

COMMUNE du
CHÂTEAU D'OLÉRON



PLAN LOCAL D'URBANISME

**2- PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2019

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du

Vu pour être annexé à la délibération
n° 2020-1-17 du 25/02/2020,
Le Maire

Janvier 2020

AR PREFECTURE

017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Regu le 28/02/2020



Cabinet NOËL, urbanistes

20 Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX

Tél : 05 56 48 28 55

E-mail : noel.urbaniste@gmail.com



GEREA, ingénieurs écologues

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

AXE 1 – PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES RESSOURCES _____ 3**1 – Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique _____ 3**

- Les espaces d'intérêt majeur, cœurs de biodiversité _____ 3
- Les autres espaces de biodiversité _____ 4
- Les fonctionnalités d'intérêt écologique _____ 5

2 – Poursuivre une gestion raisonnée de la ressource en eau _____ 6

- Maintenir une bonne qualité de la gestion en eau potable _____ 6
- Préserver la qualité des eaux de baignade et conchylicole _____ 6

AXE 2 – PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES DANS LEUR DIVERSITE ____ 8**1 – Prévoir un développement dans le respect des valeurs paysagères du site en déclinant les dispositions de la loi Littoral _____ 8****2 – Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales de la commune _____ 8**

- Accompagner à travers le PLU la protection des espaces emblématiques _____ 8
- Protéger le patrimoine local _____ 9
- Valoriser les axes de découverte _____ 10

3 - Promouvoir une bonne intégration des ensembles bâtis et nouvelles constructions dans le paysage _____ 11**AXE 3 – LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES MAJEURS _____ 13****1 – Intégrer les aléas submersions marines et submersion littorale _____ 13****2 – Préserver du risque « feux de forêt » _____ 14****AXE 4 – PREVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL _____ 15****1 – Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population _____ 15**

- Projeter une dynamique d'évolution mesurée et maîtrisée _____ 15
- Définir le besoin en logements _____ 15
- Diversifier l'offre de logements _____ 18
- Réduire la vacance et améliorer le parc existant _____ 18
- Poursuivre une politique d'équipements et services à la population _____ 19

2 – Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral _____ 19

- Développer la construction au sein de l'agglomération et des villages _____ 19
- 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 _____ 19
- Autoriser une densification des zones déjà urbanisées _____ 20
- Maintenir des coupures d'urbanisation _____ 20
- Répondre à l'objectif de réduction de la consommation foncière _____ 20

AXE 5 – CONFORTER LES ATOUS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE DANS LEUR DIVERSITE _____ 23**1 – Développer les activités de commerces et services correspondant au caractère résidentiel de la commune _____ 23**

- Soutenir le commerce de proximité en lien avec les autres politiques de vitalisation du centre-ville _ 23
- Conforter la zone artisanale et de services complémentaire de la Beaucoursière _____ 23

2 – Permettre le maintien dans de bonnes conditions des activités primaires _____ 24

- Répondre aux besoins des activités ostréicoles _____ 24
- Conserver un potentiel foncier agricole pour le futur _____ 24
- Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche et des activités liées à la mer _____ 25

3 – Promouvoir un tourisme raisonné _____ 25

- Permettre une adaptation qualitative des hébergements notamment des campings _____ 25
- Maitriser les capacités d'accueil et prendre en compte les évolutions _____ 26

AXE 6 – FAVORISER UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS « DURABLES » _____ 28**1 – Poursuivre les efforts en matière de développement alternatifs à la voiture _____ 28****2 – Compléter les aménagements du bourg _____ 28****3 – Renforcer le réseau de liaisons douces _____ 28**

AXE 1 – PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES RESSOURCES

1 – PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES FONCTIONNALITES D'INTERET ECOLOGIQUE

L'île d'Oléron et la commune du Château est un condensé de milieux littoraux et constitue un ensemble naturel et écologique de très grande qualité.

La commune dispose de nombreux espaces remarquables au titre de leur intérêt écologique et/ou en terme de maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces ont été identifiés et font l'objet de protections au travers de plusieurs inventaires et classements : classement au titre des sites **Natura 2000** ; identification dans le cadre de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (**ZNIEFF de type I** – qui constituent les espaces de plus fort enjeu en termes de préservation et/ou de valorisation des milieux naturels ; ZNIEFF de type II) ; Réserve naturelle des marais de Moëze Oléron ; Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis ..

• Les espaces d'intérêt majeur, cœurs de biodiversité

Sur le territoire communal, dans un objectif de maintien de la biodiversité et de lutte contre la disparition des milieux et des espèces, **font ainsi l'objet d'une protection au titre de Natura 2000 ou d'une ZNIEFF de type I** :

➤ 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).

➤ Le Pertuis et les espaces marins

Le parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis (qui couvre l'espace marin entre les îles de Ré, Oléron et le continent) 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 ».

Ces sites sont identifiés en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

- ✚ **Classer au PLU les espaces d'intérêt majeurs en zones de stricte protection.**
- ✚ **Respecter les prescriptions réglementaires qui s'imposent au titre de la loi littoral.**

• Les autres espaces de biodiversité

Outre les espaces d'intérêt majeur, divers espaces naturels présentent un intérêt écologique, sans être répertoriés en Natura 2000 ou ZNIEFF de type I.

Ces espaces constituent néanmoins des réservoirs de biodiversité intéressants.

Peuvent être ainsi notifiés :

➤ Secteurs de marais

Outre les marais précédemment identifiés comme d'intérêt majeur, à noter également un marais localisé secteur la Beaucoursière/ la Fanfaron, faisant l'objet d'un classement en ZNIEFF « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron », de type 2 (sans toutefois être retenu en zone Natura 2000).

Ce marais est localisé au contact d'un site présentant une image peu attractive, à réhabiliter (ancienne zone d'activité, centrale à béton).

En complément aux marais « réservoir de biodiversité milieux littoraux » identifiés comme cœur de biodiversité, ces espaces constituent également des réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

➤ Les masses boisées structurantes

La commune du Château comprend assez peu d'espaces boisés. Le bois de la Gombaudière à l'ouest de la commune forme le plus vaste ensemble d'un seul tenant.

Il a vocation à faire l'objet d'une protection renforcée.

➤ Les principaux bosquets

Outre le bois de la Gombaudière, la commune présente des boisements relativement émiettés et de petite taille, généralement issus d'un abandon de l'activité agricole, sur le plateau ou les bosses des marais.

Ces boisement peuvent faire l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole, en fonction de leur qualité, de leur localisation, et lorsqu'il s'agit de friches arbustives, de la possibilité d'une reconquête par l'agriculture.

Ces espaces sont pour partie identifiés en espaces remarquables au titre de la loi littoral.

✚ Classer au PLU ces espaces en zones de protection.

Les prescriptions réglementaires qui s'imposent au titre de la loi littoral seront respectées.

