LA QUALITE ARCHITECTURALE

La commune du Château d'Oléron dispose d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, créée le 13 avril 2006, devenue, suite à la publication de la loi du 7 Juillet 2016, **site patrimonial remarquable**.

Le périmètre du SPR englobe la citadelle et ses abords directs, les espaces du Port (Port de Pâté), les « franges » de marais venant en accompagnement visuel et paysager.

Sur ces ensembles, le SPR fixe des prescriptions réglementaires différenciées en fonction des secteurs et quartiers et de la typologie des bâtiments considérés.

Cependant le SPR ne couvre pas une grande part des espaces bâtis.

Dans le cadre du PLU, le souci de la protection des paysages et de la qualité architecturale est affirmé au travers de la définition de prescriptions réglementaires, dans le cadre des dispositions du règlement des zones, relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

Outre des dispositions générales, le PLU fixe des **prescriptions détaillées** relatives au volume général des constructions (les références étrangères ou méridionales sont proscrites), aux toitures, aux percements, aux maçonneries, aux clôtures).

Sont également prises en compte les nouvelles exigences environnementales (permettre la pose de capteurs d'énergie solaire) mais veille à de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale afin de ne pas compromettre le caractère traditionnel des lieux.

La charte paysagère d'urbanisme et d'architecture en Pays Marennes Oléron constitue un document de référence.

Les Orientations d'Aménagement préconisent dans ses intentions le respect de cette charte.

V.7.2. PAYSAGE ET CADRE DE VIE

La qualité paysagère de la commune du Château d'Oléron est reconnue. La commune est concernée, outre par le périmètre du SPR, par la définition d'un site classé (classement du 1^{er} Avril 2011).

La protection des paysages passe bien entendu par la préservation des espaces emblématiques et du bâti remarquable qui fondent l'identité du Château d'Oléron.

Les éléments qui participent à l'entité paysagère de la commune et à son cadre de vie ont été identifiés et protégés :

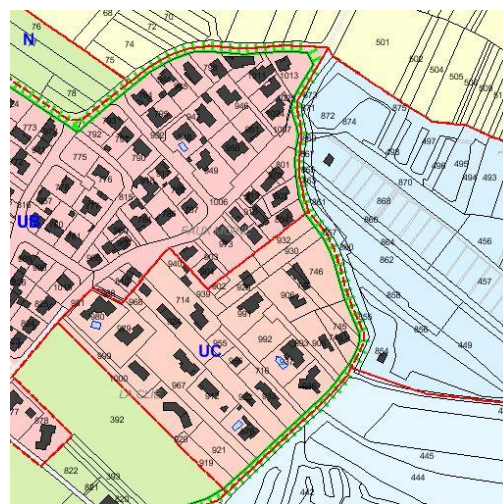
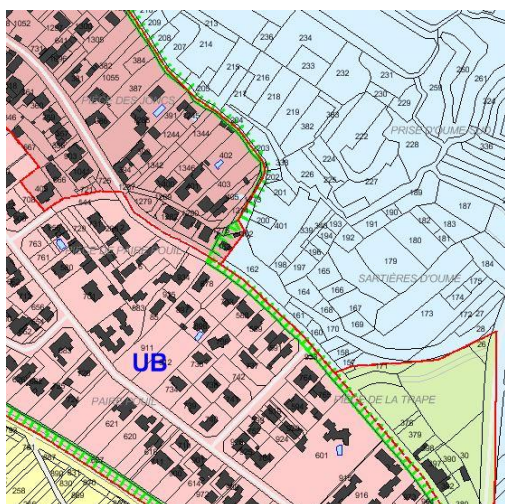
- La citadelle, élément identitaire de la commune, est à l'origine du SPR. Elle a été inscrite en tant que zone Nc dans le cadre du PLU.
- Les marais ostréicoles : les marais sont inclus dans le site classé. L'ensemble des marais fait l'objet d'un classement en zone ostréicole identifiée en espace remarquable du fait de la qualité des milieux au plan environnemental.
- La façade littorale fait l'objet d'un classement en zone naturelle et paysagère remarquable dans le cadre du PLU.

A ces trois éléments paysagers s'ajoutent les groupements de cabanes ostréicoles situés le long du chenal d'Ors, éléments identitaires de la commune. Ils font partie intégrante du site classé. L'amélioration des bâtiments récents localisés à proximité sera préconisée, dans le respect de l'architecture traditionnelle afin de ne pas dénaturer le lieu.

La préservation des qualités paysagères passe également par une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, la commune s'est attachée à une stricte prise en compte du site classé.

Elle a ainsi veillé à ce que les zonages urbains n'empiètent pas sur le périmètre du site classé.



