



# Commune de **BOURCEFRANC – LE CHAPUS**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Dossier Approuvé**

### **Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

| PLAN D'OCCUPATION<br>DES SOLS     | PRESCRIT   | PROJET<br>ARRETE | APPROUVE   |
|-----------------------------------|------------|------------------|------------|
| ELABORATION POS                   | /          | /                | 10.06.1992 |
| REVISION POS                      | 26.10.1995 | 22.10.1998       | 25.06.2001 |
| PLAN LOCAL<br>D'URBANISME         | PRESCRIT   | PROJET<br>ARRETE | APPROUVE   |
| ELABORATION PLU /<br>REVISION POS | 27.06.2002 | 04.12.2007       |            |

**créham**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

Le Maire,

## Sommaire

---

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I – Cadrage général de la démarche du projet communal</b>                                             | <b>1</b>  |
| <b>II – Orientations stratégiques et objectifs du projet</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>1 – Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune</b> | <b>3</b>  |
| 1.1 La protection des grandes entités naturelles et paysagères structurantes du territoire               | 4         |
| 1.2 La valorisation du cadre de vie et du patrimoine local                                               | 6         |
| 1.3 La prévention des risques et des nuisances                                                           | 8         |
| <b>2 – Conforter les espaces urbains et les pôles d'équipements</b>                                      | <b>10</b> |
| 2.1 Un urbanisme volontariste fondé sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs                        | 10        |
| 2.2 Une complémentarité de stratégies de renforcement et développement urbain                            | 12        |
| 2.3 Un site d'enjeux de restructuration et d'équipements à Sinche                                        | 14        |
| 2.4 La gestion des besoins en équipements et services de proximité                                       | 15        |
| <b>3 – Soutenir et encadrer les pôles d'activités économiques</b>                                        | <b>16</b> |
| 3.1 Le renforcement et la requalification de la zone d'activités du Niveau                               | 17        |
| 3.2 Le développement intégré des activités liées à la mer                                                | 18        |
| 3.3 Une évolution maîtrisée des activités touristiques                                                   | 22        |
| <b>4 – Mieux se déplacer aux différentes échelles du territoire</b>                                      | <b>23</b> |
| 4.1 L'amélioration du fonctionnement, de la lisibilité et de la qualité d'image du réseau de voirie      | 24        |
| 4.2 Développer et sécuriser les itinéraires cyclables                                                    | 27        |

## I – Cadrage général de la démarche du projet communal

La Commune de Bourcefranc – Le Chapus a engagé en 2004 une réflexion sur l'ensemble de son territoire visant à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), document qui succèdera au Plan d'Occupation des Sols (POS) avec un contenu et une portée sensiblement modifiés.

En effet, la période récente a coïncidé avec des évolutions importantes, qui touchent à l'aménagement et au développement futur de la commune :

- Une pression foncière et immobilière qui s'est accentuée depuis quelques années, sur Bourcefranc – Le Chapus comme sur l'ensemble du secteur littoral, se traduisant par une forte consommation d'espaces et des difficultés d'accès au logement pour les populations à revenus modestes ou de niveau moyen.

Dans ce contexte, il est nécessaire de définir des choix clairs d'évolution pour la commune sur les dix ans à venir, de manière :

- à renouveler les secteurs de développement,
- à gérer au mieux la "ressource" foncière,
- ... tout en préservant les espaces écologiquement sensibles et ceux qui fondent la qualité des paysages et du cadre de vie bourcefrançais.

- La nécessité de préparer et d'engager la restructuration ou le développement de certains sites, en maintenant une vision globale et un aménagement cohérent du territoire.

- La poursuite des mutations du secteur ostréicole, à soutenir et à accompagner en prenant en compte ses conséquences spatiales (délaissement de certains sites devenus inadaptés ou au contraire besoins d'occupation de nouveaux terrains) et patrimoniales (en particulier la sauvegarde des paysages bâtis traditionnels de l'ostréiculture, indissociables du littoral).

- L'engagement et l'avancement d'une démarche de Schéma de Cohérence Territoriale, document qui déterminera les orientations stratégiques du Pays Marennes Oléron sur 10 à 20 ans, en matière d'habitat, de déplacements, d'économie, d'environnement ...

La mise en œuvre parallèle de l'élaboration du P.L.U. de Bourcefranc – Le Chapus vise ainsi à assurer la cohérence et la concordance du projet communal avec les grandes options d'aménagement et de développement qui seront décidées dans le cadre du S.C.O.T.

A l'issue de la présentation d'un diagnostic portant sur l'ensemble des aspects environnementaux et socio-économiques de la commune, une série de commissions thématiques a permis d'affiner les enjeux et les objectifs relatifs :

- à l'organisation générale des espaces urbains, économiques, naturels et agricoles,
- aux problématiques particulières liées à l'ostréiculture et à l'évolution des secteurs littoraux, avec une réflexion particulière sur le secteur de Daire,
- aux stratégies d'aménagement à appliquer sur les sites à fort enjeux de développement ou de renouvellement urbain.

C'est sur la base de ces éléments que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Bourcefranc – Le Chapus a été élaboré.

Le P.A.D.D. expose ainsi les orientations retenues par la Commune en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement, et assure leur cohésion spatiale, préparant ainsi la formalisation du futur document de planification.

Le Plan Local d'Urbanisme constituera un outil de mise en œuvre de ces objectifs, en ménageant les grands équilibres du territoire tout en organisant son développement.

## **II – Orientations stratégiques et objectifs du projet**

### **1 – Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune**

---

Bourcefranc – le Chapus bénéficie d'un cadre géographique et paysager remarquable, structuré par les vastes espaces littoraux et de marais, une presqu'île centrale en situation de "balcon" sur ces espaces, mais aussi une occupation agricole et boisée qui demeure importante en partie Est et Sud du territoire.

