AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE DOLUS-D'OLERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n° 2 du PLU

Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	07.09.2015	08.04.2019	13.01.2020
Modification n°1	30.06.2021		07.02.2022
Modification n°2	27.06.2022		03.04.2023
Mise en compatibilité	06.09.2021		16.12.2024
Modification simplifiée n°1	03.08.2023		16.12.2024
Modification simplifiée n°2	07.04.2025		

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

En date de ce jour :

Le Maire,

Thibault BRECHKOFF

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

SOMMAIRE

1. Cadre global de la procédure 3
1.1 Contexte communal 3
1.2 Contexte du document d'urbanisme 3
1.3 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée 4
1.4 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale 4
1.5 Objet de la modification simplifiée 5
1.5.1 L'instauration de la servitude de résidence principale 5
1.5.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures 7
1.6 Mise en œuvre de la modification simplifiée 8
1.7 Avis des personnes publiques associées 8
1.8 Mise à disposition du public 8
1.9 Adoption du projet modifié 9
2. Modifications apportées au PLU 9
2.1 L'instauration de la servitude de résidence principale 9
2.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures 11

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

1. Cadre global de la procédure

1.1 Contexte communal

La commune de Dolus-d'Oléron est localisée au centre de l'île d'Oléron.

La commune compte 3155 habitants en 2021, répartis sur une superficie globale de 2902 hectares.

LA GEOGRAPHIE

Superficie : 29.02 km ²

Altitude maximum : 20 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Nouvelle Aquitaine

Département de la Charente-Maritime

Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCOT 2 du pôle Marennes Oléron, approuvé le 5 juillet 2024

PLH 2 de la Communauté de Communes adopté le 18 décembre 2019

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Commune concernée par la Loi Littoral, présentant des risques importants d'inondations

Commune majoritairement rurale

1.2 Contexte du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de ce document que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager…). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

C'est la commune qui est ici compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La municipalité engage ici la deuxième procédure de modification simplifiée depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme, le 13 janvier 2020.

La commune s'inscrit dans l'ensemble intercommunal plus large formé par le pôle Marennes Oléron, qui a établi un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 2, approuvé le 5 juillet 2024.

Elle est concernée par le Programme Local de l'Habitat 2 de la communauté de communes de l'Ile d'Oléron, dont le programme d'actions couvre la période 2020-2026.

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

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

La commune est concernée par l'application de la Loi Littoral.

1.3 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée

Les deux sujets relatifs à cette procédure de modification simplifiée concernent respectivement l'application de la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024, qui permet de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage au titre de leur résidence principale, ainsi que l'ajustement de la règle relative à l'installation d'un certain type de clôtures.

Considérant que ces modifications n'engendrent pas des modifications de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

En vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont également pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent donc du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet, énoncé dans les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

1.4 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021, crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

La commune de Dolus-d'Oléron ayant considéré que la modification simplifiée du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à l'autorité environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 30/07/2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

Extrait de la décision de la MRAE (n°MRAe 2025ACNA130) :

« Considérant les informations fournies par la collectivité ; rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dolus-d'Oléron (17). »

1.5 Objet de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée porte sur deux éléments :

- L'instauration de la servitude de résidence principale, instituée par la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024

- L'autorisation d'un type de clôture actuellement interdit : les grillages en panneaux rigides, avec ou sans lamelles d'occultation

1.5.1 L'instauration de la servitude de résidence principale

Cette procédure a pour objectif premier de faire appliquer la servitude de résidence principale, créée par la Loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024, au sein des zones Urbaines (U) et À Urbaniser (AU). Cette volonté de faciliter le logement permanent s'inscrit dans un contexte plus large, à l'échelle de l'île, où le sujet de la crise du logement a pris une place prépondérante depuis quelques années.

En effet depuis plusieurs années, l'île d'Oléron fait face à un manque criant de locations à l'année, les habitants peinant à trouver un logement pérenne sur le territoire insulaire. En 2021, lorsque le nombre de résidences secondaires à l'échelle du département de la Charente-Maritime était d'environ 22%, ce même nombre atteignait plus de 61% sur l'île d'Oléron. L'ampleur du problème est telle que nombreux sont les Oléronais ne possédant toujours pas de domicile stable, même après plusieurs années passées sur l'île. D'autres, faute de trouver un logement répondant à leur typologie familiale et leur budget, décident de quitter le territoire pour s'installer sur le continent.

Or il en va de la vitalité de l'île de pouvoir continuer à loger ses familles et ses actifs, y compris saisonniers, sous peine de voir flancher la pérennité de l'activité économique et des services publics. Les récentes menaces de fermeture d'école dans plusieurs communes de l'île, conséquences de la baisse des effectifs, démontrent l'importance de retrouver un meilleur équilibre et de renforcer l'offre de logement pour les actifs tant en accession qu'en location.

Plusieurs actions ont déjà été engagées afin de contenir le phénomène, notamment au travers :

- Du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pôle Marennes Oléron.

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Ses dispositions prévoient notamment qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme ou de cette opération doit être affecté à certaines catégories de logements.

- Du Plan Local de l'Habitat (PLH).
  Grâce à une enveloppe financière de 10 millions d'euros, la communauté de communes a pu démarrer l'acquisition de plusieurs fonciers sur le territoire, en vue d'y réaliser par la suite des programmes de logements sur ces fonciers désormais publics. Au moyen de ces réserves foncières, 500 nouveaux logements en résidence principale, en locatif ou en accession, sont ainsi prévus d'ici 2026/2028.

La loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 vient ainsi tenter de répondre à la crise du logement en trouvant un équilibre entre activités touristiques saisonnières et vie des territoires le reste de l'année. Ladite loi comporte diverses dispositions permettant aux collectivités d'encadrer, de contrôler ou sanctionner la location de biens à usage d'habitation en meublés de tourisme.

Ladite loi a notamment créé, en son article 5, une servitude d'urbanisme permettant aux auteurs du PLU, sous certaines conditions, de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage au titre de leur résidence principale.

Il s'agit en particulier de favoriser les logements permanents en exigeant que les logements concernés soient à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale au moins huit mois par an.

Le régime relatif à cette servitude apparait principalement aux articles L151-14-1, L153-31 (III), et L481-4 du Code de l'urbanisme.

La servitude peut être instaurée dans les communes dans lesquelles :

- Soit la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable (taxe mentionnée à l'article 232 du code général des impôts) ;

- Soit les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles d'habitation.

Cette servitude peut être envisagée comme levier pour atteindre l'objectif de logement à l'année, contribuant ainsi à l'équilibre et au développement du territoire.

En 2021, la commune de Dolus-d'Oléron recensait 3074 résidences secondaires sur un parc total estimé à 4845 logements, soit environ 63%, cette tendance va croissant.

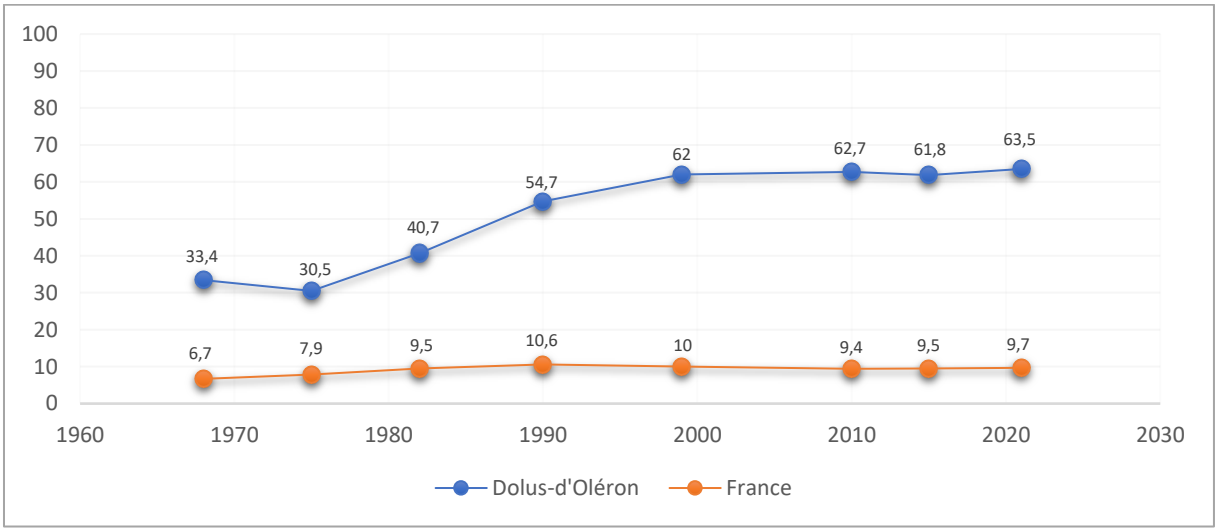
AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	**1 024**	**1 184**	**1 739**	**2 489**	**3 472**	**4 268**	**4 596**	**4 845**
Résidences principales	615	735	857	990	1 220	1 524	1 598	1 650
Résidences secondaires et logements occasionnels	342	361	708	1 361	2 154	2 674	2 839	3 074
Logements vacants	67	88	174	138	98	70	159	120

Source : INSEE

Comparaison de l'évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1968



Source : Observatoire des territoires

Les conditions posées par la loi sont réunies. Par ailleurs, les textes disposent, s'agissant du périmètre de la servitude, et des logements concernés, que celle-ci ne peut être instaurée que dans les zones Urbaines (U) et À Urbaniser (AU), ce qui est le choix de la commune.

Par ailleurs, elle ne concerne pas le parc de logements existants, ce qui limitera nécessairement l'étendue des effets de la servitude.

1.5.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures

Par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2019, la commune de Dolus-d'Oléron a instauré un régime de déclaration préalable à la réalisation d'une clôture.

Les restrictions imposées par le PLU concernent principalement les matériaux utilisés ainsi que l'intégration des clôtures dans leur environnement.

La présente modification s'inscrit dans une volonté de répondre aux sollicitations des pétitionnaires de la commune. En effet, l'installation du type de clôture « panneaux grillagés rigides », rapide à poser et peu onéreuse, fait l'objet d'une forte demande.

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Etant estimé que ce type d'installation n'entravant ni le paysage ni les qualités patrimoniales de la commune, celle-ci souhaite y répondre favorablement. Toutefois, le règlement actuel du PLU interdit l'installation de telles clôtures.

Il est donc nécessaire de modifier ce règlement en supprimant la mention de « grillage en panneaux rigides, avec ou sans lames d'occultation » afin d'autoriser la pose.

1.6 Mise en œuvre de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le Maire a décidé d'engager cette procédure sous forme d'une délibération, approuvée en conseil municipal du 07/04/2025.

1.7 Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été saisies par courrier ou courrier électronique datés du 02/07/2025, afin de donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLU.

1.8 Mise à disposition du public

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le conseil municipal a défini par délibération du 22/09/2025 les modalités de mise à disposition du dossier au public. Ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la date de mise à disposition.

La notice explicative et les éléments du PLU ont été mis à disposition du public du 08/10/2025 au 08/11/2025 afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations.

Toutes les observations déposées par les habitants seront examinées et le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU fera l'objet d'un avis du conseil municipal.

A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée peut faire l'objet d'adaptation pour tenir compte des avis émis par les PPA et/ou des observations du public.

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

1.9 Adoption du projet modifié

Le Conseil municipal prend une délibération approuvant la modification simplifiée. L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

2. Modifications apportées au PLU

La présente modification simplifiée porte sur deux éléments :

- L'instauration de la servitude de résidence principale
- L'ajustement des dispositions relatives aux clôtures

Pour ces deux sujets, seul le règlement écrit du PLU nécessite d'être modifié. Afin d'illustrer le périmètre de la servitude, un plan graphique sera joint en annexe du PLU.

Illustration de l'écriture du règlement modifié :

Texte noir : texte inchangé
Texte bleu : texte ajouté dans le cadre de la modification simplifiée n°2
~~Texte rouge~~ : texte supprimée dans le cadre de la modification simplifiée n°2

2.1 L'instauration de la servitude de résidence principale

Avant modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Zone Ub	Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Zone Uc	Uc I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Zone AU	AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Après modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.
Zone Ub	Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.
Zone Uc	Uc I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.
Zone AU	AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

2.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures

Avant modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux grillagés rigides, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Ub	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux grillagés rigides, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Uc	- Sur l'espace public : Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes. Elles doivent être constituées de grillages doublés de haies sur toute hauteur. - En limite séparative : Les clôtures doivent être réalisées de grillages doublés de haies sur toute hauteur, éventuellement avec remplissage avec des lames de bois.
Zone Ue	Il n'est pas fixé de règle.
Zone UL	Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec les clôtures existantes ; seront privilégiées les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage).
Zone Ux	Pas de mention
Zone AU	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux grillagés rigides, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit. Les clôtures végétales sont imposées : - en limites nord-est du secteur AU2 - en limite sud et sud-ouest du secteur AU4 - en limite est du secteur AU6
Zone 1AU	Pas de mention
Zone A	Pas de mention
Zone N	Pas de mention

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Après modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, ~~panneaux grillagés rigides~~, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Ub	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, ~~panneaux grillagés rigides~~, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Uc	- Sur l'espace public : Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes. Elles doivent être constituées de grillages doublés de haies sur toute hauteur. - En limite séparative : Les clôtures doivent être réalisées de grillages doublés de haies sur toute hauteur, éventuellement avec remplissage avec des lames de bois.
Zone Ue	Il n'est pas fixé de règle.
Zone UL	Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec les clôtures existantes ; seront privilégiées les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage).
Zone Ux	Pas de mention
Zone AU	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, ~~panneaux grillagés rigides~~, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit. Les clôtures végétales sont imposées : - en limites nord-est du secteur AU2 - en limite sud et sud-ouest du secteur AU4 - en limite est du secteur AU6
Zone 1AU	Pas de mention
Zone A	Pas de mention
Zone N	Pas de mention

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Composé des volumes suivants :

- RAPPORT DE PRESENTATION du PLU révisé et ses annexes, approuvé le 13/01/2020

- NOTICE DE PRESENTATION de la modification n°1 approuvée le 07/02/2022

- NOTICE DE PRESENTATION de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUn°1 approuvée le 16/12/2024

- NOTICE DE PRESENTATION de la modification simplifiée n°1 approuvée le 16/12/2024

- NOTICE DE PRESENTATION de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUn°2 approuvée le 27/03/2025

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 13 Janvier 2020



Gheco Urbanisme

Eau-Miga

Table des matières

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 9

I. La situation géographique et administrative 11

I.1. La situation géographique 11

I.2. La situation administrative 13

II. Les évolutions sociodémographiques 14

II.1. L'évolution et la structure de la population 14

II.2. L'activité et catégories socioprofessionnelles 18

II.3. La répartition des habitants permanents sur la commune 19

II.4. La population saisonnière 19

II.5. Les hypothèses de développement démographique 20

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : POPULATION ET PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES 21

III. L'habitat : situation, typologie et évolutions 22

III.1. La structure de l'offre en Logements 22

III.2. L'offre en logements sociaux et l'accession à la propriété 24

III.3. Les zones de regroupements de caravanes 25

III.4. Le rythme de construction 27

III.5. Les constats et les objectifs du Programme Local de l'Habitat validé le 27 mars 2019 28

III.6. Estimation des besoins en logements 32

III.7. Les besoins en surfaces constructibles 36

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT 37

IV. Le développement de l'économie 39

IV.1. Le contexte économique général 39

IV.2. L'agriculture et la conchyliculture 40

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE ET AQUACOLE 57

IV.3. Les activités commerciales et artisanales 59

IV.4. Les activités industrielles 61

IV.5. L'activité touristique 62

IV.6. Les programmes, objectifs et actions 65

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE 66

V. Le niveau d'équipements et de services 69

V.1. Les équipements scolaires et liés à l'enfance 69

V.2. Les équipements culturels et sportifs 70

V.3. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale 70

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS 71

VI. Les déplacements 73
VI.1. Insularité et déplacements 73
VI.2. Les principaux axes routiers 73
VI.3. Les transports en commun 75
VI.4. Les déplacements « doux » - alternatifs 76
VI.5. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités 80
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES 83
TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 85
I. Le milieu physique 87
I.1. Géologie 87
I.2. Hydrogéologie 90
I.3. Climat 91
I.4. Relief 92
I.5. Hydrographie 92
I.6. Zones humides 95
I.7. Occupation du sol 97
II. Le milieu naturel 105
II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel 105
II.2. Les zones d'inventaires : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 105
II.3. Les zones réglementaires : Zones Natura 2000 108
II.4. Les zones réglementaires : Site inscrit « Ensembles littoraux et marais » 115
II.5. Les zones réglementaires : Arrêté de Protection de Biotope «Marais d'Avail et le Bois de la Parée» 116
II.6. Les zones réglementaires : Réserve Naturelle Nationale «Moëze-Oléron» 116
II.7. Parc Naturel Marin de l'Estuaire de Gironde et de la mer des Pertuis 117
II.8. Trames vertes et bleues 120
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 134
III. Les entités paysagères et la morphologie urbaine 137
III.1. La morphologie et l'évolution des formes urbaines 137
III.2. Analyse paysagère 140
IV. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique 152
IV.1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques 152
IV.2 Le patrimoine non protégé au titre des MH 153
IV.3. Le patrimoine archéologique 155
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – PAYSAGE ET PATRIMOINE 156
V. Risques et contraintes 159
V.1. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles 159

V.2. Le risque inondation 159
V.3. Le risque feux de forêt 163
V.4. Le risque tempête 165
V.5. Le risque sismique 166
V.6. Le risque lié au retrait/gonflement des argiles 166
V.7. Les risques technologiques et sanitaires 168
V.8. Les nuisances sonores des infrastructures routières 169
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – LES RISQUES 170
VI. Réseaux et sources de pollutions 171
VI.1. Le réseau d'eau potable 171
VI.2. L'assainissement collectif 171
VI.3. L'assainissement individuel 176
VI.4. La gestion des eaux pluviales 178
VI.5. La défense incendie 183
VI.6. La collecte des déchets ménagers 184
VI.7 Le développement des énergies vertes 184
VI.8 La desserte numérique 185
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX 187
VII. Documents et programmes de portée supérieure 189
VII.1. Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) 189
VII.2. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Ile d'Oléron 189
VII.3. Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Charente-Maritime .. 192
VII.4. SDAGE Adour-Garonne 193
VII.5. SAGE Charente 193
VII.6. Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole 194
VII.7. Zone sensible à l'eutrophisation 194
VII.8. Zone de Répartition des Eaux (ZRE) 194
VII.9. Schéma de Cohérence territoriale – SCOT du Pays Marennes-Oléron 194
VII.10. Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté le 27 mars 2019 197
VIII. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme) 201
VIII.1. Capacité d'accueil 201
VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants- secteurs déjà urbanisés (article L 121-8 du CU) 207
SYNTHESE ET ENJEUX – DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX 216
VIII. 3. Coupures d'urbanisation 220
VIII.4. Espaces boisés significatifs 225

VIII.5. Espaces remarquables 226
VIII.6. Espaces proches du rivage 231
VIII.7. Bande littorale 237
TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR 239
I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 241
II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS 243
III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR 253
TOME IV. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 257
I. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU 259
II. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 266
TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE 279
I. DELIMITATION DES ZONAGES 281
II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU 312
III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU 319
IV. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AQUACOLES AU PLU 323
V. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES 324
VI. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 325
VII. LES SECTEURS DE PRESERVATION COMMERCIALE 328
VIII. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU 329
IX. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION IDENTIFIES EN ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CU 338
X. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU 342
TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 343
I. UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN TOUTE TRANSPARENCE 345
I.1. Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement 346
I.2. Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphique et écrits sur l'environnement 349
II. INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT 352
II.1. A – Définition des 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 352
II.2. 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, retenues pour la commune 357
II.3. C – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 361
II.4. Conclusion 362
III. INCIDENCES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT SUR L'ENVIRONNEMENT 363
III.1. Les zones U 363

III.2. Les zones AU et 1AU 366
III.3. Les zones A 373
III.4. Les zones N 374
IV. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR NATURA 2000 375
IV.1. Détérioration/destruction des habitats 375
IV.2. Destruction d'espèces 375
IV.3. Rejet/prélèvement dans le milieu naturel 375
IV.4. Effets repoussoirs, nuisances sonores et nuisances visuelles 375
IV.5. Respect des objectifs du DOCOB 376
TOME VII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 379
I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT PAYS DE MARENNES-OLERON 380
II. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE 381
III. COMPATIBLITE AVEC LE SAGE CHARENTE 382
IV. COMPATIBLITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 383
TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 385
I. CADRAGE REGLEMENTAIRE 386
II. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI 387
III. LES INDICATEURS DE SUIVI POSSIBLES 387
TOME IX. RESUME NON TECHNIQUE 391
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 392
I.1. La situation géographique et administrative 392
I.2. Les évolutions démographiques 393
I.3. L'habitat 395
I.4. L'économie 400
I.5. Equipements 408
I.6. Déplacements et mobilités 409
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 410
II.1. Milieu physique 410
II.2. Milieu naturel 414
II.3. Entités paysagères et morphologie urbaine 417
II.4. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique 418
II.5. Risques et contraintes 419
II.6. Réseaux et sources de pollution 420
III. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 422
III.1. Continuité de l'urbanisation (art. L.121-8 du CU) 422
III.2. Les espaces proches du rivage (art. L. 121-13 du CU) 423
III.3. La bande littorale (articles L.121-16 et 17 du CU) 424
III.4. Les espaces boisés significatifs-classés en EBC 425

