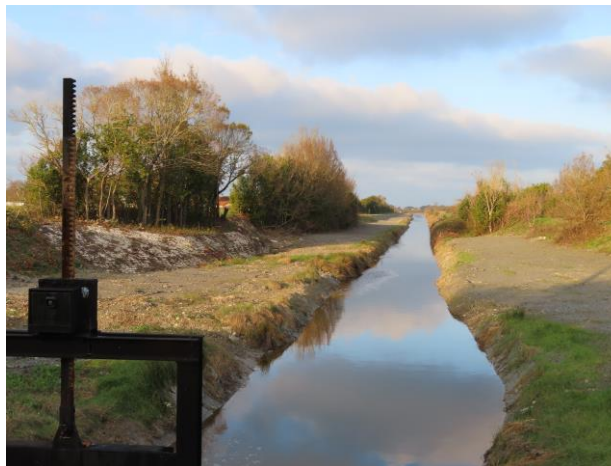




REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.



REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

DU 22 FEVRIER 2024

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé en 2009, il a été modifié plusieurs fois entre 2012 et 2021.

- C'est un document **d'orientations stratégiques** qui fixe les **règles d'usages et d'aménagement des sols**.
- Le PLU doit respecter les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.
Il doit intégrer les textes de loi (habitat, environnement et climat, littoral...) et les servitudes d'utilité publique (Sites classés et inscrits, Plan de Prévention des Risques, Site Patrimonial Remarquable...)
- C'est un **document réglementaire qui s'oppose à tous** et s'applique dans l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

Le conseil municipal a délibéré le 28 février 2022 pour fixer ses objectifs :

- Décliner dans le projet de développement communal les enjeux et les objectifs des lois récentes : « Grenelle I et II », « Alur », « Élan », « Climat et Résilience », ...
- Assurer un équilibre entre renouvellement urbain renforcé et étalement maîtrisé,
- Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, lutter contre l'artificialisation des sols
- Favoriser la mixité des habitants et des usages, améliorer l'offre en logements par rapport à la demande, en particulier pour les résidents « à l'année »
- Adapter le document pour le rendre conforme aux dispositions de la loi littoral
- Prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes Oléron, en cours de révision (Scot2)
- Préserver les habitants des risques naturels (submersion et érosion marine, incendie)

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Le contexte législatif,
Le SCOT en révision

1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers

La Loi Littoral

- préservation des espaces remarquables, bande littorale, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage
- **respect du principe de « continuité de l'urbanisation »**

La loi Grenelle II (2010)

- obligation d'analyse des espaces consommés
- **fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain**

La loi Alur (2014)

- analyse renforcée de la consommation d'espaces NAF
- **étude de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis/aménagés**

La Loi Climat et résilience (2021)

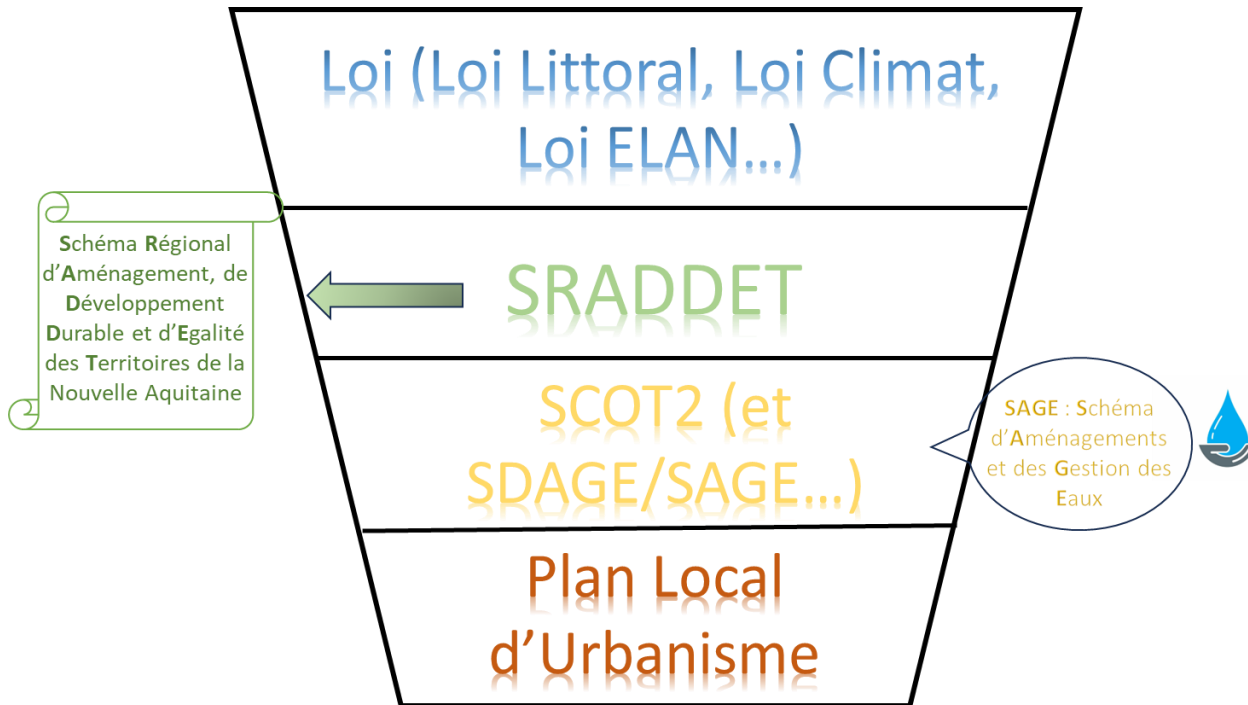
objectifs :

- * **la réduction par 2, sur les 10 prochaines années (jusqu'en 2031), du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)**
- * **puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN)**

2/ Un SCOT en révision (SCOT2), dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU

Le SCoT n°2 est plus exigeant :

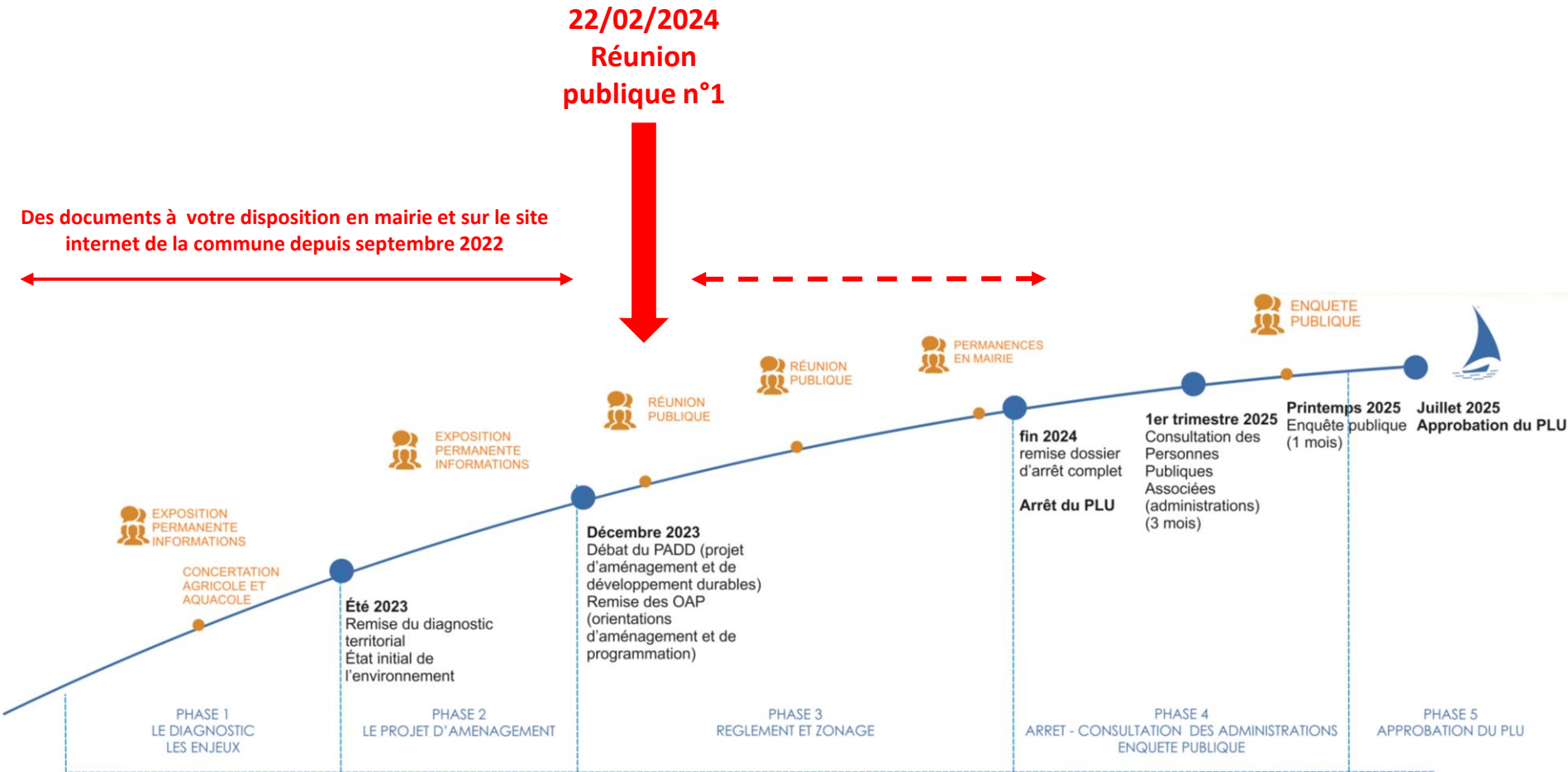
- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les étapes de la révision La concertation

LES ETAPES DE LA REVISION



CONCERTATION

Les documents et études à votre disposition depuis le début des études (en mairie et en ligne) :

- **La délibération du 28/02/2022 du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU
- **Le Porter à Connaissance du Préfet**
- **7 panneaux de concertation :**
 - L'outil « PLU », les objectifs de la révision
 - Les étapes du PLU
 - L'état initial de l'environnement
 - Population (à l'année et « touristique »)
 - Les espaces résiduels des quartiers aménagés et bâtis
 - Le PADD (2)
- **Le support de présentation de la concertation agricole et aquacole** du 30/03/2023 et le **compte rendu de la réunion**
- **La carte agricole** (version 03/2023, version 11/2023)
- **Le pré-diagnostic territorial** (03/2023)
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 18/12/2023**