Exemples de zonage avec la limite du site classé en tiret vert

Seules 4 parcelles bâties en zone de frange urbaine, bien que situées en site classé, ont été raccrochées à la zone urbaine : agglomération du bourg, une parcelle lieu-dit « Fief de Clarin » (ouest du cimetière) ; une parcelle au sud, au contact du camping Airehôtel ; 2 parcelles à la Gaconnière ; une parcelle à Grésillon.

Les zones d'urbanisation future, positionnées en appui de l'enveloppe urbaine existante, sont également systématiquement situées hors site classé.

PARTIE VI.

INDICATEURS DE SUIVI RESUME NON TECHNIQUE

VI.1 -INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de la commune **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, répondant aux différents champs d'orientations du PLU et permettant de mesurer les évolutions en matière de constructions, de diversité de l'habitat, de consommation d'espace, d'équipements, d'activités économiques et touristiques, de déplacements, d'espaces naturels et de consommation et qualité des ressources

Thématique	Indicateur quantitatif (tableau annuel de suivi)	Indicateur qualitatif et / ou mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : Protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	- volume d'eau consommé/ ménage - volume d'eau consommé/ an - évolution de la qualité des eaux de baignade - évolution de la qualité des eaux conchyliques	<i>Rapports annuels gestionnaire réseaux Partenariat avec l'ARS</i>	Bilan annuel	Rapport 2019
Qualité ressources Réseaux et pollutions	- nombre de constructions contrôlées par le SPANC - programme de réalisation des travaux eaux pluviales	<i>Tableau de bord SPANC Partenariat avec délégué.</i>	Bilan annuel	Rapport 2019
Protection des boisements	- évolution des boisements - évolution des EBC	<i>Tableau de bord à partir des défrichements. Coupes autorisées.</i>	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Consommation énergie	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	<i>Service instructeur</i>	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : Habitat – développement urbain				
Production de logements	- Permis de construire autorisé /an pour habitat - Superficie consommée par permis - Logements ayant fait l'objet de travaux d'extension - Logements ayant fait l'objet de construction d'annexes	Localisation des permis (UA, UB, UC, 1AU, A, Nh, Nt) <i>Tableau de bord cartographique établi par la commune</i>	Bilan annuel	Date approbation PLU
Diversité de l'habitat	- Type de logements (individuel, groupé, collectif/ an, logements sociaux) - Logements anciens/ vacants réhabilités/ logements conventionnés - répartition résidences principales / secondaires	- localisation <i>Tableau de bord cartographique établi par la commune</i>	Bilan annuel	Date approbation PLU
Equipements	- Nouveaux équipements (publics ou privés) - Evolution du nombre d'enfants par classes	<i>Tableau de bord établi par la commune</i>	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : Développement économique et touristique / Déplacements				
Activités primaires	- Evolution du nombre d'entreprises ostréicoles - Autres entreprises liées à la mer - Evolution des surfaces agricoles	<i>Tableau de bord établi par la commune</i>	Bilan annuel	Date approbation PLU
Activités	- Permis de construire autorisés / an pour locaux d'activité Et localisation	<i>Tableau de bord établi par la commune</i>	Bilan annuel	Date approbation PLU
Déplacements	- aménagements voirie réalisés - kilomètres de pistes cyclables nouveaux	<i>Tableau de bord établi par la commune / CC</i>	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

VI.2 - METHODOLOGIE DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DU PLU

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a été bien pris en compte lors de l'étude du PLU,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et des orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

«Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU).

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- de décrire la géographie des milieux,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.

Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques ...).

Après une analyse de l'existant, du potentiel de la commune et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.

La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU, a permis de modifier et de compléter le document.

Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

VI.3 - RESUME NON TECHNIQUE

La commune du Château d'Oléron a souhaité la transformation de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elle a approuvé un premier document le 28 Février 2017.

Suite au recours gracieux déposé par les services de l'Etat et le pôle d'équilibre territorial et Rural du Pays Marennes Oléron, la commune a pris la décision le 30 Mai 2017 de rapporter la délibération d'approbation du PLU.

Le territoire communal est régi actuellement par le Règlement National d'Urbanisme.

Le conseil municipal, qui dispose de la compétence en matière de Plan local d'urbanisme, a prescrit une nouvelle élaboration du PLU **par délibération du conseil municipal du 12 Septembre 2017.**

La commune s'inscrit dans l'ensemble intercommunal plus large formé par le Pays de Marennes Oléron, qui dispose d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), pour lequel une révision a été prescrite en Avril 2016.

Le Plan Local d'Urbanisme est établi en compatibilité avec le SCOT.

Il prend en compte les travaux récents du SCOT, et le Porter à connaissance du Préfet transmis au Pays Marennes Oléron en Juillet 2016.

Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (risques littoraux ; érosion côtière et submersion marine ; incendie de forêt), mis en révision en 2016 et approuvé le 17 Août 2018.

La commune est concernée par l'application de la loi littoral.

Le Château d'Oléron est concerné par plusieurs sites Natura 2000 et conformément à l'article L.414-4. Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

VI.3.1. DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PROJET

VI.3.1.1. RESSOURCES - ENVIRONNEMENT – RISQUES - PAYSAGES

VI.3.1.1.1. Diagnostic territorial

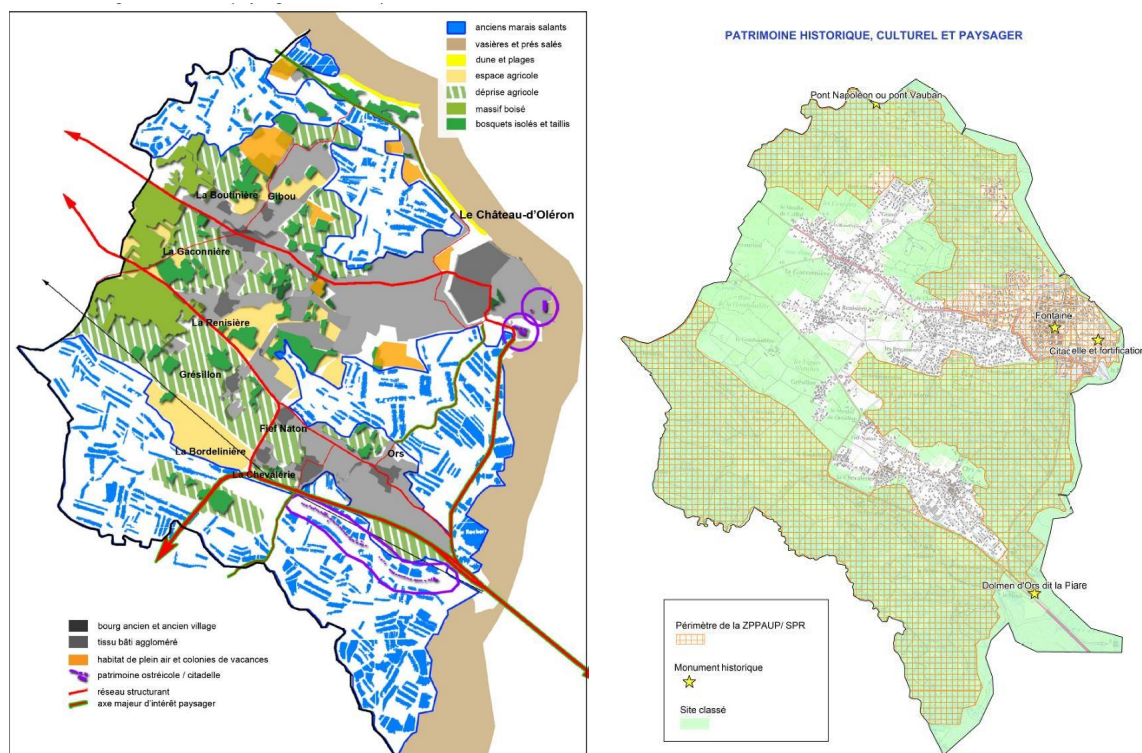
Atouts / Opportunités

- Des entités constitutives des milieux naturels de grande qualité, qui présentent un intérêt patrimonial au plan écologique (marais de la Seudre et de Brouage) et constituent des réservoirs de biodiversité.
- La création d'un Parc Naturel Marin pour assurer une bonne gestion de l'espace marin en complément de la réserve naturelle des marais de Moëze.
- De nombreux classements et inventaires d'intérêt écologique : classement au titre des sites Natura 2000, identification dans le cadre de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (dont ZNIEFF de type I), ZICO, ...
- Des eaux de baignade et eaux conchylicole de qualité.
- Des paysages emblématiques (façade littorale, paysage des marais et cabanes ostréicoles ...)

- Un patrimoine bâti majeur (la citadelle), mais aussi une architecture traditionnelle identitaire.
- Une politique de protection importante au plan paysager (sites classés, inscrits, ZPPAUP/SPR)
- Des quartiers récents pour lesquels les interfaces avec les espaces environnants sont peu traitées, et un traitement des dessertes et accès peu qualitatif.
- Un PPRN qui permet de qualifier les aléas en particulier submersion marine.