- **Les fonctionnalités d'intérêt écologique**

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire a permis d'identifier un ensemble de corridors écologiques permettant la mise en relation des réservoirs de biodiversité, zones de connections biologiques et espaces linéaires présentant une mosaïque d'habitat, boisements, réseau hydrographique, prairies, qui jouent un rôle dans les échanges et la circulation des espèces.

A l'échelle de la commune, 3 ensembles de corridors écologiques peuvent être distingués :

- **Les corridors écologiques d'intérêt majeur**

- A l'Ouest, liaison entre les zones de marais Nord et Sud, via l'ensemble boisé de la Gombaудиère.

- 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.

- **Les autres corridors écologiques**

Une continuité biologique intéressante est également constituée :

- Au Nord, par les espaces de connexion entre marais (prise de la Longée et prise du Faux-Moine).

- Au centre, par l'ensemble de milieux, que forment le marais de la Beaucoursière, les espaces naturels, de prairies, et le marais de Brouage.

- **Les composantes de la trame bleue**

A noter les composantes de la trame bleue régionale constituées par les chenaux (au Nord, chenal de la Brande, de l'Etier Neuf ; à l'Est, du Château, d'Oulme ; au Sud, de Fontaine et d'Ors, puis formant la limite communale, du Nicot et de la Soulasserie),

- **L'interface dune/plage et marais**

Une autre zone de connexion d'importance est constituée par la zone d'interface constituée par la façade littorale, entre le milieu des vasières, zone d'accumulation de sédiments d'un grand intérêt biologique, et le marais nord.

- ✚ **Veiller au PLU au respect des corridors écologiques et à la continuité des milieux par un classement approprié** (en prenant en compte les éventuels éléments de rupture, comme à l'Est le réseau viaire et les équipements liés au passage du Pont).

2 – POURSUIVRE UNE GESTION RAISONNEE DE LA RESSOURCE EN EAU

Il s'agira de protéger globalement la ressource en eau, notamment en intégrant les dispositions du SDAGE et du SAGE Charente s'appliquant sur le territoire.

• **Maintenir une bonne qualité de la gestion en eau potable**

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 commune est alimentée en eau potable via la partie Sud du réseau littoral ; l'eau provenant -soit des captages d'Ecurat, Bouil de Chambon, l'Ucérat à Saintes, soit de l'usine Lucien Grand.

La gestion optimale de la ressource en eau conduira à minimiser les extensions des réseaux et améliorer leurs performances pour éviter le gaspillage de l'eau potable.

• **Préserver la qualité des eaux de baignade et conchylicole**

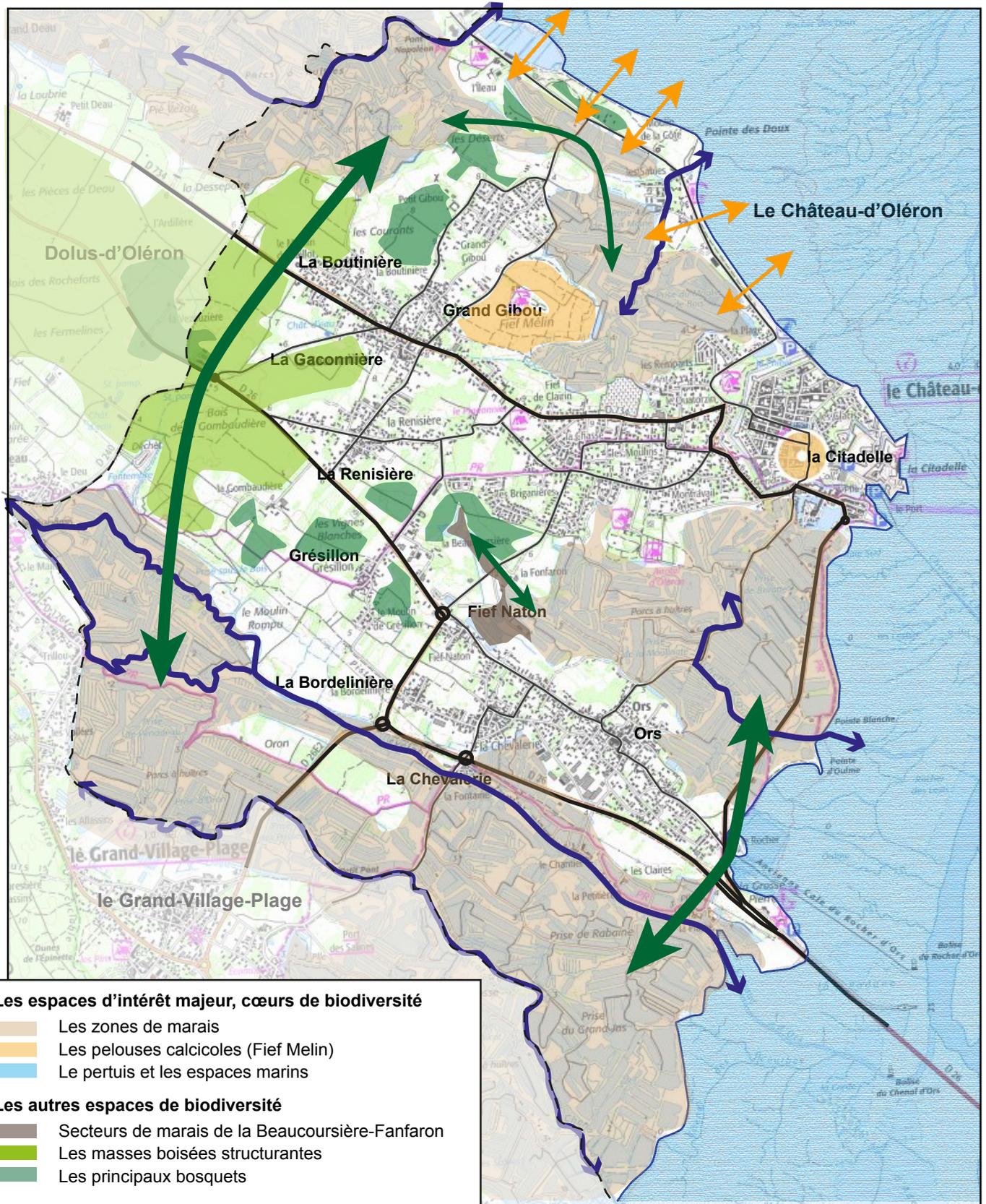
✚ **Veiller à la conservation de la bonne qualité actuelle des eaux de baignade et conchylicole.**

Cela passe par la maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains et des eaux de ruissellement.