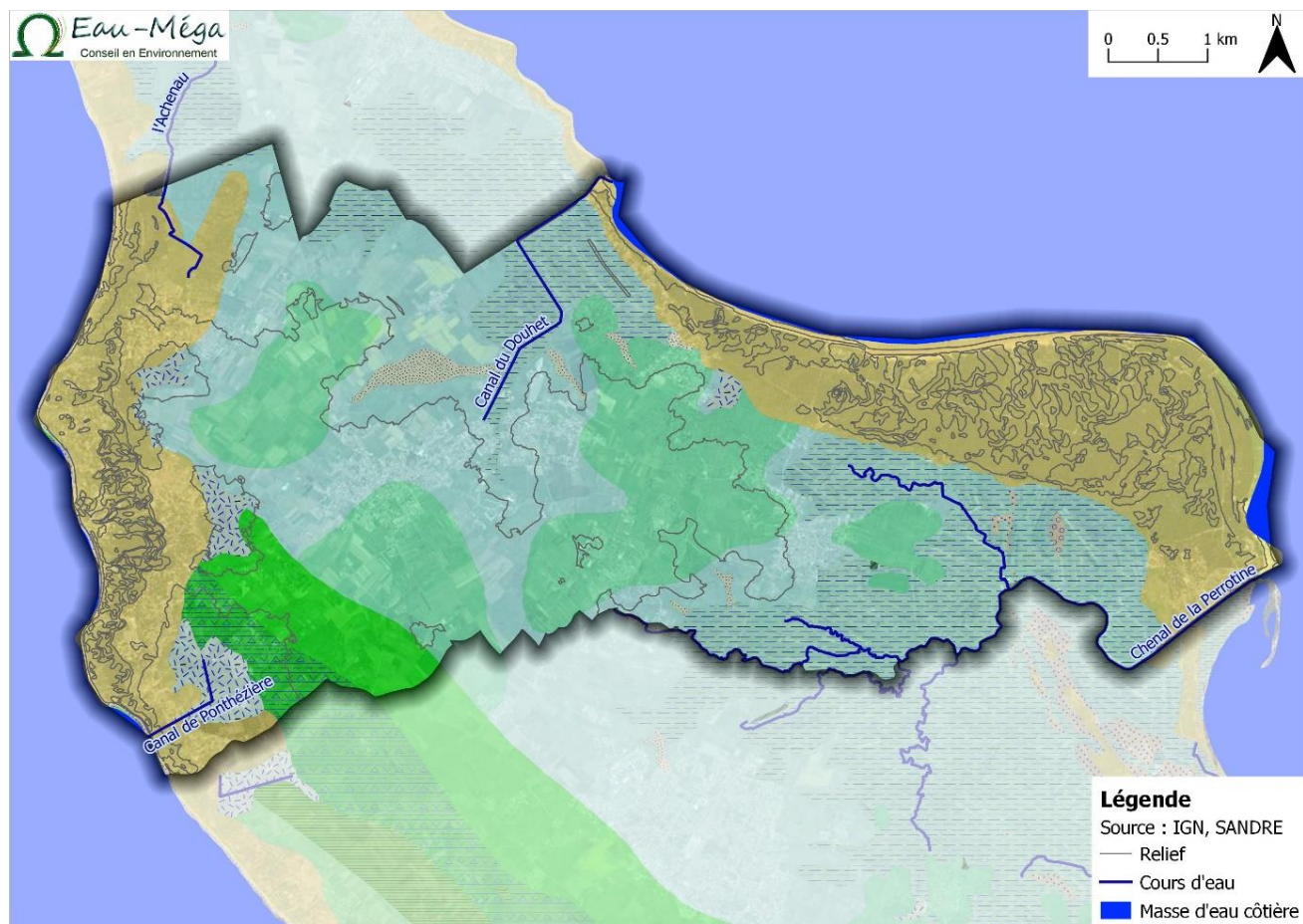
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



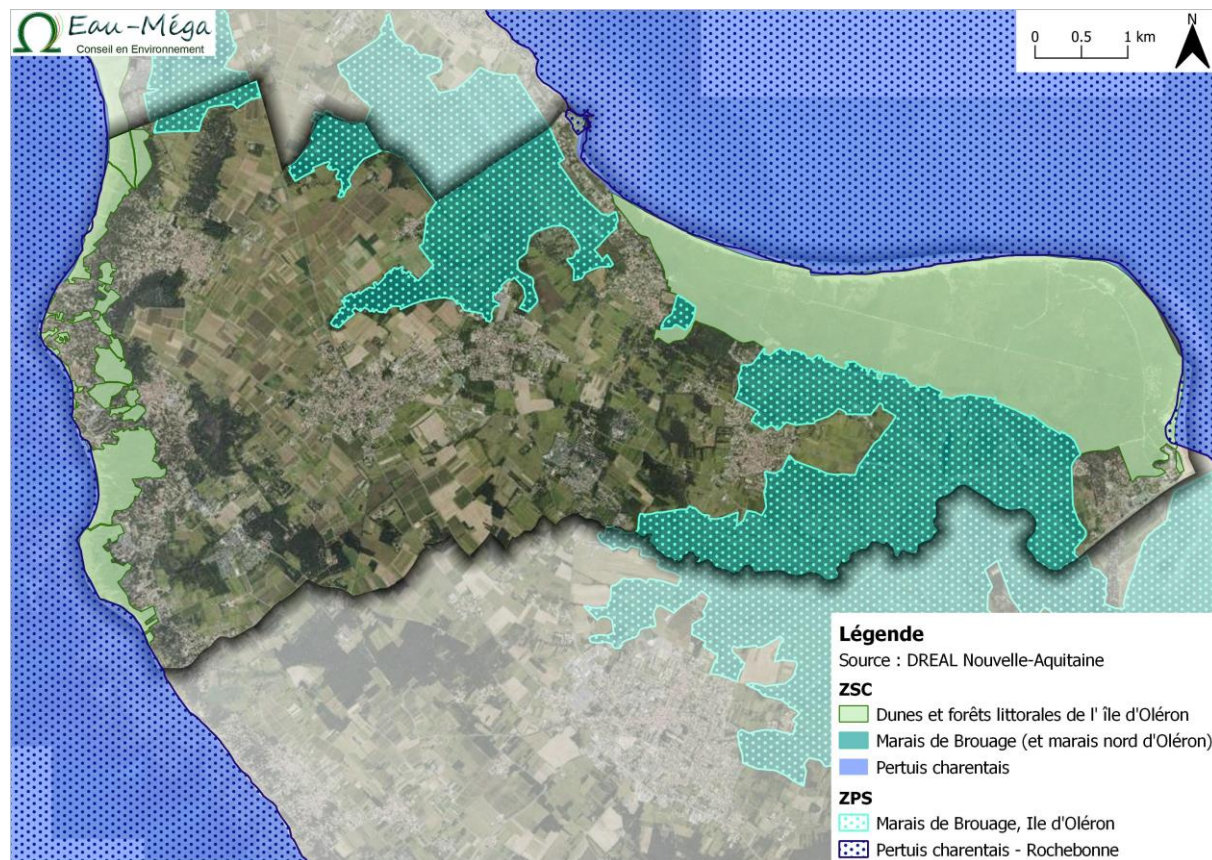
Le diagnostic environnemental

GEOLOGIE, RELIEF, HYDROGRAPHIE

- Contexte océanique
- Un relief de faible altitude et globalement plat
- Une hydrographie marquée par la présence des marais
- Une occupation des sols dessinée par l'histoire géologique du territoire

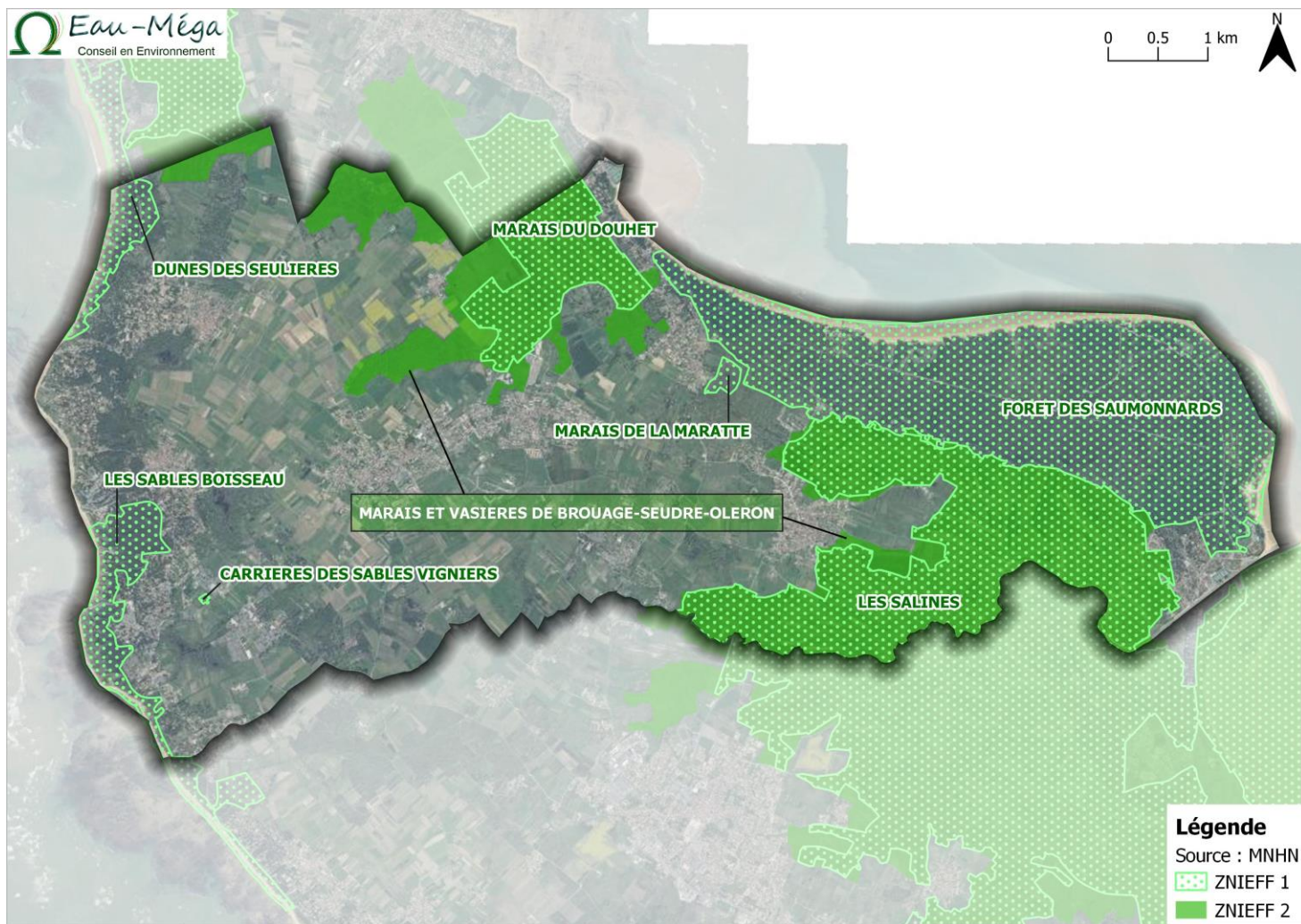


40 % du territoire est couvert par Natura 2000

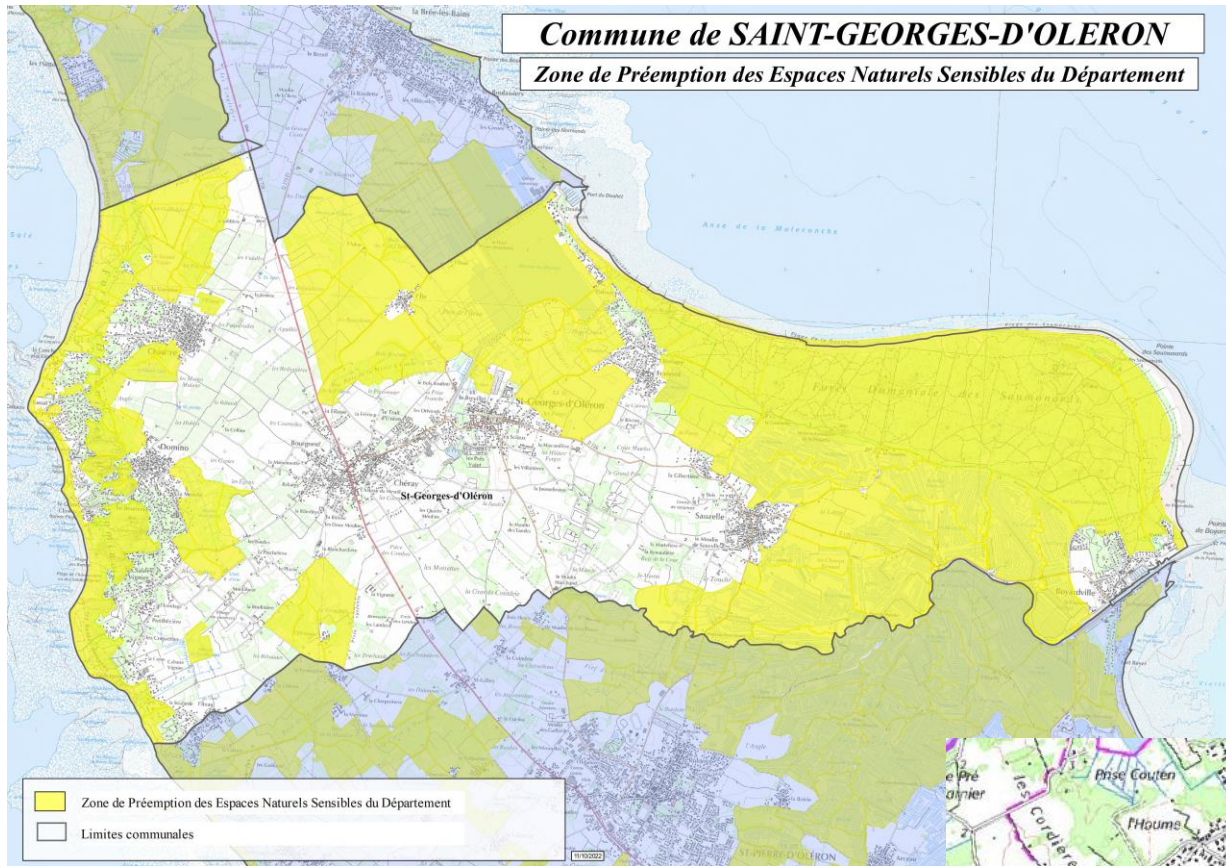


ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Près de 60 % du territoire est couvert par des ZNIEFF