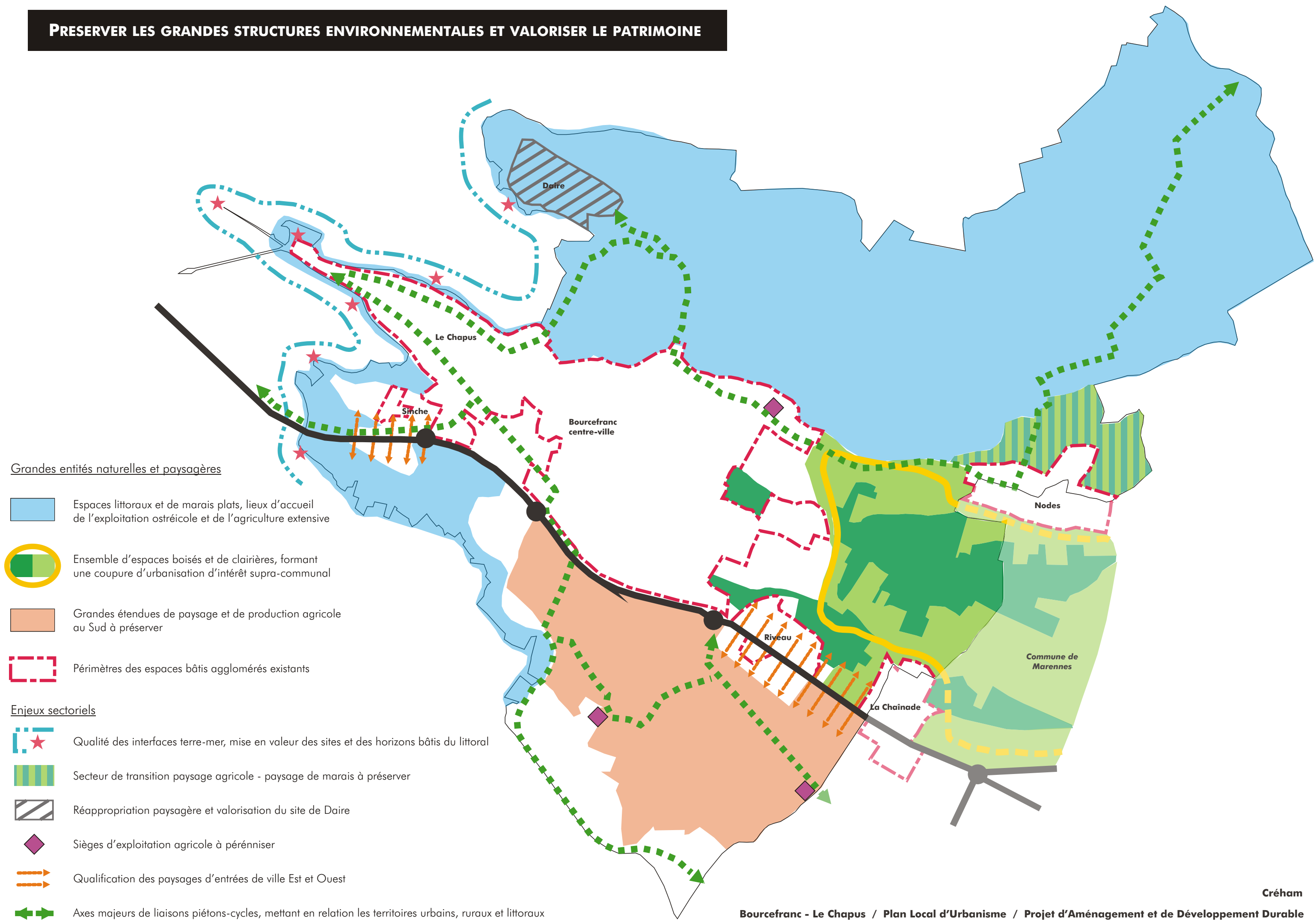
Ce contexte physique et naturel a fortement orienté la formation et l'organisation des espaces bâtis, lesquels se sont positionnés presque exclusivement sur les terres hautes de la presqu'île.

C'est cet équilibre et ce cadre paysager qu'il s'agit de préserver, de valoriser ou le cas échéant de restaurer, au travers de l'application de 3 grands principes :

- Assurer durablement les grands équilibres de l'environnement, à l'échelle de la commune et en prenant en compte les territoires limitrophes.
- Garantir la pérennité des éléments structurants, identitaires et de richesse patrimoniale.
- Organiser le développement urbain dans des limites paysagères claires, éviter ainsi la banalisation du territoire et la dégradation des espaces sensibles.

Ces principes trouvent leur traduction dans le cadre des orientations suivantes.

## PRESERVER LES GRANDES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES ET VALORISER LE PATRIMOINE



## 1.1 La préservation des grandes entités naturelles et paysagères structurantes du territoire

### ➤ **Les secteurs littoraux et de marais, s'inscrivant en continuité des grands ensembles humides des marais de Brouage, au Nord, et de la Seudre, au Sud.**

Ces espaces, écologiquement sensibles, sont couverts par de nombreux dispositifs (Loi Littoral, Natura 2000, ZICO, ZNIEFF,...), qui assurent la reconnaissance et la sauvegarde de leur valeur patrimoniale exceptionnelle.

Ces espaces constituent également des lieux traditionnels d'accueil et d'exploitation de l'ostréiculture et de l'agriculture extensive, une vocation qui sera prolongée et soutenue.

Au delà des secteurs de cœur de marais et difficilement accessibles, la maîtrise de la qualité de ces espaces doit également être garantie jusqu'en limite des secteurs urbains, afin de préserver ou d'améliorer :

- le paysage littoral en façade de l'île d'Oléron, en particulier la qualité des horizons bâtis constitués par les alignements de cabanes ostréicoles,
- les relations visuelles entre les espaces urbains ou les axes de circulation et les marais attenants, notamment en limite Nord de la ville,
- les continuités écologiques et hydrauliques, en veillant notamment à la qualité des eaux.

### ➤ **L'ensemble d'espaces boisés et de clairières agricoles en partie Est de la commune, qui se prolonge sur le territoire limitrophe de Marennes.**

Cet ensemble paysager sera confirmé dans son double rôle :

- une coupure d'urbanisation d'intérêt supra-communal, rappelé dans le projet de SCOT,
- l'organisation de la commune en agglomérations distinctes, sans continuités bâties entre Bourcefranc, Nodes et la Chaînade.

La cohérence de cet ensemble suppose également de veiller à la qualité de ses lisières, par l'inscription de zonages inconstructibles et le cas échéant par interventions publiques :

- au nord de Nodes où les versants relativement prononcés, qui surplombent les marais de Brouage, constituent un secteur remarquable d'interface entre les terres hautes (partie centrale de la presqu'île) et les terres basses (marais),
- aux abords de l'axe départemental (RD26), en améliorant le paysage d'entrée de ville,
- le long de la route de la Chaînade, qui sera valorisée en tant que limite Est de la ville et liaison interquartiers.

➤ **Les grandes étendues de paysage ouvert et de production agricole situées au Sud de l'axe départemental, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti.**

Deux sièges d'exploitation agricole, pour lesquels la continuité d'activité doit être assurée, sont localisés sur ce secteur :

- à Cagouillac, comprenant un élevage, et qui s'est diversifié avec un camping et une activité de travaux publics,
- à Portail Rouge, lequel s'étend également sur le territoire de Marennes, avec une activité de camping à la ferme.