Concernant la maîtrise quantitative et qualitative des eaux de ruissellement en secteur urbanisé, la commune a établi un Schéma d'assainissement des eaux pluviales, qui va permettre à la commune de répondre au besoin en termes d'équipements (collecte, stockage, traitement) et d'actions à engager pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

✚ **Prendre en compte le schéma des eaux pluviales dans le cadre de la déclinaison règlementaire du PLU.**

PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES RESSOURCES



AXE 2 – PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES DANS LEUR DIVERSITE

1 – PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DES VALEURS PAYSAGERES DU SITE EN DECLINANT LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Il s'agit d'intégrer dans les différentes composantes du PLU les principes et objectifs de la loi Littoral, qui ont vocation à préserver le cadre paysager et le capital naturel, et ainsi préserver l'identité du littoral à travers un développement équilibré.

Ces principes et objectifs se déclinent au travers :

- de la préservation des espaces naturels remarquables et des parcs et ensembles boisés significatifs, qui participent fortement de la qualité des paysages
- de la préservation des coupures d'urbanisation, qui améliorent la lecture des différentes entités paysagères
- de la limitation de l'urbanisation dans une bande littorale de 100 mètres ; dans les espaces proches du rivage ; par ailleurs qui conditionne la possibilité d'extension de l'urbanisation à la présence d'une agglomération ou d'un village.

- ✚ **Préserver les valeurs paysagères et identitaires de la commune dans le respect de la délimitation des éléments clefs de la loi littoral.**

2 – VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

- **Accompagner à travers le PLU la protection des espaces emblématiques**

La commune du Château présente des espaces tout à fait emblématiques qui participent de son attractivité touristique et que la commune s'attache à mettre en valeur.

Ce caractère remarquable des paysages et du patrimoine a été reconnu et protégé par divers dispositifs réglementaires.

La complémentarité entre ces dispositifs et le PLU doit permettre de répondre de la manière la plus complète aux enjeux de protection.

➤ La citadelle

La citadelle constitue bien entendu un des éléments identitaires majeurs de la commune du Château. 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.

- ✚ **Proposer dans le cadre du PLU, un classement spécifique pour la citadelle, permettant d'assurer sa protection et sa mise en valeur dans le respect de la loi littoral.**

➤ Le marais ostréicole

De part et d'autre de la citadelle, les marais salés valorisent la citadelle et la pointe sur laquelle elle a été implantée. De plus petites dimensions que les vastes marais du nord, leurs limites sont perceptibles depuis les cheminements qui les parcourent.

Les marais, au nord de la citadelle ; entre la citadelle, et Ors ; et au sud d'Ors, sont situés dans le site classé approuvé le 1^{er} Avril 2011.

Comme notifié précédemment l'ensemble du marais est classé en espace remarquable au titre de la loi littoral.

- ✚ **Classer au PLU les marais en zone naturelle de protection à vocation ostréicole. Les prescriptions réglementaires qui s'imposent au titre de la loi littoral seront respectées.**

➤ Les groupements de cabanes ostréicoles

Les cabanes ostréicoles le long du chenal d'Ors ainsi que celles présentes à proximité du port et de la citadelle forment un patrimoine bâti très identitaire de la commune.

Elles offrent un paysage caractéristique qu'il conviendra de préserver lors de la restauration des cabanes traditionnelles. Les travaux devront être établis dans le respect des préconisations de la ZPPAUP (SPR), de même que la création de nouvelles cabanes dans les groupements de cabanes identifiés comme remarquables (dimensionnements, matériaux).

- ✚ **Protéger les groupements de cabanes ostréicoles, en conformité avec les différents classements (site classé, SPR).**

➤ La façade littorale

Les paysages d'estran, que la route des huîtres permet d'approcher au plus près, ont une grande ampleur paysagère et font l'attrait de la promenade littorale.

Cette façade littorale cumule de nombreuses protections (en premier lieu desquels la bande de 100 m de la loi Littoral).

- ✚ **Retenir au PLU un classement en zone naturelle et paysagère remarquable.**

• **Protéger le patrimoine local**

➤ Le tissu bâti ancien des villages

Le tissu bâti ancien des villages est un atout important du patrimoine local. Il se singularise par une volumétrie simple, une architecture traditionnelle essentiellement « paysanne » et des tracés de voies sinueux.

L'intégration de nouvelles constructions au sein des cœurs de villages doit veiller au respect de leurs caractéristiques.

Dans le cadre du règlement des zones du PLU, des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments seront détaillées, sur la base des recommandations de la charte paysagère, d'urbanisme et d'architecture en Pays Marennes Oléron.

- ✚ **Proposer un classement au PLU en zone spécifique pour les cœurs de villages.**

➤ Les ensembles boisés structurants

Comme notifié précédemment, le bois de la Gombauière constitue un élément structurant du paysage.

A ce titre, il mérite d'être identifié au titre des espaces boisés significatifs de la loi Littoral.

✚ **Identifier le bois de la Gombauière pour un classement au PLU en Espace Boisé Classé.**

➤ Le patrimoine bâti isolé classé ou non

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,...

La commune présente également divers éléments de petit patrimoine, qui participent de l'attractivité du paysage (moulin, croix, calvaires, puits,...).

Il peut s'agir aussi d'éléments végétaux intéressants (plusieurs arbres remarquables ont été identifiés sur la commune).

En dehors des ensembles identifiés dans le cadre du SPR et faisant l'objet de prescriptions particulières, les éléments de patrimoine identifiés au PLU, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

✚ **Identifier au PLU les éléments de patrimoine méritant protection.**

• **Valoriser les axes de découverte**

➤ Voie principale avec un intérêt paysager

La liaison majeure de l'île offre sur la commune quelques vues sur les marais et les villages ostréicoles, le Sud de la voie, préservé de l'urbanisation, permettant 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.

✚ **Préserver les vues offrant des champs visuels intéressants.**

➤ Axes « doux » (pistes cyclables, équestres, chemin de randonnées)

Le maillage des axes doux se structure au fil du temps et constitue l'axe privilégié de découverte des paysages.

3 - PROMOUVOIR UNE BONNE INTEGRATION DES ENSEMBLES BATIS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE

Pour s'inscrire en continuité des morphologies bâties existantes du bourg, des villages et du contexte paysager du territoire, **l'intégration paysagère des nouveaux quartiers et nouvelles constructions** est un enjeu important pour l'avenir, en particulier au niveau du respect de la végétation existante, du traitement des limites bâties ou encore de l'interface entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers.