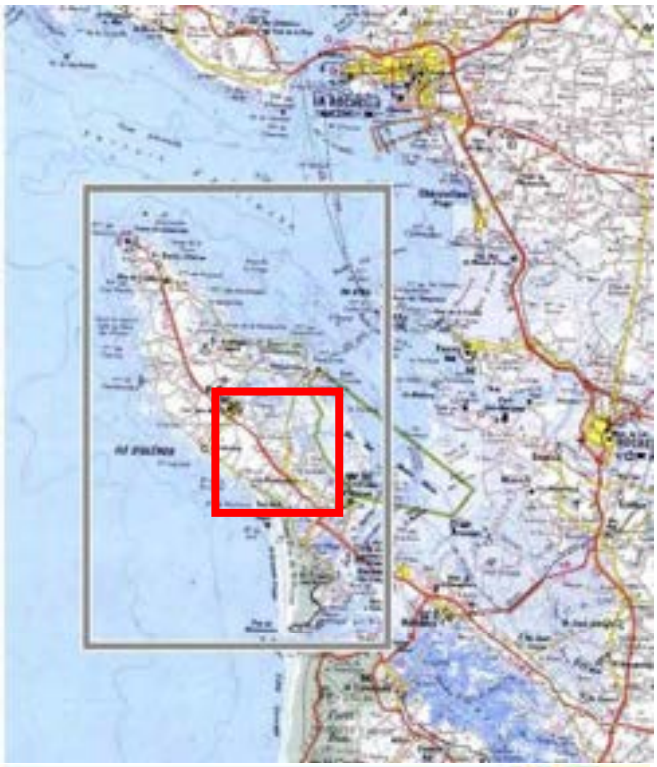
III.5. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du CU) 425
III.6. Les espaces remarquables (article L.121-23 du CU) 426
IV. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR 427
IV.1. Consommation des espaces NAF 427
IV.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 427
IV.3. Bilan du PLU en vigueur 428
V. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 431
VI. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE 437
VI.1. Définition des zones et secteurs 437
VI.2. Justification des zones U et AU 447
VI.3. Les emplacements réservés 449
VI.4. Les autres dispositions réglementaires 449
VII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 450
VII.1. Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement 450
VII.2. Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphique et écrits sur l'environnement 453
VII.3. Incidences du PADD sur l'environnement 455
VII.4. Incidences des zones U sur l'environnement 456
VII.5. Incidences des zones AU sur l'environnement 457
VII.6. Incidences des zones A sur l'environnement 457
VII.7. Incidences des zones N sur l'environnement 458
VIII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 459
IX. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 460
IX.1. Compatibilité avec le SCOT Bassin Marennes-Oléron 460
IX.2. Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne 461
IX.3. Compatibilité avec le SAGE Charente 461
IX.4. Compatibilité avec le PLH CCIO 461
X. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 463
ANNEXES DU DIAGNOSTIC 465

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



I. La situation géographique et administrative

I.1. La situation géographique



Dolus d'Oléron est la 2ème commune du canton Sud de l'île d'Oléron. Située à 8 km au Nord du pont sur le coureau d'Oléron son bourg est établi à cheval sur la RD.126 et la RD.734 qui relie la commune au continent et aux principales agglomérations de l'île.

La commune bénéficie d'une situation stratégique à l'intersection des voies de desserte structurante de l'île.

D'une superficie de 2 902 ha elle s'étend sur 4 km environ sur la côte orientale et sur 5 km sur la côte occidentale.

La commune est limitée au nord par la commune de St Pierre d'Oléron, au Sud-Est par la commune du Château, et au Sud par la commune de Grand Village.



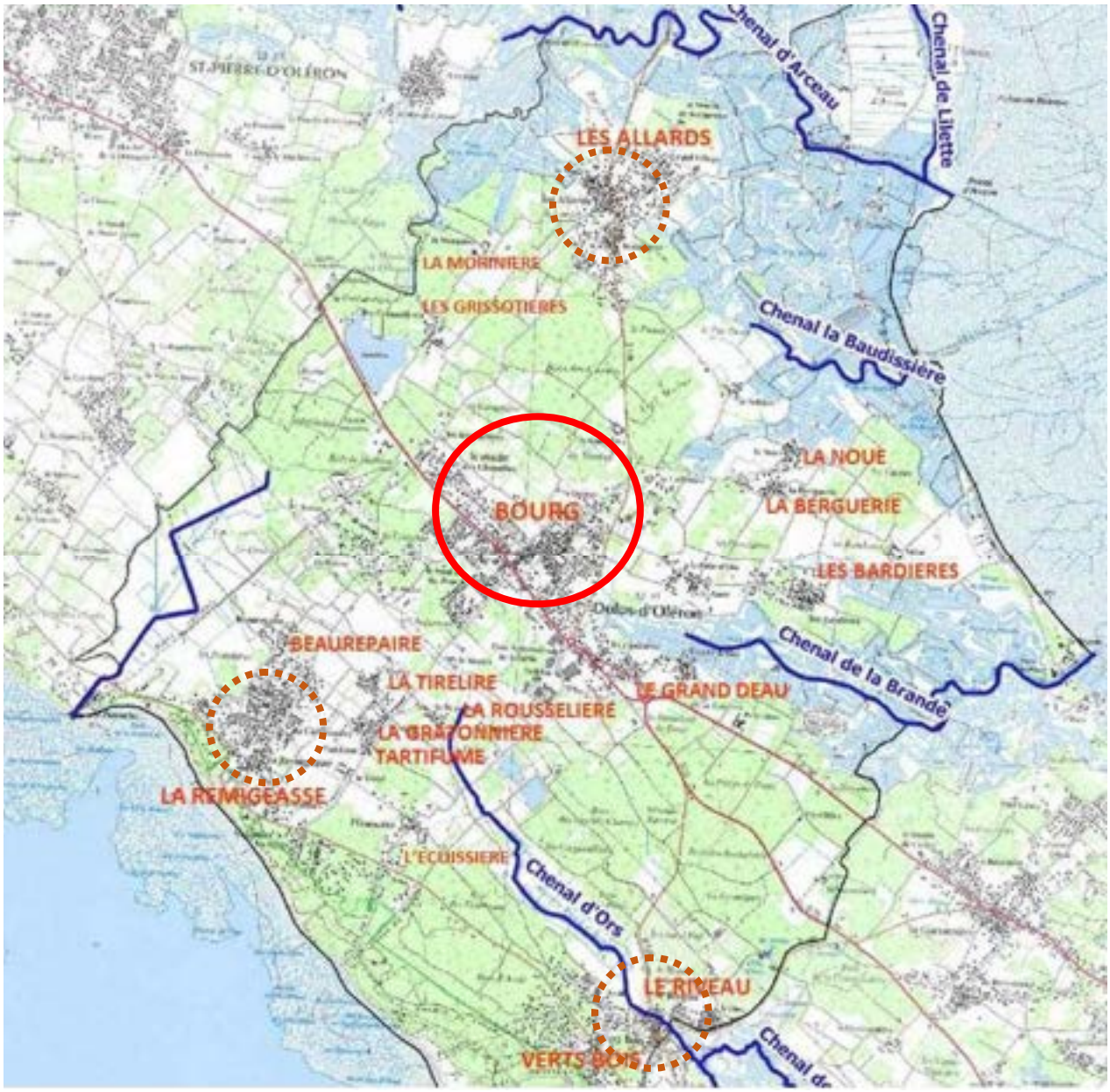
Source : rapport de présentation Projet de classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement de L'ÎLE D'OLÉRON

La commune de Dolus d'Oléron est située dans un site privilégié, caractérisé par une grande diversité de paysages et d'usages.

Le Pays Marennes-Oléron est un territoire exceptionnel où la nature, le patrimoine, les loisirs, la gastronomie sont réunis. Un territoire aux paysages contrastés, aux conditions climatiques particulièrement favorables et aux nombreuses richesses écologiques.



La commune est composée du bourg, de villages, de quartiers et d'écarts dispersés sur le territoire :



I.2. La situation administrative

La communauté de communes de l'île d'Oléron

La Communauté de communes de l'île d'Oléron a été créée le 26 décembre 1996, faisant suite au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM). La Communauté de communes regroupe les 8 communes de l'île d'Oléron : **Dolus d'Oléron**, La Brée les Bains, Le Château d'Oléron, Le Grand Village Plage, Saint-Denis d'Oléron, Saint-Georges d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Trojan-les-Bains.

Les compétences de la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron

Deux compétences sont obligatoires :

- Aménagement de l'espace,
- Développement économique.

Neuf autres optionnelles :

- Environnement : collecte des déchets, lutte contre les insectes parasites, nettoyage des plages,
- Équipements culturels et sportifs concernant l'ensemble de l'île (intérêt communautaire),
- Patrimoine bâti et espace à vocation muséographique ou éducative d'intérêt communautaire (musée de l'Île d'Oléron),
- Voile et natation scolaires,
- Apprentissage de la musique,
- Différents moyens de communications (médias),
- Groupe "création, aménagement et entretien de la voirie" - Construction et aide à l'entretien des pistes cyclables,
- Groupe "politique du logement - cadre de vie" - Élaboration de programmes visant à la mise en œuvre de l'OPAH (rénovation des façades),
- Enfance jeunesse.

Autres compétences :

- Sécurité des plages et sécurité estivale,
- Chambre funéraire,
- Aérodrome,
- Participations au service départemental d'incendie et de secours,

Le Pays Marennes Oléron



Créé le 1er janvier 2006, par Arrêté du Préfet de Charente Maritime. Il regroupe deux communautés de communes membres : celle de l'île d'Oléron comptant 8 communes et celle du Bassin de Marennes comptant 7 communes (6 depuis la création de la commune Marennes-Hiers-Brouage en 2018).

Le Pays Marennes Oléron a été transformé par arrêté préfectoral au 1er janvier 2015, en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).

Les compétences déléguées au Pays Marennes Oléron par ses communautés de communes membres sont :

-**l'exercice d'activités d'études, d'ingénierie, d'animation, de coordination** ou toute autre prestation nécessaire à la réalisation des projets de développement local, économiques, sociaux, environnementaux, culturels, technologiques et touristiques, d'intérêt collectif tels que définis dans le cadre des orientations de **la charte de développement durable du Pays Marennes Oléron.**

- l'élaboration**, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennes Oléron (en révision)**

- **la représentation du Pays Marennes Oléron**, et en particulier l'aptitude à engager contractuellement ses membres avec l'Europe, l'Etat, le Conseil régional et le Conseil départemental, ou toute autre collectivité publique ou partenaire.

- **l'élaboration et la mise en œuvre du projet de territoire** pour le compte et en partenariat avec les communautés de communes. Ce projet définit les conditions du développement économique, écologique, culturel et social du territoire. Il précise les actions en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace et de promotion de la transition écologique qui sont conduites soit par les communautés de communes membres, soit, en leur nom et pour leur compte, par le PETR.

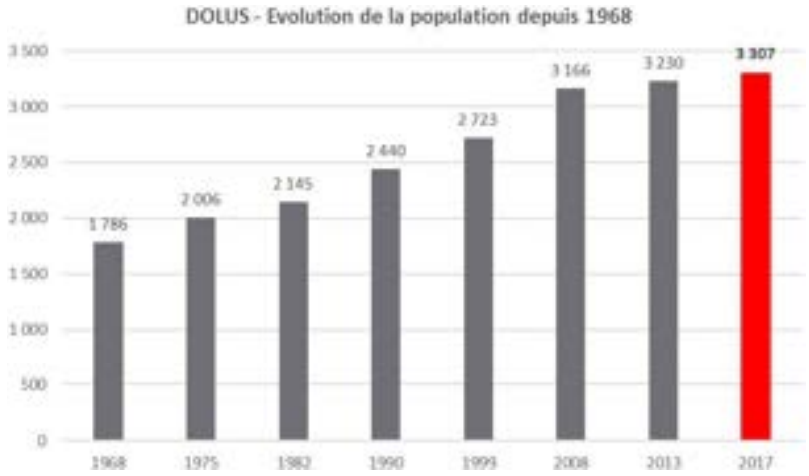
II. Les évolutions sociodémographiques

II.1. L'évolution et la structure de la population

A. La population de Dolus d'Oléron : le cadre général

DOLUS dans le Pays de Marennes d'Oléron - densité et population *(chiffres INSEE 2014)*





La population totale de Dolus d'Oléron estimée fin 2016 compte 3 307 habitants. La densité de population présente sur la commune, est importante : 115pers/km². Ce qui fait de Dolus d'Oléron la deuxième commune en l'île en nombre d'habitants.

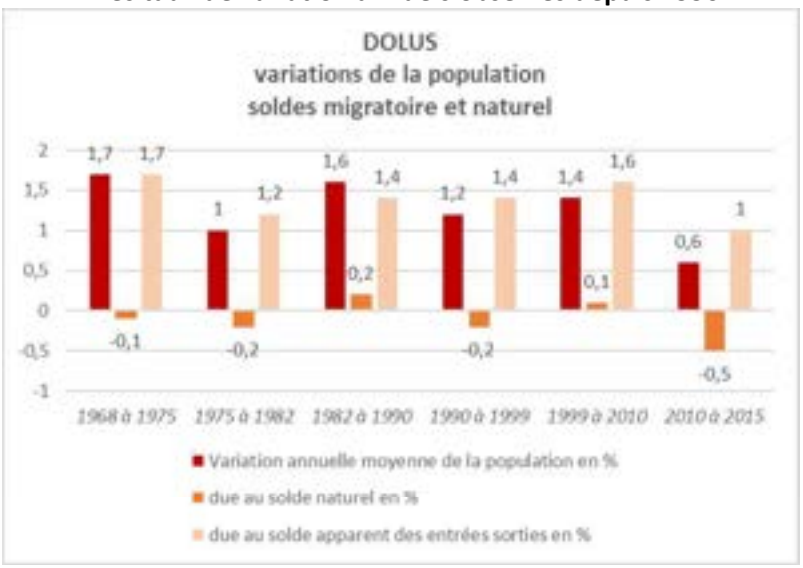
Population	Dolus-d'Oléron (17140)
Population en 2015	**3 264**
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en **2015**	112,5
Superficie (en km²)	29,0
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2010 et 2015, en %	**+ 0,6**

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Nombre de ménages en 2015	1 598
Nombre de personnes en moyenne par ménage	2

Sources : Insee, RP2010 et RP2015 exploitations principales

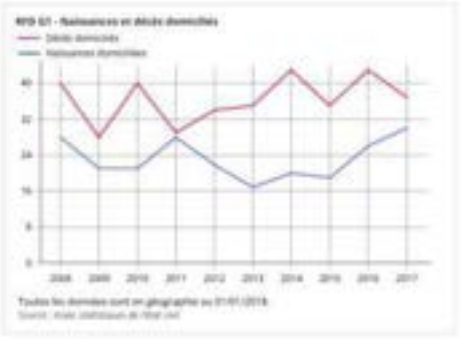
B. Les taux de variation annuels observés depuis 1990



La variation annuelle de la population :

. + 0,6 % annuel entre 2010 et 2015.

. Une variation de population due au solde migratoire (nouveaux arrivants).



On observe une stabilisation de la population résidente « à l'année » (3331 habitants en 2014, 3307 habitants en 2016, population estimée par la commune). Les opérations de logements sociaux, en cours, devraient permettre d'accroitre légèrement la population.

Indicateurs démographiques insee						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,7	+1,0	+1,6	+1,2	1,4	**0,6**
due au solde naturel en %	-0,1	-0,2	+0,2	-0,2	0,1	**-0,5**
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,7	+1,2	+1,4	+1,4	1,6	**1**

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

Dolus observe une évolution démographique supérieure à la moyenne observée en Charente Maritime, entre 1968 et 2013.

Au sein de la CdC d'Oléron, c'est sur la commune de Dolus que le taux de croissance démographique annuel a été le plus fort entre 1999 et 2010 (+1.4%). Malgré un ralentissement de la croissance démographique observable durant ces dernières années (2010-2015) la croissance semble se stabiliser, selon les derniers chiffres de l'INSEE :

-+0.4%entre 2008 et 2013, +0.6% entre 2010 et 2015

Des tendances qui fluctuent aux rythmes de facteurs extérieurs :

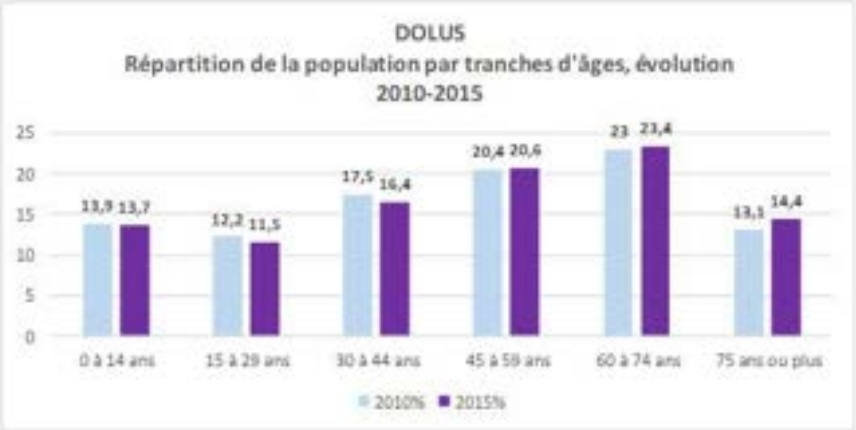
Dolus d'Oléron maintient une courbe démographique positive, presque exclusivement **liée au solde apparent des entrées sorties en %.**

En effet, d'année en année, le déficit naturel ne cesse de se creuser (plus de décès que de naissances), alors que le solde migratoire affiche un excédent de plus en plus important. Ce phénomène se retrouve à l'échelle du Pays de Marennes d'Oléron.

L'objectif pour le territoire est de renouveler sa population en soutenant le maintien ou l'accueil de famille pour redresser le taux de natalité (notamment pour le maintien des équipements scolaires).

C. Age de la population

On observe une part importante **des personnes de plus de 45 ans** tandis que les 30-44 ans sont moins représentés (16.4% en 2015, une part en baisse régulière). La tranche des 25-40 est nécessaire au renouvellement démographique naturel. La courbe des âges, croisée au taux de variation annuel détaillé, souligne le faible solde naturel. Cette tendance au vieillissement de la population s'explique en partie par l'importance des mouvements migratoires, phénomène très caractéristique en zones littorales. Le canton de Saint-Pierre d'Oléron compte parmi les plus attractifs de la région. **Les personnes âgées sont aussi créatrices d'emploi. Elles ont un revenu stable et sont demandeuses de structures et de services (activité/animation, maison de retraite, maintien à domicile…).**



Un vieillissement progressif de la population

. Baisse de la part des moins de 15 ans et 15/29 ans

. Baisse de la part des ménages en âge d'avoir des enfants, actifs (30/44 ans : 16,4 %)

. Augmentation de la part des 45 ans et plus et de la part des 60 ans et plus (37.8% en 2015).

D. La structure des ménages

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
Ensemble	**1 598**	**100,0**	**1 523**	**100,0**	**3 246**	**3 172**
Ménages d'une personne	**542**	**33,9**	**483**	**31,7**	**542**	**483**
Hommes seuls	241	15,1	169	11,1	241	169
Femmes seules	301	18,8	314	20,6	301	314
Autres ménages sans famille	**35**	**2,2**	**40**	**2,6**	**80**	**92**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**1 020**	**63,9**	**999**	**65,6**	**2 623**	**2 597**
Un couple sans enfant	599	37,5	575	37,7	1 218	1 153
Un couple avec enfant(s)	336	21,0	340	22,4	1 195	1 244
Une famille monoparentale	85	5,3	84	5,5	210	200

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires.

La commune compte environ 1574 ménages dont 64% correspondent à une famille *(au sens de l'INSEE).* La commune compte une part importante de personnes vivant seules (33.9%) une tendance en augmentation par rapport à 2010. Ces évolutions structurelles doivent être mises en tension avec les objectifs de développement de l'habitat, afin d'adapter l'offre en logements aux nouveaux profils d'habitants (taille des logements, situation, proximité avec les équipements et services publics…).

Composition des ménages

	2015	%	2010	%
Ensemble	1 025	100,0	1 003	100,0
Couples avec enfant(s)	336	32,8	340	33,9
Familles monoparentales	90	8,8	84	8,4
Hommes seuls avec enfant(s)	5	0,5	16	1,6
Femmes seules avec enfant(s)	85	8,3	68	6,8
Couples sans enfant	599	58,4	578	57,7

sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires.