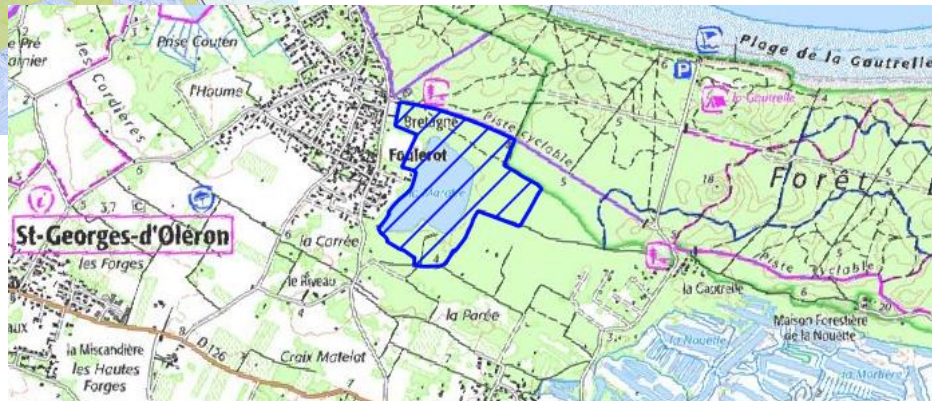


AUTRES ESPACES NATURELS REMARQUABLES



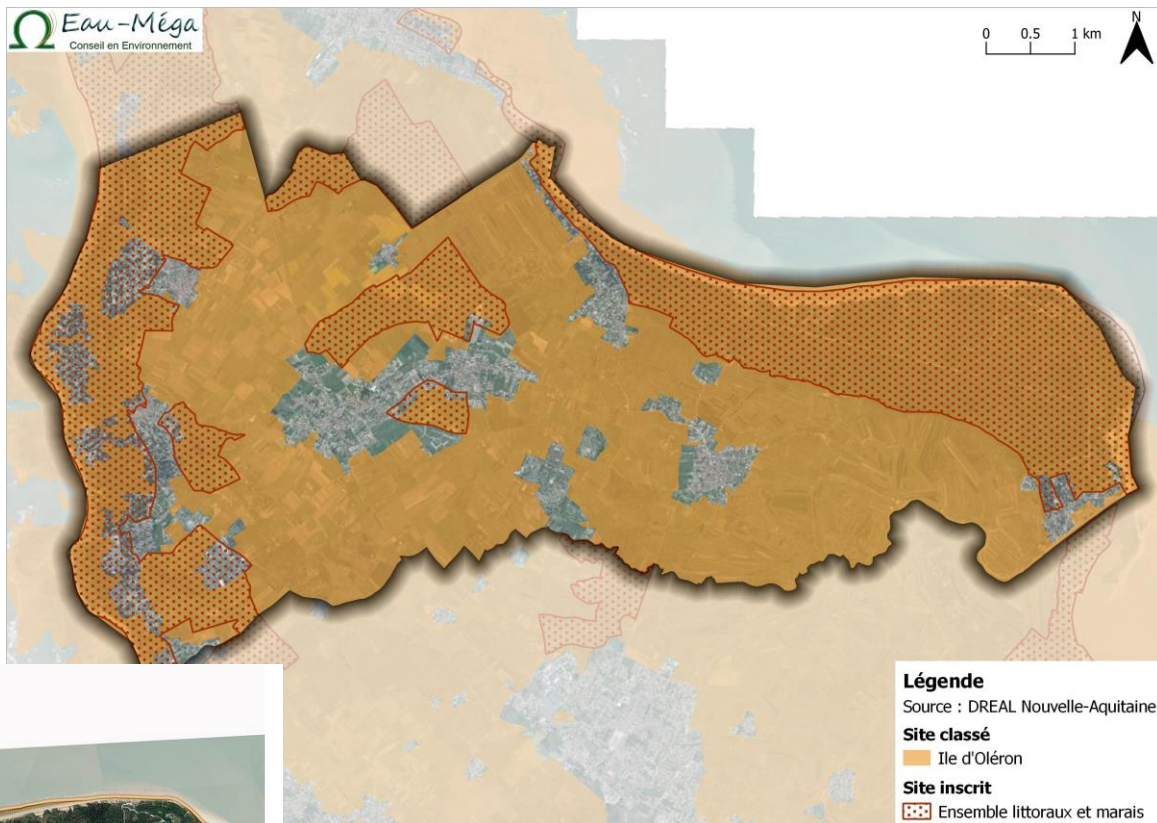
Zones de Prémption des Espaces Naturels Sensibles du Département

Arrêté de Protection de Biotope (Marais de la Maratte)



AUTRES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Site classé (Île d'Oléron) et site inscrit
(Ensemble littoraux et marais)



- SUA : Secteur Urbain Ancien
- SUP : Secteur Urbain Périphérique
- SP : Secteur Paysager

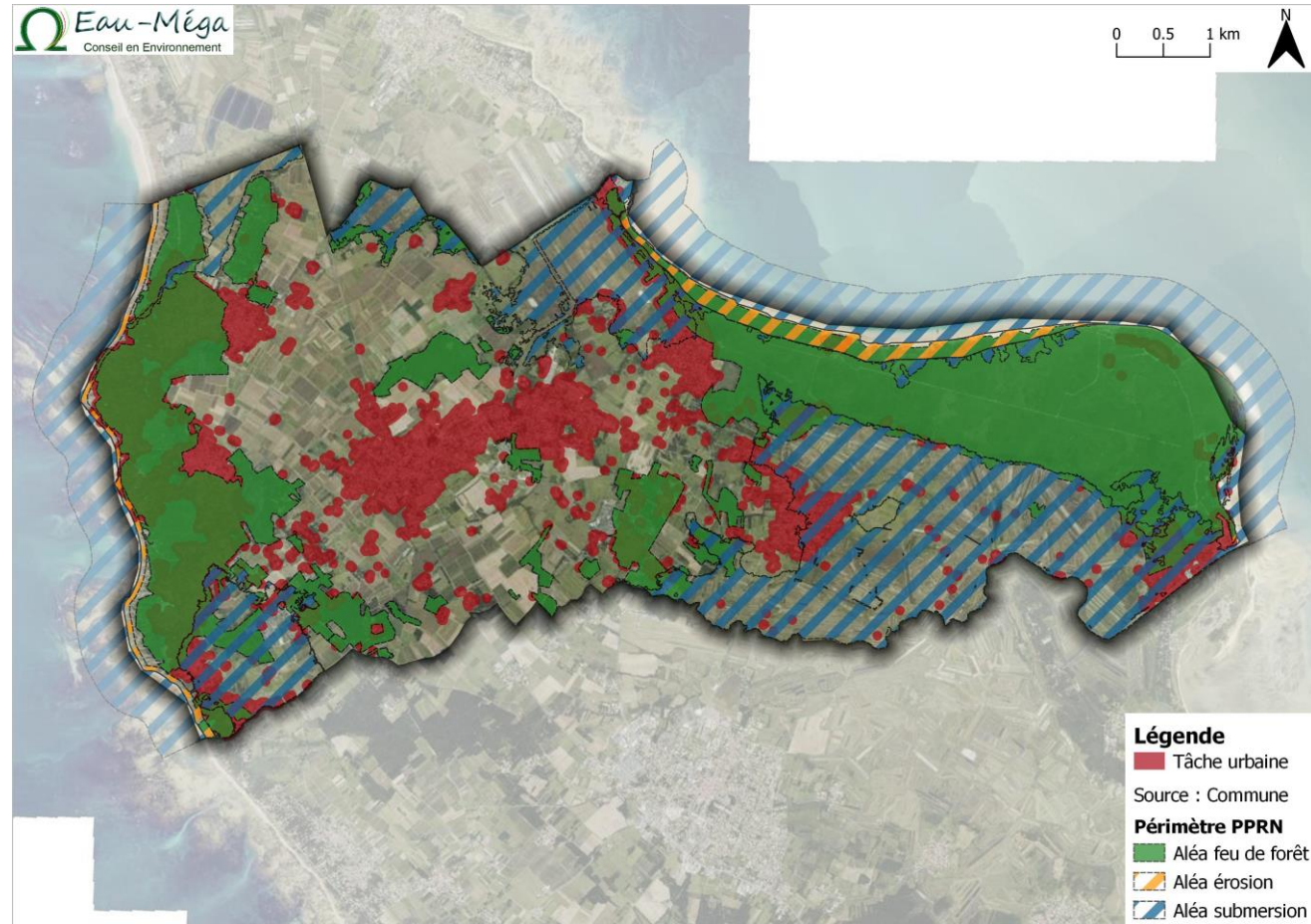
Site Patrimonial Remarquable (AVAP)

PPRN - EROSION COTIERE, SUBMERSION MARINE, INCENDIE DE FORET

- PPRN approuvé le 17 août 2018

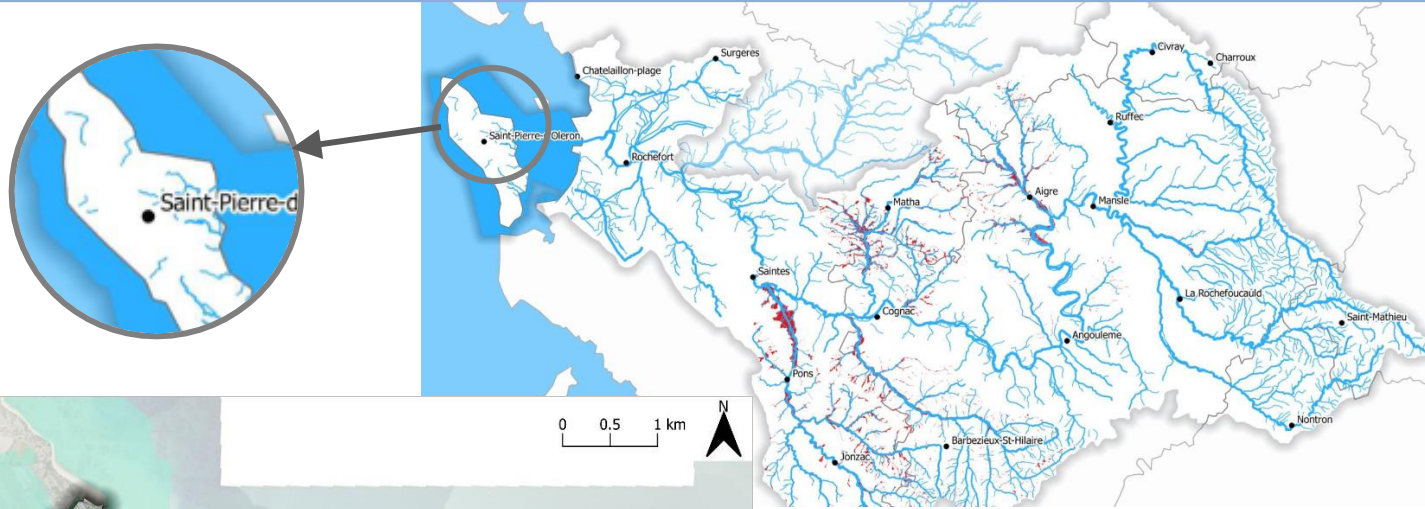
- 3 aléas

- **Risque feu de forêt** : la forêt domaniale (= 75% des boisements communaux)
- **Risque submersion** : les marais et la bordure littorale
- **Risque érosion** : recul du trait de côte -> inscription sur la liste des communes soumises au risque d'érosion du décret n°2022-750 du 29 avril 2022