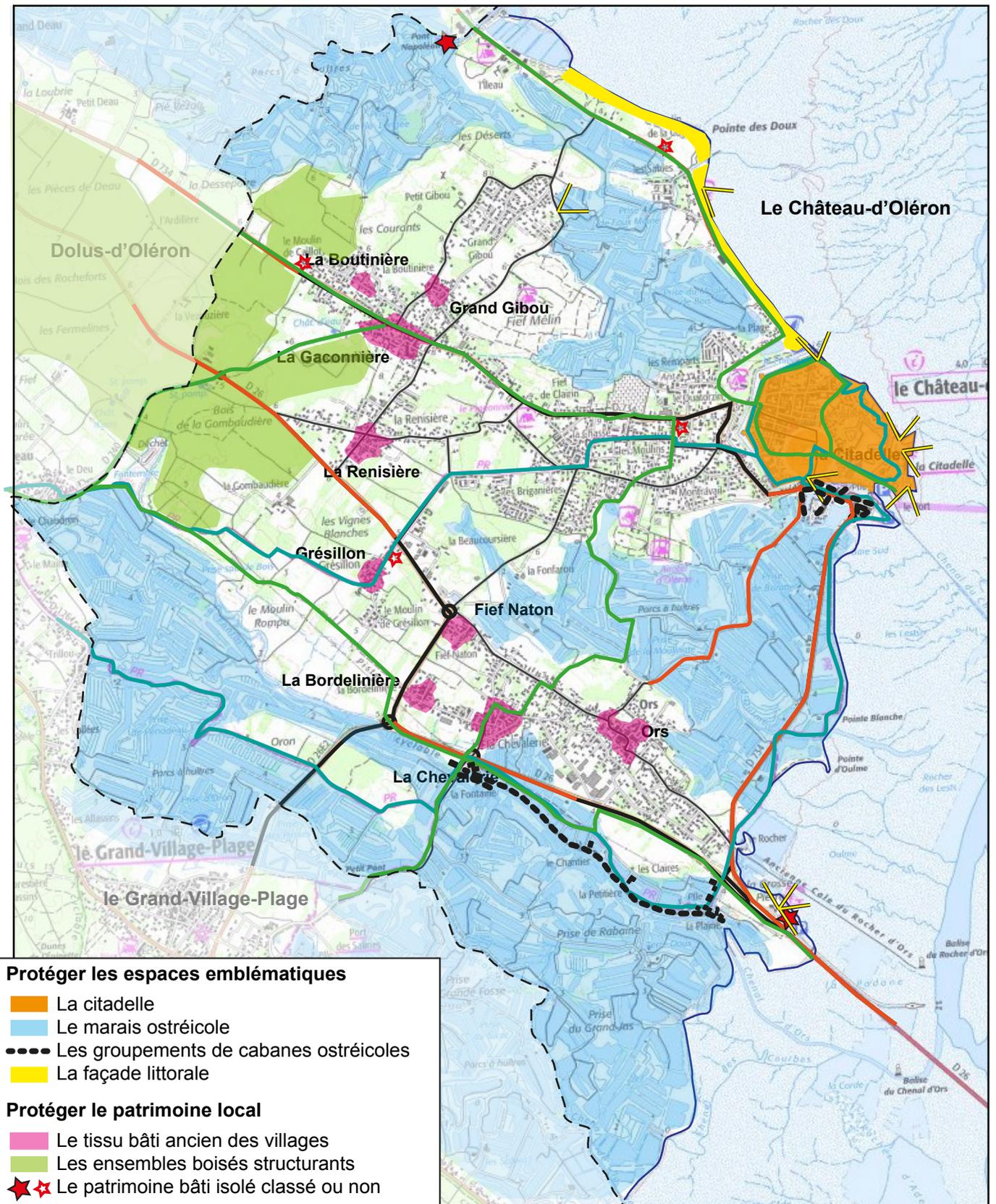
Il s'agira notamment de structurer les interfaces entre les secteurs bâtis et les espaces naturels (franges urbaines), en utilisant les spécificités paysagères locales pour qualifier les projets d'aménagement et de développement urbain.

Il conviendra également de maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.

Enfin, il s'agira de ne pas considérer l'approche paysagère comme une démarche de dissimulation des zones bâties mais plutôt d'intégration de ces nouveaux quartiers.

Ces enjeux seront déclinés au PLU dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que dans le règlement.

- ✚ **Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte territorial et ses spécificités paysagères et naturelles.**

PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES DANS LEUR DIVERSITE

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

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.

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.

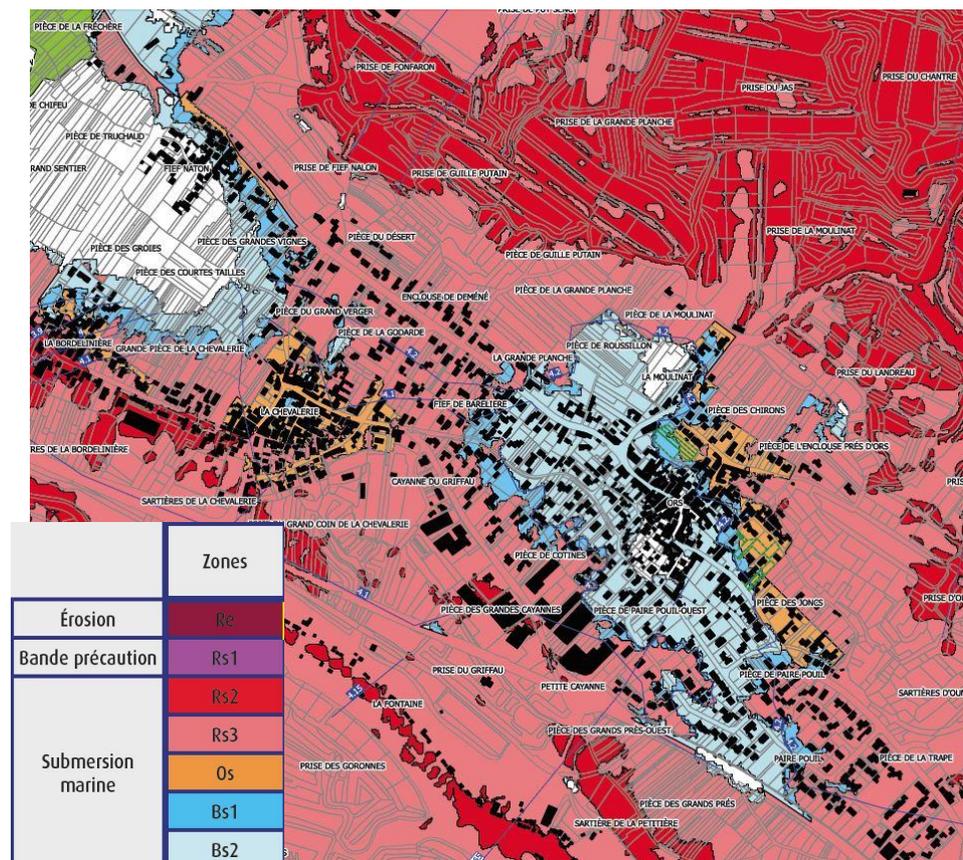
1 – INTEGRER LES ALEAS SUBMERSIONS MARINES ET SUBMERSION LITTORALE

Les cartographies du PPRN ont été établies sur la base de 2 événements de référence (court terme : + 20 cm et long terme : + 60 cm).