Faiblesses / menaces

- Une fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et corridors biologiques soumise à des éléments de rupture (zones urbaines, voiries).
- Des boisements relativement émiettés et de petite taille, à l'exception d'un ensemble important à l'ouest de la commune, avec le bois de la Gombauidière.
- Une urbanisation pavillonnaire qui affecte la lisibilité de la trame bâtie traditionnelle et banalise le paysage.
- Un développement fortement contraint par les aléas naturels, et très encadré par les protections édictées.
- Des mesures spécifiques à prendre au regard des espaces clefs de la loi littoral (bande des 100m, espaces naturels remarquables, ...).



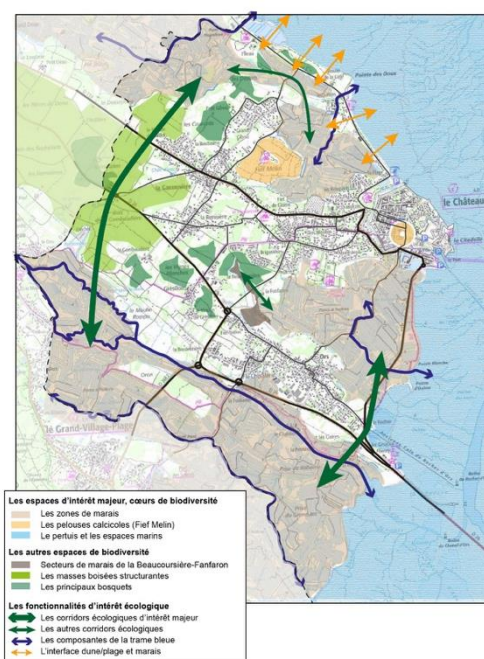
LES PISTES DE REFLEXION

- Assurer une protection stricte des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.
- Poursuivre une gestion qualitative de la ressource en eau (dont qualité des eaux conchyliques et des marais aquacoles)
- Préserver les espaces naturels et bâtis emblématiques, ainsi que le patrimoine local.
- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs.

VI.3.1.1.1. Les enjeux et les choix établis dans le cadre du PADD

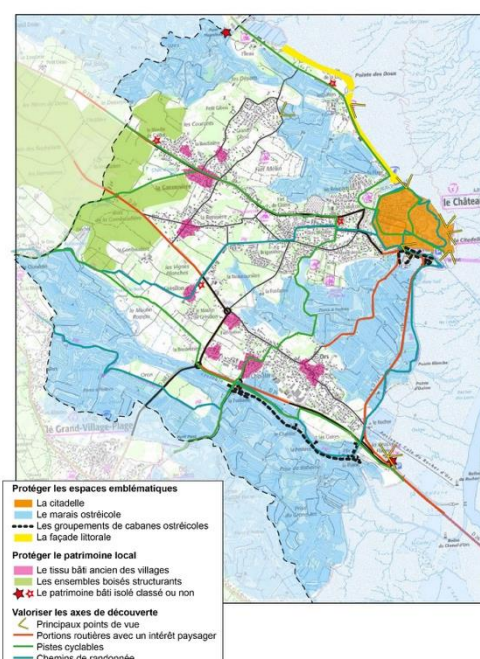
- ⇒ Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique
- ⇒ Poursuivre une gestion raisonnée de la ressource en eau
- ⇒ Prévoir un développement dans le respect des valeurs paysagères du site en déclinant les dispositions de la loi Littoral
- ⇒ Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales de la commune
- ⇒ Promouvoir une bonne intégration des ensembles bâtis et nouvelles constructions dans le paysage
- ⇒ Intégrer les aléas submersions marines et submersion littorale
- ⇒ Préserver du risque « feux de forêt »

PRESERVER LES ESPACES NATURELS
SENSIBLES ET LES RESSOURCES



Commune du Château d'Oléron - Orientations du P.A.D.D. - Novembre 2018
Cabinet NOËL Urbanistes - GEREÀ Environnement

PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES
PATRIMOINES DANS LEUR DIVERSITÉ



Commune du Château d'Oléron - Orientations du P.A.D.D. - Novembre 2018
Cabinet NOËL Urbanistes - GEREÀ Environnement

VI.3.1.2. DEMOGRAPHIE – HABITAT – DEVELOPPEMENT URBAIN

VI.3.1.2.1. Diagnostic territorial

Atouts / Opportunités

Démographie, construction et habitat

- Une population établie en 2014 sur la commune du Château d'Oléron à 4 063 habitants, avec une dynamique démographique sur la période récente plus soutenue que sur l'ensemble de l'île
- Une population saisonnière moins marquée que sur l'ensemble de l'île ; la commune bénéficiant ainsi d'un fonctionnement à l'année plus équilibré.
- Une dynamique de construction importante (progression du parc de 30% depuis 15 ans), marquée toutefois par un ralentissement général sur la période 2007-2015 (ralentissement moins important qu'à l'échelle de l'île).