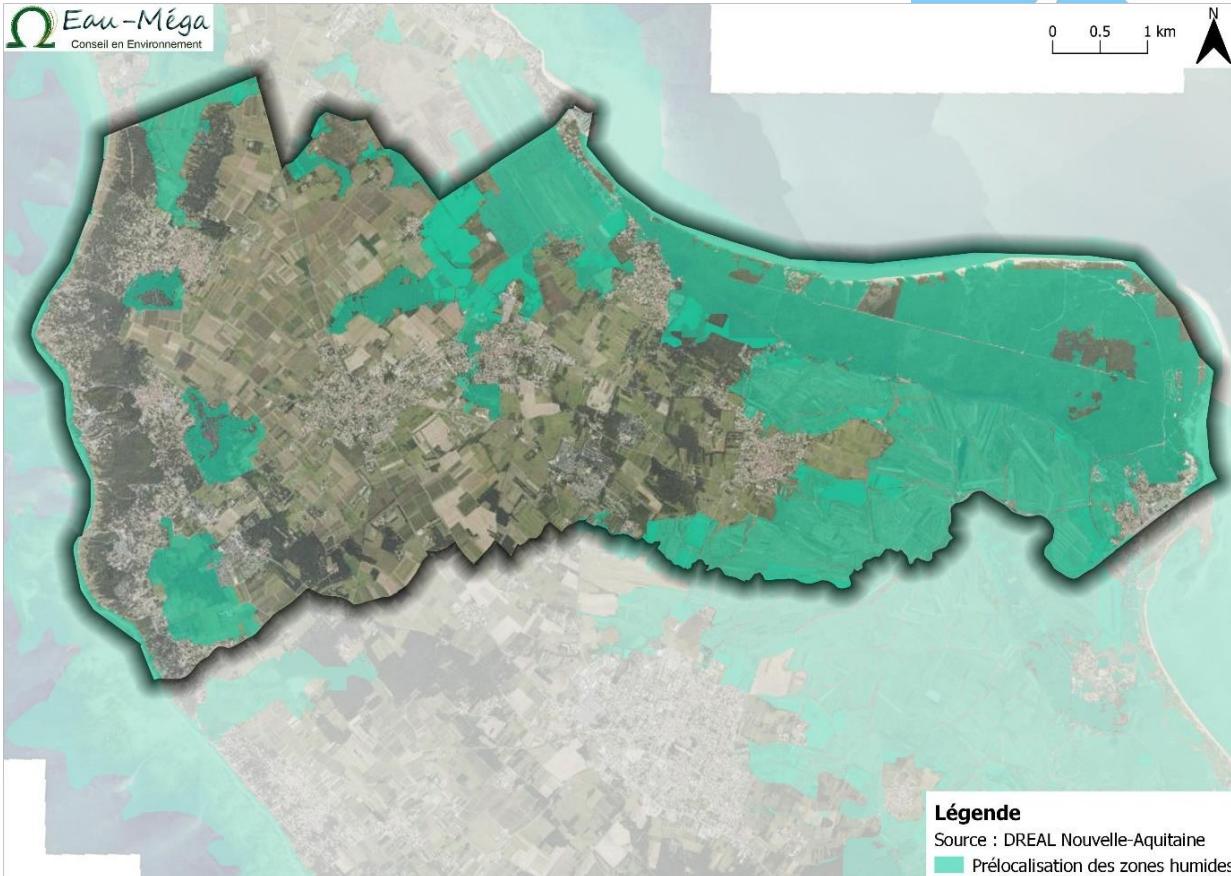


Enjeu : zones de conflit avec le PPRN

ZONES HUMIDES



Zones humides à protéger (SAGE Charente)



Prélocalisation des zones humides (DREAL)

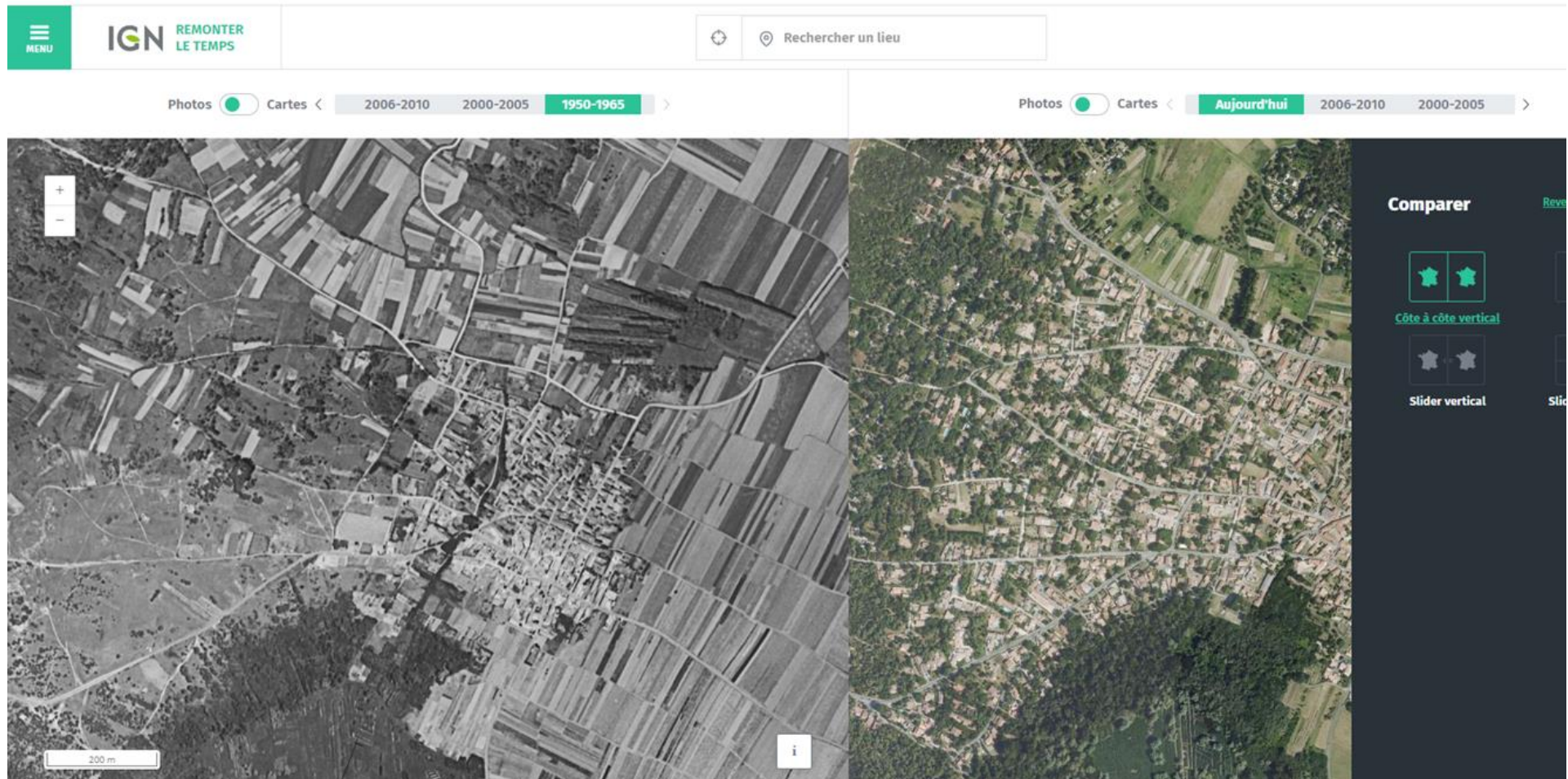
Légende
Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine
■ Prélocalisation des zones humides

- Prélocalisation des zones humides potentielles
- **Un potentiel important de zones humides sur la commune**

MILIEU NATUREL

PHENOMENE D'ANTRHOPHISATION PROGRESSIF

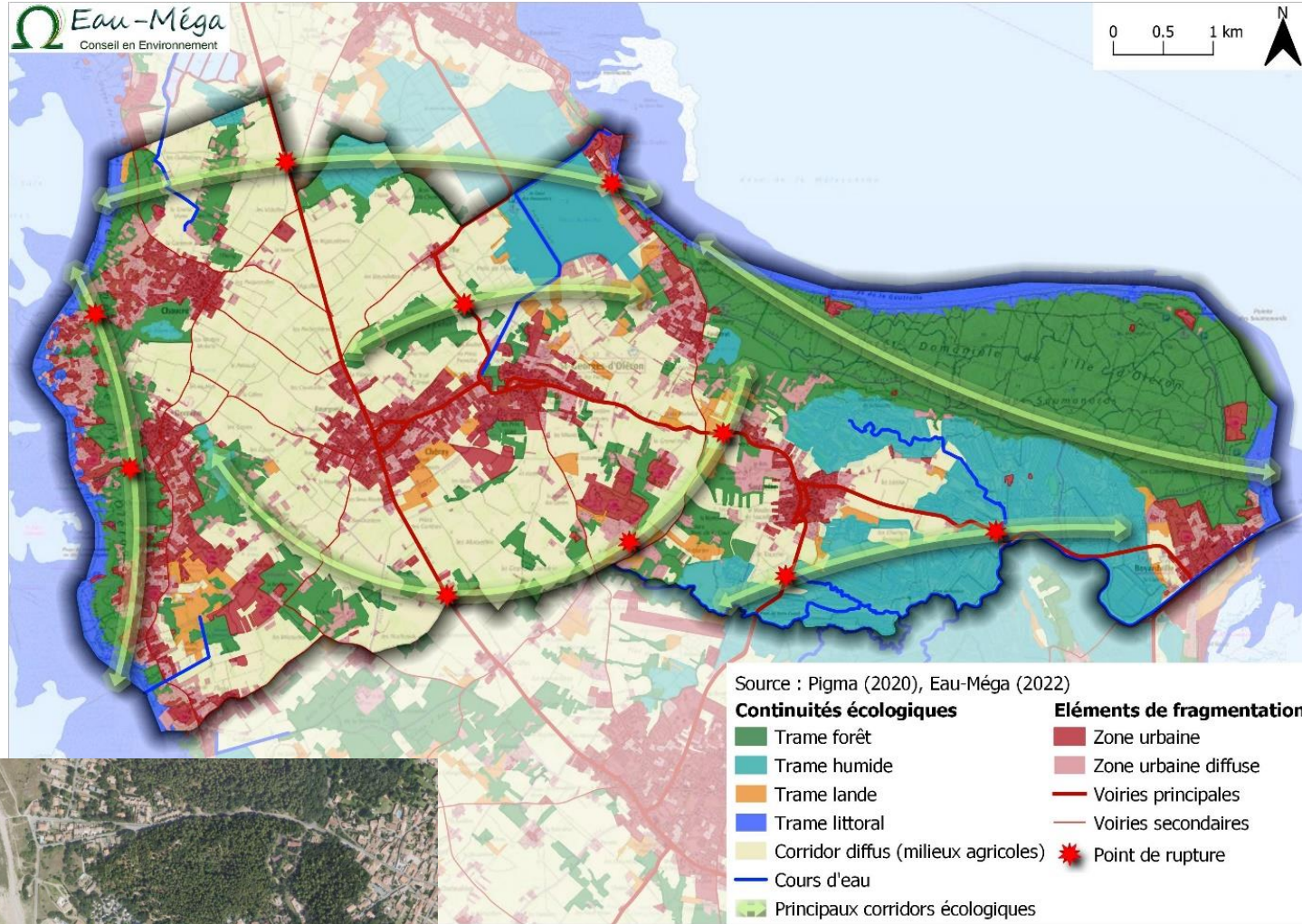
- Déboisement progressif, altération du site et de la trame verte
- Ruptures de corridors écologiques dans la trame verte ET des liens littoral/dune/marais



1950-1965

2023

TRAME VERTE ET BLEUE



Une trame verte et bleue qui s'inscrit dans de grands espaces de continuité écologique à l'échelle du SCoT.