Les deux autres sièges d'exploitation identifiés sur la commune se situent plus au Nord, à l'intérieur du périmètre urbain de Bourcefranc :

- à la Sainceaudière (présence d'un élevage), où un secteur à vocation agricole doit être maintenu en liaison avec les espaces protégés des marais,
- en Centre-ville, dans un contexte bâti dense, avec par conséquent une évolution probable de cette emprise à court-moyen terme.

## 1.2 La valorisation du cadre de vie et du patrimoine local

### ➤ Protéger les sites non bâtis d'intérêt paysager local.

Il s'agit principalement :

- des boisements denses localisés en partie Est de la commune (la Pimpelière, Fief des Sables et à Nodes), qui forment un cadre et des limites vertes pour l'urbanisation sur ces secteurs ;
- des espaces naturels et de claires du secteur de la Prise de l'Islet, à affirmer comme "poumon vert" reliant le centre-ville, le lycée, la future piste cyclable intercommunale, les abords de la route départementale ;
- des jardins familiaux situés entre l'avenue de la République et le centre-ville, dont le rôle et la vocation doivent être mieux reconnus au travers du P.L.U.

### ➤ Préserver les valeurs patrimoniales bâties en maîtrisant les formes et l'organisation des constructions.

La qualité urbaine et architecturale est un objectif qui doit être poursuivi sur l'ensemble des secteurs constructibles de la commune, par le biais des dispositions réglementaires du P.L.U. et en s'appuyant sur les caractéristiques propres de chacun des quartiers.

Cet objectif doit s'appliquer tout particulièrement pour deux types de sites :

- **Les noyaux urbains anciens**, dont le caractère et la spécificité bâtie doivent être préservés : le vieux Chapus, le Centre-ville, le secteur de Chatain – la Sainceaudière, le vieux quartier de la Pimpelière.
- **Les sites de constructions ostréicoles**, dans lesquels il faut veiller au maintien de règles encadrant l'aspect architectural et la qualité d'intégration des bâtiments :
  - sur les secteurs traditionnels de regroupements de cabanes (tels que le chenal de Daire, la pointe des Chardons, la pointe du Chapus),
  - ainsi que sur les secteurs d'occupation plus récente et moins dense (tels que Sinche, Marécareuil, Grand Mottard).

Pour cela, différents outils seront mis en œuvre et s'appliqueront en tenant compte des mutations et des besoins de modernisation de l'activité ostréicole :

- une délimitation plus stricte des secteurs constructibles dans les zones ostréicoles,
- l'article 11 du règlement du P.L.U. qui indiquera les principes applicables à toutes les constructions, qu'elles aient un usage ostréicole ou non,
- le guide de l'architecture ostréicole, document issu d'un travail collégial entre professionnels et administrations publiques compétentes,
- un cahier des charges particulier pour les cabanes anciennes et implantées sur le Domaine Public Maritime.

➤ **Intervenir sur les sites de dégradation paysagère, dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réappropriation progressive des terrains.**

Les sites concernés sont :

- *La presqu'île de Daire*, où l'on constate un développement de la friche bâtie et agricole, ainsi que des occupations résidentielles et touristiques anarchiques, des phénomènes qui doivent être enrayés.
- *L'entrée de ville Est*, comprenant la réhabilitation des espaces publics de la Z.A. du Riveau et la résorption des friches aux abords de la route départementale.
- *L'entrée de ville Ouest*, au niveau de Sinche et en amont du viaduc, qui constitue un point central et à fort enjeu à l'échelle du Pays Marennes-Oléron.

Les mesures prévues sur ces sites s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations de développement urbain et économique, présentées ci-après, qui sont envisagées par la Commune et à l'échelle intercommunale.

### 1.3 La prévention des risques et des nuisances

➤ **Appliquer un principe d'inconstructibilité pour les terrains situés en zones de submersion marine, en préparant toutefois l'avenir sur les sites d'enjeux.**

Ces zones de submersion sont définies actuellement, et de manière générale, par l'Atlas des risques littoraux et la nouvelle référence que constituent la tempête de 1999.

L'étude ultérieure d'un Plan de Prévention des Risques permettra de localiser plus précisément leur délimitation et de mieux caractériser les phénomènes en cause.

Toutefois, sur le bassin de la Seudre, l'élaboration d'un P.P.R. n'est pas prévu avant 5 ou 6 ans. Dans cette attente, la Commune souhaite permettre la continuité d'activités ou la mise en œuvre de projets de développement sur certains sites :

- en définissant, tel qu'il est prévu par la loi, des exceptions au principe d'inconstructibilité pour le maintien et le renforcement des activités économiques, en particulier l'ostréiculture ;
- en prévoyant la mise en œuvre d'études techniques ciblées sur les sites d'enjeux d'aménagement définis par la collectivité, de manière à y préciser la réalité de l'aléa et les mesures susceptibles de le réduire ou de le supprimer.

Deux sites sont d'ores et déjà identifiés pour ce type de réflexion :

- *Sinche*, autour du carrefour actuel de la route départementale,
- *la Prise de l'Islet*, aux abords des rues Kennedy et Tétaud.

➤ **S'assurer de la cohérence entre problématiques d'assainissement et renforcement éventuel de l'urbanisation et des activités.**

- En améliorant la maîtrise quantitative (contrôle du débit) et qualitative (éviter la pollution éventuelle du milieu récepteur) des eaux de ruissellement en secteur urbanisé.

La Commune prévoit ainsi d'ores et déjà la création de deux nouveaux bassins de régulation des eaux pluviales, en limites Nord (*Dardenne*) et Sud (*la Prise de l'Islet*) de la ville.

- En poursuivant le développement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur les secteurs ostréicoles non desservis actuellement mais prévus au Schéma Communal d'Assainissement (*Pointe de l'Ascension, la Grognaise*), ainsi que sur les nouveaux secteurs d'extension urbaine.
- En maîtrisant le développement des activités nautiques ou touristiques susceptibles d'entraîner des risques de pollutions des eaux sur les secteurs ostréicoles.

➤ **Veiller à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et routières générées par l'axe majeur de circulation (RD26 – RD728) et le pôle d'activités économiques du Riveau.**

Ce principe suppose :

- de bloquer ou de limiter le développement résidentiel à leurs abords, et d'y privilégier plutôt le renforcement des équipements publics et des activités,
- de maintenir des zones tampons suffisantes, sous forme d'espaces boisés (notamment au nord du Riveau) ou d'espaces verts de recul des constructions (de part et d'autre de la route départementale).