Elles ont pris en compte l'importance des enjeux, différenciés selon qu'il s'agit de zones urbanisées, zones de tourisme, zones naturelles, aquacoles, ...

La détermination du zonage sur chaque parcelle résulte du croisement des aléas et des enjeux du territoire.

Le PPRN définit des zones à caractère inconstructible, ou constructible, de niveaux différenciés, selon les caractéristiques de l'aléa submersion, faible, modéré, fort ou très fort.



- ✚ Accorder dans le PLU une attention particulière aux zones de sensibilité à l'aléa submersion, tels que la zone urbaine d'Ors, la Chevalerie, Fief Naton.
- ✚ Cette même attention concerne également le secteur du Port du Château, ainsi que la limite Est du lieu-dit les Briganières (zone sud d'extension du bourg).

2 – PRESERVER DU RISQUE « FEUX DE FORET »

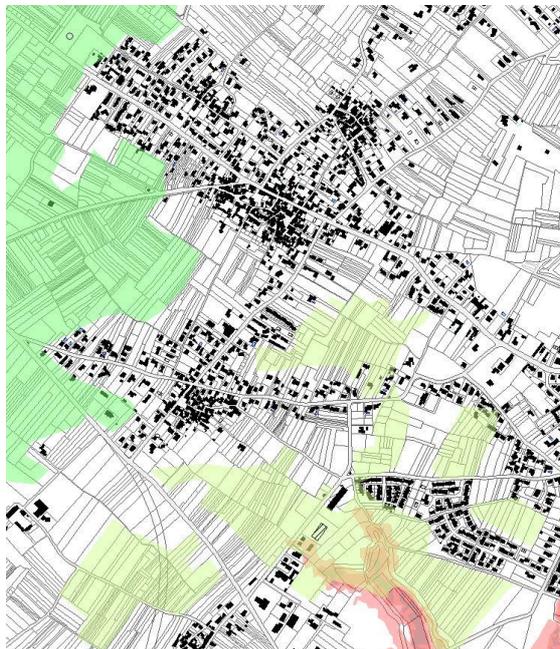
Dans le cadre du PPRN, La définition de l'aléa incendie de forêt repose à la fois sur la description des peuplements et sur l'analyse des départs de feu.

Seuls deux niveaux d'aléas incendies de forêt ont été retenus : très faible et faible.

Un recensement des moyens de défendabilité (poteaux incendies, pistes coupe-feux) a été engagé.

Il a été pris en compte dans l'élaboration du zonage réglementaire, pour permettre par exemple la constructibilité dans certains secteurs où la défendabilité est bonne.

- ✚ **Porter attention aux zones de contact éventuel entre secteurs bâtis et secteurs boisés (tel que vers Grésillon).**



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

1 – DEVELOPPER UNE OFFRE D’HABITAT COHERENTE AVEC LES OBJECTIFS D’ACCUEIL DE POPULATION

• Projeter une dynamique d'évolution mesurée et maîtrisée

La commune du Château partage les constats posés dans le cadre du bilan du PLH selon lesquels le territoire reste attractif avec un solde migratoire élevé ; mais enregistre dans le même temps un vieillissement de la population.

Par ailleurs la taille des ménages qui a connu une diminution continue depuis 30 ans, semble connaître une phase de stagnation ces dernières années.

La commune a examiné trois projections présentant des rythmes de développement différents :

- 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.
Ce taux correspondrait néanmoins à 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 miserait sur le retour d'une croissance forte, **à l'image de celle des années 2000 sur la commune.**

L'hypothèse médiane s'appuie sur le classement du Château d'Oléron en « commune résidentielle » qui constitue selon le 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* », tout en restant raisonnable.

- ✚ **Opter pour une hypothèse visant à maintenir l'attractivité du territoire, tout en conservant une évolution maîtrisée.**
- ✚ **L'hypothèse médiane correspond à ce choix. Elle conduit à une population à horizon 2028 de 4467 habitants (+ 292 habitants environ).**

• Définir le besoin en logements

- **Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle**

Il s'agit de prendre en compte le besoin en logements lié 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). La prise en compte d'un objectif de réduction de la vacance est également à considérer.

Ces segments ont été déclinés dans les travaux d'actualisation du PLH de la communauté de communes. Les taux retenus s'appuient sur ceux du PLH.

○ Le 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).

✚ **Considérant à la fois la question du desserrement des ménages et celle de l'accueil de nouveaux ménages (pour lesquels la commune se fixe un objectif d'accueil de jeunes ménages), il est proposé une valeur de synthèse de 2 occupants par résidence à horizon du PLU.**

○ Le renouvellement du parc

Ce facteur résulte d'un double phénomène complexe de création et/ou de disparition de logements sans nouvelles constructions.

✚ **C'est le taux de + 0,05% estimé dans le cadre du PLU qui a été retenu dans le cadre du PADD.**

○ La variation du parc de logements vacants

La commune du Château d'Oléron présente un taux de logements vacants un peu supérieur à celui de l'île (7% en 2015 et 5% sur la communauté de communes), qui reste considéré comme un taux de vacance « raisonnable ».

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

○ La variation du parc de résidences secondaires

Il apparaît à l'échelle de l'île qu'il y a aujourd'hui davantage de Résidence Secondaires transformées en Principales que l'inverse.

✚ **Il est retenu dans le cadre du PLU, au même titre que pour le PLH, un facteur de transformation des résidences secondaires en résidences principales.**

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

✚ **La part des résidences secondaires sur la commune est maintenue à l'échelle du PLU à une part de 32% du parc de logements (elle est proposée au PLH avec une diminution de 0,1 point, soit, en 2023, 53,4% du parc de logements).**

➤ Etablir les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages

Dans l'hypothèse médiane retenue pour l'évolution de la population, les capacités constructibles ouvertes permettent un marché de l'habitat plus détendu, quand, dans une hypothèse basse, elles pourraient générer un marché relativement tendu, peu favorable aux ménages modestes.

Le besoin en logements supplémentaires dû à l'arrivée de nouveaux habitants, est ainsi estimé sur la base d'un objectif de population situé à 4467 habitants en 2028, et d'une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2 (comme précisé à l'analyse du desserrement des ménages).

✚ **Besoin en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages ainsi établi à 146 logements**

➤ **Approcher au vu des hypothèses précédentes le besoin global en logements**

	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) Taux d'évolution annuel : +0,68%	146
	+
Augmentation des RS (+0,8%/an)	120
TOTAL LOGEMENT À PRODUIRE	316

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

• Diversifier l'offre de logements

Le PLH vise à développer l'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.

La commune a assuré la maîtrise foncière de plusieurs opérations pour faciliter l'accession des jeunes ménages.

Dans le cadre du PLU, elle souhaite poursuivre cette politique 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).