Un enjeu important sur la frange ouest de la commune, également identifié à l'échelle du Pays Marennes-Oléron.

Enjeux : réduction des réservoirs de biodiversité et rupture des corridors écologiques
= moins de place pour la biodiversité (hausse de la mortalité, échec de la reproduction...)
= moins de circulation de la biodiversité

- Des **espaces naturels remarquables** liés au contexte littoral : boisements et marais
- De **grands espaces de continuité écologique fragilisés** par les infrastructures routières et du bâti (principalement à l'ouest du territoire)
- Un Plan de Prévention des Risques (PPRN) qui gère les **risques incendie de forêt, érosion et submersion** (des espaces majoritairement proches du littoral)
- Des **enjeux liés aux réseaux** (assainissement individuel, défense incendie) et **aux capacités d'accueil de populations**

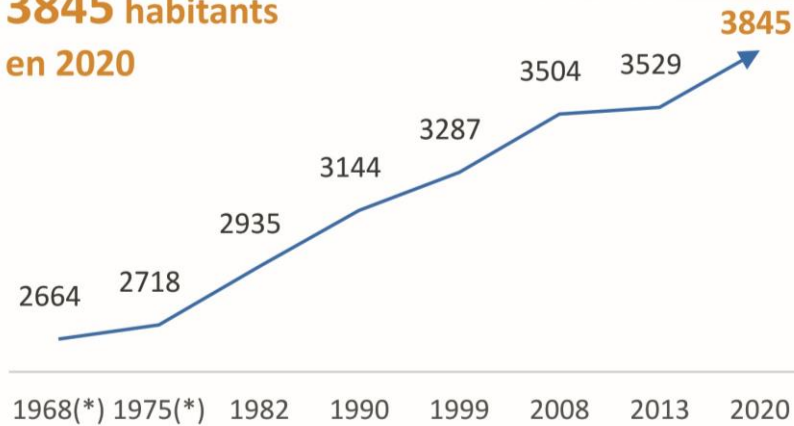


RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le diagnostic sociodémographique Le parc de logements

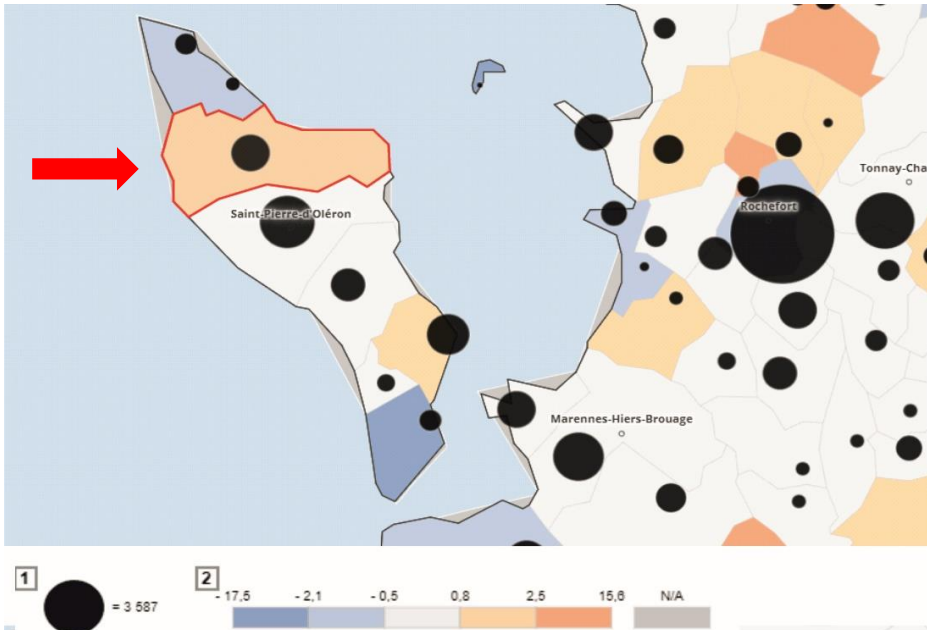
POPULATION

3845 habitants
en 2020



| Une croissance démographique continue depuis 1968

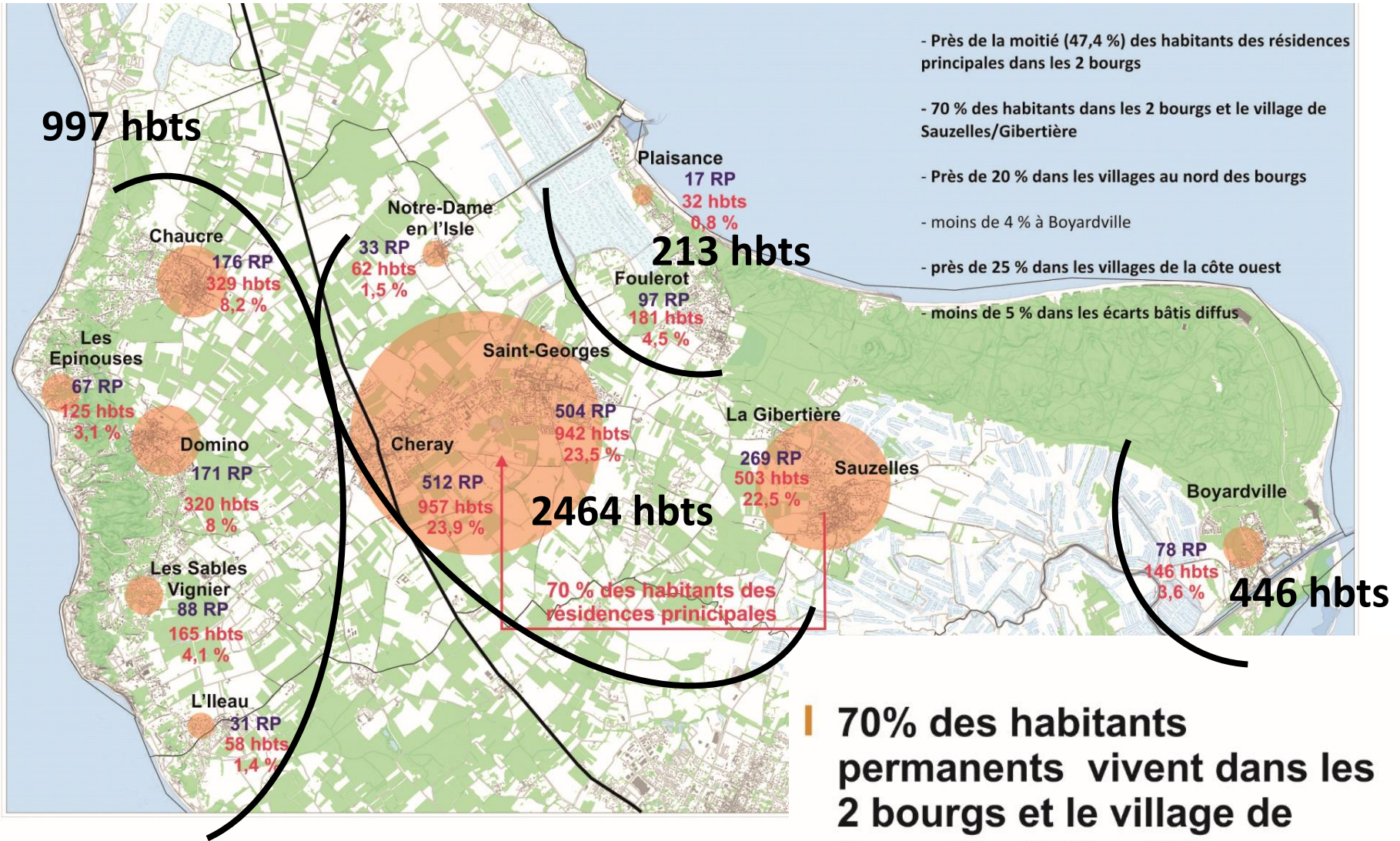
| Le taux de croissance annuel moyen le plus élevé de la communauté de communes de l'île d'Oléron (+1%/an) (2013/2019) encore renforcé sur la période 2019/2020



DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2021 LA
POPULATION COMMUNALE
DEPASSE LES 4000 HABITANTS

POPULATION

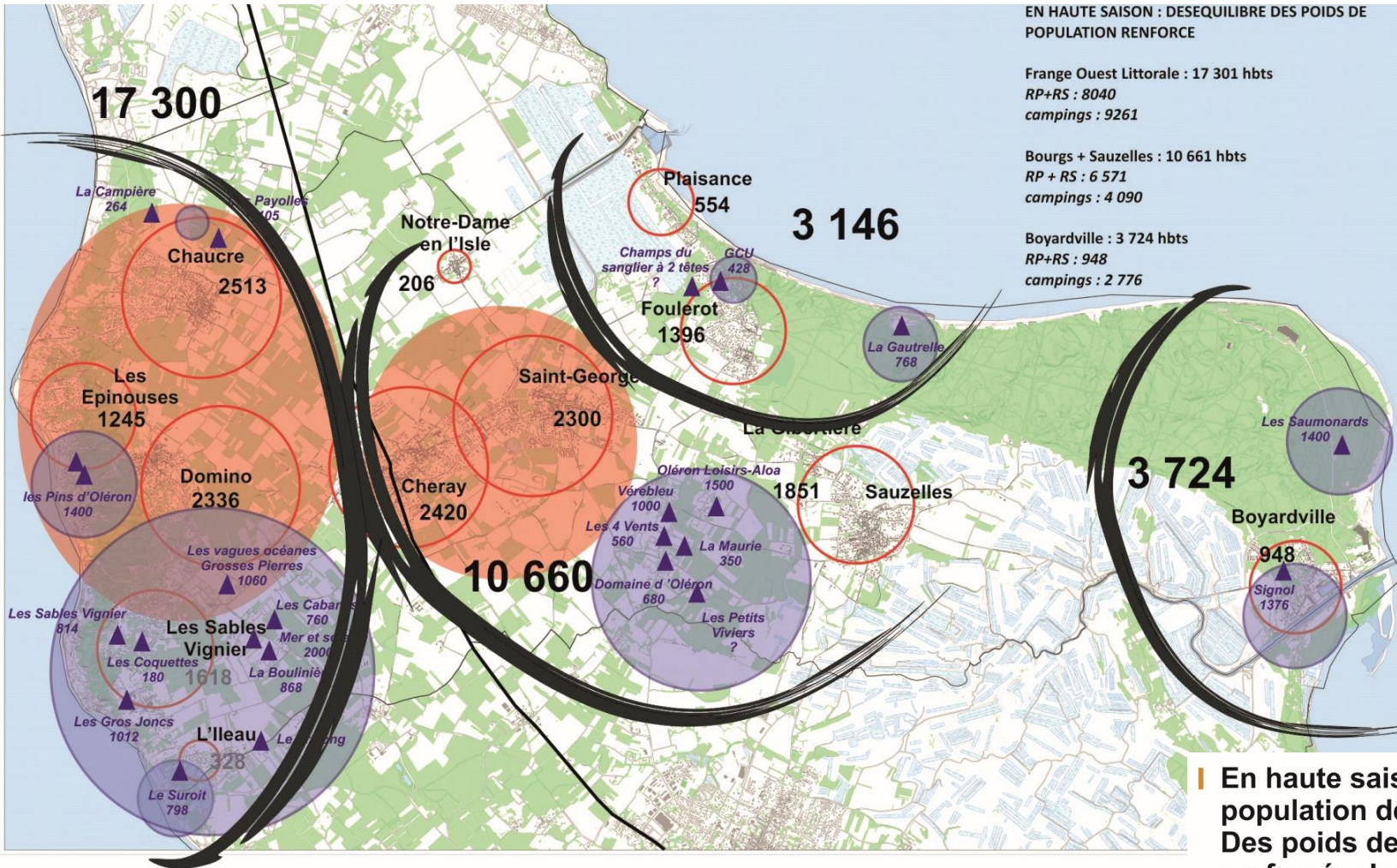
■ Qui habite où ? la répartition des résidents par quartiers