La part des familles monoparentales est en augmentation (pour les femmes vivant seules avec 1 ou des enfants).

La part des familles sans enfants est en progression,

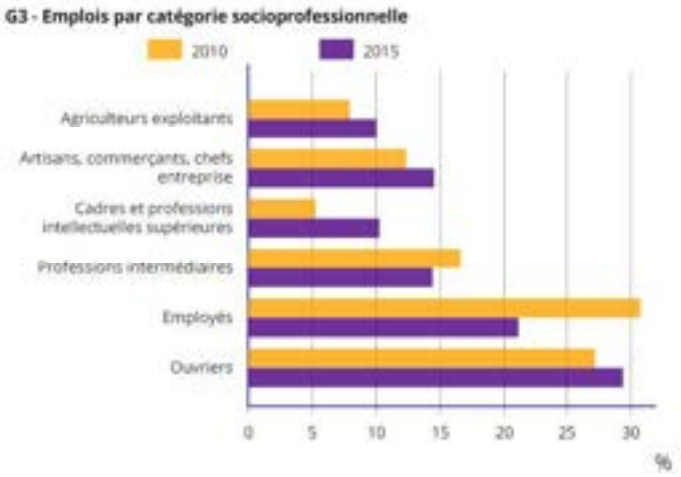
La part des familles avec un enfant est stable,

Tandis que la part des familles avec 2 ou plus de 2 enfants est en baisse.



Des familles de plus en plus petites (en moyenne 2pers/ménages), des couples avec enfants moins nombreux que les couples sans enfants.

II.2. L'activité et catégories socioprofessionnelles



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires lieu de travail.

- Une population majoritairement active, **64.3% des habitants de Dolus d'Oléron sont actifs et possèdent un emploi.**

-un taux de chômage qui augmente suivant la tendance locale et nationale : 13.8% (population des 15-64ans)

- Des retraités largement représentés (observation des CSP)

- Une majorité d'actifs sont employés ou ouvriers, la commune compte peu de cadres et professions intermédiaires supérieures.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle	2015	dont actifs ayant un emploi	2010	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	**1 422**	**1 233**	**1 287**	**1 138**
dont				
Agriculteurs exploitants	*99*	*99*	*107*	*107*
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	*159*	*144*	*139*	*127*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*123*	*118*	*76*	*68*
Professions intermédiaires	*283*	*229*	*203*	*186*
Employés	*448*	*354*	*420*	*356*
Ouvriers	*304*	*289*	*339*	*295*

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires.

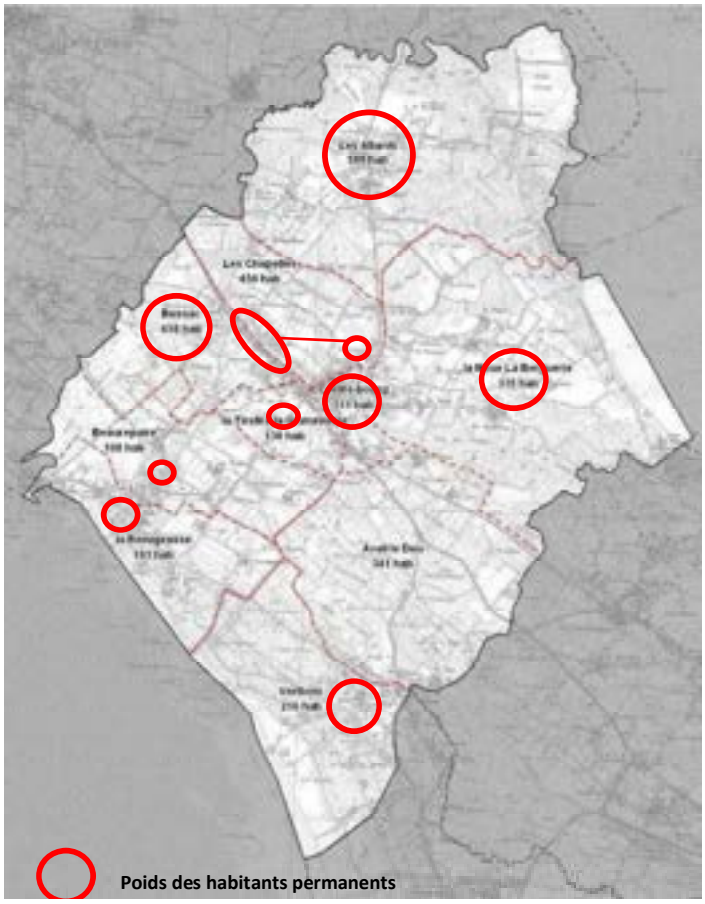
Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont aussi peu représentés, un chiffre en augmentation par rapport à 2010. Une grande majorité d'entre eux a moins de 55 ans. La part des employés (21.2% en 2015) baisse fortement depuis 2010 (31%).

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2015	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	**1 844**	**1 375**	**74,5**	**1 185**	**64,3**
15 à 24 ans	245	130	53,0	89	36,3
25 à 54 ans	1 099	1 022	93,0	903	82,1
55 à 64 ans	500	223	44,6	194	38,7

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

En croisant les données par type d'activités et le tableau ci-dessus présentant le taux d'emploi, on peut souligner que le chômage touche peu les 25-54 ans. Ce qui montre les signes d'un bon dynamisme de l'emploi sur le secteur.

II.3. La répartition des habitants permanents sur la commune



Source : PCS Dolus, 2014

De nombreuses habitations sont des résidences secondaires. Ce phénomène est lié à la forte attractivité touristique de l'île.

	Résidences Principales	Résidences secondaires
Centre bourg	166	102
Rue des Chapelles - Les Brissartières	210	91
Les Allards	221	195
La Neue - La Berguerie - La Perie - Les Bordières	147	102
Dolidon - Les Chasseries Grand Deau - Petit Deau La Dau	161	151
Le Rivau - Avail - Vertbois	110	439
La Perroche - La Rémigeasse Sud	100	517
La Rémigeasse Nord - Beaurepaire - ZAC Les Sablons - ZAC Les Allées de Buzenc	61	538
La Rousselière - La Grotterniére - La Tirelire	62	199
Enclause (Hélène - Les Feux - Buzenc - ZAC Les Brises - ZAC Les Pins de Buzenc	204	383
TOTAL	1 442	2 717

Source : PCS Dolus, 2014

II.4. La population saisonnière

La commune compte une offre en hébergements touristiques très diversifiée, et principalement de nombreux gîtes ou chambres d'hôtes, ce phénomène semble relativement récent et prend de l'ampleur, cette forme d'offre en hébergement touristique est particulièrement demandeuse d'espace à bâtir. La question des résidences est ici, plus qu'ailleurs, un enjeu important afin de trouver un équilibre pour le futur alliant besoins liés à la démographie et à cette activité.

- Une capacité d'accueil diversifiée d'environ 4900 personnes (dans les 2 hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques), plus 4 centres de vacances, 4 zones à camper.
- 2839 résidences secondaires (2839*3=9000 personnes)

Soit un TOTAL de 13.900 personnes (sans les hébergements saisonniers)

II.5. Les hypothèses de développement démographique

Plusieurs hypothèses de développement ont été étudiées.
Sur la base de 3264 habitants en 2015, avec un taux de progression de la population, différencié, la population estimée fin 2028 est de :

- **3528 habitants avec un tx de croissance annuelle de +0,60 % (maîtrisée) HYPOTHESE RETENUE (+ 264 habitants)**
- **4064 habitants avec un tx de croissance de 1,70 % annuel (très fort)**
- **3597 habitants avec un tx de croissance de 0,75 % annuel (fort)**

	taux de croissance annuel moyen maîtrisé + 0,60 %	**taux de croissance annuel moyen fort + 0,75 %**	**taux de croissance annuel moyen très fort + 1,70 %**
2015	**3264**	3264	**3264**
2016	3284	3288	3319
2017	3303	3313	3376
2018	3323	3338	3433
2019	3343	3363	3492
2020	3363	3388	3551
2021	3383	3414	3611
2022	3404	3439	3673
2023	3424	3465	3735
2024	3445	3491	3799
2025	3465	3517	3863
2026	**3486**	**3544**	**3929**
2027	**3507**	**3570**	**3996**
2028	**3528**	**3597**	**4064**
	+ 264 personnes	**+ 233 personnes**	**+ 800 personnes**

Hypothèse de développement POPULATION/HABITAT d'ici 2028	**Hypothèse 1 RETENUE**
	Croissance démographique 0,6 % par an (taux 2010/2015)
Population de base (01-01-2015)	3264
Population estimée en 2028	3528
Variation de population 2018/2028	**+264**

→ **L'hypothèse retenue : une croissance selon un taux de variation annuel moyen « maîtrisé » de 0,60 % sur les 10 prochaines années, pour atteindre un objectif d'environ 3528 habitants (+ 264 habitants)**

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : POPULATION ET PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

POPULATION	HABITAT

- ✓ **2ème population communale de l'île d'Oléron**
- ✓ **3264 habitants - INSEE 01.01.2015**
- ✓ **+ 0,6 % annuel entre 2010 et 2015**
- ✓ **Une part importante de personnes seules 34% en 2013**
- ✓ **Taille moyenne des ménages : env 2.1 per/ménage**
- ✓ **Environ 450 enfants en âge d'être scolarisés (0 à 14 ans), à ce jour ou dans les 2 prochaines années.**
- ✓ **Une population active relativement jeune, travaillant majoritairement comme employés ou ouvriers.**
- ✓ **De nombreux chefs d'entreprises, artisans et commerçants ayant majoritairement – de 55 ans.**
- ✓ **Une population retraitée fortement représentée**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

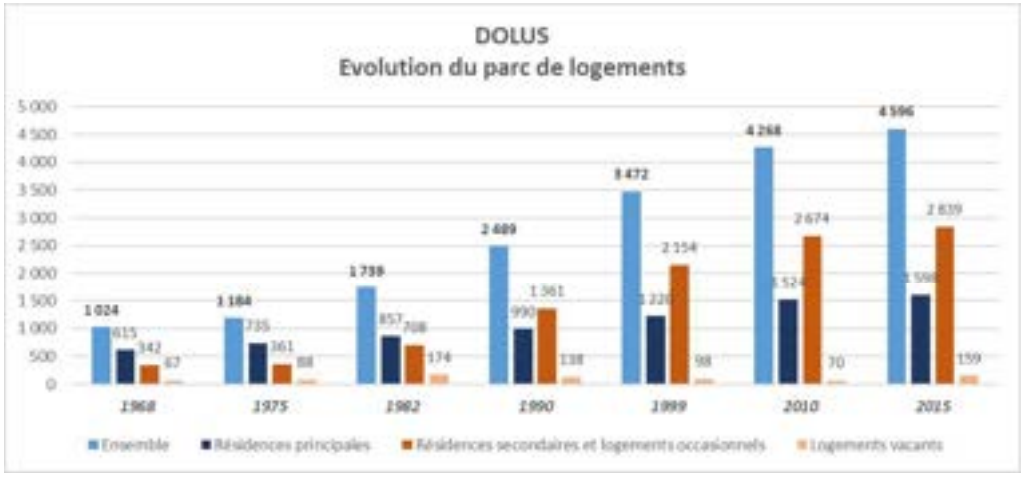
Hypothèse de développement, retenue 2015-2028 :

. 3528 habitants avec un taux de croissance de 0,60 % annuel (maîtrisé) : + 264 habitants

La diversité de populations présentes sur Dolus nécessite une intégration de la mixité sociale dans la production de logements qui doivent être diversifiés (taille, localisation, type d'occupation.).

III. L'habitat : situation, typologie et évolutions

III.1. La structure de l'offre en Logements



Chiffres clefs :
- 4596 logements en 2015 (insee) dont 34.8% de résidences principales.
- 2839 résidences secondaires, dont la part dépasse celle des résidences principales à partir du recensement de 1999
- 3,4 % de logements vacants (parc de 159 logements selon l'insee)

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	1 024	1 184	1 739	2 489	3 472	4 268	4 596
Résidences principales	615	735	857	990	1 220	1 524	1 598
Résidences secondaires et logements occasionnels	342	361	708	1 361	2 154	2 674	2 839
Logements vacants	67	88	174	138	98	70	159

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

En 15 ans, le parc de logements a augmenté de presque 25%. En 1999 il comptait 3472 logements, en 2015 l'INSEE en comptait 4596, soit plus de 1000 nouveaux logements.
Les résidences principales sont moins nombreuses que les résidences secondaires et ce depuis 1990.

Un phénomène que l'on retrouve à l'échelle intercommunale : en effet, les résidences secondaires occupent une part importante de l'habitat pour la communauté de commune, avec 59.9 % de l'ensemble des habitations (INSEE 2015). Si la majorité des résidences datant d'avant les années 1990 est de type « individuel pur » la tendance est au développement de résidences secondaires de type collectif depuis ces dernières années.

Catégories et types de logements : comparaison de territoires	**CC de l'Ile d'Oléron**	**Dolus d'Oléron**
Nombre total de logements en 2015	**30 832**	**4596**
Part des résidences principales en 2015, en %	**35,8**	34,8
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2015, en %	**59,9**	61,8
Part des logements vacants en 2015, en %	**4,2**	3,5
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2015, en %	**68,8**	-

Source : Insee, RP2015 exploitation principale en géographie au 01/01/2017

Les résidences principales selon le statut d'occupation et l'ancienneté d'installation Résidences principales selon le statut d'occupation

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**1 598**	**100,0**	**3 254**	**15,7**	**1 524**	**100,0**
Propriétaire	**1 126**	**70,5**	**2 282**	**19,7**	**1 072**	**70,3**
Locataire	**432**	**27,1**	**885**	**5,7**	**407**	**26,7**
dont d'un logement HLM loué vide	***51***	***3,2***	***120***	***7,6***	***40***	***2,6***
Logé gratuitement	**39**	**2,5**	**87**	**10,1**	**45**	**2,9**

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La majorité des résidences principales (70.5%) sont occupées par leur propriétaire, 432 logements sont occupés par un locataire (dont 51 soit 3.2% en logements HLM).

Un chiffre en légère augmentation depuis 2008, un phénomène qui s'explique notamment par la production de logements sociaux locatifs.

De plus on relève **une faible mobilité immobilière** de la part des habitants de Dolus, propriétaires et locataires confondus. En moyenne les propriétaires occupent leur logement depuis **plus de 19 ans et les locataires depuis plus de 5 ans.**

III.2. L'offre en logements sociaux et l'accession à la propriété

Depuis des années, la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique voire insoluble. Entre prix du foncier inaccessible (autour de 200 le m2 viabilisé) et capacité moyenne d'endettement comprise entre 150 et 190 k€ sur 20 ans selon les retours des institutions bancaires locales, cette frange de la population ne peut plus se loger dans l'île.

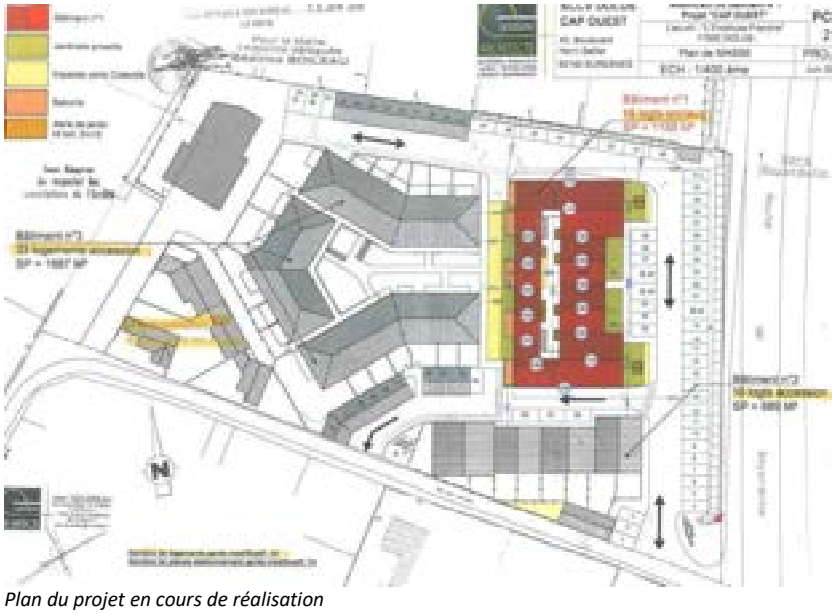
Conséquences directes : baisse des effectifs des écoles, fermetures de classe, accroissement important de la part des 60 ans et plus dans la démographie insulaire avec l'effet baby-boom et augmentation importante de la population dans les communes de la CdC du bassin de Marennes (report des populations).

Selon le bilan intermédiaire 2001-2013 du PLH du Pays de Marennes d'Oléron. Les ménages modestes quittent le territoire : en 2011, 60% des ménages installés sur Oléron seraient éligibles au logement social (en 2005, ils étaient 70%). Sur cette période 4,88% du parc des résidences principales du Pays de Marennes d'Oléron était constitué de logements locatifs sociaux (publics + privés).

Les logements sociaux sur la commune :

Nom	T1	T2	T3	T4	Total
Résidence les embruns :	1	2	7	4	14
La cossarde	0	1	4	4	9
Les Peux	0	0	2	8	10
Rue des Massettes	0	0	3	0	3
Rue des Aulnes	0	0	3	0	3
Ilot Carillier	0	4	5	5	14
Total	**1**	**7**	**24**	**21**	**53**

La commune compte fin 2018, 53 logements sociaux allant du T1 au T4, en résidence collective ou en logements individuels +18 logements locatifs sociaux route de Boyardville, soit un total de 71 logements).



Plan du projet en cours de réalisation

Projet débuté en juin 2016, Route de Boyardville, achevé 2019.

Le programme de 61 logements dont 18 LLS comporte des espaces verts privatifs et publics (partagés) (10% d'espaces verts), ainsi que 74 places de stationnement.

Un projet permettant la mixité sociale, le programme de **18 logements sociaux** est intégré dans le nouveau quartier d'habitat.
Le projet est lieu même inséré au milieu d'un quartier résidentiel (résidences individuelles).

En accroche du centre bourg, près de l'école.

L'accession sociale

Source : commune de Dolus, 2018 :

Sous l'impulsion de la Ville de Lille et d'autres collectivités, en partenariat avec des notaires, le monde HLM et le milieu associatif, un nouveau mécanisme d'accession abordable à la propriété a été créé par la loi ALUR pour solutionner ce problème.

Ce dispositif repose sur la dissociation entre la propriété du foncier et la propriété du bâti (à l'image de ce que pratiquent depuis longtemps les pays d'Europe du Nord et les pays anglo-saxons).

Le particulier achète donc le bâti et devient propriétaire des murs de son appartement ou de sa maison. Mais un organisme de foncier solidaire, à but non lucratif, reste propriétaire du foncier sur lequel sont bâtis ces murs.

Le foncier étant dissocié du bâti, son prix n'est pas compris dans l'acquisition du bien et le logement coûtera 20 à 40% moins cher qu'un autre logement privé, devenant ainsi abordable pour des personnes aux ressources modestes ou moyennes.

En contrepartie de l'avantage procuré par la dissociation du foncier et de certains autres avantages, notamment fiscaux (TVA réduite à 5,5% au lieu de 20%, taxe foncière allégée), les accédants à la propriété sont soumis à des conditions de ressources et doivent occuper leur logement à titre de résidence principale. Ces conditions étant remplies, les acquéreurs achètent normalement auprès des promoteurs et disposent ensuite d'un titre de propriété tout à fait classique pour le logement qu'ils ont acquis. Ils peuvent à tout moment le vendre, le transmettre en héritage, et même l'hypothéquer. Ils peuvent aussi bénéficier des aides à l'accession à la propriété comme le Prêt à Taux Zéro.

En complément de ce titre pour la propriété bâtie, les acquéreurs concluent pour l'occupation du foncier un bail de 99 ans avec l'organisme de foncier solidaire auprès duquel ils s'acquittent alors d'une redevance mensuelle modique. Au moment où le propriétaire souhaitera céder son logement (vente ou transmission), il devra simplement s'assurer que le propriétaire suivant remplit les mêmes conditions de ressources que lui et respecter des conditions de prix équivalentes à celles dont il a lui-même bénéficié. Ce système permet alors un renouvellement des populations sans risquer une inflation sur le prix des maisons lié à la pression immobilière.

La commune est très activement engagée sur cette politique de l'habitat et étudie depuis plusieurs mois, la faisabilité de deux projets « OFS » :

- **Dans le secteur des Peux au sud du bourg**
- **En extension nord-ouest du bourg, à côté de l'actuel City-stade**

Ce dispositif devrait permettre de retenir voire d'attirer des populations diversifiées, aux moyens plus modestes, mais implantés à l'année, ce qui garantira le maintien de services, commerces et équipements. Ces projets visent à maintenir et renouveler la population par l'installation de jeunes ménages et de familles.