## 2 – Conforter les espaces urbains et les pôles d'équipements

---

### 2.1 Un urbanisme volontariste fondé sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs

- **L'objectif démographique retenu est d'accroître la population communale pour atteindre et dépasser 3.500 habitants, soit environ 400 habitants supplémentaires d'ici 10 ans.**

Cet objectif correspond à une volonté de prolonger la dynamique de développement démographique observée sur la période récente, de favoriser l'arrivée de nouvelles familles sur la commune et d'enrayer ainsi la tendance au vieillissement de la population.

Cela signifie que près de 250 à 300 nouveaux logements devront être produits, dans le cadre de la densification des espaces urbains existants ou au sein de nouveaux quartiers d'habitat.

- **Pour atteindre ces objectifs démographique et résidentiel ambitieux, il doit être prévu un renouvellement du potentiel en terrains urbanisables sur la commune, les disponibilités foncières actuelles (découlant du précédent POS) étant insuffisantes.**

Au total, la capacité foncière à rechercher pour accueillir l'habitat futur a été estimée à environ 35 ha, ce qui traduit une triple volonté :

- Inscrire le projet de développement communal sur le long terme, en valorisant au mieux les terrains déjà constructibles et en ouvrant de nouveaux secteurs d'urbanisation.
- Privilégier pour cela le montage d'opérations d'ensemble, qui permettront le désenclavement et l'équipement en profondeur des terrains, et faciliteront la maîtrise de l'organisation et des types de constructions.

En particulier, il s'agit de limiter dans la construction neuve future la proportion de résidences secondaires, source de "consommation foncière" au détriment des logements familiaux.

- Tenir compte des phénomènes de blocages fonciers, liés notamment aux morcellements parcellaires sur les principaux secteurs d'extension urbaine possible en prévoyant une capacité environ 2 fois supérieure au besoin foncier stricte.

➤ **Dans le cadre de son développement urbain et résidentiel, la Commune entend mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, tant en opérations publiques que privées.**

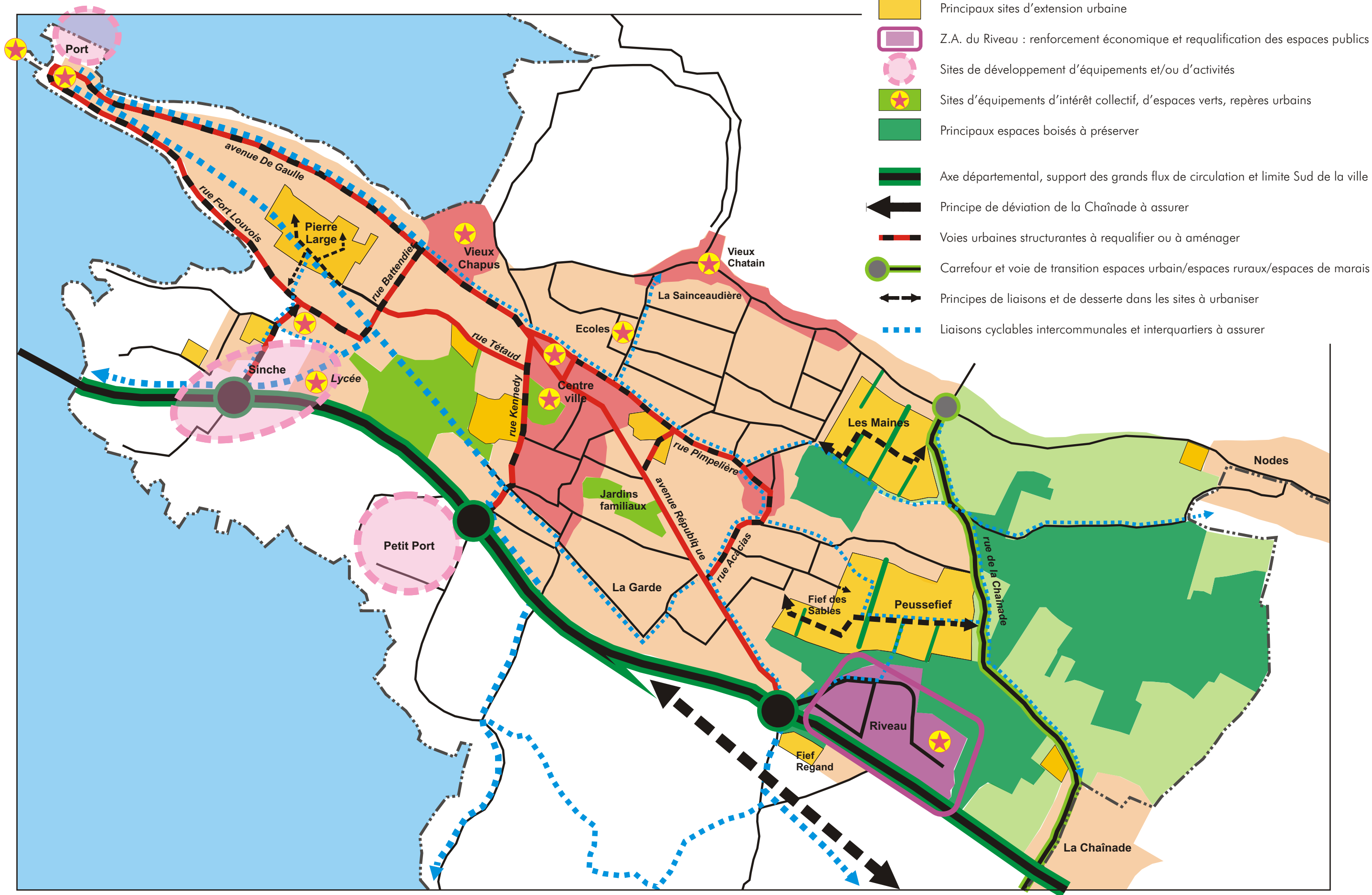
Il s'agit de renforcer progressivement l'offre en logements locatifs à caractère social, parallèlement au développement du parc résidentiel total, en s'assurant de la disponibilité et de la mobilisation du foncier nécessaire.

Ainsi, et conformément aux orientations générales envisagées dans le projet de S.C.O.T, ce type de logements devra représenter environ 25 % des futures constructions neuves sur le territoire communal.

Cet objectif trouvera son application :

- soit par l'insertion obligatoire de logements conventionnés dans le cadre des opérations d'ensembles privées,
- soit par la réservation de terrains pour des opérations publiques futures. D'ores et déjà, la création de logements H.L.M. est prévue sur le secteur de *la Garde*, en continuité de l'opération réalisée récemment.