■ 70% des habitants permanents vivent dans les 2 bourgs et le village de Sauzelle /Gilbertière

POPULATION

■ Qui habite où ? la répartition des résidents par quartiers



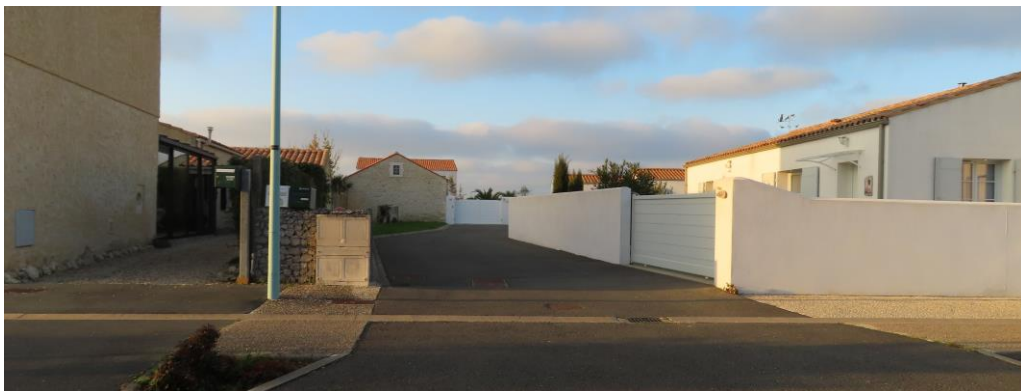
■ En haute saison : une population décuplée
Des poids de population renforcés dans les villages et quartiers d'habitat « saisonnier » et touristique (résidences secondaires et campings)

- 7703 logements

- 28,2% de résidences principales

- **4730 résidences secondaires : 67,5 % du parc minimum** car il faut y ajouter une grande partie des logements dits « vacants » en réalité logements secondaires...

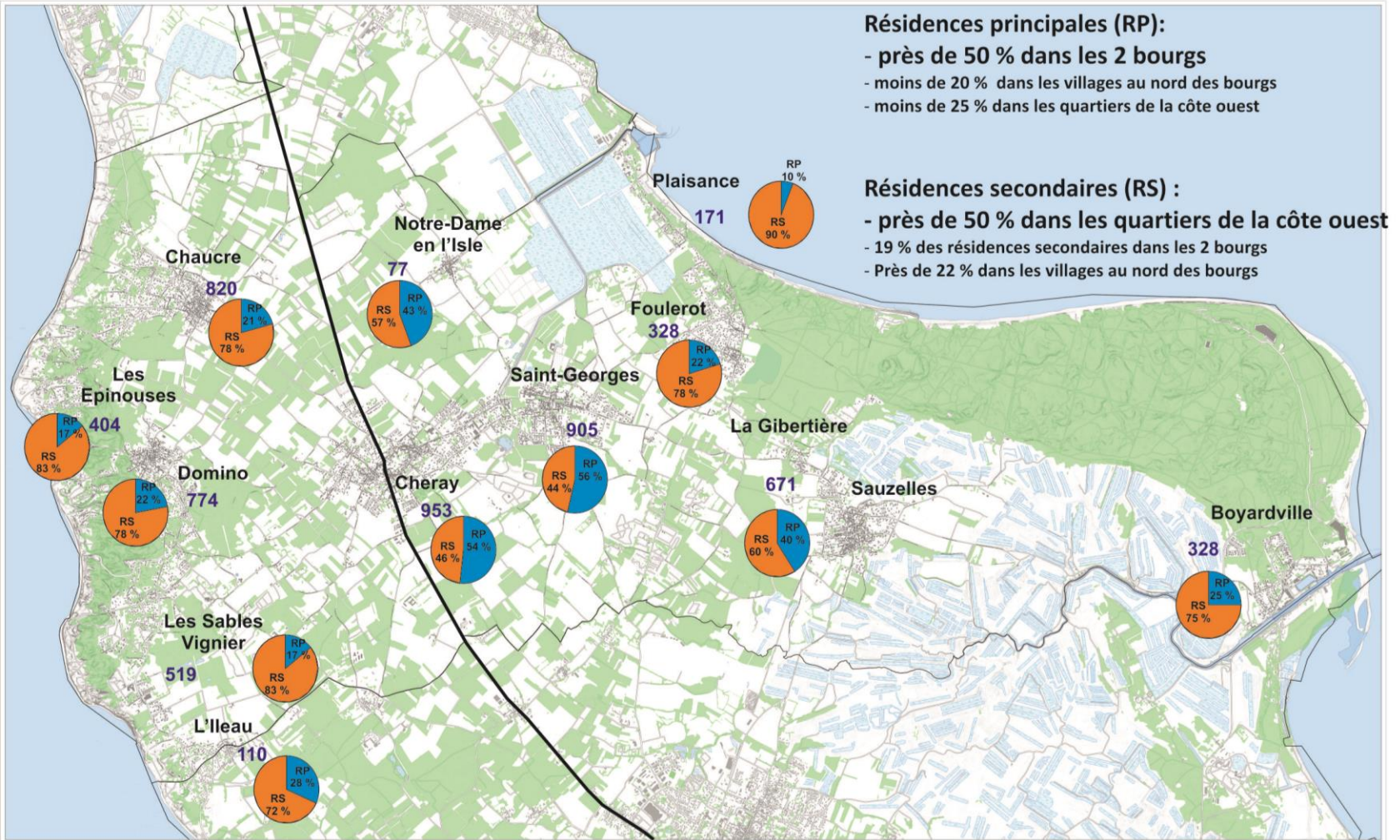
- Estimation du **nombre de logements vacants : environ 30.**



409 logements commencés de 2011 à 2020

Soit **41 logements commencés par an**
dont les $\frac{3}{4}$ en logements individuels purs

REPARTITION DES LOGEMENTS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES DANS LES QUARTIERS 2018



HABITAT ABORDABLE

Depuis des années, la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique.

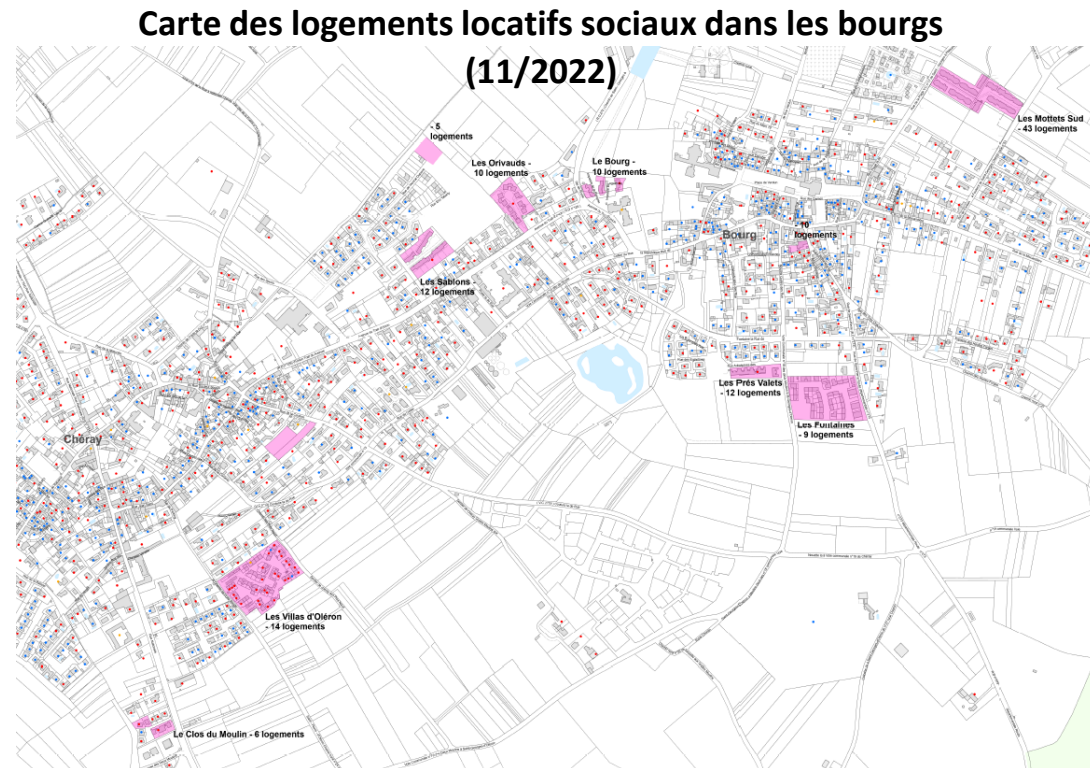
Le prix du foncier et de l'immobilier est devenu inaccessible.

Les conséquences :

- baisse des effectifs des écoles, fermetures de classe,
- accroissement important de la part des 60 ans et + sur l'île
- report des populations sur le continent

Une convention signée en décembre 2022 entre la CDC île d'Oléron et 10 bailleurs sociaux identifiés, pour le soutien à la réalisation de logements sociaux sur la période 2023/2025.

Le SCOT2 a complété les dispositions en matière de production de logements dit «abordables» en articulation avec la délibération du 30/06/2023 du Pays Marennes Oléron pour acter les objectifs en matière de mixité de l'habitat.