III.3. Les zones de regroupements de caravanes

Campings sur parcelles privées :

Il existe sur la commune des secteurs diffus dits « zones à camper », non réglementées : camping sur parcelles privées.

Ce type d'occupation doit être résorbé.

Zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes

Par ailleurs, 4 zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes (« Les Groies », « Les Sablons », « Les Sablons de Bussac », « Les Pins de Bussac ») ont été créées en 1993, pour résorber le camping « sauvage » très développé sur des parcelles isolées, diffuses, interdit par arrêté municipal du 30 janvier 1990.

Ces 4 ZAC ont été créées avec une convention entre le lotisseur et la municipalité ; elles disposent d'un cahier des charges et concession de terrain établi avec un règlement d'urbanisme un règlement intérieur, des statuts et associations syndicales qui gèrent les ZAC.

Les propriétaires et usagers des ZAC demande la reconnaissance des ZAC par un zonage dédié (concertation publiques, enquête publiques, courriers à la mairie…).

Réponse de la commune :

Le sujet est très complexe et fait l'objet de nombreuses réflexions depuis le début des années 1990. Il dépasse largement le cadre de la commune et le législateur a été saisi à plusieurs reprises sur ce thème (notamment : question écrite 22992 publiée au JO du Sénat le 8 octobre 1992, Question écrite 15846 publiée au JO du Sénat le 3 février 2005, question écrite

11538 publiée au JO de l'Assemblée Nationale le 20 novembre 2012, question écrite de Mme Beaunatie publiée au JO de l'Assemblée Nationale le 2 mars 2015).
En parallèle, l'Association des Etudes Foncières a rédigé un travail de synthèse sur ce thème en 2012. Le document, intitulé *Politiques d'aménagement et élus sur le littoral. Le camping-caravanning sur parcelles privées (CCPP) : vraie question, faux problème ?*

La commune de Dolus a envoyé régulièrement des courriers (2003, 2005, 2009) aux gestionnaires des ZAC pour les alerter sur ces différents points réglementaires et une réunion spécifique a été organisée sur ce thème en mairie entre l'adjointe alors en charge de la révision du PLU, les services et les présidents de ZAC. Ces documents ont d'ailleurs été versés dans le dossier d'enquête publique par certains des nombreux pétitionnaires concernés par le passage du classement en secteur Nt3 à un zonage N.
Enfin, lors de la réunion organisée par la CdC IO et les services de l'Etat à propos du bilan du site classé le 20 septembre 2019, le Maire de Dolus (qui s'est rendu à plusieurs reprises sur les sites des ZAC) a demandé et obtenu que le rapport réalisé à la demande de l'ex-Préfet par le CGEDD sur la question des parcelles privées soit enfin rendu public.

Il indique également que les dispositions du PLU arrêté résultent directement de la demande du Préfet de classer systématiquement les anciens secteurs NT3 en zone N.
Le PLU révisé ne permettra aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelles installation ne pourra y être autorisée, seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de l'existant pourront être réalisés.
« Il n'y a pas de démarche d'expropriation ou mutation forcée des ZAC ».

A l'avis de la MRAe qui valide le classement en zone N et demande des précisions sur l'enjeu de « résorption du camping sur parcelles privées » et ses actions envisagées la commune répond qu'il n'existe pas de démarche administrative ou foncière visant à résorber cette pratique.

Toutefois, afin d'apporter une réponse constructive à cette situation, la mairie a proposé une stratégie en quatre temps : la reconnaissance fiscale de ces usages via le paiement de la taxe d'habitation sur les mobil-homes (cf. note 190906 en annexe), la continuité des discussions autour du rapport du CGEDD, le suivi et l'examen des infractions sur zones et le maintien d'un dialogue dense et régulier avec les associations locales plus l'APTLO notamment pour accompagner la structuration de leur plaidoyer afin de permettre aux familles de pouvoir continuer à écrire leur histoire sur le territoire.

Par ailleurs,
- La CCIO travaille actuellement sur des fiches actions sur la gestion du site classé ; une réflexion est à l'étude sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées.
- Le projet de SCOT (en révision) mentionne des objectifs

<u>Au regard de l'application du code de l'urbanisme et de la Loi Littoral :</u>

Les enjeux du PLU révisé sont notamment d'intégrer :
- **Les évolutions de jurisprudences et dispositions de la loi Littoral : les ZAC ne constituent pas des « agglomérations, ou villages », ni des « secteurs déjà urbanisés » au sens de l'article L 121-8 du CU**
- **Le risque naturel, identifié et inscrit au PPRN**

Le PLU révisé ne doit pas conforter l'occupation dans les ZAC : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne peuvent y être autorisées, seulement de simple travaux de rénovation et d'entretien de l'existant.
Par ailleurs, les dispositions réglementaires de la servitude PPRN définissent les possibilités d'occupations autorisées. Le PPRN réglemente également la durée de stationnement des caravanes dans :
- la zone rouge RF (zones soumises aux seuls aléas incendies de forêt).
- La zone bleue Bs1 (zones urbanisées soumises à un aléa submersion marine faible à court terme.
- La zone verte VF1 (zones urbanisées et d'activités économiques, ainsi que les campings et les activités de loisirs en zone urbanisée, soumises uniquement a un alea incendie de forêt en alea faible avec une bonne ou moyenne défendabilité du territoire).

Le code de l'urbanisme ne permet pas à l'outil PLU d'inscrire d'autres dispositions en l'état actuel.

III.4. Le rythme de construction

Type / Année	Logements commencés en individuels purs	Logements commencés en individuels groupés	Logements commencés en collectifs	Logements commencés en résidences	Total
2005	45	17	0	0	62
2006	40	7	0	0	47
2007	28	10	29	0	**67**
2008	30	7	0	23	60
2009	30	2	1	0	33
2010	22	21	7	0	50
2011	24	9	0	0	33
2012	26	5	0	0	31
2013	16	2	0	0	18
2014	22	0	0	0	22
2015	20	0	0	0	20
2016	16	4	**61**	0	**81**
Total Données SITADEL	**319**	84	98	23	**524**

Sources : données SITADEL, 10-2018

Entre 2005 et 2016, environ 524 logements ont été commencés :

Dont **61% en logements individuels purs**, **16% en logements individuels groupés** et **18% en collectifs**, 4% en résidences.

Si le rythme de constructions en logements individuels « purs » ou « groupés » est globalement plus important que celui des logements en collectifs ou en résidences, il faut souligner, qu'à l'échelle des 10 dernières années, la production de plus de 100 logements collectifs (ou en résidence) est une évolution notable et profitable aux enjeux de développement et de diversification de l'offre immobilière.

Ces projets ont notamment permis la diversification des formes urbaines (individuel pur, individuel groupé, semi-collectif, collectif) ainsi que la diversification des tailles et type de logements proposés (locatif, locatif social, premier achat…)

→ **En moyenne env. 47 logements commencés/an sur les 11 dernières années : soit 524 nouveaux logements (Sitadel+ PC communaux). Une opération de logements collectifs/individuels groupé de 61 logements (route de Boyardville) est en cours de construction** *(individuels groupé et petits collectifs).*

III.5. Les constats et les objectifs du Programme Local de l'Habitat validé le 27 mars 2019

Source : projet PLH, mars 2019

En mai 2011 la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron a adopté son 1er Programme Local de l'Habitat (PLH) avec pour objectifs de faire face à un développement quantitatif et qualificatif de l'habitat dans un contexte économique et social peu favorable. Le PLH a mise en place une politique habitat en lien avec les PLU.
Pour le PLH 2010-2015, la commune de Dolus d'Oléron fait partie des communes dites « résidentielle en développement disposant d'une offre satisfaisante de services et commerces.
La révision du PLH a été engagée en 2013.

Les constats et enjeux majeurs pour le territoire :

Extrait contexte territorial PLH :

« Des enjeux de mixité sociale forts :

Dans une île où plus d'un ménage sur deux a plus de 60 ans, où les classes ferment les unes après les autres, le 1er PLH pointait comme essentielle la maîtrise de la destination de l'urbanisation afin de permettre la décohabitation des jeunes et favoriser l'installation de jeunes ménages, tant en accession à la propriété qu'en logement locatif à loyer encadré.

Un territoire fragile :

L'Île d'Oléron est un territoire pour lequel il est impératif d'économiser l'espace, de préserver les milieux naturels et de ne consommer que le foncier « indispensable ».
Afin de répondre au double enjeu de production d'habitat et de préservation du territoire et de l'environnement, il était nécessaire d'avoir une réflexion sur de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices de foncier et qui s'accompagneront de critères qualitatifs forts pour l'habitat et les espaces publics.

Des enjeux multiples sur le parc privé ancien :

Un des intérêts majeurs de travailler sur le parc privé ancien est d'éviter la consommation de nouvelles ressources foncières. Il s'agissait tout à la fois de développer le logement locatif privé à loyer maîtrisé dans les logements ou bâtiments vacants, aider au maintien à domicile des personnes âgées et améliorer les performances énergétiques des logements. »

Actions	Bilan intermédiaire
La programmation de logements locatifs sociaux. - mixité sociale : convention partenariat avec les bailleurs sociaux. Une obligation pour les PLU de fixer des objectifs de mixité sociale dans leur règlement (ex : Dolus PLU en vigueur : *« 15 % de la surface cessible du terrain d'assiette du projet réservés à la construction de logements aidés conformément aux dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006 »)* - La participation de la CDC Oléron à la production de logements sociaux	Un des constats majeurs du PLH était le déficit en logements sociaux sur Oléron. **Sur un objectif global de programmation de 171 nouveaux logements sociaux en 6 ans, près de 80% des objectifs sont atteints à mi-parcours.** **Des besoins en logements HLM de type T1 et T2 non comblés.**
La requalification (énergétique) du parc privé ancien : Une continuité des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH), profitable.	**En 4 ans environs 25 habitations de propriétaires occupants subventionnés à Dolus (ANAH).**
Les aides à la rénovation de l'habitat pour les propriétaires bailleurs :	**Un bilan mitigé du côté des propriétaires bailleurs.**
L'accession sociale à la propriété **Dans le cadre du PLH, un objectif de 25% de logements neufs consacrés à l'accession sociale à la propriété était visé, soit de l'ordre de 45 logements par an.** **Le logement des jeunes** **. Logement autonome,** **. micro résidence jeune (1 projet de 5 logements)**	**L'accession à la propriété étant difficile pour les très modestes sur un territoire tendu comme Oléron**. L'intégration de petits logements dans les nouveaux programmes sociaux reste rare : entre 2010 et 2013, seuls 15 T2 sur 134 logements programmés. Le logement social n'est plus la "porte d'entrée" du parcours résidentiel des jeunes ménages.

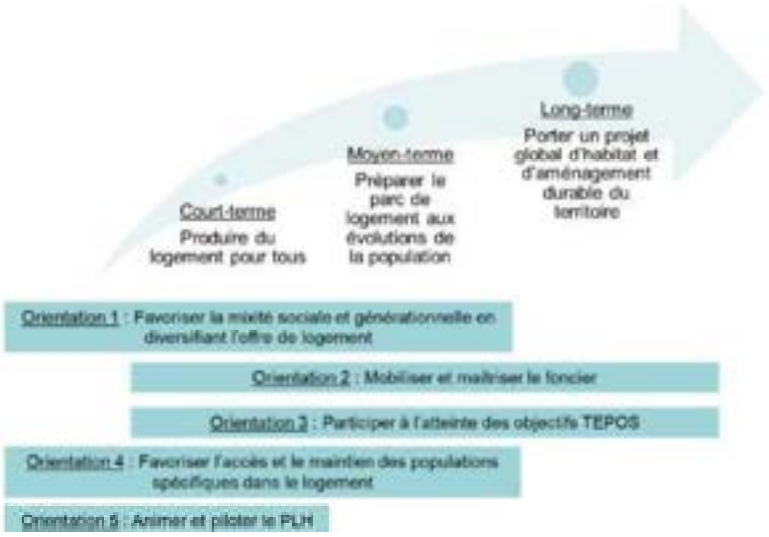
Le projet : orientations et actions

Extrait contexte territorial PLH :

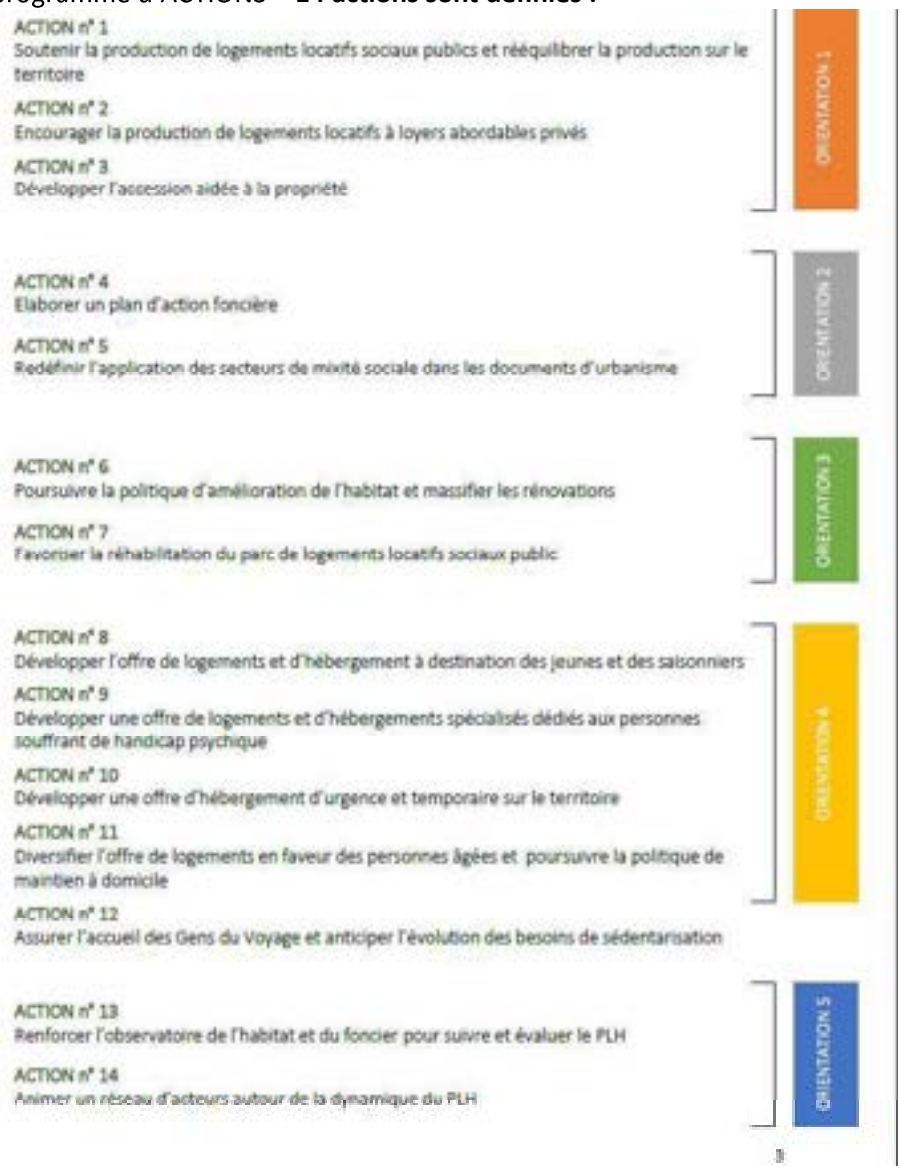
« Le document d'orientations du PLH définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme local de l'Habitat pour 6 ans et les grands axes stratégiques pour y parvenir.

Le nouveau PLH cherche à répondre aux difficultés de logement rencontrées aujourd'hui par la population oléronaise et à construire un modèle d'habitat sur le long-terme qui soit durable pour la population comme pour le territoire. »

source : projet PLH, 2019



Le programme d'ACTIONS - **14 actions sont définies :**



source : projet PLH, 2019

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2015

L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- **1 120 logements (600 logements en résidences principales, 520 en résidences secondaires)**
- **soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an**

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR L'ILE

Le territoire a été sectorisé en trois secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements :

Les secteurs retenus sont ceux établis dans le cadre du 1er PLH, mais pourront être amenés à évoluer, en cohérence avec le SCOT :

	Logements commencés 2009 - 2014 (moyenne annuelle)		Proposition objectifs annuels PLH 2018 - 2023	
	Valeur	%	Valeur	%
Pôle urbain	42	22%	56	30%
dont RP	*22*	*21%*	*34*	*34%*
Pôles secondaires	114	59%	103	55%
dont RP	*64*	*62%*	*57*	*57%*
Communes Touristiques	36	19%	28	15%
dont RP	*18*	*17%*	*10*	*10%*
Total	**191**	**100%**	**187**	**100%**
dont RP	*104*	*100%*	*100*	*100%*

source : projet PLH, 2019

Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Dolus d'Oléron sont les suivants :

- **103 logements/an**
- **Dont 57 résidences principales / an**

Rappel :

*. Le **Pôle urbain** est composé de la commune de Saint-Pierre d'Oléron qui constitue le secteur le plus urbanisé du territoire et concentrant une offre importante de services et commerces,*

*. Les 3 **Pôles secondaires,** composés des communes de Saint-Georges d'Oléron, **Dolus d'Oléron** et le Château d'Oléron, constituent une **zone sur laquelle s'est engagée une importante dynamique de construction**. Ces communes disposent encore d'importantes disponibilités foncières, susceptibles d'accueillir de nombreuses nouvelles zones d'habitat, tout en bénéficiant d'une offre de services et de commerces satisfaisante.*

*. Le **Secteur à forte vocation touristique** est composé des communes de La Brée-les-bains, Saint-Denis d'Oléron, Le Grand-Village Plage et Saint-Trojan-les-Bains et constitue une zone au développement plus modéré compte tenu des contraintes physiques de leur territoire (présence importante de secteurs boisés classés, et zones naturelles). Le potentiel de développement de l'urbanisation dans cette zone s'en trouve fortement réduit et cette zone ne dispose que d'une offre restreinte de commerces et services.*

source : projet PLH, 2019

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

source : projet PLH, 2019

Les orientations arrêtées par la CCIO

La production de logements locatifs sociaux et intermédiaires (loyer encadré)

L'objectif de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires arrêté par la CCIO s'élève à 31% de l'offre totale soit 186 logements pour les 6 prochaines années (dont 137 locatifs sociaux Publics + Privés ANAH).

Cet objectif apparaît réaliste au regard des réalisations récentes (239 logements sociaux livrés dans la période 2010/2016 dont 210 PUBLICS) et des prévisions des bailleurs qui projettent un niveau de production moindre.

Cette nouvelle offre doit permettre de :

- Répondre à la demande endogène des ménages vivant sur le territoire,
- Proposer une offre locative attractive et diversifiée pour les familles afin d'assurer une rotation de la population au sein des communes,
- Favoriser le développement d'une offre en logements sociaux et intermédiaires dans le territoire, notamment en petits logements.

Cet objectif de production de logements sociaux (137) passe aussi bien par la réalisation d'opérations neuves que par des interventions dans le parc existant. La CCIO a fixé un objectif de **15 logements sociaux à réaliser dans l'existant**, à travers des conventionnements via les aides de l'ANAH.

Le développement de l'accession privée sociale et intermédiaire

Le diagnostic a mis en évidence des prix à l'acquisition élevés pour tous les types de produits (maisons et terrains). L'accession aidée est un segment très peu développé sur le territoire, alors qu'il pourrait contribuer à attirer une nouvelle population ou permettre aux jeunes ménages locaux d'y demeurer.

L'offre privée (accession libre/aidée, locatif privé) représentera **75%** de la production totale de Résidences Principales (100 logements), soit **75 logements par an**.

Le PLH porte une volonté d'expérimenter et de développer l'accession sociale et abordable à la propriété.

DEMARCHE FONCIERE

L'enjeu du nouveau PLH est de **concilier production des logements nécessaires** et ralentissement de **l'étalement urbain**. Les communes se sont positionnées en faveur d'une économie de la ressource foncière, d'une inscription dans les principes du développement durable et d'une prise en compte des contraintes foncières dans la stratégie opérationnelle du PLH.