- Une reprise de la production de logements enregistrée en 2015-2016.
- Un poids des résidences principales au regard des résidences secondaires resté stable, avec un mouvement de transformation de résidences secondaires en résidences principales.
- Une politique d'amélioration du parc ancien qui porte ses fruits et qui se poursuit.
- Une politique de développement de l'accession aidée (politique foncière et partenariat avec le privé).
- Un développement de l'offre locative sociale (dont dispositifs en VEFA).
- En matière d'hébergements touristiques, un hébergement de plein air développé, qui a vocation à se développer uniquement de manière qualitative.

Développement urbain, équipements

- A partir de ses 9 villages, partie intégrante de l'identité de la commune, l'urbanisation est organisée en 3 pôles : le bourg, l'ensemble Sud « Ors / La Chevalerie », l'ensemble Ouest « Gaconnière / La Boutinière ».
- Le tissu urbain présente des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (approchés à 17 hectares).
- La commune est dotée d'équipements et services de dimension supra communale (dont espaces culturels et d'animation). Elle dispose d'une couverture numérique correcte.
- Au plan des réseaux, la commune est entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- Elle a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales qui va lui permettre d'engager un programme de travaux adapté

Faiblesses / menaces

- Une croissance démographique générée uniquement par le solde migratoire.
- Une faible représentation des classes jeunes qui se traduit par un vieillissement de la population et une taille des ménages en constante diminution.
- Une population saisonnière qui perturbe le fonctionnement urbain.
- Une production de logements peu diversifiée, prédominance de maisons individuelles et de grands logements.
- Un marché de l'accession toujours ségrégatif.
- Un marché locatif tendu.
- La commune ne peut évoluer au plan urbain qu'au sein d'une enveloppe foncière non extensible, compte tenu des protections qui la concerne.

LES PISTES DE REFLEXION

- Conserver la dynamique démographique récente.
- Poursuivre la politique foncière et d'accueil de ménages jeunes et actifs.
- Diversifier l'offre en logements (typologie).
- Prendre en compte les besoins de ménages spécifiques (personnes âgées, saisonniers, ...).
- Conserver un équilibre entre les trois pôles urbains et organiser les extensions urbaines
- Conforter les centres anciens et renforcer les espaces urbains existants / Optimiser la consommation foncière pour l'habitat
- Accompagner le développement urbain en poursuivant la politique d'équipements et de services

VI.3.1.2.2. Les enjeux et les choix établis dans le cadre du PADD

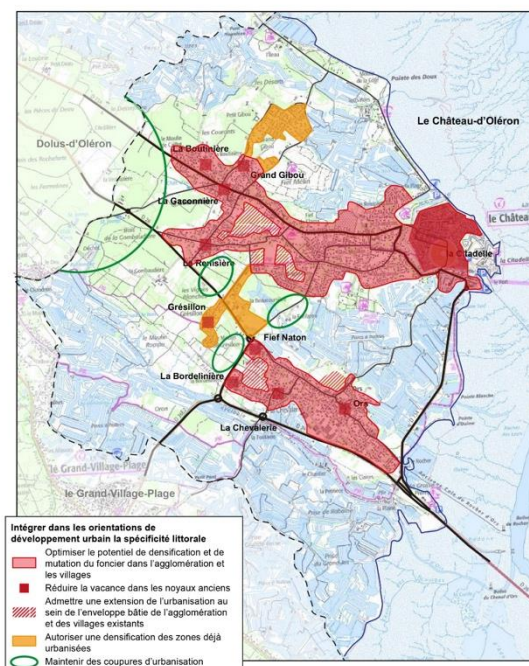
- ⇒ **Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population**
 - Projeter une dynamique d'évolution mesurée et maîtrisée
 - Diversifier l'offre de logements
 - Réduire la vacance et améliorer le parc existant
 - Poursuivre une politique d'équipements et services à la population

⇒ **Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale**

- Développer la construction au sein de l'agglomération et des villages
- Admettre une extension de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages, dans le respect de l'organisation tripolaire de la commune
- Autoriser une densification des zones déjà urbanisées
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Répondre à l'objectif de réduction de la consommation foncière

	Prospective 2018-2028
Phénomène de desserrement	
Hypothèse (de 2,03 à 2)	26
	+
Renouvellement du parc (taux de +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)	146
Taux d'évolution annuel : +0,68%	
	+
Augmentation des RS (+0,8%/an)	120
TOTAL LOGEMENT À PRODUIRE	316