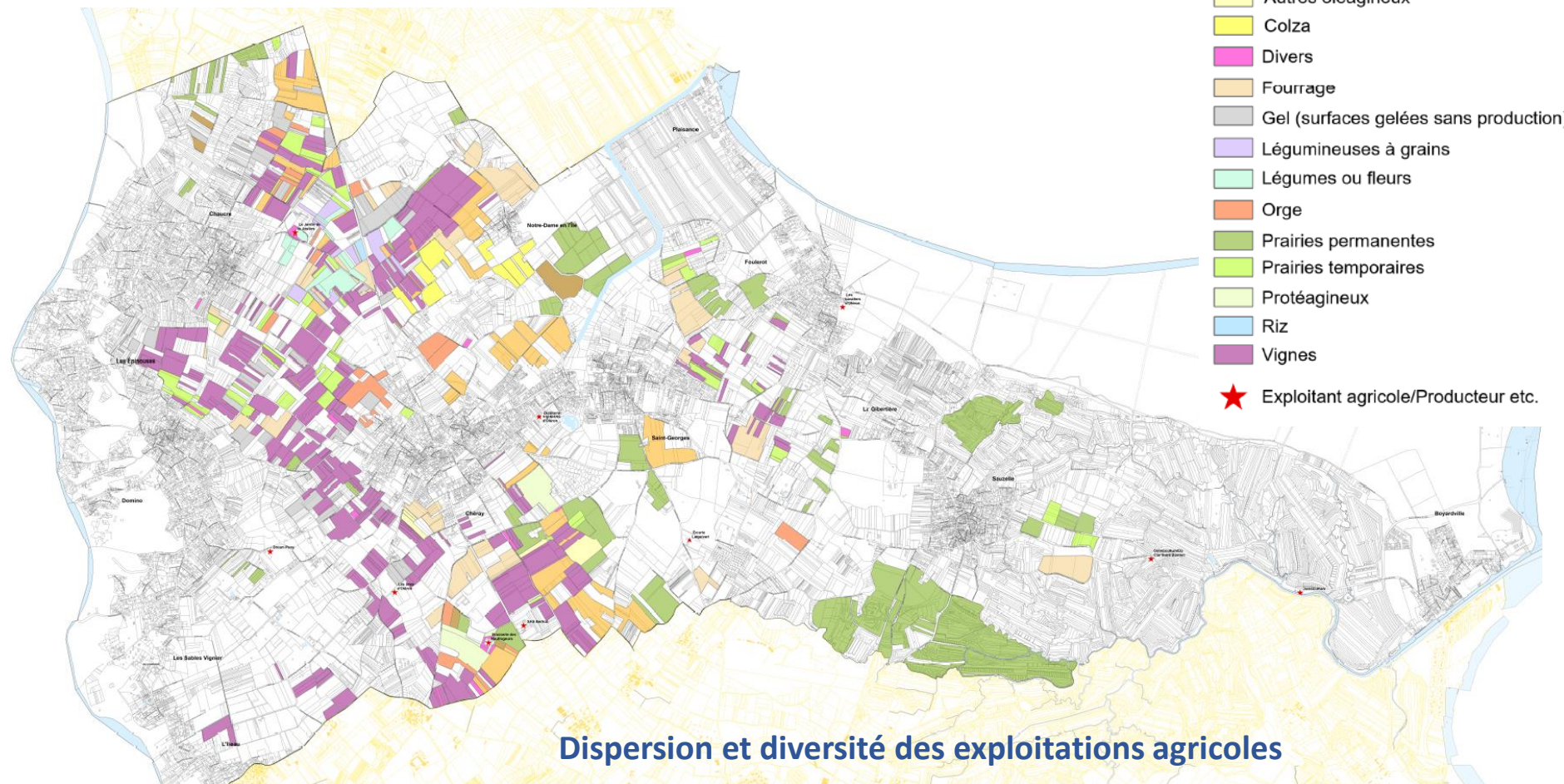
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Le diagnostic agricole et aquacole

(une concertation dédiée en mars 2023)

CARTE AGRICOLE – RELEVES PAC – NATURE DES CULTURES

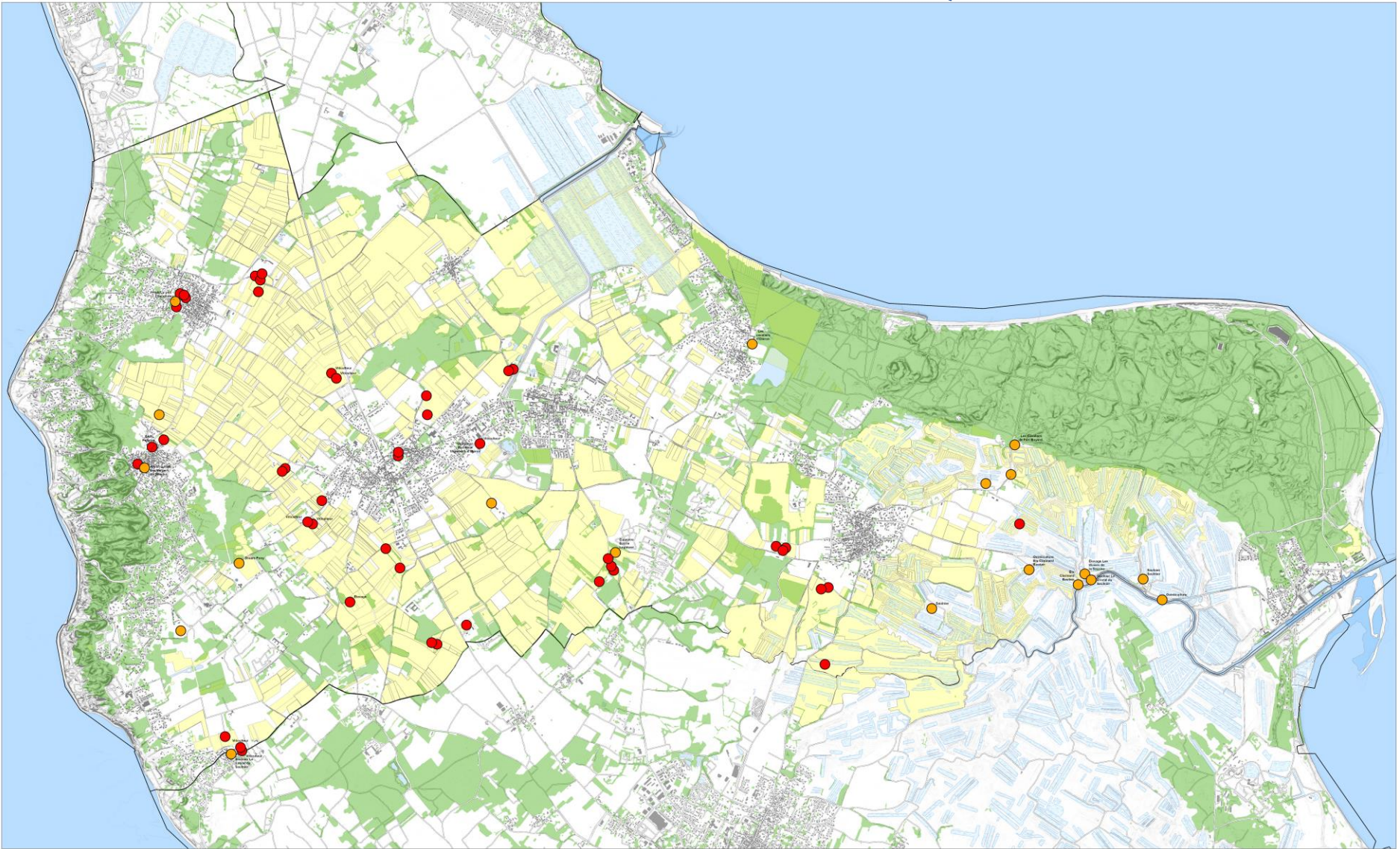


***** agriculteurs sur la commune**

Sur les « Terres hautes »
Dans les marais / route de Boyardville/Sauzelle
Aux lisières de boisements
Dans les « bourgs » et « villages »

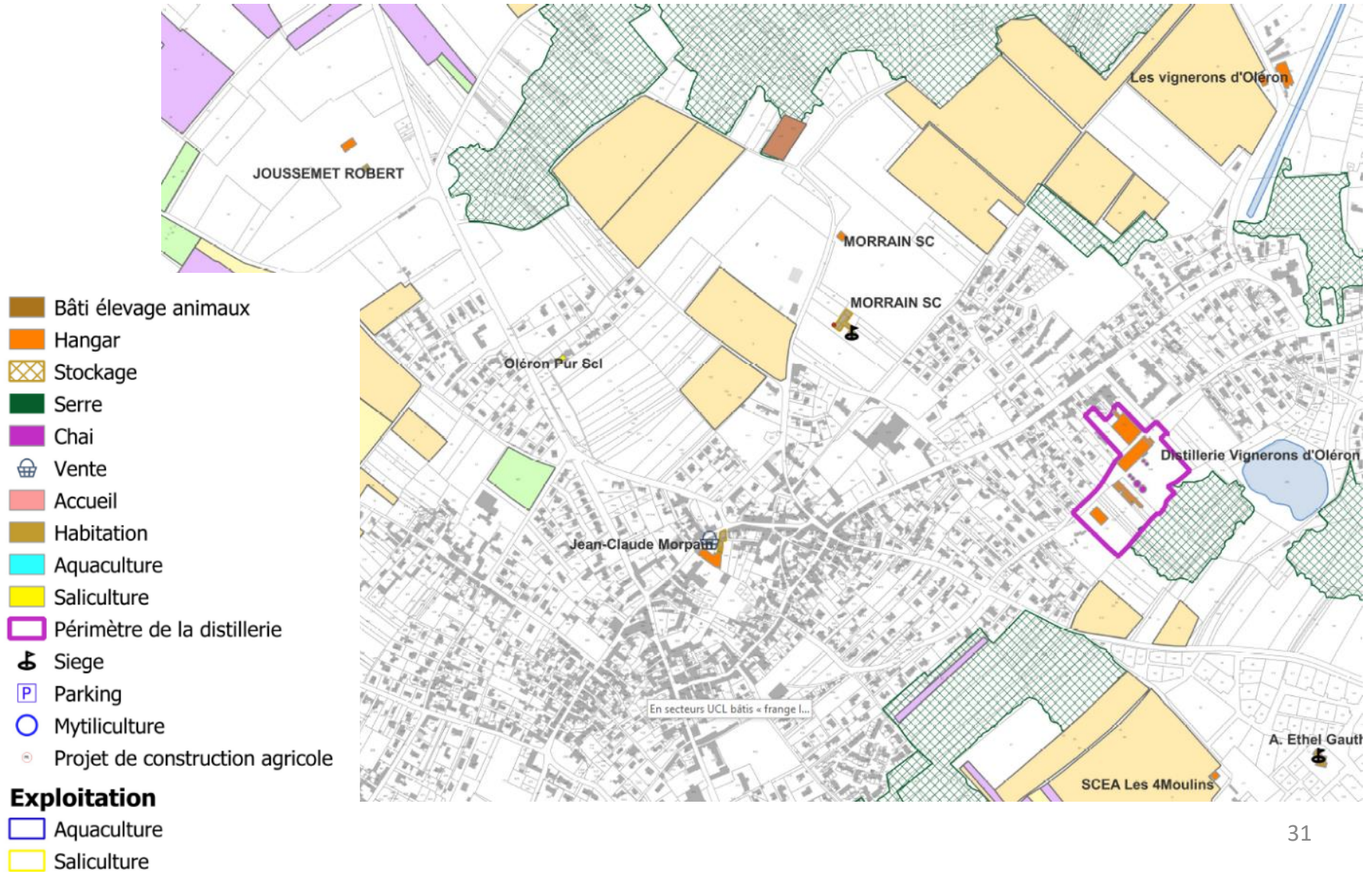
ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES

CARTE AGRICOLE – LOCALISATION DES SIEGES ET BATIS AGRICOLES - AQUACOLES



Les cartes établies sont à disposition du public et des exploitants pour mises à jour, repérage des ³⁰ projets

CARTE AGRICOLE DETAILLEE – TYPOLOGIE DES BATIS ET INSTALLATIONS AGRICOLES ET AQUACOLES (EXTRAIT – doct en cours))



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



L'application de la Loi Littoral

Un PLU en vigueur qui n'applique pas strictement la loi Littoral

Les constats :

- **Non respect des discontinuités de l'urbanisation** : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés...)
- **Non respect de certaines coupures d'urbanisation**
- **Contentieux et coûts** pour la commune
- **Confusion et incompréhension des pétitionnaires**

Un SCOT2 qui précise et confirme les orientations de la loi Littoral sur le territoire

Objectif 20. Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la « loi littoral »