→ Pour l'île d'Oléron, il s'agira de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 hectares par an, soit 21 hectares sur la durée du PLH** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine

Le travail d'identification du potentiel foncier a identifié sur l'ensemble de l'île, **environ 29 ha mobilisables dans les zones AU situées dans l'enveloppe urbaine.** De même, des **réserves foncières** potentielles sont incluses dans les zones U des PLU communaux, de façon plus dispersée, à hauteur de **364 hectares.**

III.6. Estimation des besoins en logements

Etape 1 : définition de 3 hypothèses de développement : « faible », « forte », « intermédiaire maîtrisée »

Sur la base de 3264 habitants en 2015, avec un taux de progression de la population, différencié, la population estimée fin 2028 est de :

- **3528 habitants avec un tx de croissance annuelle de +0,60 % (maîtrisé) HYPOTHESE RETENUE (+ 264 habitants)**
- **4064 habitants avec un tx de croissance de 1,70 % annuel (très fort)**
- **3597 habitants avec un tx de croissance de 0,75 % annuel (fort)**

→ **Si on retient la 1ère hypothèse de +0,60 % annuel pour un apport de 264 habitants, cela nécessite de produire 139 logements** (RP) : 264/ 1,9 personnes par ménages = 139

→ *Soit environ 10,7 (11) logements par an d'ici 2028 (13 ans, période 2015/2028)*

Etape 2 – Intégration du « point mort »

a- Le desserrement des ménages (la taille des ménages diminuant, il faut plus de logements pour loger le même nombre d'habitants)

Ci-après 3 hypothèses :

. n°1 : stabilisation de la taille des ménages (2 personnes par ménage)

. n°2 : diminution de la taille des ménages : de 2 à 1,9 d'ici 2028

. n°3 : diminution de la taille des ménages : de 2 à 1,8 d'ici 2028

		Hypothèse 1	hypothèse 2	Hypothèse 3
	2015	2028	**2028**	2028
Nombre d'habitants	3264	3264	**3264**	3264
Nombre de ménages (ou RP)	1632	1632	**1718**	1813
Taille moyenne des ménages	2,0	2	**1,9**	1,8
Nbre de ménages suppl (ou RP)	0	0	**86**	181

On propose de retenir l'hypothèse n°2 caractérisée par la poursuite de la baisse de la taille des ménages mais une baisse maîtrisée par la construction de logements aidés en accession et à la location, dans les zones AU prioritairement (programmes OFS en cours d'étude notamment).

→ **Avec cette hypothèse n°2 il faudra produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants : environ 86 d'ici 2028 (13 ans)**

→ *Soit environ 7 (6,6) logements par an*

b- Le renouvellement du parc (démolition ou de restructuration de bâti d'habitation, ce qui entraîne le besoin de nouveaux logements pour les remplacer : cela peut concerner une partie des logements situés en zone de risque, phénomène qui va se poursuivre sur le moyen-long terme.

Il est proposé de retenir une **hypothèse d'environ 20 logements à renouveler** d'ici 2028 (13 ans)

→ *soit environ 1,5 logements à produire par an en remplacement.*

c- La variation de logements vacants (si leur nombre augmente, cela fait autant de logements à produire en plus, si leur nombre diminue, cela diminue d'autant le nombre de logements à produire) **et transformation de résidences secondaires en résidences principales :** prise en compte du potentiel de **reconquête de logements vacants** et mutations :

On estime le potentiel de reconquête de la vacance à environ 60 logements d'ici 2028,

→ soit **4 à 5 logements par an d'ici 2028 (**13 ans) *(qui ne seront pas à construire donc à soustraire)*

d. La capacité estimée de transformation de logements existants « RP » en logements secondaires ou occasionnels (gîtes, meublés de tourisme…)

Elle est estimée à **environ 30 logements d'ici 2028** (13 ans)

→ *soit 2 logements (2,3) par an à construire en plus pour compenser ces mutations.*

<u>On peut donc estimer le besoin en logements principaux à produire d'ici 2028 à :</u>

un total de 215 logements (période 2015/2028 = 13 ans).

<u>soit environ 16/17 logements par an</u>

10,7* + 6,6 + 1,5 – 4,6 + 2,3 = 16,5 logements à produire en moyenne chaque année

** cf étape 1*

Etape 3 – Intégration de la part des résidences secondaires dans la production de logements

On doit intégrer la forte part du logement secondaire, qui ne pourra pas être maîtrisée en dehors des opérations de logements aidés (résidences principales). En particulier dans les zones urbaines de la commune la part des résidences secondaires ne sera pas maitrisable.
La part des logements secondaires/occasionnels dépasse aujourd'hui 60 % du parc de logements (62 % insee 2015).

L'objectif fixé est d'atteindre une part « moyenne » de 50 % du parc, notamment par la mise en œuvre de programmes de logements mixtes, locatifs et accession sociale autour du bourg.

Il s'agit d'une estimation : aujourd'hui le service urbanisme de DOLUS estime qu'un permis sur 2 est une résidence secondaire (même si pas déclaré dans le PC) ; sachant que la commune ne maîtrise pas les ventes de maisons (de résidences principales à résidences secondaires et inversement), ni l'évolution du statut des logements (beaucoup de retraités s'installent à l'année progressivement, ou au moins vivent une plus grande partie de l'année sur l'île dans leur résidence « secondaire ».

→ Si on retient un taux de 50 % de production de logements secondaire sur la totalité des logements construits dans les 10 ans, cela veut dire que globalement, pour atteindre l'objectif de production de 215 résidences principales, il faudra produire **430 logements** (qui seront répartis en 50 % 215 Résidences Principales et 215 résidences secondaires)

→ **Le PLU doit donc inscrire les surfaces constructibles permettant d'accueillir ces 430 logements :**
- **Dans les espaces résiduels**
- **En extensions de l'urbanisation (et de l'enveloppe urbaine existante)**

Etape 4 : prise en compte capacité d'intensification urbaine avec application loi littoral On doit intégrer le potentiel de logements dans le résiduel pour ne pas sur-dimensionner les zones à bâtir en « extensions » et prise en compte des terrains inconstructibles au PPR (approuvé août 2018).

La capacité issue de l'urbanisation de parcelles nues dans des enveloppes urbaines constructibles (compatibles loi Littoral, PPRN…) et de « divisions parcellaires permettant la construction de nouveaux logements au sein des secteurs déjà bâtis, en zone urbaine » est estimée (voir cartes de résiduel illustratives, qui intègrent des surfaces potentielles issues de découpages parcellaires).

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, les villages des Allards, La Rémigeasse/Beaupaire, Le Riveau/le Deau, Les Bardières, La Berguerie/La Noue et secteurs déjà urbanisés en extensions de villages, en y soustrayant les terrains inconstructibles au titre du PPR (dents creuses dans l'urbain soumis au risque) est **d'environ 25 ha**,

… qui correspondent à une capacité d'accueil de 300 logements potentiels environ :

. estimation théorique sur la base d'une densité moyenne de 12 logements par hectare * :

25 ha X (12 logts/ha) = 300 logements

. vérifiée sur terrain et avec les services de la commune, en prenant en compte la situation et la configuration des terrains résiduels.

** la densité moyenne a été définie à 12 logements/ha : il s'agit d'une densité moyenne « théorique », qui prend en compte les densités très variables sur le territoire. Il existe des quartiers bien plus denses mais aussi exemples de **densités** plus faibles il est rappelé ici que l'évolution du territoire, la prise en compte des risques, la situation (accès, capacités des réseaux…) des espaces résiduels ne permettent pas une urbanisation plus dense, globalement, des espaces résiduels identifiés dans les enveloppes déjà bâties identifiées. Le chiffre de « 300 logements » potentiels a été vérifié sur cartes, en intégrant les possibilités d'accès, le PPRn, le couvert boisé, le niveau d'équipements,…*

Exemples de densités « faibles » (parcelles bâties > 1300 m²) :



Vert Bois ouest



Le Riveau Sud



Les Allards Est

Etape 5 : intégration d'un taux de rétention foncière : minoration naturelle de la capacité d'accueil dans les enveloppes urbaines

Ces terrains sont constructibles depuis longtemps, ils correspondent pour certains à des parcs, jardins attenants à des habitations… certains restent difficiles d'accès malgré leur appartenance à un espace urbanisé.
La totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée dans les 10 ans (mais plutôt sur les 25 ans à venir).
On peut donc intégrer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

Un **taux de 20 %** (taux moyen, global) est retenu, il correspond à une estimation établie avec la commune, qui prend en compte la réalité du marché, le temps de mise en oeuvre des projets (sur la durée du futur PLU), « allongé » notamment en raison de la prise en compte de nouvelles servitudes comme le PPRN, d'aménagements de voirie et réseaux divers.

Sur les 25 ha d'espaces résiduels identifiés, on applique un taux de rétention foncière de 20 %, ce qui donne un potentiel « réel » estimé à : 20 ha
Qui correspond à environ 240 logements potentiels dans le « résiduel » urbain
20 ha X (12 logts/ha) = 240 logements

Ces logements ne seront pas à programmer dans des zones d'extension ; ils seront réalisés en « intensification urbaine », capacité de densification des espaces bâtis- cf Loi ALUR).

Sur les 430 logements à produire, 240 pourraient donc être réalisés dans les espaces résiduels des enveloppes bâties (densification, application directe de la Loi ALUR) dans les 10 ans.

Synthèse des besoins en logements sur DOLUS d'OLERON

		Besoin en logements d'ici 2028 (13 ans période 2015/2028)	Production annuelle (sur 13 ans)
Etape 1	Besoin « brut » en logements (Rés. Princ.) pour un développement démographique de 0,60% annuel (sur la base de 3264 habitants au 01/01/2015 et une taille des ménages de 1,9 personnes/ménage)	+ 139	10,7
Etape 2	**Le desserrement des ménages**	+ 86	6,6
	Le renouvellement du parc	+ 20	1,5
	La reconquête de logements vacants (-30 reconquête vacance et -30 transfo de RS en RP)	- 60	-4,6
	La capacité estimée de transformation de logements existants « RP » en logements secondaires ou occasionnels (gîtes, meublés de tourisme…)	+ 30	2,3
Sous total 1	***Besoins en logements « RP »***	***215 LOGEMENTS RP***	***16,5***
Etape 3	Prise en compte d'un besoin majoré de production de logements pour intégrer la part des résidences secondaires (selon un objectif fixé à 50 % de la production)	215	16,5
Sous total 2	***Besoins en logements « TOTAL »***	***430 LOGEMENTS (= 215+215)***	***33***
Etape 4 (pour mémoire, non intégré au calcul)	*Estimation capacité d'accueil dans les espaces résiduels (RP et Res Secondaires) = 25 ha environ (sur la base d'une densité moyenne de 12 logts/ha)*	*- 300 (pour mémoire, non intégré au calcul)*	
Etape 5 **Capacité d'accueil en logements des espaces résiduels** ***Sous total 3***	**Capacité d'accueil en logements des espaces résiduels** Intégration d'un taux de rétention foncière dans les espaces résiduels (tx de 20 %) Résiduel restant estimé = 20 ha environ sur la base d'une densité moyenne de 12 logts/ha	**- 240**	-18,5
TOTAL	***Nombre de logements à produire en dehors des espaces résiduels (sous-total 2 – sous-total3) = en extension (zones AU, 1AU)***	***190 (430-240)***	***14,6***

Bilan :

- **Un besoin de 430 logements, dont 215 résidences principales, soit 33 logements/ an en moyenne** (compatible avec PLH (34 logts/an pour chaque commune du pôle secondaire)
- **Une estimation de production d'environ 240 logements dans les espaces résiduels « U »**
- **190 logement environ à produire dans des secteurs en extension (zone de type AU, 1AU) ou mutation (1AU)**

Compatibilité du projet de PLU avec le projet de PLH (validé 27/03/2019)

Objectifs PLH :

. L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- 1 120 logements
- soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an

. Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Dolus d'Oléron sont de 103 logements/an, dont 57 résidences principales / an.

Objectifs PLU de DOLUS d'OLERON :

. L'objectif de production du PLU de DOLUS sur la période 2015/2028 (13 ans), est de

- 430 logements, dont 215 résidences principales
- soit 33 logements/an, dont 16,5 résidences principales / an

→ **L'objectif d'une production annuelle de 33 logements, dont 16 à 17 résidences principales par an, est compatible avec les orientations et la programmation du projet de PLH** (34 logts/an pour chaque commune du pôle secondaire)

III.7. Les besoins en surfaces constructibles

Pour évaluer les surfaces nécessaires à l'accueil de logements, sur des zones à urbaniser « AU », on retient :

- une l'hypothèse d'une densité moyenne de 18 logements/ha sur les zones AU et 1AU. Cette densité variera selon le secteur d'extension, le niveau d'équipement, la typologie de l'habitat, qui doit être diversifiée

Estimation des besoins en surfaces nouvelles (ouvertures à l'urbanisation) :

Destination	Surface nécessaire
Accueil de 190 logements	190 logements / 18 logts/ha (densité moyenne) = 10,6 ha

→ **Le PLU doit inscrire dans son plan de zonage environ 10,6 ha de zones à urbaniser, « petites » surfaces, ponctuelles**

→ **Ces zonages « AU » ou « 1AU » peuvent être définis dans l'enveloppe bâtie (grands espaces résiduels ou espaces de « mutation ») et en extension**

Le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU et 1AU, dont :

- 6,68 ha en zone AU ouvertes à l'urbanisation

- 4,47 ha en zone 1 AU fermées à l'urbanisation,

- **en extension nord-ouest du bourg (ouverture conditionnée par l'urbanisation de la zone AU1)**
- **et en secteur de mutation (ancien camping de la Remigeasse)**

Le projet de PLU prévoit donc une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » (AU, 1AU) inférieure à 10 ha (environ 9,5 ha, car zone de la Remigeasse et des Peux Est dans les enveloppes bâties, non agricoles, non naturelles).

La commune affiche les objectifs chiffrés suivants :

- **une surface de surfaces constructibles de 12 ha maximum**
- **une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » inférieure à 10 ha**

La surface de 12 ha « maximum » intègre l'ensemble des zones à urbaniser potentielles, à moyen et long terme, y compris les zones fermés à l'urbanisation. Cette enveloppe « large » permet une souplesse au PLU et la possibilité, si nécessaire, de reporter l'urbanisation d'un secteur à un autre, par exemple en cas de blocage foncier, surcoûts d'aménagements, contraintes techniques ou environnementales identifiées au moment de la mise en œuvre d'un projet…

Compatibilité du projet de PLU avec le projet de PLH

Rappel : le PLH prévoit de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 ha/an an, soit 21 ha sur la durée du PLH (2019/2024)** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU de Dolus d'Oléron prévoit 6,68 ha de zones AU à court-moyen terme (1 ha environ / an sur la durée PLH) et environ 4,47 ha à moyen-long terme (zones 1AU fermées à l'urbanisation, dont une est un secteur d'ancien camping sud Remigeasse : mutation).

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT

SYNTHESE

- ✓ **4596 logements en 2015 (insee)**
- ✓ **61,8 % de logements secondaires : un phénomène caractéristique liés à la forte attractivité du site.**
- ✓ **3,5 % de logements vacants (parc de 159 logements selon l'insee) : un taux de vacance faible.**
- ✓ **Entre 2005 et 2016 : 524 logements ont été commencés : 61% en logements individuels purs, 16% en logements individuels groupés et 18% en collectifs, 4% en résidences.**

- ✓ **En moyenne env. 47 logements commencés/an sur les 11 dernières années**
- ✓ **Des programmes de logements sociaux récents, programmés dont programmes OFS pour accession sociale**
- ✓ **Des projets d'éco-habitat, éco-habitat démontable**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

En terme, de développement futur de l'habitat : des besoins en résidences principales mais aussi en résidences secondaires. A mettre en lien avec la démographie et la structure de la population, en constante évolution mais aussi en mutation (taille des ménages, profils habitants…)

Hypothèse de développement, retenue 2015-2028 :

. 3528 habitants avec un taux de croissance de 0,60% annuel (maîtrisé) : + 264 habitants
. un besoin d'environ 215 résidences principales, dont logements aidés
. en intégrant la forte part des résidences secondaires, les mutations, la rétention foncière, la transformation de RP en RS et de RS en RP, la reconquête de la vacance…

La diversité de populations présentes sur Dolus nécessite une intégration de la mixité sociale dans la production de logements qui doivent être diversifiés (taille, localisation, type d'occupation.).

Plus de la moitié des logements potentiellement produits dans les zones déjà bâties du bourg, des villages et dans les espaces résiduels des secteurs déjà urbanisés identifiés.

OBJECTIF ANNUEL
33 logements par an, en continuité du rythme récent.
(compatible avec le PLH (34 logts/an pour chaque commune du pôle secondaire)

Le PLU révisé ne doit pas conforter l'occupation dans les ZAC : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne peuvent y être autorisées, seulement de simple travaux de rénovation et d'entretien de l'existant.

Les lois LITTORAL, SRU, Grenelle II, ALUR et LAAF visent la limitation du « mitage » ; la commune en assure l'application, tout en préservant le bâti existant traditionnel épars et en développant de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins (renouvellement et diversification de la population, besoins économiques…).

IV. Le développement de l'économie

Le partage de l'espace par différentes fonctions et usages





IV.1. Le contexte économique général

SCoT du Pays Marennes Oléron – Rapport de présentation – diagnostic – 2013

L'économie du territoire est très dépendante de sa position géographique. Tout d'abord de par le tourisme : moteur principal de l'économie du territoire par ses emplois induits directs (restauration, hôtellerie, camping, …) ou indirects (bâtiment, travaux publics pour la construction de résidences secondaires).
La présence de l'océan oriente également fortement l'économie. En effet, l'ostréiculture et l'aquaculture sont des pôles importants d'emplois sur le Bassin de Marennes ainsi que sur le sud de l'Ile d'Oléron.

Cependant, une grande part des emplois générés par l'ostréiculture et l'aquaculture ou le tourisme est composée d'emplois saisonniers. Le chômage sur le Pays est donc très dépendant de la saisonnalité mais ne varie que très peu annuellement (environ 15 % depuis 1982).

Près de 1 600 entreprises sont présentes dans le Pays avec la répartition suivante :

- 82 % des entreprises situées sur l'Ile,
- 18 % concentrés sur le Bassin de Marennes.

Le Bassin de Marennes regroupe moins de 300 entreprises.
Il existe donc un déséquilibre dans la répartition spatiale des entreprises. Ce constat révèle la forte polarisation économique de l'Ile sur l'ensemble du Pays Marennes Oléron. Cette polarisation est notamment due à l'importance du tourisme sur l'Ile générant une activité importante puisque près de 20 % des entreprises de l'île sont des hôtels ou des restaurants.

Au sein de l'île d'Oléron 3 communes centrales : Saint Georges, Saint Pierre et Dolus, représentent l'épicentre économique et démographique. L'économie de Dolus repose sur deux activités traditionnelles : l'ostréiculture, ayant évoluée vers l'aquaculture, et le tourisme. Située sur la route de l'huître elle bénéficie de cette reconnaissance internationale.

Les établissements par secteurs d'activité et taille (2014) :

Établissements	Dolus-d'Oléron (17140)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2014	526
Part de l'agriculture, en %	16,5
Part de l'industrie, en %	4,8
Part de la construction, en %	12,5
Part du commerce, transports et services divers, en %	**56,3**
dont commerce et réparation automobile, en %	*13,1*
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	9,9
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	25,1
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	3,2

Champ : ensemble des activités
Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif).

Les commerces et services tiennent une place très importante dans l'économie locale.

La majorité des entreprises de Dolus emploie moins de 10 salariés.

IV.2. L'agriculture et la conchyliculture







A. L'aquaculture :

L'activité ostréicole est pratiquée depuis longtemps sur le littoral (fin du XIXe siècle) mais n'a pris un véritable essor que depuis les années 1970. Le bassin de Marennes Oléron est au cœur de la production française d'huîtres et commercialise 45 000 à 55 000 tonnes d'huîtres par an. L'activité ostréicole s'est progressivement substituée à l'exploitation du sel en occupant des bassins réaménagés en claires d'affinage. Les étapes nécessaires à l'élevage des huîtres se déroulent en différents lieux depuis le captage du naissain sur les collecteurs disposés sur la slikke puis leur élevage en sacs posés sur des trépieds plantés dans la vase, jusqu'à leur affinage dans les claires du marais.
L'ostréiculture connaît le même phénomène de concentration que l'agriculture : diminution du nombre de concessionnaires mais augmentation de la taille des concessions. L'activité ostréicole est un des pôles d'emplois majeurs sur le Pays puisqu'elle emploie 1300 salariés permanents mais également 3400 salariés saisonniers.