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



VI.3.1.3. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – TOURISME

VI.3.1.3.1. Diagnostic territorial

Atouts / Opportunités

Développement économique

- La commune du Château constitue un pôle d'emplois à l'échelle de l'Ile, avec une part significative d'emplois liés aux activités primaires de la pêche, de l'ostréiculture, et des activités liées à la construction navale.
- La commune présente un taux d'activité et d'emplois en progression depuis le début des années 2000 et 45% des actifs vivent et habitent sur la commune ; le nombre d'emplois offerts représente environ 85% de la population active de la commune.
- La commune présente une bonne représentation du secteur primaire, avec l'ostréiculture, qui constitue un des pôles d'emplois majeur (le Port ostréicole de l'Ile est situé au Château) et la pêche. - L'activité ostréicole traditionnelle, après une période de transition (modernisation des bâtiments d'activités) se porte plutôt bien.
- La réhabilitation à fin économique (artisans d'art, commerces, restaurants) d'anciennes cabanes ostréicoles donne un attrait particulier au Port.
- Le secteur secondaire est également bien représenté : activités industrielles liées au secteur maritime, tissu de TPE-PME dynamique.

- La commune dispose au bourg d'un ensemble commercial et de services assez vivant et d'une petite zone commerciale (supermarché) avenue d'Antioche.

Tourisme

- Le Château d'Oléron constitue une commune résidentielle, moins marquée que l'île par la saisonnalité, et bénéficiant ainsi d'un fonctionnement à l'année plus équilibré.
- Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par un parc de locations saisonnières, ainsi que par divers hébergements collectifs sous forme hôtelière, de village de vacances, et d'hébergements de plein air.
- Sur la commune l'activité touristique est principalement axée sur les aspects patrimoniaux (citadelle, patrimoine bâti) et de « nature » (qualité paysagère du marais).

Faiblesses / menaces

Développement économique

- L'activité de commerces et de services bien développée dans le bourg, dépend assez fortement du tourisme ; l'activité s'établissant surtout pendant la période estivale.
- La zone d'activités du bourg, située sur la RD.26 présente des capacités d'extension limitées.
- Le supermarché, avenue d'Antioche, est pénalisé par le manque de disponibilité foncière permettant une évolution sur site de l'établissement.
- L'agriculture sur la commune du Château est aujourd'hui très faiblement représentée et dépend, comme sur l'ensemble de l'île, de contraintes à l'installation.

Tourisme

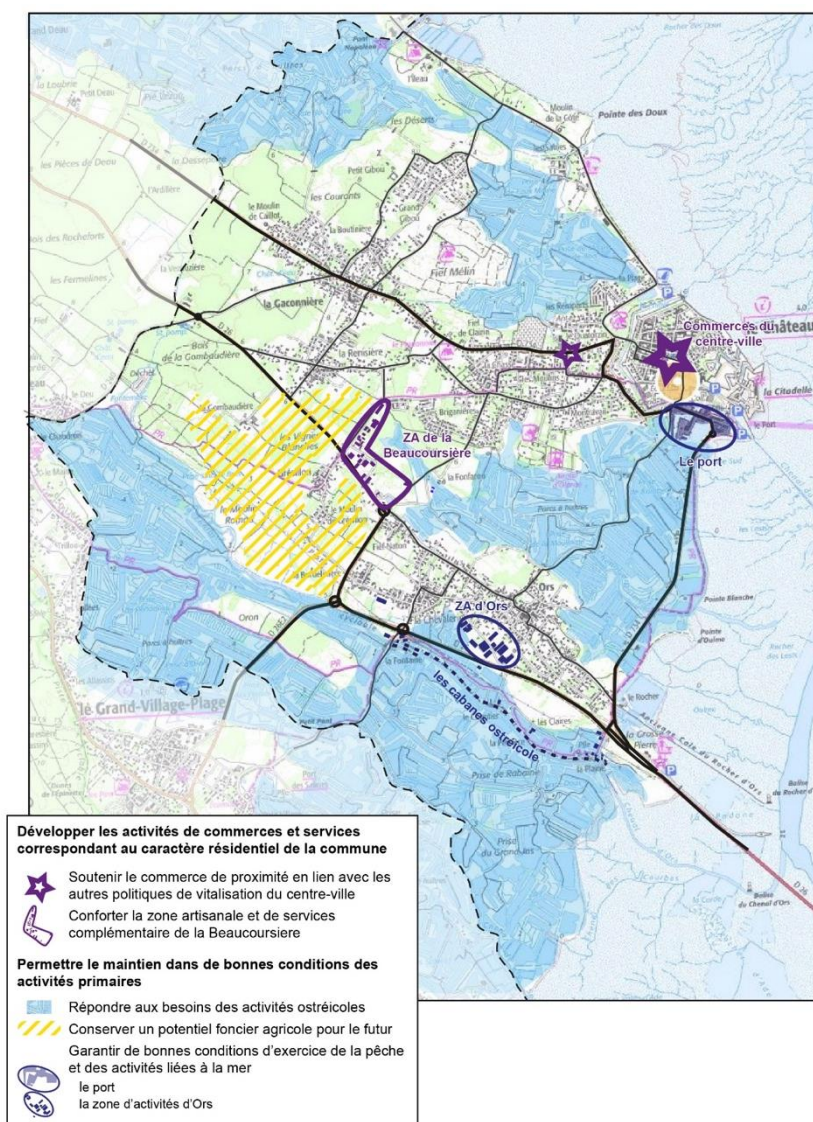
- L'hébergement de plein air sous forme de campings est dominant.
- La fréquentation estivale est concentrée dans le temps.