# STRUCTURER L'ESPACE URBAIN ET ORGANISER SON DEVELOPPEMENT



## 2.2 Une complémentarité de stratégies de renforcement et de développement urbain

### ➤ **Affirmer les sites de centralité urbaine, supports de développement et d'identité pour la commune.**

Les pôles d'équipements, de services et de commerces constituent autant de lieux emblématiques et fédérateurs, qui doivent être valorisés dans l'organisation globale de la commune :

- par le développement de l'habitat à leur proximité,
- par le rapprochement et le renforcement des équipements,
- par l'amélioration des espaces publics.

Dans cette logique de structuration et de densification urbaine, les sites prioritaires d'aménagement ont été définis :

- ***Les abords de la rue Kennedy***, à requalifier et à densifier dans un objectif d'épaississement du centre-ville.

Il est notamment envisagé la reconversion des terrains de l'ancienne gare routière pour la création de nouveaux logements ainsi que de commerces de proximité.

- ***La pointe du Chapus***, lieu de convergence d'activités ostréicoles, touristiques, commerciales et sociales (salles communales), mais aussi site patrimonial avec le Fort Louvois et les alignements de cabanes anciennes.

La qualité d'aménagement et d'organisation de ce site doit être par conséquent améliorée, pour faciliter notamment la coexistence entre les activités ostréicoles et le passage touristique.

Il est ainsi envisagé la création, en retrait de la pointe, d'une place, d'espaces de stationnement et de voies traversantes reliant l'avenue De Gaulle et la rue du Fort Louvois.

- ***Le site de Sinche***, à restructurer à partir d'un développement des équipements et d'une réorganisation des circulations, en ménageant une zone d'extension de l'habitat en partie Ouest du site.
- ***L'ancienne voie ferrée réaménagée en piste cyclable***, en partie associée à une voie publique de desserte, qui mettra en relation ces trois sites et les différents quartiers de la ville.

➤ **Valoriser les grands îlots de terrains libres en secteurs bâtis pour des compléments d'urbanisation à vocation principale d'habitat.**

Les principaux terrains identifiés se situent :

- à *Pierre Large*, où une opération de lotissement est déjà prévue,
- *rue de la Pimpelière – rue Bel-Air*, où deux grands terrains sont susceptibles d'accueillir des opérations relativement dense, à proximité du centre-ville,
- à *Petit Fief Regand*, en renforcement du secteur urbain existant, et en s'assurant de la conservation d'espaces non constructibles aux abords de la route départementale,

... auxquels s'ajoutent les deux sites de développement décrits précédemment :

- *rue Kennedy*, par la réappropriation des terrains non occupés ou en friche,
- à *Sinche – la Grognaise*, aux abords des rues Patoiseau et de l'Ascension.

Ces sites, localisés au sein ou en extension immédiate des espaces déjà bâtis, et facilement raccordables aux réseaux publics, représentent un potentiel total d'environ 12 ha.

➤ **Développer progressivement de nouveaux secteurs d'extension Est de la ville.**

- **Le secteur des Maines**, délimité par la rue Parmentier, la rue de la Chaînade et un chemin rural au Sud.
- **Le secteur de Peussefief – Fief des Sables**, entre les rues des Pinsons et de la Chaînade, sur des terrains pour partie déjà classés en zone UB dans le POS.

Le projet global d'organisation et de développement de ces secteurs, qui représentent un potentiel foncier total estimé à 25 ha, prévoit notamment :

- la création d'un maillage de voies hiérarchisées à l'échelle de chaque secteur, de manière à assurer la structuration des futurs quartiers et leur raccordement aux voies limitrophes,
- l'extension du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, qui sera un préalable à l'ouverture à l'urbanisation des terrains,
- la conservation de larges espaces boisés sur leurs parties Sud,
- le maintien de bandes paysagères en bordure de la rue de la Chaînade, qui constitueront des espaces de transition entre les zones d'habitat et les secteurs agricoles ou boisés plus à l'Est,
- la valorisation des structures de haies et d'alignements d'arbres existants.

Par ailleurs, compte tenu du fort découpage parcellaire sur certains îlots, des interventions publiques (par le biais d'acquisitions foncières, de procédures type P.V.R., ...) pourront être prévues, le cas échéant, pour solutionner les situations de blocages fonciers.

## 2.3 Un site d'enjeux de restructuration et d'équipements à Sinche

A partir des équipements déjà implantés (le Lycée de la mer, la salle omnisports) et de l'existence de disponibilités foncières pouvant être valorisées de part et d'autre de la route départementale, ce site est appelé à constituer un lieu fédérateur et un signal fort en entrée de ville :

- en s'appuyant sur les atouts de la commune (et de ce site en particulier) liés à son positionnement au cœur du Pays Marennes-Oléron, à proximité immédiate du viaduc et sur un axe de passage majeur,
- en créant une véritable pôle sportif facilement accessible depuis les quartiers centraux et à proximité immédiate du Lycée,
- en s'inscrivant dans les réflexions menées à l'échelle du Pays, sur l'organisation des déplacements et l'accueil touristique.

Le schéma d'ensemble envisagé prévoit les actions suivantes :

➤ **Réorganiser les circulations, en créant une nouvelle voie d'entrée de ville entre la rue du Fort Louvois et le carrefour de la route départementale.**

Ces aménagements permettront, d'une part, de requalifier la rue Bertrand en voie de desserte sécurisée du Lycée et, d'autre part, de dégager des emprises libres amples et plus facilement valorisables.

➤ **Donner à ces emprises une vocation principale d'accueil d'équipements et d'aménagements d'intérêt collectif :**

- de nouveaux aménagements de sport et loisirs en continuité de la salle omnisports, en prévoyant notamment la relocalisation du stade de la rue des Pinsons sur ce site,
- des équipements et services à vocation intercommunale, complétés le cas échéant par des locaux commerciaux liés à l'accueil touristique,
- des espaces fonctionnels multimodaux, dédiés au stationnement, à l'accessibilité et aux transferts entre les différents modes de transport (voiture, transport en commun, vélo).

Ces espaces pourront trouver notamment leur intérêt dans le cadre du projet d'Ecotaxe (péage sur le pont d'Oléron), destiné à réguler l'engorgement routier sur l'île et les secteurs en amont.

➤ **Requalifier et paysager les abords de la route départementale, ainsi qu'en accompagnement des voies reliant les équipements et les espaces urbains.**

## 2.4 La gestion des besoins en équipements et services de proximité

- Compte tenu du niveau d'équipement actuel et des besoins prévisibles à court – moyen terme, l'effort de la Commune portera essentiellement sur l'amélioration ou la reconfiguration des structures en place.