- ✚ **Répondre aux objectifs du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux et privés encadrés ainsi que de logements en accession sociale et abordable.**
- ✚ **Mettre en œuvre ces objectifs dans le cadre de réservations spécifiques (emplacements ou secteurs au zonage) ou du règlement des zones (règle à prévoir pour la mixité sociale).**

• Réduire la vacance et améliorer le parc existant

➤ Réhabilitation du bâti ancien et/ou vacant

Bien qu'une politique d'amélioration du parc ancien privé soit engagée de longue date, la citadelle et les centres anciens des villages présentent encore un potentiel de logements anciens à rénover ou vacants.

- ✚ **Poursuivre la politique mise en œuvre en lien avec le PLH de soutien à la réhabilitation des logements et de remise sur le marché des logements vacants des centres anciens des hameaux et du bourg.**

➤ Les économies d'énergie

- ✚ **Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments** et poursuivre les travaux d'économie d'énergie initiés dans le cadre du dispositif d'aide dénommé « Bonus Energie ».
- ✚ **Prendre en compte les conditions climatiques dans la conception des nouveaux bâtiments** (ensoleillement, précipitations, vents dominants).

- **Poursuivre une politique d'équipements et services à la population**

- Cadre de vie et services à la population

La commune a mené sur le bourg des travaux d'embellissement des espaces publics centraux (place de la République, square Jean Moulin, liaison piétonne entre la place et la citadelle ...).

Elle a également réalisé récemment divers équipements publics et de service à la population : nouveau bâtiment du SDIS hors centre-ville, permettant de libérer un foncier au profit d'une maison des associations ; reconstitution du bâtiment de l'arsenal, bâtiment principal du site de la citadelle, salle de spectacle dans la citadelle ; création d'une crèche, d'une maison des saisonniers, d'une maison de village à la Chevalerie, ...).

- ✚ **Intégrer au PLU les projets d'aménagement et d'équipements, qui accompagnent les projets en matière d'habitat.**

- Le développement du numérique

- ✚ **Permettre un accès au très haut débit dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Charente-Maritime 2020-2025.**

2 – FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET PRENANT EN COMPTE LA SPECIFICITE LITTORAL

Il a été retenu pour la commune une définition spatiale de l'agglomération et des villages.

Les choix de développement retenus dans le cadre du PLU s'articulent avec la définition des éléments clefs de la loi littoral.

- **Développer la construction au sein de l'agglomération et des villages**

Les espaces mutables, et les parcelles potentiellement disponibles pour la construction à l'intérieur du tissu urbain, ont été répertoriés. Ils doivent 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).

- ✚ **Optimiser le potentiel de densification et de mutation du foncier dans l'agglomération et les 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**

Même si un continuum bâti masque au Nord la lisibilité des polarités, la commune fonctionne au plan organisationnel et symbolique selon trois polarités, qui fondent l'identité communale :

- Un premier ensemble formé par le bourg et la citadelle

- Un second forme 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
- ✚ **Retenir dans le cadre du PLU un développement équilibré entre les trois ensembles : le bourg, la zone urbaine de la Gaconnière, la zone urbaine d'Ors.**

Les secteurs d'extension urbaine seront définis en relation avec cette organisation tripolaire.

Des choix seront opérés afin de répondre aux exigences d'économie d'espace, dans la mesure où des ensembles fonciers présentant un vaste potentiel sont présents au sein de l'enveloppe bâtie de l'agglomération et des villages.

- ✚ **Permettre une extension de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages, en opérant des choix en fonction du besoin établi dans le PLU et des potentialités d'aménagement des secteurs.**

• Autoriser une densification des zones déjà urbanisées

Deux secteurs ont été identifiés dans le cadre du diagnostic comme ne répondant pas à la qualification d'agglomération ou village mais pouvant cependant être considérés comme zones déjà urbanisées.

Il s'agit des secteurs de Petit Gibou et de Grésillon.

- ✚ **Autoriser dans le cadre du PLU le comblement des dents creuses au sein des zones déjà urbanisées.**

• Maintenir des coupures d'urbanisation

- ✚ **En relation avec la loi Littoral, préserver des espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation :**

○ **Coupures d'urbanisation d'intérêt général :**

- à l'Ouest, couvrant un large territoire boisé jusqu'au centre de Dolus d'Oléron.
- entre le bourg et La Beaucoursière/ Fief Naton (maintien de la continuité écologique du marais en dépit d'un secteur de marais dégradés).

- **Coupures d'urbanisation d'intérêt local :** entre la Renisière et la Beaucoursière ; entre Grésillon et Fief Naton.

• 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'île d'Oléron.

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.

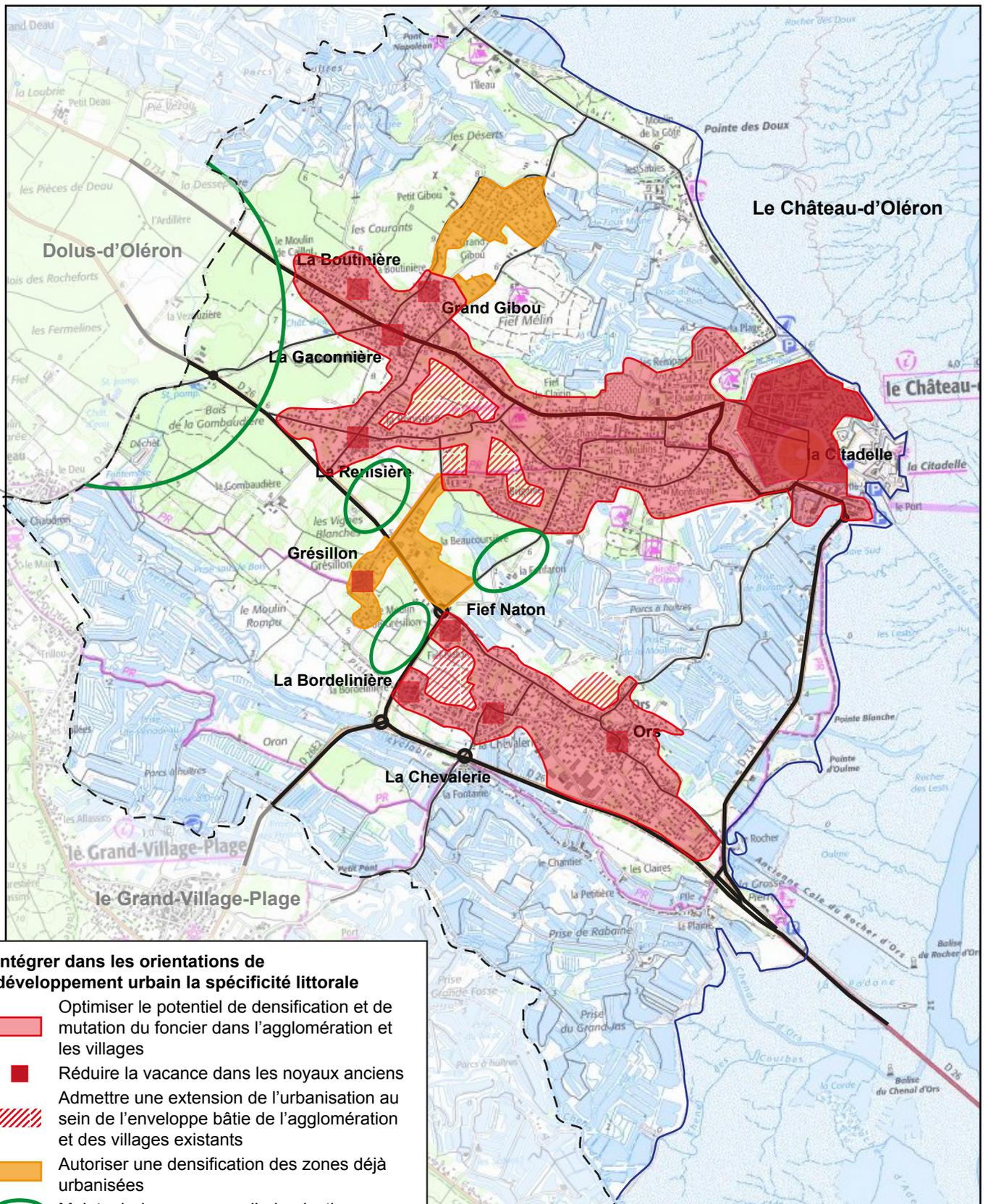
Dans le cadre du PLU, l'objectif est de maintenir un niveau de densité assez élevé, tout en préservant un niveau d'acceptabilité satisfaisant pour les habitants et les riverains.