LES PISTES DE REFLEXION

- Consolider l'économie permanente pour réduire la dépendance au tourisme.
- Renforcer la capacité d'accueil d'entreprises par une offre foncière en zones économiques
- Faciliter en lien avec le développement de politiques de vente directe, l'installation de nouveaux agriculteurs.
- Préserver le marais ostréicole et les activités liées.
- Soutenir et conforter l'activité du Port.

VI.3.1.3.1 Les choix établis dans le cadre du PADD

- ⇒ **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
- ⇒ **Promouvoir un tourisme raisonné**
 - Permettre une adaptation qualitative des hébergements notamment des campings
 - Maitriser les capacités d'accueil et prendre en compte les évolutions



VI.3.1.4. DEPLACEMENTS - MOBILITES

VI.3.1.4.1. Diagnostic territorial

Atouts / Opportunités

- Située au débouché du Pont, la commune bénéficie d'une desserte facilitée au continent.
- Elle est irriguée par les deux voies RD.26 (axe Nord-Ouest/Sud-Est de l'Ile, via le pont d'Oléron) et RD.734 (traverse du bourg du Château-d'Oléron), qui constituent des itinéraires routiers majeurs pour l'Ile d'Oléron et bien entendu pour la commune.
- En dehors de la période d'été, les conditions de circulation et stationnements sont bonnes.
- L'offre en transports collectifs s'est notablement améliorée, avec 4 lignes régulières à l'année et des lignes secondaires et un service de transport à la demande. Les lignes estivales enregistrent un grand succès.
- Même si les pistes cyclables restent surtout un mode de transports loisirs, les plans cyclables successifs ont permis de développer des itinéraires cyclables plus structurés, qui peuvent constituer une alternative aux déplacements automobiles.

Faiblesses / menaces

- La commune, comme l'ensemble de l'Ile, est concernée par un trafic estival pénalisant.
- Les pistes cyclables restent pour l'essentiel un mode de transports loisirs.

LES PISTES DE REFLEXION

- Poursuivre les efforts en matière de déplacements alternatifs à la voiture.

VI.3.1.4.1. Les choix établis dans le cadre du PADD

- ⇒ Poursuivre les efforts en matière de développement alternatifs à la voiture
- ⇒ Compléter les aménagements du bourg
- ⇒ Renforcer le réseau de liaisons douces

VI.3.2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

Zones urbaines (U)

UA : Zone de forte densité (noyaux anciens du bourg et des villages)

Secteurs de zone UA :

UAa : bourg de la citadelle

UAb : ceinture du bourg de la citadelle

UAd : bordure des fortifications maritimes

UAe : domaine privé de l'Etat hors périmètre portuaire

UB : Zone d'extension du bourg et des villages

Secteur de zone UB :

UBt : camping du Pigeonnier

UE : Zone à vocation d'équipements

UP : Zone portuaire

Secteurs de zone UP : UPo et UPxa

UY : Zone à vocation d'activités

Secteur de zone UY :

UYc : activités commerciales, artisanales et de services uniquement

Zones à urbaniser (AU)

1AU : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Zones agricoles (A) et ostréicoles (Ao)

A : Zone dédiée à l'activité agricole

Secteur de zone A :

Ar : zone agricole considérée comme « remarquable » au sens de la loi Littoral

Aor : Zone dédiée aux activités ostréicoles et aquicoles, considérée comme « remarquable » au sens de la loi Littoral

Zones naturelles (N) et touristiques (Nt)

N : Zone à caractère naturel

Secteurs de zone N :

Nr : zone naturelle considérée comme « remarquable » au sens de la loi Littoral

Nc : relatif à la citadelle (fortifications)

Nd : déchetterie intercommunale

Nm : espace maritime

Nh : STECAL habitat

Nt : Campings

Secteurs de zone Nt :

Nt1 : centre du Moulin de la Côte

Nt2 : secteur de loisirs

VI.3.2.1. BILAN GENERAL DES ZONES

Dans le cadre du projet de PLU, les zones urbaines et à urbaniser, ainsi que les zones à vocation touristique, représentent une superficie d'environ 329 hectares, soit 19,6% de la superficie communale.