Ainsi, en matière d'équipements scolaires, les locaux actuels permettent d'envisager la création d'1 ou 2 classes si le besoin s'en fait sentir, le cas échéant dans le cadre d'une restructuration du groupe scolaire.

En matière d'équipement socioculturels, il est prévu la réhabilitation de la salle des fêtes. De plus, au niveau de la Pointe du Chapus, la commune dispose d'environ 200 m<sup>2</sup> de locaux libres (halle) dans l'ancienne gare, et il est envisagé l'aménagement d'une salle de réception dans le Fort Louvois.

- Dans le cadre des études plus précises à engager sur les zones d'extension Est de la ville, une réflexion sera menée sur l'opportunité et la localisation potentielle de nouveaux équipements ou espaces publics dans ces secteurs, de manière à :
  - assurer la qualité du cadre de vie pour les habitants de ces nouveaux quartiers,
  - accompagner sur le long terme le développement démographique et résidentiel de la commune.

### **3 – Soutenir et encadrer les pôles d'activités économiques**

---

Le territoire de Bourcefranc – le Chapus, de par ses caractéristiques physiques et naturelles, n'a pas vocation à accueillir de grandes zones de développement industriel ou commercial.

Toutefois, la commune doit pouvoir assurer un équilibre durable entre son développement démographique, le renforcement du tissu économique et des activités traditionnelles telle l'ostréiculture, sources d'emplois, et la dynamisation de l'offre de services pour ses habitants.

Les projets portés ou soutenus par la Commune s'inscrivent ainsi autour de deux grandes orientations :

- **Affirmer le rôle majeur du centre-ville et de ses secteurs proches, en termes d'activités commerciales et de services de proximité.**

Eviter par là même la création de pôles commerciaux concurrentiels sur la commune, qui serait susceptibles de le dévaloriser et de créer des déséquilibres.

- **Conforter les secteurs économiques d'intérêt local, communal ou supra-communal (activités artisanales, commerces spécialisés, métiers liés aux activités et produits de la mer,...), en collaboration avec les collectivités partenaires et les organisations professionnelles.**

Cet objectif trouvera sa traduction :

- soit par la confirmation ou le choix de zones à vocation spécifique, bien positionnées au regard des sites d'activités existants et de l'organisation des flux routiers,
- soit par l'insertion de ces activités dans le tissu urbain courant, dès lors que les compatibilités avec le voisinage sont assurées.

### 3.1 Le renforcement et la requalification de la zone d'activités du Riveau

- La zone du Riveau, initiée par la Commune, regroupe déjà des entreprises de nature diversifiée, principalement artisanales ou commerciales, et répond ainsi à une forte demande d'implantation constatée sur le secteur.

Elle accueille également la Plateforme de transit des produits de la mer, équipement majeur qui positionne clairement la zone à l'échelle intercommunale.

- L'achèvement récent du nouveau carrefour sur la RD 728 a permis d'améliorer sensiblement la sécurité des circulations, le fonctionnement des échanges ainsi que la lisibilité du site en entrée de ville.

L'année 2005 marque également la mise en place de la taxe professionnelle unique (T.P.U.) et le transfert de la compétence économique à la Communauté de Communes.

- Dans ce cadre, la deuxième tranche d'aménagement et d'expansion de la zone du Riveau sera poursuivie, et comprendra :
  - la valorisation des disponibilités foncières pour l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux emplois,
  - l'amélioration du fonctionnement interne de la zone, permis par la nouvelle desserte depuis la route départementale,
  - l'aménagement qualitatif des espaces de vitrine et des espaces collectifs, de manière à mettre en cohérence l'image donnée par le site et l'ambition économique qui s'y rattache.

### 3.2 Le développement intégré des activités liées à la mer

#### ➤ **Consolider la place de l'ostréiculture et accompagner la mutation des sites ostréicoles.**

Activité emblématique et indissociable du territoire, l'ostréiculture connaît depuis plusieurs années des évolutions structurelles et économiques majeures, sur Bourcefranc – le Chapus comme sur l'ensemble du secteur de Marennes Oléron.

Afin de répondre, dans les limites de ses compétences et de ses moyens, aux besoins de modernisation exprimés par la profession et aux nécessités d'évolution sur certains sites, la Commune a défini des orientations générales qui guideront les actions futures, dans le P.L.U. ou dans un autre cadre :

- Réaffirmer la primauté de l'ostréiculture sur tous les sites où cette activité perdure, ainsi que sur les espaces et installations qui sont nécessaires à sa pratique (en particulier les espaces de chargement – déchargement).
- Maîtriser et contrôler strictement les modalités d'usage des bâtiments et de leurs abords sur les sites où une mixité d'usage est possible, voire souhaitable lorsqu'elle permet la conservation ou la réhabilitation du patrimoine délaissé.

Ainsi, certaines occupations limitées liées aux loisirs individuels, tels que la pêche, pourront perdurer (par exemple côte Sud de Daire, à la Falaise) dès lors que sont respectés :

- le caractère originel et la qualité des lieux,
- la préservation des installations à usage professionnel déjà en place,
- le principe de primauté de l'activité ostréicole défini ci-dessus.

- Les côtes de la pointe du Chapus constituent un secteur particulier, car situé en zone urbaine et subissant une baisse progressive d'activité ostréicole.

Par conséquent, la Commune souhaite y permettre l'intégration d'occupations artisanales ou commerciales légères, dans les conditions décrites précédemment et dans le cadre d'Autorisations d'Occupations Temporaires strictement encadrées.

- Refuser dans tous les cas la résidentialisation des cabanes.
- Etudier les possibilités d'un développement mesuré des activités nautiques sur le littoral communal, en veillant à éviter les phénomènes de concentration de bateaux qui pourraient gêner l'activité ostréicole et entraîner des risques de pollution des eaux.

En particulier, il est envisagé la création d'appontements sur le chenal de Mérignac, des installations qui devront s'intégrer au paysage du site et en tenant compte des contraintes liées au caractère submersible de la zone.

- Prévoir les aménagements permettant d'améliorer la productivité des ostréiculteurs :
  - l'extension du port du Chapus,
  - le désenclavement de certains sites d'activités littorales (acquisition de chemins privés), tels que la pointe de l'Ascension et à Mordacq,
  - l'entretien des chenaux pour faciliter leur accessibilité. Ainsi, dans le cadre du programme de dévasement du chenal de Mérignac, une première tranche de travaux a été réalisée en 2008 et une seconde tranche est prévue à partir de juin 2009 ;
  - l'extension des réseaux publics d'eau et d'assainissement,
  - le réaménagement de la pointe du Chapus, de manière à proposer des aires de stockage et de stationnement plus conséquentes aux ostréiculteurs qui demeurent sur place.