<u>Les mutations – évolutions de l'activité :</u>

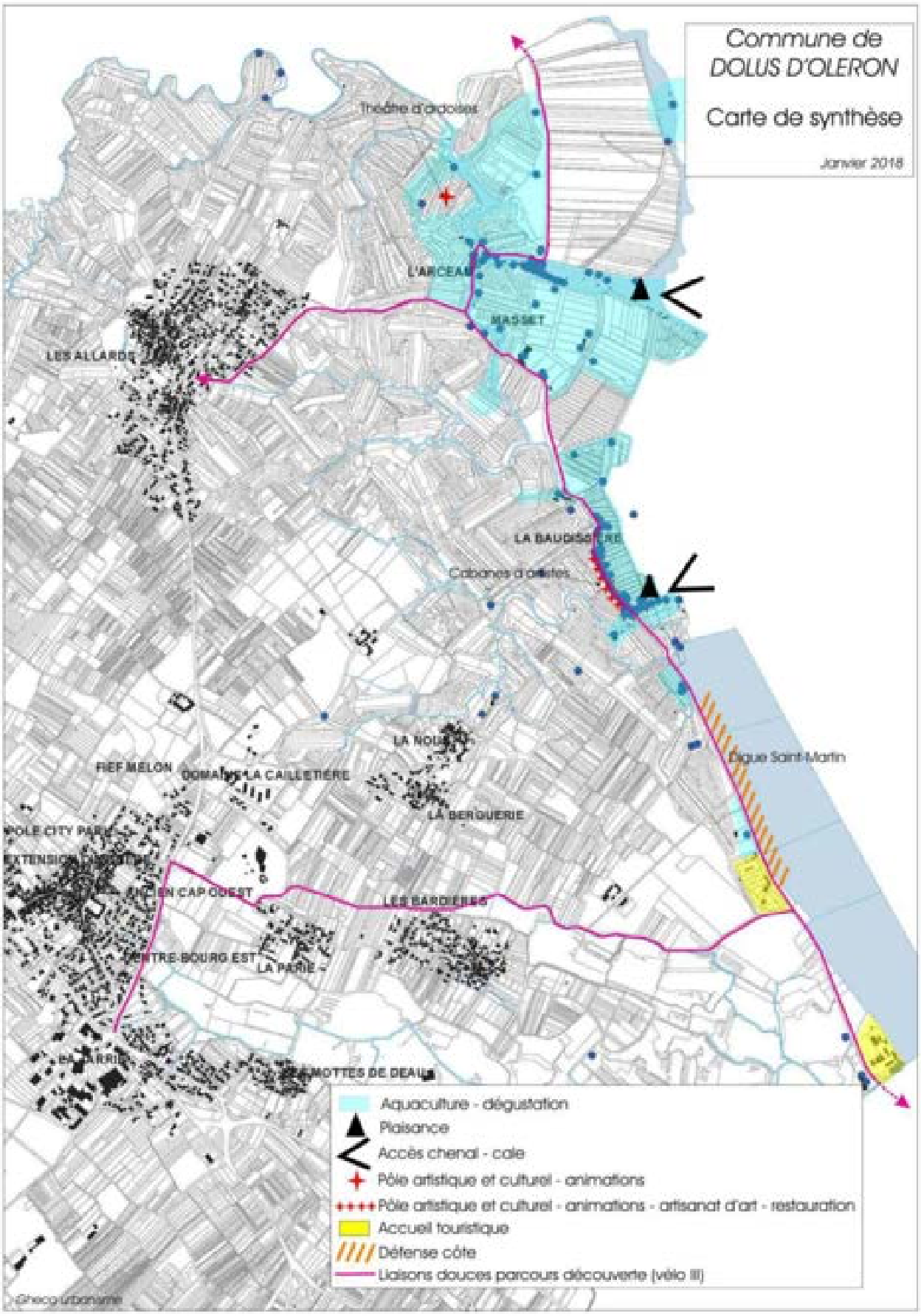
Les activités ostréicoles sont en pleine mutation suite aux évolutions réglementaires et économiques.
Les cabanes ostréicoles traditionnelles qui sont généralement situées en bordure des chenaux sur le Domaine Public Maritime (DPM) ne répondent plus aux besoins actuels et sont progressivement abandonnées au profit de nouvelles superstructures édifiées sur domaine privé, en retrait des chenaux.

D'autres activités liées à la mer sont présentes mais leur poids est nettement moindre :
-la mytiliculture, la vénériculture ou bien la pêche en mer et la vente des produits qui en sont issus. L'entreprise L'Ora Maritima situé à Dolus d'Oléron, pratique la pêche maritime (poissons et crustacés) et fait de la vente à domicile (Résidence du Moulin).

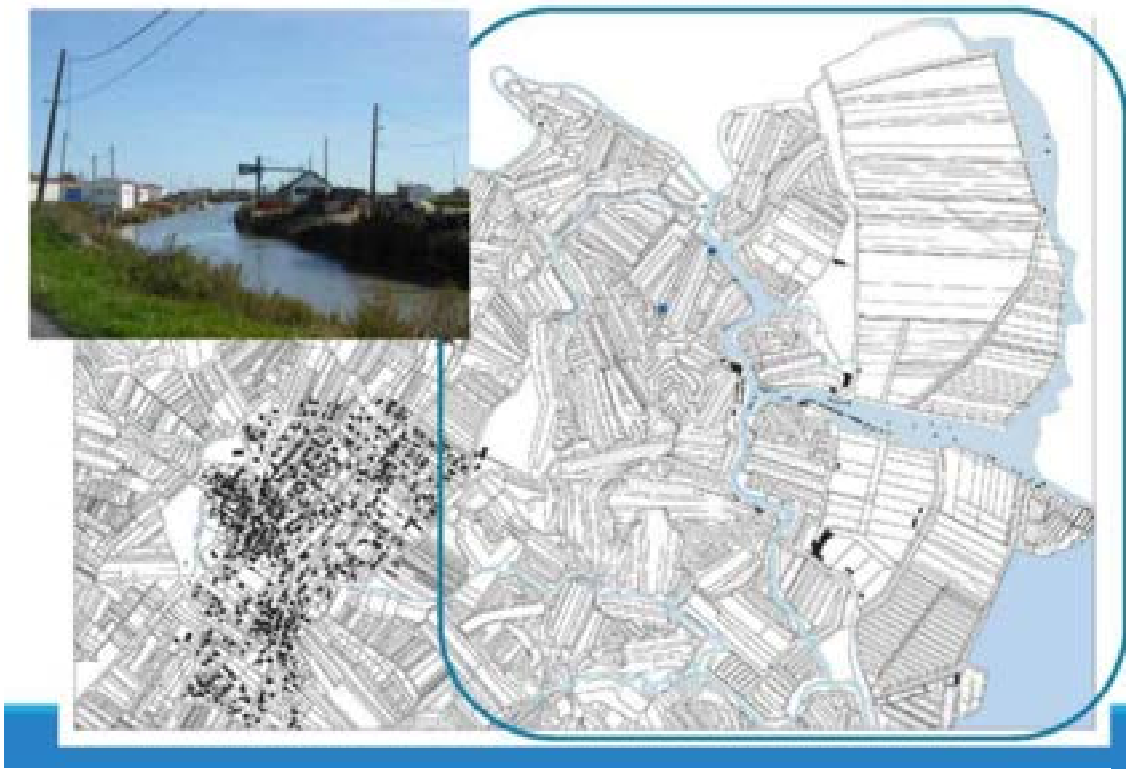
.

Identité patrimoniale et activités locales anciennement implantées.

L'étude portant sur les enjeux culturels du Pays Marennes Oléron « renouvellement de la stratégie de développement culturel » montre que l'**intégration des nouveaux arrivants, comme la fierté des jeunes de leur territoire, passe aussi par la connaissance et l'appropriation du patrimoine local.** La richesse patrimoniale de Dolus et plus généralement d'une grande partie du territoire intercommunal, passe par la conservation d'un savoir-faire et de productions locales anciennes.
Les activités humaines, métiers et activités liées à la mer et au littoral (ostréiculture, pêche), constituent une part importante de cette richesse. Malgré la richesse des patrimoines naturel et culturel, les concertations ont soulevé un problème de transmission lié au manque de valorisation de certains métiers, telles les activités du secteur primaire, les modes de culture et d'élevage. Au-delà des enjeux de maintien de ces activités à valeur économique, c'est bien la question du maintien d'un patrimoine vivant dont il est question.

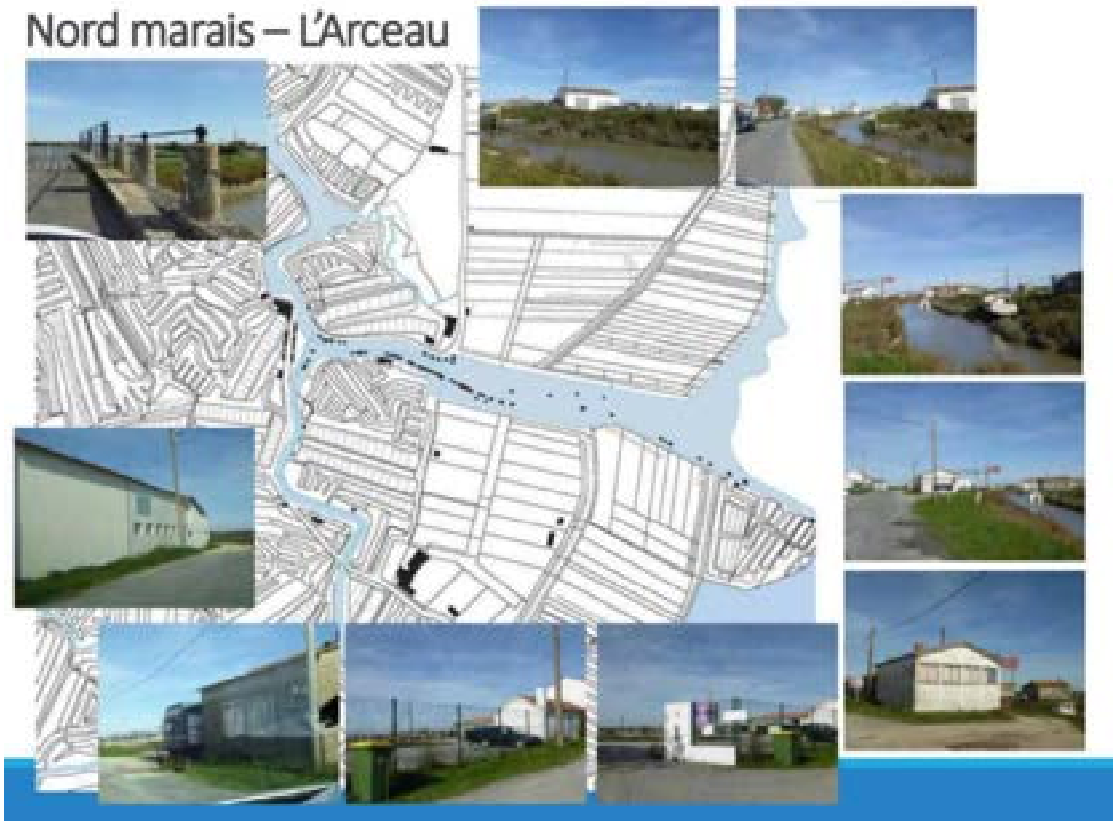

Commune de
DOLUS D'OLERON
Carte de synthèse
Janvier 2018
Théâtre d'Ardoises
L'ARCEAU
MASSET
LES ALLARDS
LA BAUDISSIÈRE
Cabanes d'huîtres
LA NOUE
FIEF MELON
DOMAINE LA CAILLETIÈRE
LA BERQUERIE
LES BARDIÈRES
LA PARIE
Digue Saint-Martin
Aquaculture - dégustation
Plaisance
Accès chenal - cale
Pôle artistique et culturel - animations
Pôle artistique et culturel - animations - artisanat d'art - restauration
Accueil touristique
Défense côte
Liaisons douces parcours découverte (vélo III)

Nord marais – L'Arceau



L'Arceau « sud »



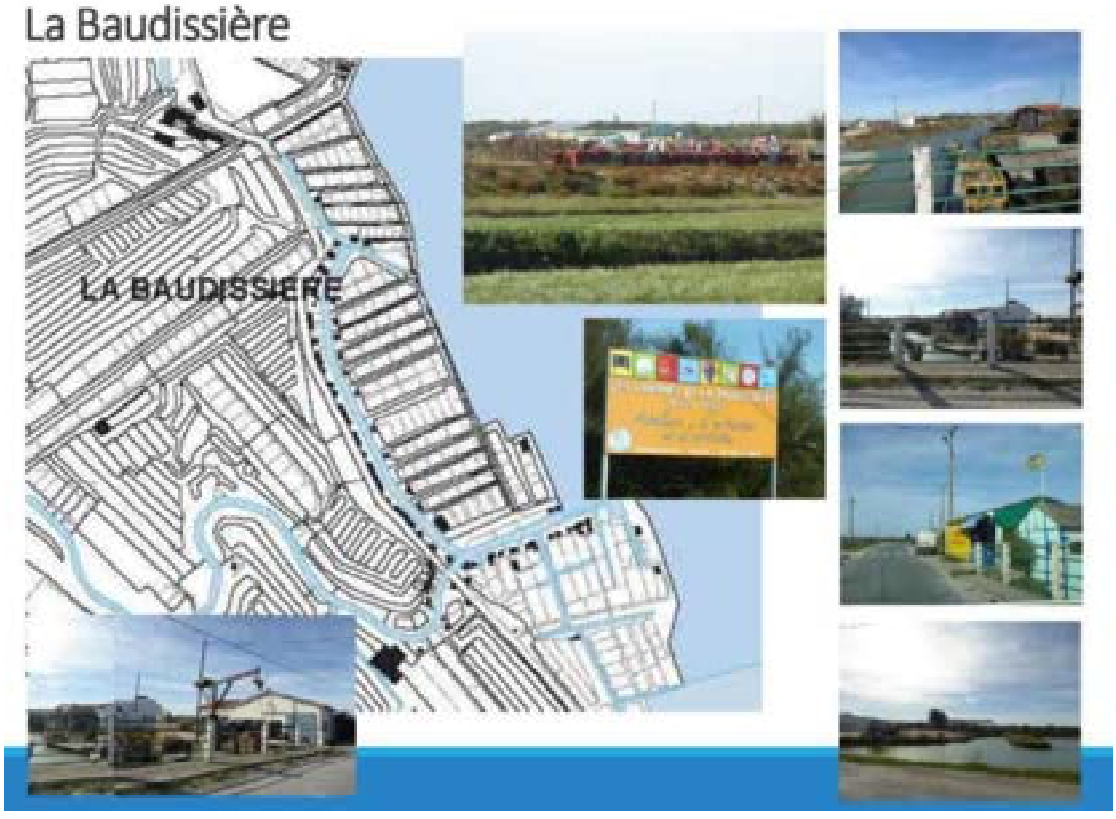

Nord marais – L'Arceau


Nord marais – L'Arceau

La Baudissière



La Baudissière



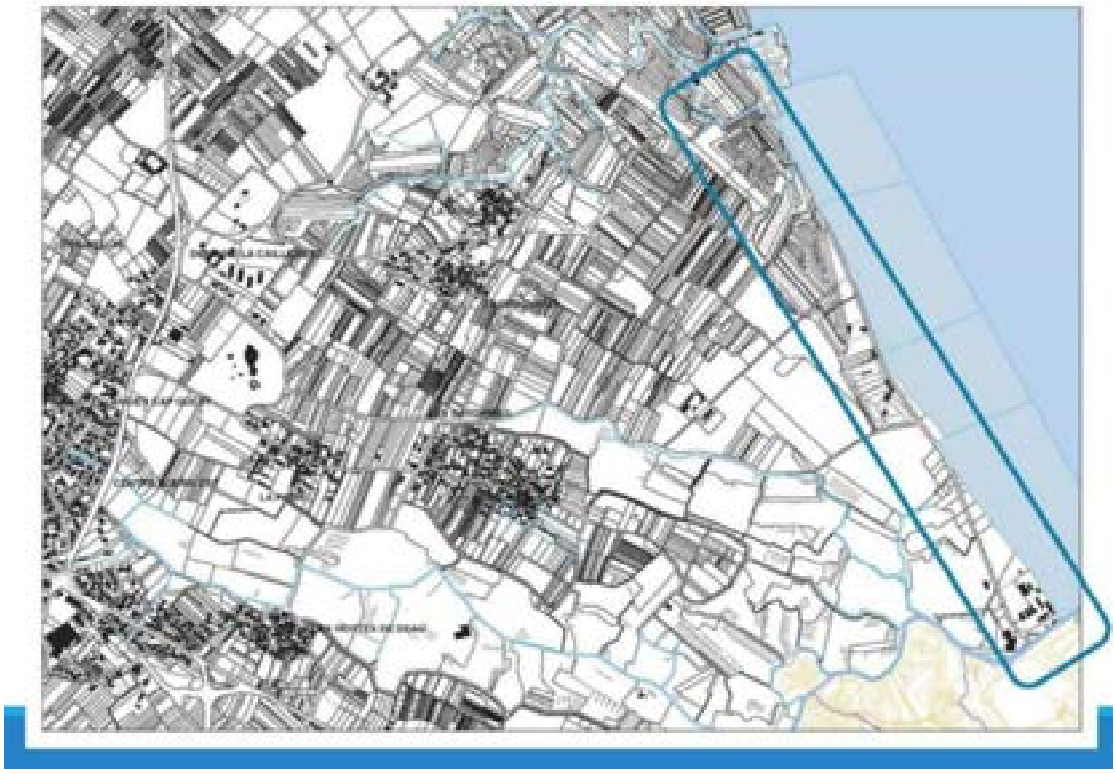

La Baudissière
LA BAUDISSIERE


La Baudissière
LA BAUDISSIERE


La Baudissière
LA BAUDISSIERE


La Baudissière (nord)
LA BAUDISSIERE

Sud Marais-digue Saint Martin



Sud Marais-digue Saint Martin



Une é**tude / plan de référence dans le secteur des marais – territoire Est** a été lancée par la commune en 2017, en complément des études de révision du PLU, pour affiner le diagnostic et la définition d'actions sur le secteur « marais ».
Ce secteur est caractérisé par de nombreux usages et de fortes contraintes (risques, protections environnementales, législations, …) ; la volonté de la commune est de rencontrer les différents acteurs pour essayer de comprendre les problèmes et résoudre le maximum de questions.
De plus, la question de l'entretien des marais peut participer de manière significative à la gestion du risque.

Les professionnels aquaculteurs, de sports, gestionnaires des campings et du Théâtre d'ardoises ont été rencontrés avec les administrations et services.

Les enjeux dégagés sont les suivants :

Activités aquacoles et ports :

- ***Articulation aquaculture-ostréiculture et autre usages***
- ***Desserte, travaux pour appontements***
- ***Poursuite des pratiques locales***
- ***Maintien et extension limitée des cabanes artisanales-ateliers sur une séquence déterminée (sur l'existant à usage artisanal)***
- ***Ne pas accepter le logement /l'hébergement dans les cabanes***
- ***Respecter la charte de dégustation (et ne pas dériver vers la restauration)***
- ***Ne pas étendre la bande littorale le long des chenaux***
- ***Valorisation des ports***
- ***Préservation des secteurs d'activité aquacole***
- ***Intégrer dans les actions/l'OAP les animations, évènement « éphémères » (ne relève pas de la règlementation du document d'urbanisme)***

Théâtre d'ardoises :

- ***Poursuivre l'activité de spectacles en période estivale***
- ***Assurer une articulation / un roulement des activités complémentaires selon la saison***
- ***Envisager le démontage de certaines installations hors période estivale et une gestion d'autorisations temporaires/saisonnières, renouvelables chaque année***

Enjeu « camping » et « hébergement » :

- ***Respecter les emprises autorisées,***
- ***Prendre en compte les besoins en matière de mises aux normes, requalification sans agrandissement du périmètre ou de la capacité d'accueil***

Enjeux circulations et parcours de découverte :

- ***Intégrer les parcours à l'OAP, préciser les modalités d'aménagements (in Plan Vélo 3)***
- ***Compléter les emplacements réservés du PLU pour les tracés su Plan Vélo 3***

Important :
La totalité du secteur d'étude est en espaces remarquable (AoR) au titre de la Loi Littoral, la quasi-totalité est intégrée aux espaces proches du rivage, la bande littorale borde toute la frange littorale (hors ports).
Les dispositions réglementaires du PLU doivent respecter les articles L 121-22, L 121-13, L 121-16, L 121-8 et R 121-5 du code de l'urbanisme).
Les dispositions de l'article R 121-5 du CU s'appliquent dans tous les espaces remarquables.

Une OAP thématique « marais » a été versée au PLU.

Dans le cadre de l'étude sur le secteur des marais, une fiche diagnostic, illustrée, par cabane/exploitations a été produite. L'ensemble des fiches est annexé au rapport de présentation.

B. L'agriculture

Le projet agricole de la commune

La question agricole est au cœur du projet politique porté par la commune. Dès 2014, un travail de fond a été engagé dans ce sens avec l'Afipar et le réseau « Un + bio » pour développer un projet agricole communal ambitieux et accroître la part du bio local de saison à la cantine.

Dans le cadre de la révision du PLU et en lien étroit avec la CdC de l'Ile d'Oléron dans le cadre de son développement économique, un soin particulier est apporté aux questions de pérennisation, développement et création des exploitations agricoles.
Le classement de l'île (depuis 2011) implique en effet de bien choisir et identifier les espaces où les professionnels pourront implanter des constructions et, le cas échéant, les faire évoluer.
En parallèle, la problématique de l'accès au foncier et à l'eau douce est cruciale pour permettre le développement de productions locales en maraîchage bio destinées aux marchés locaux (vente directe, restauration collective et restauration privée) et le déploiement d'activités pastorales (moutons et chèvres) pour l'entretien des paysages.