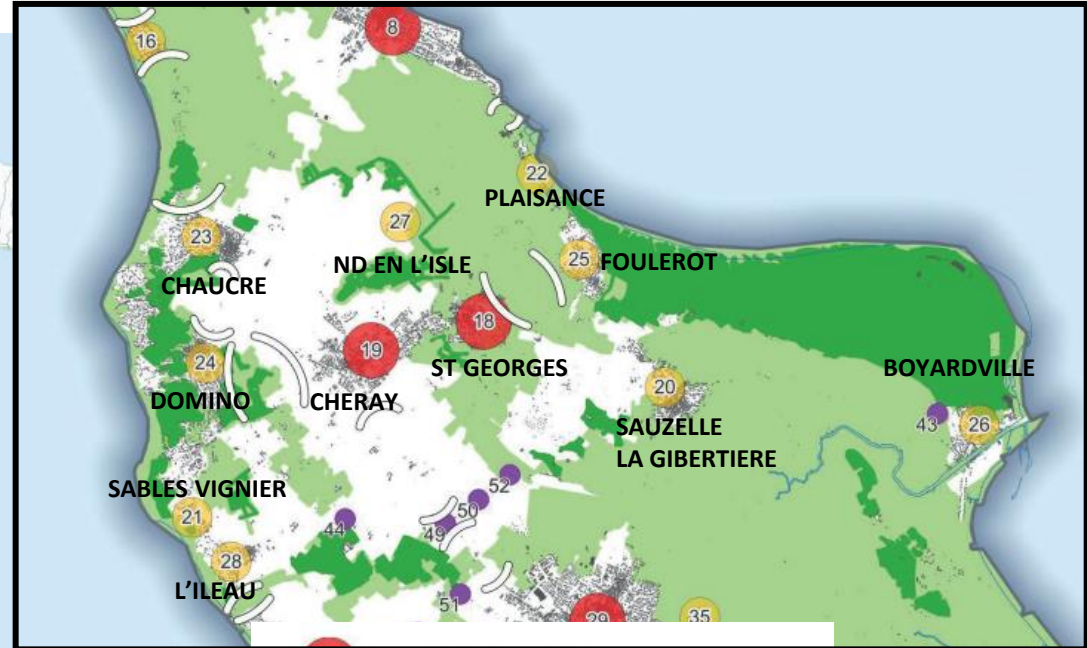
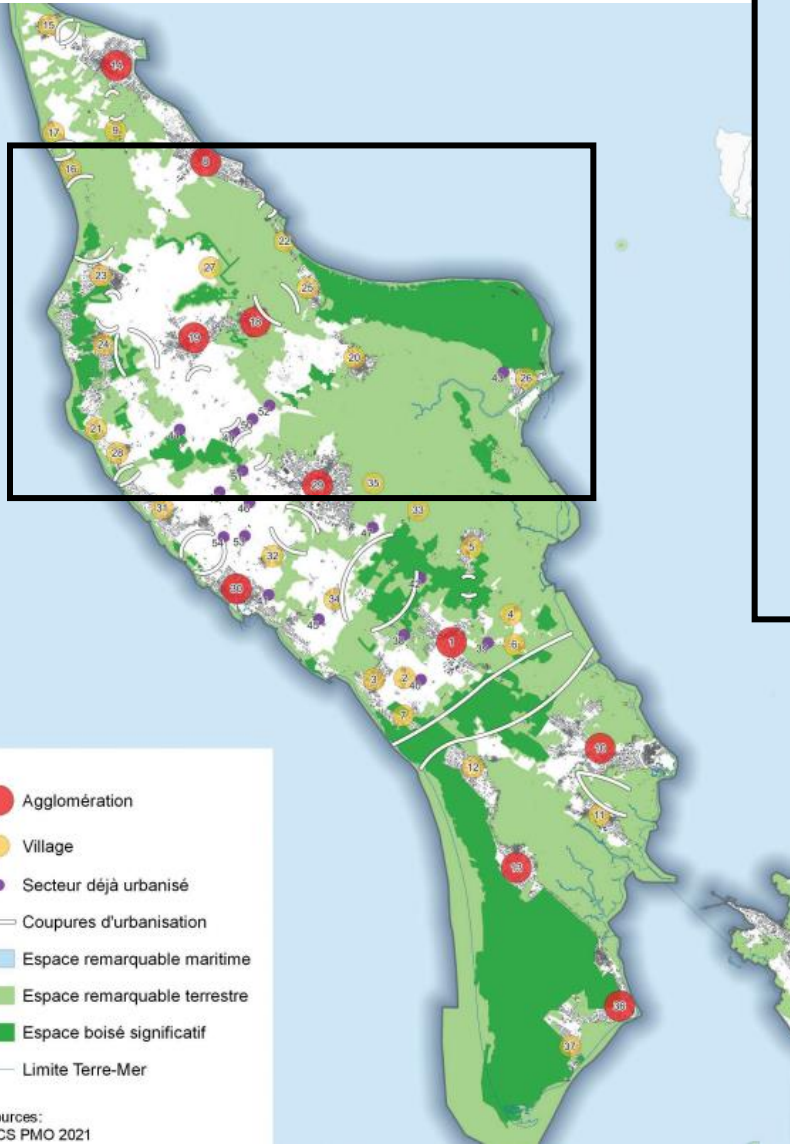
L'extension de l'urbanisation est possible uniquement en continuité des agglomérations et villages localisés par le SCoT. La densification (sans extension) est possible sous condition pour d'autres secteurs déjà urbanisés.

Par ailleurs ces possibilités sont encadrées par toutes les autres dispositions du SCoT.

Sur St Georges d'Oléron :

- **2 « bourgs / agglomérations » : St Georges, Chéray**
- **des « villages » : Sauzelle/Gibertière, Foulerot, Chaucre, Domino/Les Sables Vignier, L'ileau, Notre-Dame en l'Isle, Boyardville, Le Douhet**
- **1 « SDU » (secteur déjà urbanisé) : lotissement au nord de Boyardville**

Un SCOT2 qui précise et confirme les orientations de la loi Littoral sur le territoire



- Agglomération
- Village
- Secteur déjà urbanisé
- Coupures d'urbanisation
- Espace remarquable maritime
- Espace remarquable terrestre
- Espace boisé significatif
- Limite Terre-Mer

- Agglomération
- Village
- Secteur déjà urbanisé
- Coupures d'urbanisation
- Espace remarquable maritime
- Espace remarquable terrestre
- Espace boisé significatif

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Les enjeux d'organisation spatiale et fonctionnelle du territoire

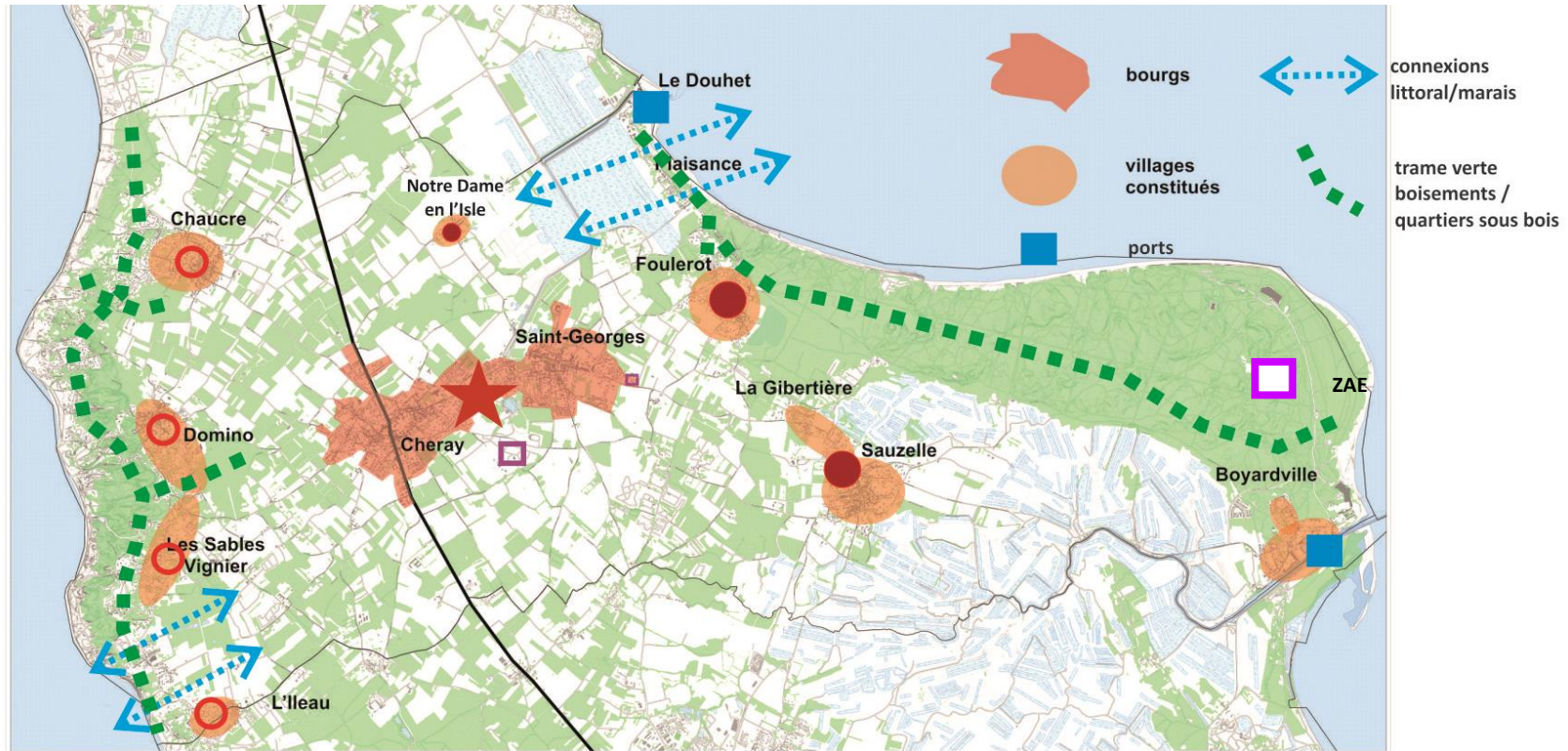
- **Affirmer les centralités des bourgs de Saint-Georges et de Cheray, agglomérés et équipés**







- **Maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces**



Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces



-  1 - Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe des bourgs agglomérés de St Georges et de Chéray
-  2 - Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans les villages de Sauzelle/La Gibetière, sans extension
-  3 - Contenir l'urbanisation dans les parties constituées des villages de Notre Dan en l'Isle et Foulerot, en préservant les interfaces et connexions avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage

-  4 - Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, dans les parties les plus constituées et desservies en préservant les secteurs « sous bois » et « sensibles »
- 5 - Stopper la densification et l'extension des quartiers « lâches » de villages et de quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, de marais, les espaces proches du rivage
- 6 - Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) débatu en Conseil Municipal le 18/12/2023

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi Climat du 22/08/2021)

« Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables définit :

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

2° Les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;**

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

A1 Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

A2 Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

A3 Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

A4 Organiser l'urbanisation de manière à affirmer les centralités des 2 bourgs agglomérés et équipés et à maîtriser la densification et le développement des villages et quartiers littoraux, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, services et commerces

A5 Prendre en compte et permettre les activités économiques des ports de Boyardville et du Douhet, en veillant à la qualité et à l'image des aménagements et activités, en lien avec l'identité des ports

A6 Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

A7 Préserver-valoriser le bâti ancien

B Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

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

B2 Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour des bourgs et en développant les circulations douces

B3 Organiser la structure de l'équipement commercial en soutenant prioritairement les activités dans les bourgs de St-Georges et Chéray et en encadrant le commerce dans les cœurs de villages et dans les ports

B4 Préserver et développer les activités agricoles, aquacoles et salicoles

B5 Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et des loisirs

B6 Intégrer les besoins en équipements d'intérêt collectif

B7 Intégrer le développement des énergies renouvelables Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

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

LES PROCHAINES ETAPES :

- 2^{ème} DEBAT SUR LE PADD ET LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE (LOI CLIMAT ET LOI ZAN)
- LA CONSTRUCTION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE
- LA CONSTRUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- **Une 2^e réunion publique à l'automne 2024**
- L'ARRET du PLU fin 2024
- **L'enquête publique au printemps 2025**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION...

VOS QUESTIONS ?

VOS REFLEXIONS ET IDEES ?

VOS PROPOSITIONS ?