### ➤ **Un projet pour la presqu'île de Daire.**

Il est nécessaire d'agir contre la dégradation visuelle qui s'est progressivement installée sur ce site et d'engager une réappropriation des espaces en friche.

- En partenariat avec la Section Régionale Conchylicole, les actions de vigilance et de sanctions contre les occupations illicites des emprises agricoles ou ostréicoles, en activité ou délaissées, seront poursuivies et renforcées :
  - afin d'éviter les appropriations de terrains et les constructions illégales, notamment de nature résidentielle et touristique (caravanes, cabanons, ...),
  - de manière à inciter à un meilleur entretien des parcelles et à l'application des prescriptions architecturales.
- A l'entrée du chenal, entre l'espace maritime et la VC101 (route de la pointe des Gors), il est envisagé la création d'une cale qui bénéficierait à la fois :
  - aux ostréiculteurs, par une économie de temps pour les chargements – déchargements du fait des difficultés d'accès au chenal à certaines heures,
  - aux activités de la plaisance, qui pourraient être pratiquées sur le secteur sans gêner l'ostréiculture.
- Au delà de la réalisation de cette cale, il pourrait être envisagé à l'avenir l'accueil de nouvelles activités conchylicoles ou nautiques, par exemple avec la création d'un port à sec permettant le stockage sécurisé des bateaux.

Le secteur à privilégier se situe en partie Nord de la VC101, sur des espaces constituant aujourd'hui des friches et qui présentent l'avantage d'être situés hors de la zone de submersion marine délimitée à l'Atlas des risques littoraux.

Dans cette perspective, une démarche de maîtrise foncière progressive des terrains est envisagée, notamment par le biais de la SAFER.

➤ **Un nouveau site de développement potentiel à Petit Port pour les activités liées à la mer.**

Ce nouveau site d'activités économiques est envisagé dans une perspective de moyen – long terme.

Il s'agit de créer, dans le cadre d'une opération publique, un espace dédié à l'accueil et au regroupement de nouveaux établissements conchylicoles ou de filières connexes, dans un cadre favorisant leur développement et leur insertion paysagère.

Les terrains envisagés disposent en effet d'atouts intéressants :

- une accessible aisée à partir du carrefour de la RD728 et des voies existantes (routes de Petit Port et de la côte),
- une desserte actuelle par les réseaux divers,
- la proximité avec les secteurs ostréicoles des marais de la Seudre,
- une localisation en grande partie en dehors de la zone de submersion marine et en arrière des espaces sensibles du littoral.

### 3.3 Une évolution maîtrisée des activités touristiques

- Bourcefranc – le Chapus bénéficie de nombreux atouts à valoriser et à articuler dans le cadre de politiques touristiques, d'aménagements urbain et paysager : la qualité des ambiances de marais et des panoramas littoraux, le patrimoine historique, culturel et bâti des vieux bourgs et des sites ostréicoles.
- Parmi ceux-là, la plage Bonnemort constitue déjà un lieu touristique reconnu, qui reste attractif au côté des grands sites balnéaires oléronnaïses souvent surchargés et difficiles d'accès en pleine saison.

L'attrait de ce site doit être encore amélioré par une mise en valeur appropriée, préservant les ambiances boisées, ainsi que par un développement de l'hébergement touristique qui doit rester mesuré et encadré.

De manière générale, il faut refuser :

- l'implantation de structures d'accueil de grande taille, à l'image de ce qui existe déjà sur les communes proches,
  - le développement de zones à camper hors terrains aménagés et officiellement autorisés.
- Les projets portés ou soutenus par la Commune concernent ainsi :
    - la création d'hébergements et des équipements complémentaires pour l'école de voile, nécessaires au bon fonctionnement et au développement de ses activités,
    - l'agrandissement mesuré de capacité du camping municipal,
    - l'extension d'un camping privé existant à *Portail Rouge*,
    - l'amélioration du site de la piscine intercommunale.

## **4 – Mieux se déplacer aux différentes échelles du territoire**

---

Afin de mettre en œuvre ses objectifs de développement mais aussi pour préserver son environnement et le cadre de vie de ses habitants, Bourcefranc – le Chapus doit prévoir l'amélioration conjointe des infrastructures qui sont supports de déplacements sur son territoire, et prendre en compte les contraintes qui y sont liées.

- Les nuisances provoquées par l'automobile doivent être réduites autant que possible, tout en assurant une accessibilité optimale aux lieux de centralité et d'activités quelque soit le mode de transport.

Cette exigence s'exprime également en termes de proximité et de facilité d'accès aux équipements ou services pour l'ensemble des quartiers.

- La qualité des infrastructures et leur bonne organisation sont aussi des conditions indispensables au maintien et au développement des activités économiques, sur la commune et en liaison avec les pôles d'attraction extérieurs. Il s'agit notamment de garantir un niveau de service élevé sur l'axe départemental, véritable colonne vertébrale pour le Pays Marennes Oléron ;

- Dernier élément enfin, la nécessité d'assurer la cohérence entre urbanisme et transport, en anticipant sur les besoins générés par la création de nouveaux quartiers ou équipements, et en gérant au mieux les investissements en matière d'infrastructures.

## 4.1 L'amélioration du fonctionnement et de la qualité d'image du réseau de voirie

### ➤ Gérer les flux de circulation liés à l'axe départemental.

En terme structurel, il s'agira de préserver ou de rétablir les fluidités et la sécurité des circulations sur cet axe routier, ce qui suppose :

- de conserver, là où c'est encore possible, des marges non constructibles suffisantes de part et d'autre de la route dans l'hypothèse de son élargissement,
- de limiter le nombre de points d'accès à la route, en prévoyant le cas échéant le réaménagement des carrefours,
- de veiller à la fonctionnalité et à la lisibilité des trois entrées majeures sur la ville et les sites d'activités :

- à l'Est, le récent carrefour giratoire répond à ces préoccupations, en améliorant les échanges avec l'avenue de la République et en aménageant un nouvel accès en direction de la Z.A. du Riveau.

Cet accès pourra également être valorisé en tant que point de désenclavement pour les quartiers Est de la ville : en effet, dans le cadre du développement du secteur d'extension de Peussefief, il est envisagé la création d'une voie structurante (de liaison interquartiers) qui viendra se raccorder à proximité du giratoire, à travers les espaces boisés.