Zones	Superficie (hectares)
UA (et secteurs UA)	69,8
UB (et secteur UBt)	182,7
1AU	10,2
Total zones U et 1AU habitat	262,7
UE	6,6
UY (et secteur UYc)	18,5
UP (et secteurs UP)	13,2
Total zones U et 1AU	301,0
A	11,7
Ar	140,0
Aor	754,8
Total zones A et Ao	906,6
N	57,2
Nr	250,4
Nh	5,4
Nc	19,1
Nd	0,9
Nm	108,7
Total zones N	441,6
Nt et secteurs Nt1, Nt2	28,1
Total A, Ao et N	1 376,3
Total commune	1 677,3

VI.3.2.2. BILAN DES CAPACITES AU REGARD DES BESOINS

Dans le cadre du projet de PLU, les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle et à l'accueil de nouveaux ménages, ainsi qu'à la prise en compte des résidences secondaires (maintien de la part des résidences secondaires à 32% du parc contre 53% à l'échelle de l'Ile) ont été estimés à 316 logements.

Le potentiel logement des zones constructibles du PLU est approché, sur les bases explicitées ci-dessus, à 318 logements.

Zones constructibles du PLU	Surface constructible en ha	Surface disponible effective	Densité projetée (log/ha)	Nombre de logements potentiels
Zones U (UA, UB)				
Total zones U	14,42	10,09	18	179
Zones 1AU				
Total zones 1AU	9,93	6,95	20	139
TOTAL ZONES U ET 1AU	24,35	17,05	19	318

Les surfaces constructibles du projet de PLU représentent ainsi un potentiel de 318 logements en conformité avec les objectifs du PADD.

Sur la base d'une consommation foncière de 17 ha, une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 15% est par ailleurs opérée au regard de la période antérieure (surface consommée d'un peu plus de 20 ha)

- **Les capacités d'accueil à fin d'activités**

L'analyse de la consommation foncière sur la commune établie sur la période 2006-2017 donne une valeur de consommation d'environ 3 ha à fin d'activités.

Le potentiel de la zone UY est estimé à une superficie équivalente d'environ 3 ha.

VI.3.3. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

L'articulation du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale, le PLH et d'autres plans et programmes comme le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE), ainsi que la prise en compte de la loi Littoral est déclinée dans le PLU et traduit la compatibilité du projet communal avec ces documents.

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés par les lois Grenelle 1 et 2, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, permettant de mesurer en particulier l'évolution du développement, la réduction de la consommation d'espaces et le respect des entités naturelles et des ressources.

VI.3.4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LES REDUIRE ET SI POSSIBLE LES COMPENSER

Le document d'urbanisme intègre la protection des zones Natura 2000 et des zones naturelles ayant un intérêt fort par la mise en place de zonages spécifiques visant une stricte protection de ces zones (Nr, Ar, Aor, Nm).

Les autres milieux naturels d'intérêt sont également identifiés et protégés par le biais notamment d'un classement en zone N.

L'évaluation environnementale met en avant la compatibilité entre les prévisions d'urbanisation du PLU et les capacités résiduelles de traitement du système d'assainissement collectif.

L'évaluation des besoins de la commune en terme de capacité d'accueil et l'étude du résiduel constructible a permis de rendre cohérentes les surfaces retenues pour l'ouverture à l'urbanisation.

La pérennité des exploitations agricoles est favorisée par un zonage protégeant les cultures (zones A et Ar) tout en permettant, dans le cadre de zones A, les implantations nécessaires à

leur fonctionnement.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, l'accent a été mis sur le renforcement de la protection des milieux naturels de la commune et notamment des marais et des boisements.

Les différents aléas ont été décrits et pris en compte par les éléments de zonage et de règlement du PLU afin de ne pas augmenter les risques.

L'évaluation environnementale a permis de limiter les incidences suivantes :

- l'étalement urbain,
- la pollution par les eaux usées : en vérifiant l'adéquation entre les capacités d'accueil futures et la capacité de la station d'épuration,
- l'exposition aux risques des biens et des personnes,
- la destruction des milieux naturels et des espèces patrimoniales en précisant les zones de présence, les corridors écologiques, les secteurs à enjeux...

Au regard des éléments sus citées, l'analyse des incidences directes et indirectes du document d'urbanisme sur les milieux naturels et en conséquence sur Natura 2000, permet d'affirmer que **l'application du document d'urbanisme à son terme n'est pas de nature à mettre en péril le fonctionnement des écosystèmes et des espèces qui les constituent. Au contraire, il contribuera à limiter les pressions qui s'exercent sur ces milieux.**