La qualité d'intégration des nouveaux projets au sein de l'enveloppe bâtie existante constitue ainsi un élément tout à fait important.

Les orientations s'articulent autour des points suivants :

- ✚ **Prendre en compte 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)**.
- ✚ **Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation foncière, 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).
- ✚ **Fixer un objectif de réduction de la consommation foncière de l'ordre de 15%, objectif relativement modeste mais qui tient compte du niveau de densité déjà existant.**

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



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

La commune du Château forme un pôle d'emplois à l'échelle de l'île, avec, outre un secteur touristique dynamique, 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 du Château d'Oléron mène une politique de soutien aux activités économiques locales et souhaite favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.

1 – DEVELOPPER LES ACTIVITES DE COMMERCE ET SERVICES CORRESPONDANT AU CARACTERE RESIDENTIEL DE LA COMMUNE

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

La commune présente au niveau du bourg une bonne représentation des commerces et services de proximité.

Les aménagements de la place de la République et les travaux de mise en valeur de la halle du marché participent de l'attractivité de la zone centrale.

La zone du bourg dispose par ailleurs d'une petite zone commerciale (supermarché), avec une localisation intéressante, à proximité du centre-bourg (avenue d'Antioche). Ses possibilités d'évolution sont toutefois limitées du fait de l'absence de disponibilité foncière immédiate.

A noter également l'élément de dynamique touristique et du quotidien constitué sur le secteur du Port par les anciennes cabanes ostréicoles réhabilitées pour l'accueil toute l'année de commerces, commerces liés à la pêche (poissonnerie, conserverie,...), restaurants, artisans d'art.

✚ **Dans le cadre du PLU, la commune réaffirme le rôle important de la zone de centre-ville en termes d'animation et d'offre de commerces et services de proximité.**

✚ **Un zonage spécifique à la zone commerciale d'Antioche pourra être défini au PLU afin de favoriser le bon développement de l'activité.**

- **Conforter la zone artisanale et de services complémentaire de la Beaucoursière**

La zone d'activités de la Beaucoursière, localisée au Sud-Ouest du bourg, se développe le long de la rue de la Distillerie à l'Ouest et de la D.26 (av. de la Beaucoursière) au Sud. Elle se situe en continuité bâtie des lotissements d'habitations de la rue Bernard Giraudeau au Nord et des villages de Grésillon au Sud-Ouest.

Elle accueille des activités dans le domaine des services et de l'artisanat et enregistre de nombreuses demandes pour de nouvelles implantations.

Elle constitue la seule zone en capacité à accueillir de nouvelles entreprises.

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

La zone apparaît au titre de la loi Littoral comme une zone déjà urbanisée.

- ✚ **L'utilisation des capacités d'accueil résiduelles constitue pour la commune une nécessité pour répondre aux besoins.**

La commune aurait nécessité que des ensembles fonciers complémentaires puissent être mobilisés mais se trouve contrainte par la loi Littoral.

2 – PERMETTRE LE MAINTIEN DANS DE BONNES CONDITIONS DES ACTIVITES PRIMAIRES

• Répondre aux besoins des activités ostréicoles

Le PLU doit permettre de concilier les exigences de respect des espaces remarquables au titre de la loi littoral constitués par les marais 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.

- ✚ **Retenir au PLU un classement en zone de protection de l'activité ostréicole du marais, qui prenne en compte la spécificité du milieu et les activités traditionnellement implantées.**

• Conserver un potentiel foncier agricole pour le futur

L'agriculture, traditionnellement organisée sur l'île autour de la viticulture, du maraîchage et de l'élevage (sur les bosses des marais) a aujourd'hui quasiment disparu sur la commune (deux agriculteurs).

De nouvelles dynamiques pourraient voir le jour avec le développement de l'agrotourisme, du maraîchage, de la mise en place de circuits courts.

- ✚ **Préserver les espaces pouvant conserver ou retrouver une affectation agricole dans le respect de la réglementation issue de la loi Littoral.**

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

- **Poursuivre les conditions d'un développement économique 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.

Le port a fait l'objet de travaux très importants :

- restauration du Fort Pâté sur l'espace portuaire : aménagement permettant d'optimiser la capacité d'accueil des bateaux et de relier le plan d'eau à la baie Sud (l'océan),
- confortement du nouveau Port.
- réalisation d'une aire de carénage et d'une aire d'avitaillement.

Le port présente des affectations différentes suivant les espaces : 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, ...

- ✚ **Prendre en compte dans le cadre du zonage du PLU la vocation différenciée des différents ensembles composant le Port.**

- **Conserver la vocation de la zone d'activités d'Ors**

La zone d'activités d'Ors, d'une superficie de près de 7 ha, accueille essentiellement des entreprises apparentées au secteur maritime.

Compte tenu de sa localisation en zone de submersion, et de sa situation enclavée (entre marais ostréicole et village d'Ors), ses perspectives d'évolution sont limitées.