Cette voie constituera ainsi un itinéraire alternatif et complémentaire à la rue de la Chaînade, dont le débouché sur la RD728 est étroit et densément bâti.

- en partie centrale, la possibilité d'un réaménagement du carrefour à feux en carrefour giratoire, plus fluide et plus sécurisé, sera étudié en fonction des projets d'élargissement de la RD728 menés par le Conseil Général.

A cette occasion, le point de passage Nord-Sud secondaire qui existe à proximité (rue de la Plage – route de Marécareuil) pourra lui être associé ou bien transformé en passage sous voie.

- à l'Ouest, le remaniement du carrefour s'inscrira dans le cadre du projet de développement d'équipements et de réorganisation du plan de circulation à Sinche.

### ➤ **Maîtriser l'urbanisation et les images aux entrées de ville**

En terme de qualité d'aménagement des abords des routes départementales et des entrées de ville au sens de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme, les mesures prévues au projet communal, et décrites dans les chapitres précédents, sont :

- une urbanisation contenue sur le côté "ville" au Nord de l'axe départemental, en tenant compte de l'existence d'un petit secteur déjà bâti à *Petit Fief Regand*, au sud de l'axe départemental et en vis à vis de la Z.A. du Riveau ;
- la préservation des espaces à vocation agricole ou ostréicoles sur le côté Sud de l'axe départemental, en conservant de toute manière le principe de recul des constructions et installations (75 mètres minimum depuis l'axe de la voie) sur les secteurs définis non urbanisés et sans enjeux particuliers ;
- pour la zone du Riveau, la mise en oeuvre des modalités d'intégration établies dans le cadre du P.O.S. précédent, avec la création récente du carrefour giratoire et la réalisation d'aménagements paysagers ;
- pour le site de Sinche, une réorientation du schéma de principe défini précédemment, en privilégiant une réorganisation des circulations, des vocations d'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif, un traitement paysager dense des abords du lycée et des délaissés routiers.

### ➤ **Conserver les emprises nécessaires pour la déviation éventuelle de la RD728 au niveau de la Chaînade.**

L'hypothèse de tracé retenue par le service des infrastructures du Département pour cette déviation, et réaffirmée au projet de S.C.O.T., devrait prendre son origine au niveau du carrefour giratoire d'accès à Marennes, et s'inscrire au Sud de l'actuelle RD 728 et du hameau de la Chaînade.

La conservation en zone non constructible des emprises potentiellement concernées sur le territoire communal permet d'envisager la réalisation future de cette infrastructure.

➤ **Requalifier progressivement le réseau de voirie structurant de la ville.**

Permettre ainsi une meilleure lisibilité de l'organisation des espaces urbains, à partir des entrées de ville et en liaisons interquartiers.

Dans la continuité des aménagements publics déjà réalisés en Centre-ville, avenue de la République et rue Tétaud, ces interventions seront étudiées notamment sur l'avenue De Gaulle, la rue du Fort Louvois, la rue Battendier, la rue Kennedy, la rue Pimpelière et la rue des Acacias.

➤ **Valoriser un itinéraire à caractère rural, de la rue de la Chaînade à la côte Sud, en limite Est de la ville et de la commune.**

Pour cela, préserver les espaces boisés et les alignements de haies qui accompagnent ces voies, ainsi que de larges espaces inconstructibles au niveau des secteurs d'extension urbaine.

En particulier, le croisement Nord de la rue de la Chaînade avec la rue de la Sainceaudière doit être affirmé, par un aménagement plus qualitatif qu'actuellement, comme nœud important de la commune et lieu de transition entre espaces urbains, espaces ruraux et paysages de marais.

## 4.2 Développer et sécuriser les itinéraires cyclables

Il s'agit de développer les réseaux support et la pratique de ce mode de déplacements alternatif à la voiture, tant pour les habitants pour leurs nécessités quotidiennes, qu'à usage des touristes pour la découverte du patrimoine et des paysages locaux.

Dans cette optique, le réseau global à créer s'appuiera sur différents éléments :

- **Les objectifs d'itinéraires décidés ou projetés aux échelles intercommunales**, de manière à assurer les continuités de liaisons avec les territoires limitrophes de Marennes, de Hiers-Brouage et de l'île d'Oléron.

Ces axes majeurs d'intérêt intercommunal concerne :

- la liaison Pointe du Chapus – Château d'Oléron, via l'ancienne voie ferrée transformée en site propre jusqu'aux abords du centre-ville, et le viaduc réaménagé,
- la liaison Centre ville – Côte Sud – Marennes, via un passage sous voie à créer à proximité du carrefour central de la RD 728 et en valorisant les voies et chemins ruraux existants au Sud,
- la liaison Chapus – Marais – Brouage, à travers les paysages ostréicoles et les grandes étendues agricoles au Nord.

- **Une place plus importante et plus sécurisée donnée aux cycles et aux piétons à l'occasion des aménagements de voiries et d'espaces publics**, le cas échéant sous forme de sites propres pour les vélos lorsque les emprises de voies le permettent.

- **La valorisation des espaces verts collectifs, des chemins et rues à faible trafic, ainsi qu'un balisage plus systématique des itinéraires**, afin de faciliter la mise en relation douce des quartiers d'habitat et des sites.
- **La prévision de liaisons cycles sécurisées qui s'imposeront aux opérations dans les secteurs d'extension urbaine**, pour prolonger le maillage du réseau vers l'Est de la commune.

Au total et en complément des axes cyclables d'intérêt intercommunal, les itinéraires privilégiés par la Commune seront :

- une grande liaison axiale Est – Ouest, depuis la pointe du Chapus jusqu'au hameau de Nodes, via l'avenue De Gaulle, le secteur du centre-ville et des écoles, la rue Pimpelière et des chemins communaux aux Maines et à Bois Monceau,
- la jonction Sinche (pôle sportif et Lycée) – rue Kennedy (centre-ville), en passant par les espaces verts préservés du secteur de la Prise de l'Islet,
- une liaison urbaine Sud, depuis la rue de la Garde jusqu'à Peussefief, avec un raccordement sur la Z.A. du Niveau,
- un itinéraire Nord – Sud s'appuyant sur la rue de la Chaînade et les voies communales, en direction de la plage et des équipements touristiques de Bonnemort.

Les besoins éventuels d'élargissement des voies, nécessaires à l'inscription et à la sécurisation des déplacements cyclables le long de ces itinéraires, seront précisés dans le cadre de la mise au point du P.L.U.