A ce jour, 2000 hectares de terrain sont en effet en friche sur Oléron et cette situation pose trois problèmes importants.

I/ Dans le cadre du Plan de prévention des risques naturels, le risque feu a été très clairement identifié (surtout avec les épisodes météo actuels où les périodes sans pluie accroissent le risque d'incendie) ;

II/ les agriculteurs sont victimes des dégâts causés par les sangliers qui, profitant de cet habitat de friches, pullulent et détruisent les cultures notamment quand l'accès à l'eau devient difficile

III/ lors des successions où les multiples « ayant droit » des parcelles ont du mal à se coordonner ensemble pour assurer l'entretien de ces terrains.

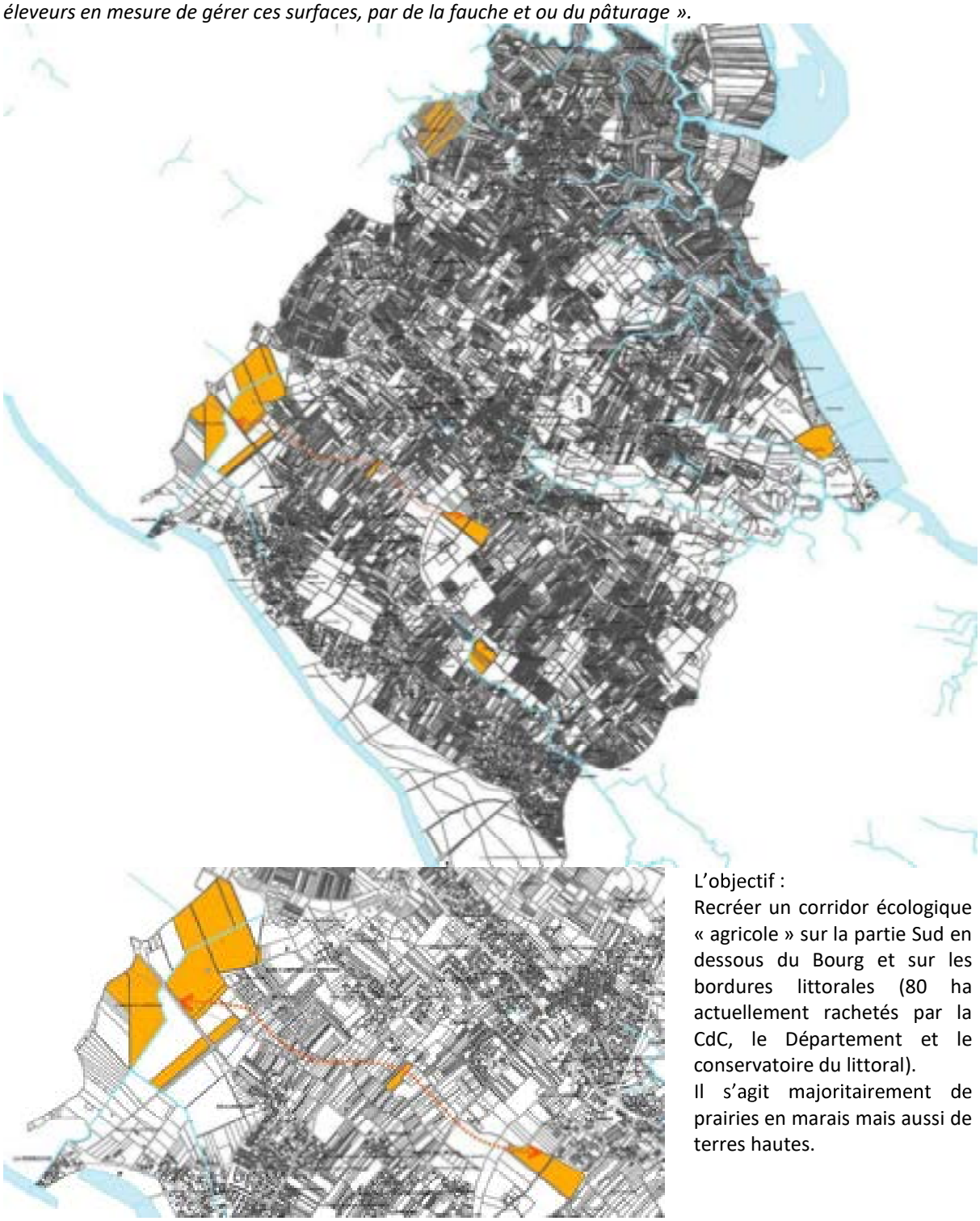
Afin de répondre techniquement à cette triple problématique, la communauté de communes a engagé un travail de fond avec le service d'information géographique du Pays Marennes Oléron pour créer deux outils informatiques accessibles en ligne permettant de gérer dans la durée l'évolution de ces parcelles (envoi de courriers d'information aux propriétaires, proposition de mise en relation avec les agriculteurs pour exploiter les parcelles, suivi des travaux de débroussaillage, etc.).
La commune s'est emparé du sujet et a complété les outils avec un pilotage assuré par le service urbanisme communal ; cette action permet ainsi de disposer en temps réel d'une vision claire des aménagements en cours et possibles sur la commune.

Enfin, l'évolution du site de la Cailletière comme tiers-lieu à vocation agricole permet d'installer un espace-test piloté par l'association « Champs du partage ». Cette structure vise à accompagner de néo-agriculteurs dans leur installation sur le long terme en s'appuyant sur l'expertise de paysans déjà installés.

Ces actions de fonds entamées et concrétisées entre 2015 et 2019 permettront donc dans la durée de faire coïncider développement d'activités agricoles et accès au foncier dans une logique de circuit-court bas carbone.

Projet agricole (Communauté de Communes de l'île d'Oléron, Département et conservatoire du littoral) : Appel à projet pastoral en zone de Marais.

Description du projet : *« Le Département de Charente-Maritime, le conservatoire du littoral, la Communauté de communes de l'île d'Oléron et la Commune de Dolus d'Oléron sont propriétaires de 80 ha de marais constitués essentiellement de prairies naturelles divisés en sept lots sur les communes de Saint Georges D'Oléron et de Dolus d'Oléron, et recherchent des éleveurs en mesure de gérer ces surfaces, par de la fauche et ou du pâturage ».*

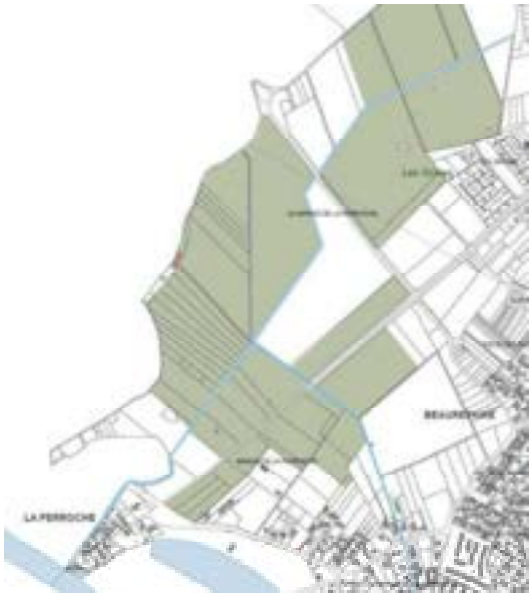


Zoom sur la partie Sud du Bourg de Dolus d'Oléron : des enjeux de reconquête

L'objectif :
Recréer un corridor écologique « agricole » sur la partie Sud en dessous du Bourg et sur les bordures littorales (80 ha actuellement rachetés par la CdC, le Département et le conservatoire du littoral).
Il s'agit majoritairement de prairies en marais mais aussi de terres hautes.

Les données du recensement de la politique agricole commune (PAC) de 2012 (source donnée AGRESTE)

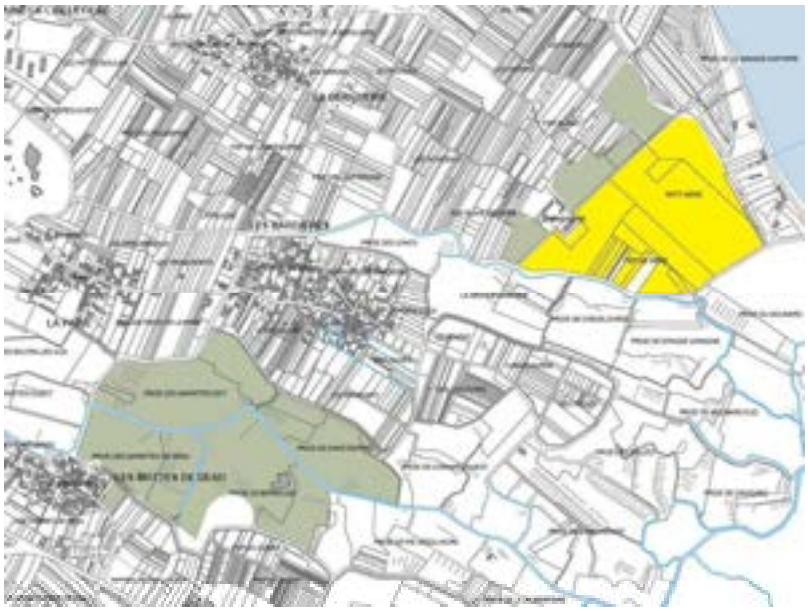
La Perroche et ses prairies



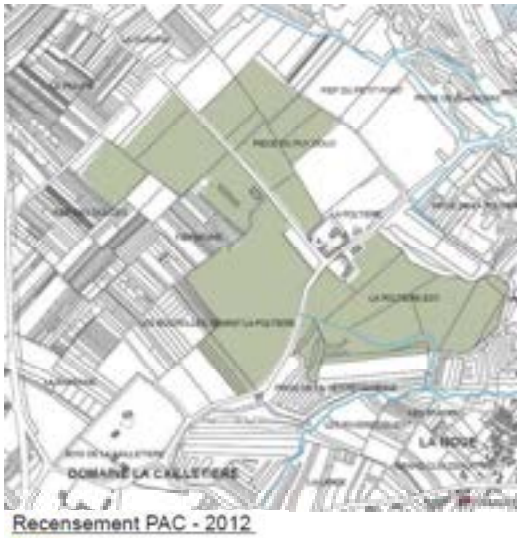
Le nord et ses prairies



La Mottes des Deau et La Berguerie



La Poltière : l'élevage et les prairies



La Remigeasse : ses grandes cultures et quelques parcelles viticoles



Les Grissotières et le Fief Melon : un secteur majoritairement viticole

Recensement PAC - 2012

- Orge
- Autres oléagineux
- Semences
- Autres gels
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Légumes - Fleurs
- Divers



Superficie agricole utilisée *en hectare*		
1988	**2000**	**2010**
245	298	162

Selon les chiffres du dernier recensement agricole (2012) la superficie agricole utilisée est en nette diminution depuis 1988 avec une accélération plus rapide du phénomène dans les années 2000.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		
1988	**2000**	**2010**
47	20	11

Le RGA de 2012 dénombrait 11 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune. Soit une diminution de presque 50% du nombre en 10 ans.

Ces données ne tiennent pas compte des activités conchylicoles et aquacoles, ni des centres équestres, ainsi sur le terrain des espaces en pâtures ne se retrouvent pas sur ces plans.

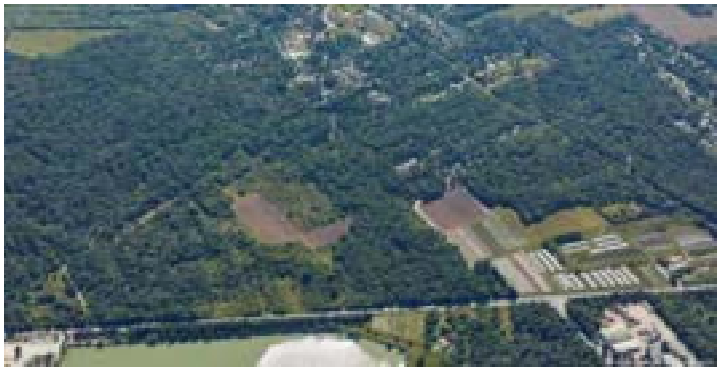


La Parée : secteur viticole





Vue aérienne (Route du Treuil –Matha)



Vue aérienne sur des activités de maraîchage

Source : DREAL

Diagnostic agricole communal (2014 à 2018) :

Un diagnostic agricole a été réalisé sur Dolus d'Oléron, en octobre 2014, il signalait l'activité de 14 exploitants agricoles sur la commune (dont 8 sièges d'exploitations implantés sur Dolus).

Les productions (hors ostréiculture, conchyliculture, aquaculture) :

. 5 maraîchers
. 5 exploitations exclusivement tournées vers l'élevage : (3 bovins et 2 équins)
. 3 viticulteurs adhérents à VitiOléron (dont 1 avec un atelier grandes cultures et 1 avec un atelier arboriculture)
. 1 Exploitation agricole tournée vers l'élevage et les grandes cultures
. Installation d'une chèvrerie à la Berguerie (aménagement 2019)
. 1 éleveur d'escargots
+ 2 centres équestres.

Profils et effectifs des exploitants agricoles :

Entreprise avec 1 seul chef d'exploitation	Entreprise avec 2 chefs d'exploitation (GAEC, associés)	Chefs d'exploitations par sexe	Moyenne d'âge
12	4	4 femmes et 13 hommes	47 ans

Les emplois liés :

. 23 Equivalent Temps Plein pour du personnel permanent
. 6 exploitations font appel à de la main d'œuvre saisonnière

Surface total	- de 10 ha	10 à30 h a	35 à 50ha	65 à 100ha	+ de 250 ha
Nb d'exploitations Agricoles	4	5	2	3	1
Orientation	-3 maraîchers (en agriculture biologique) - élevage d'escargots « les cagouilles d'Oléron ».	- 2 viticulteurs - 1 viticulteur et élevage - 2 maraîchers	- centre équestre - 1 éleveur	- 2 éleveurs - 1 viticulteur et grandes cultures	-1 élevage et grandes cultures

** Pas de données pour 2 exploitants. 3 maraîchers (en agriculture biologique)*

Environ 252 ha recensés sur la commune, 3 exploitations ont 100 % de leur parcellaire sur la commune.

La diversification de l'activité :

La commercialisation de produit en vente directe à la ferme est une activité parallèle qui ressort du diagnostic.
Le potentiel de valorisation par la vente directe, du fait d'une forte fréquentation touristique, est une dynamique importante pour les agriculteurs. Du côté des viticulteurs la vente se fait principalement au sein de la coopérative qui possède une boutique.

La charte de l'agriculture durable de l'île d'Oléron de 2012 :

La charte fait émerger plusieurs problématiques et défis :

.L'accès au foncier, dont les défis principaux sont : la lutte contre le mitage l'accompagnement des projets pour favoriser l'accès au foncier.
.L'accès au bâti, dont les défis principaux sont : l'harmonisation des règlements d'urbanisme, l'accompagnement dans les projets de constructions la création de zones d'activités agricoles.
.La visibilité et représentation de la profession : programme d'information et de sensibilisation.
.Les circuits courts et la création de valeur ajoutée
.Les systèmes d'exploitation durable

Données agricoles récentes

(2019, CCIO)

- Il n'existe plus l'atelier arboriculture au sein d'une des exploitations viticoles adhérentes à la Coopérative (M. SOURBIER)
- M. BRANGER Jean-Claude, viticulteur et éleveur bovin viande n'exerce plus (retraite).

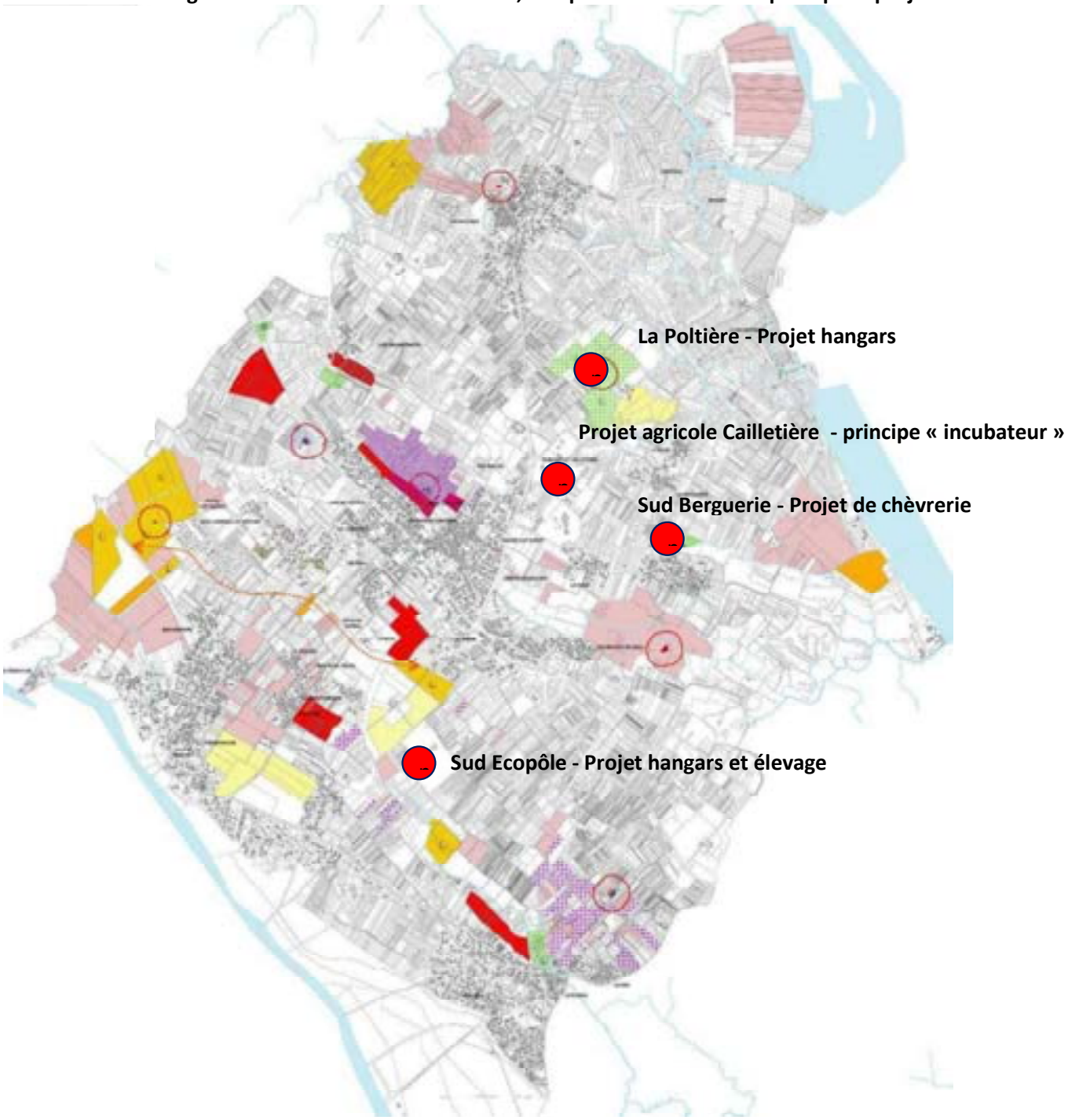
Agriculteurs ayant le siège d'exploitation sur Dolus	Production	Certification	Surface totale de l'exploitation
Louis AUVRAY	Vignes Grandes cultures	/ /	70 ha
Fabien DODIN	Centre Equestre Elevage porcin plein air Surfaces fourragères, prairies, grandes cultures	/ Agriculture biologique / /	130 ha
Stéphane HAMEURY	Maraichage, Légumes plein champ	/	0.5 ha
Yves MACHEFER	Maraichage, légumes plein champ	/	1.5 ha
Florence et Nicolas SEGUIN	Maraichage, légumes plein champ	Agriculture biologique	18 ha
Joël SOURBIER	Viticulture	/	20 ha
Sylvain TACHE	Viticulture	/	12 ha
Eric VILAIR	Elevage d'escargots Elevage caprins lait Surfaces fourragères, prairies	/ / Agriculture biologique	7 ha

Agriculteurs exploitants des parcelles sur Dolus (siège hors de la commune)	Production	Certification	Surface totale de l'exploitation
Alain BROIS	Elevage bovin viande Surfaces fourragères, prairies	/	100 ha
Eric GRAS	Maraîchage, légumes plein champ	/	2 ha
Philippe et Jérémy GUINOT	Elevage bovin viande Surfaces fourragères, prairies, grandes cultures Vignes	/	396 ha
Emilie MARIOT	Elevage ovin viande	/	70 ha
Nicolas SEGUIER	Elevage d'ânes	/	22 ha
Benoit SIMON et Jean-Baptiste MOUHE	Maraîchage, légumes plein champ	AB	11 ha
Bruno ARNOUX	Centre Equestre	/	2 ha (à vérifier)

Conformément aux enjeux soulevés par le Projet Alimentaire Territorial et à la lutte contre les friches, il est fondamental de permettre à des agriculteurs de pouvoir disposer de locaux adaptés à leurs activités.