- ✚ **Conserver cependant dans le cadre du PLU la vocation de la zone d'activités d'Ors.**

3 – PROMOUVOIR UN TOURISME RAISONNE

La commune du Château fait partie des communes résidentielles de l'île qui ne sont pas uniquement orientées vers une vocation touristique dominante.

- **Permettre une adaptation qualitative des hébergements notamment des campings**

Au plan de l'accueil, la commune dispose de divers hébergements collectifs sous forme hôtelière, de village de vacances, et d'hébergements de plein air.

L'offre de plein air est importante ; les campings les plus vastes sont concernés par la loi littoral et situés en site classé.

- ✚ **Permettre pour ces campings une évolution qualitative sans augmentation de leurs capacités, en cohérence avec la loi Littoral.**

- ✚ **Prévoir les conditions d'amélioration des structures existantes pour les autres structures d'accueil** (camping et villages de vacances intégrés en zone urbaine, centre du Moulin de

AR PREFECTURE

017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE

Regu le 28/02/2020

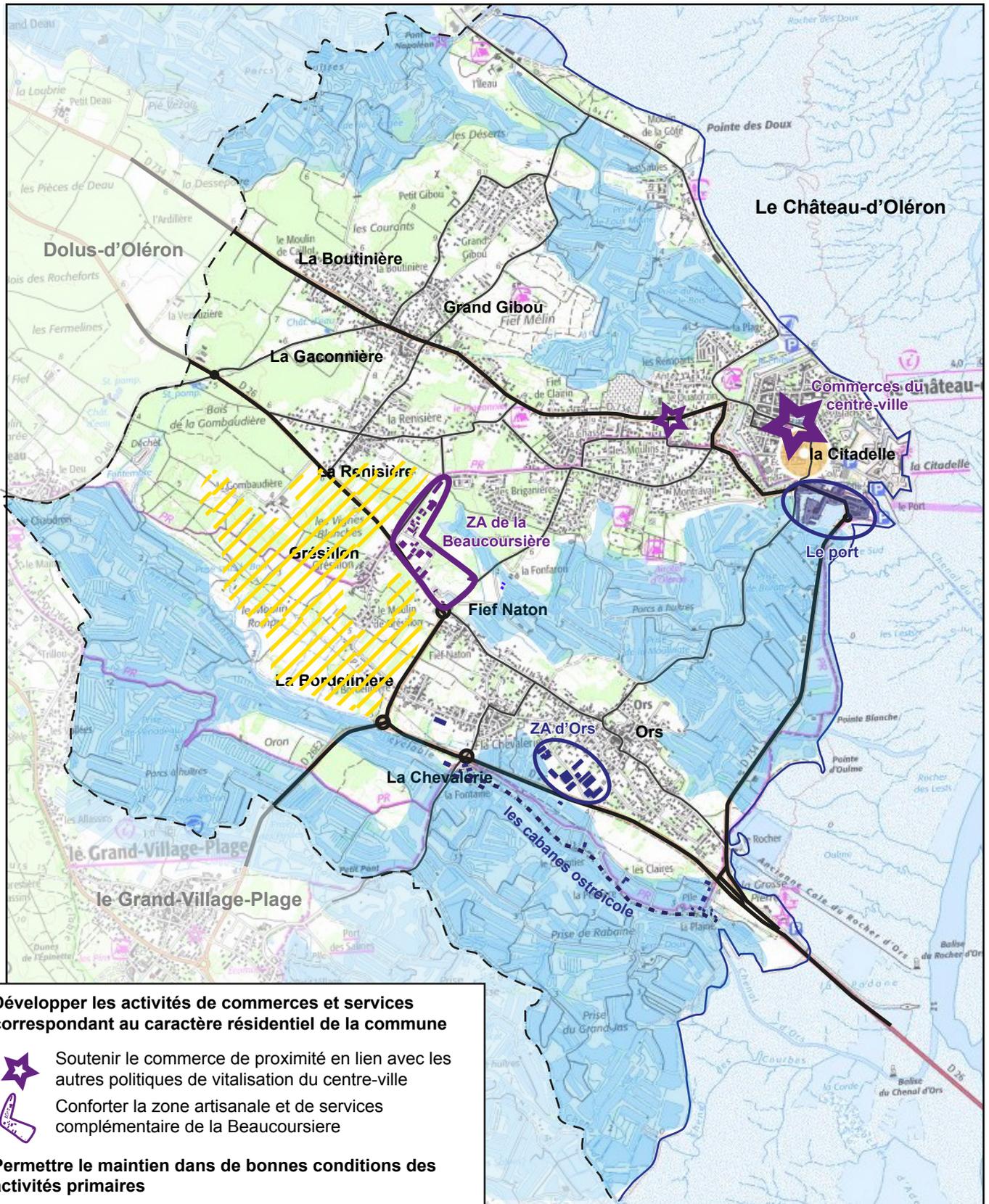
la Cote, aire de camping-cars ...).

- **Maitriser les capacités d'accueil et prendre en compte les évolutions**

En terme d'habitat touristique, la commune souhaite privilégier en zone urbaine, les programmes destinés à l'habitat permanent plutôt que le résidentiel secondaire.

Outre un phénomène d'évolution des résidences secondaires en résidences principales, la commune a connu une mutation des structures de colonie de vacances (réhabilitation d'une ancienne colonie en centre-ville, avec la réalisation de 30 logements locatifs à l'année).

- ✦ **Rendre possible les évolutions des structures existantes pour une valorisation des fonciers bâtis ou non.**

**CONFORTER LES ATOUTS ECONOMIQUES DU
TERRITOIRE DANS LEUR DIVERSITE**

AXE 6 – FAVORISER UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS « DURABLES »

1 – POURSUIVRE LES EFFORTS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE

La commune du Château, porte d'entrée de l'île, 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.

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 (projets de « **points de mobilité** » - **aire de covoiturage, parkings vélo - pressentis**).

✚ **Etudier la faisabilité de réalisation d'un projet d'aire de covoiturage « aire du Pont/ RD.26 ».**

L'offre en transports collectifs s'est notablement améliorée, avec 4 lignes régulières à l'année, des lignes secondaires et un service de transport à la demande.

Les lignes estivales enregistrent un grand succès et la fréquentation augmente.

✚ **Poursuivre les efforts en matière de transports collectifs et à la demande.**

2 – COMPLETER LES AMENAGEMENTS DU BOURG

La commune a mené une politique de requalification des voies structurantes et de mise en valeur des « **entrées de bourg** » : avenue d'Antioche, rues Mendès France et de la Libération. Ces travaux de mise en valeur se sont accompagnés d'aménagements pour les déplacements « doux », piétons et cyclistes.

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

La commune prévoit également dans les années à venir de gros travaux de voirie intramuros et dans les villages (réservations à porter au plan si besoin).

3 – RENFORCER LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES

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

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

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 (aménagement, stationnement).

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