La décision d'autoriser des constructions agricoles dans la zone économique de La Jarrie (zone UX) émane de la commune, de la CCIO et de la chambre d'agriculture pour faciliter l'implantation de bâtiments agricoles (du fait notamment des contraintes de la loi Littoral et du site classé notamment.

Carte agricole – concertation 19 avr. 2017, complété déc. 2018 - les principaux projets



Données issues de la concertation agricole menée par le bureau d'études GHECO avec les exploitants agricoles de Dolus d'Oléron le 19 avril 2017 et en concertation avec la Chambre d'Agriculture de Charente Maritime ainsi que le service « agriculture » de la CdC de l'île d'Oléron.

SYNTHESE CONCERTATION AGRICOLE

Synthèse :	Enjeux :
Les principales demandes des exploitations agricoles en place sont : - trouver de nouvelles terres à exploiter, - conforter leur activité et les bâtiments existants - construire de nouveaux bâtiments indépendants L'activité agricole que l'on retrouve à Dolus est aujourd'hui principalement une agriculture « extensive » de petites structures, une agriculture dite « paysanne ». Le maraîchage et la viticulture sont les deux principaux secteurs. Vient ensuite l'élevage (ovin principalement). Aucun « gros » projet agricole (bâtiments lourds) n'a été présenté pour le moment. **Le principe de continuité de l'urbanisation** a été instauré pour lutter contre le mitage. Les bâtiments agricoles, comme les autres, sont donc soumis aux dispositions de **la loi Littoral.** **Toutefois, les exploitations agricoles étant souvent situées en discontinuité de l'urbanisation existante (notamment en raison des règles d'éloignement), les projets agricoles sont donc directement impactés par ces dispositions, notamment celles relatives au principe de continuité avec un village ou une agglomération.** **Le principe :** Les bâtiments agricoles existants peuvent s'étendre (surface limitée à 50 m² en espace remarquable) Les nouveaux bâtiments doivent être implantés en continuité du bourg ou des villages, sauf dérogation préfectorale s'il est démontré un niveau de nuisances (animaux, stockages, passages d'engins…) incompatibles avec la proximité d'habitations de tiers (dérogation possible hors « espaces proches du rivage »).	Depuis plusieurs années la commune connaît une augmentation des espaces en friches (anciennes terres agricoles ou jardins à l'abandon), cela entraîne à la fois une modification des paysages (fermeture) mais aussi une diminution du potentiel agricole. Ces terrains sont difficilement mis en vente (rétention foncière ou problème de succession). La multiplication des friches entraîne une surpopulation du gibier (risque pesant sur les cultures maraîchères) et générer un risque d'incendie. **Enjeux 1 : Remobiliser d'anciennes friches** Respecter les distances entre les habitations des tiers et les bâtiments d'exploitations : le territoire de l'île est contraint (loi Littoral, site Classé, risques), il est complexe de construire de nouveaux bâtiments agricoles, ceux existants sont donc précieux pour l'avenir de cette activité sur l'île, il faut veiller à garantir leur maintien et permettre dès que possible leur extension. **Enjeux 2 : Conserver les bâtiments agricoles existants, les accès aux terres agricoles et respecter la règle de réciprocité (favoriser un recul de 100m) tout en appliquant la loi Littoral.** *Demande des exploitants :* favoriser le maintien d'une zone agricole dès lors que les parcelles sont exploitées *(hors prairies permanentes en bordure littorale)* et pour les parcelles en friches mais dont la qualité agronomique des sols est attestée. **Enjeux 3 : au zonage, faire ressortir les secteurs agricoles et tenir compte de la qualité agronomique des sols.** **Problématique identifiée et commune à toutes les communes « littorales » :** L'installation de nouveaux exploitants agricoles ne reprenant pas d'anciens bâtiments d'exploitation est aujourd'hui très difficile. **La question de la construction de nouveaux bâtiments agricoles** est primordiale.

Des enjeux transversaux	Des objectifs communs
Enjeux agricoles, aquacoles et mise en valeur des paysages, du patrimoine et des corridors écologiques : des enjeux communs.	**. La qualité agronomique des terres** : Concernant la valeur agronomique des terres agricoles, les parcelles les plus riches ont été renseignées sur plan avec les exploitants. **. L'identité de Dolus : une agriculture qui structure les paysages :** Les exploitants agricoles ont depuis longtemps connaissance des questions patrimoniales (architecture, paysage, environnement) et ont adapté leurs projets. **. Anticiper les projets de constructions agricoles : le contexte communal (en loi Littoral) rend complexe l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation ou nouveaux bâtiments agricoles.** **. Favoriser/prévoir la possibilité de bâtiments agricoles dans l'extension de la ZAC de la Jarrie (sauf animaux et logement).**

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE ET AQUACOLE

SYNTHESE :	ENJEUX
. des exploitations dynamiques qui créent bien souvent une valeur ajoutée à leur production .une activité conchylicole, aquaculture majeure, emblématique au potentiel économique et touristique, fort. . Des sièges majoritairement implantés en dehors du bourg, mais certains situés en franges urbaines alertent sur la réduction des zones de transition entre les différentes fonctions et espaces du territoire. . Un patrimoine paysager et culturel fort, lié à l'activité agricole et conchylicole. . Des contraintes: loi Littoral, environnementales, paysagères (Natura 2000, site classé)	→ Protéger le potentiel de production agricole. →Préserver un périmètre suffisant autour des exploitations pour ne pas nuire au travail des agriculteurs et à la tranquillité des habitants. → Intégrer les enjeux de reconquête d'un «corridor agricole » initiés par la communauté de communes île d'Oléron : îlot des Campagnonnes situé entre les parcelles agricoles au sud-ouest de la zone de la Jarrie et les marais de la Perroche, et soutenir l'activité agropastorale.

ORIENTATIONS GENERALES – espaces et activités agricoles

ESPACES AGRICOLES

- **Protéger les terres à valeur agronomiques**
- **Préserver les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes au titre de la loi Littoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation et les bâtis agricole existants**
- **Requalifier les franges bâties en bordures d'espaces agricoles et du Site Classé**
- **Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole (extension des bâtiments existants)**
- **Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable du bourg, des villages et des secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives, résidentiels**, en intégrant : les caractéristiques paysagère et environnementales des secteurs, le niveau d'équipement, les risques, les activités agricoles présentes et leurs besoins
- **Stopper le développement des parcelles à camper (**dans le respect de la loi littoral, de la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, de prise en compte des risques naturels, …)

Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place

Identifier un « corridor » agro-pastoral au sud du bourg, entre la zone d'activité de la Jarrie et les marais de la Perroche

Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole

Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral :

Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures

Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation

- **Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, …**
- **Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles :**
  - **en extension du bourg, des villages, des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité de constructions significatives (sauf pour les activités incompatibles avec l'habitat),**
  - **dans la zone d'activités de la Jarrie (bâtiments mutualisés ou non, stockage d'engins, de matériel, vente de produits agricoles…, sans élevage ni logement)**
  - **en zone agricole ou naturelle**
  - **par le changement de destinations de constructions**

en s'inscrivant dans la démarche de valorisation agricole communale et communautaire

Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions du bourg, villages et en dehors des secteurs soumis aux risques, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres

Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles exigeant le retrait par rapport aux tiers (habitations), pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles

Assurer la qualité environnementale : alimentation en eau, irrigation, qualité des sols, insertion paysagère des bâtiments

Intégrer les circuits de déplacement des engins agricoles et des animaux, sur le territoire (compatibilité activité agricole / nouveaux quartiers)

ORIENTATIONS GENERALES – MARAIS ET PORTS - ACTIVITES AQUACOLES

MARAIS ET PORTS

- **Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**
- **Limiter l'urbanisation dans le secteur littoral en s'appuyant sur la Loi Littoral**
- **Imaginer la mobilité douce**
- **Assurer la bonne articulation et la valorisation des 3 activités économiques complémentaires présentes sur le marais, compatibles avec le caractère des lieux:**
    - Activités professionnelles aquacoles
    - Activités pédagogiques (sentiers, pistes…), notamment autour du marais aux oiseaux et sur le site de la Baudissière
    - Activités et animations culturelles

<u>Activités aquacoles</u>

Soutenir les activités aquacoles : confortement et développement des installations existantes, nouvelles installations (dans le respect de la Loi Littoral), dégustation (dans le respect des objectifs de la Charte départementale)

Intégrer les circuits de déplacement des engins en prenant en compte l'état des chemins

Assurer la pérennité du patrimoine ostréicole en privilégiant la mixité des activités à l'année

Protéger les marais en cas de pollution accidentelle venant de la mer

IV.3. Les activités commerciales et artisanales



Localisation des principaux centres commerciaux de l'ile (source : DAC juillet 2013).

Le contexte intercommunal :
Sur l'île d'Oléron, on retrouve une offre commerciale alimentaire particulièrement dense. De plus, depuis les années 2000 on observe une augmentation importante des surfaces commerciales à l'échelle du Pays de Marennes Oléron.

Le contexte communal :

Premier secteur économique de la commune en nombre d'établissements, l'activité commerciale est aussi un des secteurs les plus évolutifs (créations – changements- fermetures).

En 2015 (chiffres INSEE,2016) sur 25 nouvelles entreprises créées sur la commune de Dolus, 10 faisaient parties de la typologie commerce, transport, hébergement, restauration. Selon l'INSEE la commune de Dolus compte 111 établissements de cette même catégorie.

Dolus compte un supermarché et environ 10 commerces alimentaires de proximité (boulangerie, boucheries, épiceries…) dans le centre bourg et le long de la RD.



Axe commerçant – Grande Rue du Bourg

De plus, le pôle d'activité de la ZA de La Jarrie comporte plusieurs commerces de proximité.

Le commerce itinérant
Le marché est présent toute l'année du 16 septembre à Pâques : mercredi, samedi, et dimanche matin de Pâques au 15 juin : mercredi, vendredi, samedi et dimanche du 15 juin au 15 septembre : tous les matins.

Le centre bourg :
L'essentiel des petites structures commerciales et de services de proximité sur Dolus est concentré sur la Grande rue et la rue de la Poste, dont la place de la Poste et la halle de marché constitue le point d'articulation.

Ces rues accueillent une offre commerciale traditionnelle d'un centre-bourg et relativement diversifiées qui, si elle ne forme pas des linéaires continus, constitue un ensemble cohérent, bien identifié au sein de la commune, et d'accès aisé pour les piétons grâce aux aménagements réalisés de type « plateau partagé ».

La localisation et la nature des commerces existants dans ces rues à la date d'établissement du présent dossier, ainsi que les fonds commerciaux actuellement non occupés, ont été identifiés (voir annexe du rapport de présentation, les cartes de localisation des commerces et activités)

Les rez-de-chaussée d'immeubles sont les lieux de visibilité et d'exercice indispensables de ce type d'activités. Leur accessibilité doit toutefois s'articuler avec celle des étages, communément affectés à l'habitat qu'il soit lié ou non aux exploitants de commerces.

Sur le centre de Dolus, les modalités d'accès aux étages, pour chaque immeuble comportant un local commercial en rez-de-chaussée doivent être précisées.

La viabilité économique des commerces est liée à des choix individuels et à des facteurs de conjoncture ou de réglementation spécifique, sur lesquels un document d'urbanisme a peu d'influence. En revanche, la préservation

des locaux qui sont susceptibles de les accueillir et le maintien d'un contexte favorable à leur développement constituent des objectifs reconnus au PLU par le Code de l'urbanisme et au PADD.

Dans le cadre de l'association avec les Personnes publiques Associées, la Chambre de Commerce et d'Industrie a insisté sur la nécessité de préserver la polarité commerciale du centre bourg et d'inscrire des dispositions réglementaires au PLU révisé.

Les cartes des commerces et activités sont annexées au présent rapport de présentation.



La zone d'activités commerciales et artisanales (la Jarrie)

La Zone d'Activités Economiques "La Jarrie" a été initiée par la commune de Dolus d'Oléron avec l'aménagement d'un lotissement commercial autour de l'Intermarché et la création d'une zone artisanale plus en retrait.

La Communauté de communes a réalisé une extension (Bowling "L'Abordage", Jardinerie Delbard, Tout se Loue, d'autres entreprises artisanales : Alupli, Mounier Carrelage et les Réserves Muséales de la Communauté de communes…). Les ateliers techniques municipaux y sont implantés.

Superficie de la zone : environ 14 ha

Toute la ZA est aménagée ou commercialisée ; la tranche 4 (PA réalisé) correspond à l'extension de la ZA (zonage inchangé par rapport au PLU en vigueur). Il n'existe pas de capacité de densification ni de transformation-mutation de bâtiments/friches dans la ZA.
Les limites des zones Ux inscrites au PLU correspondent à la ZA aménagée ou en cours d'aménagement, les parcelles non bâties sont destinées à l'accueil d'activités qui ne peuvent être accueillies dans les parcelles résiduelles de la ZA ni dans le centre bourg.

La Cailletière :

Concernant le développement du tiers-lieu sur le site de la Cailletière, tous les éléments sont disponibles dans le dossier remis à la Région Nouvelles Aquitaine dans le cadre de la réponse collective à l'Appel à Manifestation d'Intérêt validé en conseil municipal et dans le bilan réalisé par la facilitatrice de vie recrutée pour gérer cet espace (en annexe Délibération, note 180627 et Bilan Cailletière).

Les projets particuliers notamment équestres ont été pris en compte pour permettre la réalisation d'enclos adaptés aux chevaux.
Les extensions bâtimentaires possibles sont liées aux exigences de la loi Littoral.

IV.4. Les activités industrielles

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	Nombre	%
Ensemble	332	100,0
Industrie	24	7,2
Construction	53	16,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	111	33,4
Services aux entreprises	68	20,5
Services aux particuliers	76	22,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).



Photo atelier d'artistes sur la route des huîtres

L'industrie

Le secteur de l'industrie et de la construction compte environ 80 établissements installés sur la commune, employant environ 90 personnes. Il s'agit majoritairement de très petites entreprises. Seuls 2 établissements comptent plus de 10 salariés *(chiffres INSEE, 2015).*

L'artisanat

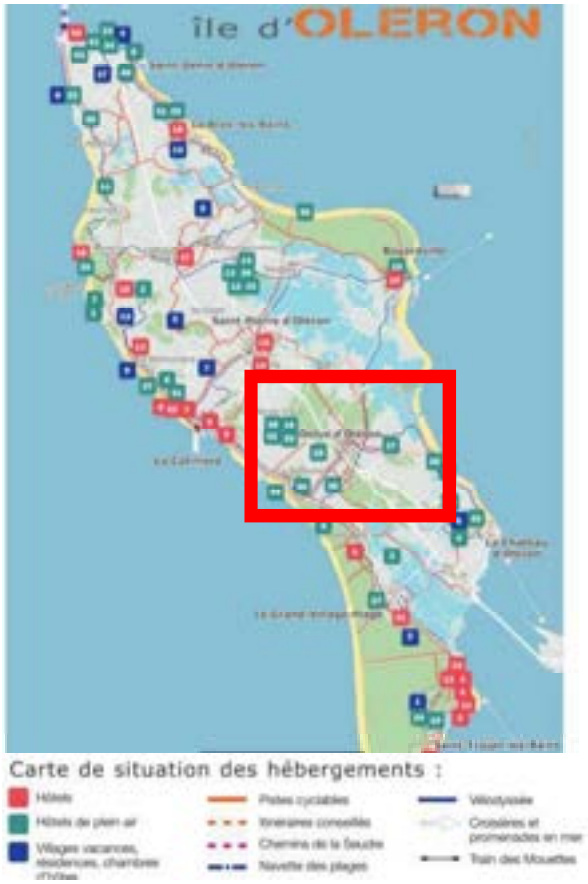
L'artisanat et les métiers d'arts sont aussi représentés, si l'attractivité touristique contribue à leur installation localement, en termes d'emploi leur poids reste substantiel. Les artisans et artistes (métiers d'art)

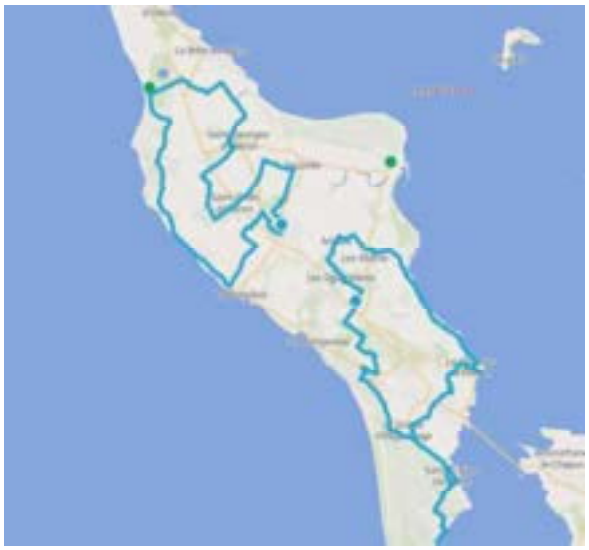
Spécialité	Nombre
Objets - mobiliers	2
Mode - bijoux	4
Sculptures – mosaïques –peintures -	11

IV.5. L'activité touristique



Source : office du tourisme, sur la route des huitres





Réseau des pistes cyclables. https://ile-oleron-marennes.loopi-velo.fr

Un poids important dans l'économie locale et principalement dans les domaines du commerce.

A L'échelle du Pays de Marennes Oléron, l'activité touristique représente un apport estimé à près de 11 000 habitants (DAC Pays de Marennes d'Oléron 2013).

A) Les activités touristiques et de loisirs :

Si la commune bénéficie directement de toutes les activités de loisirs proposées sur l'île, elle possède sur son **territoire des équipements et services attractifs** tel que : 2 centres équestres, 1 centre aquatique Iléo, plages, club nautique…

De nombreuses activités de pleine nature (randonnées, vélos, sports liés à la mer) sont aussi présentes.

« Ses grandes plages de sable fin sont idéales pour la baignade et ses marais, propices à l'observation ornithologique. C'est d'ailleurs à Dolus d'Oléron que Le Marais aux oiseaux s'est établi, étape incontournable pour les amoureux de la nature. Iléo, le centre aquatique de l'île d'Oléron, a ouvert ses portes à la sortie de la ville. Iléo propose piscines intérieure et extérieure, pentagliss, balnéo, aquagym…» office du tourisme de l'ile d'Oléron

L'office du tourisme est implanté rue Saint André.

Cette particularité économique influence le secteur de l'emploi, ainsi les activités saisonnières sont créatrices d'emplois mais non permanent ce qui pose plusieurs questions (besoins en logements saisonniers, niveaux de revenus différentiés ...).

Si l'activité touristique offre une source de revenus important à la commune (commerce, services, hébergement...) son développement croissant depuis les 20 dernières années soulèvent la question des effets « pervers » qu'il importe de mesurer.

- production d'habitation uniquement dédié à l'hébergement touristique au détriment d'espaces agricoles ou naturels (dans les années 1980-2000)
- fragilisation des sites naturels visités
- économie ralentie en période hivernale
- conflits d'usages (en particulier dans les marais°

Des circuits de randonnées pédestres et cyclistes

Dolus est idéalement situtée sur les principaux tracés des pistes cyclables dont vélodysée.

Le Topo-guide " Promenades et Randonnées en Pays Marennes Oléron" : 250 km de sentiers balisés dont 33 km sur la commune de Dolus

. PR (petites randonnées) 17 : dunes et marais 12 km - 3 heures
.PR 18 Les Chênes verts - 5 km - 1h15
.PR 19 Le Marais aux oiseaux - 6 km - 1h30
.PR 20 : La Baudissière 10 km - 2h30

B) Capacité d'hébergement touristique, loisirs et de plein air

Les campings et aires naturelles

NOM	Voie, rue, lieu-dit	Capacité d'accueil (emplacements)	Observations
LE MONTET	Route du Treuil	83 emplacements	Ouvert d'avril à fin septembre
LES GRISSOTIERES	Impasse des Merles	21 emplacements	Ouvert d'avril à mi-octobre
OSTREA	Route des Huîtres	110 emplacements	Ouvert d'avril à fin septembre
OSTRÉA VACANCES	Route des Huîtres	81 emplacements	Ouvert de mars à début novembre
LA CAILLETIERE	Route de Boyardville	124 emplacements	Ouvert d'avril à fin septembre
LES FLORALIES	526 chemin de l'équitation - Bussac	235 emplacements	Ouvert d'avril à fin septembre
LES LUISETTES	Le Renclos de Bussac	8 emplacements	
LES CHENES VERTS	Passe de l'Ecuissière	150 emplacements	Ouvert de juin à mi-septembre
L'OCÉAN	Avenue de la Grande Baie - La Perroche	126 emplacements	Ouvert de juin à septembre
LE HÉRON	557 chemin de l'équitation - Bussac	46 emplacements	
TOTAL	**10 campings : 938 emplacements de camping Soit une capacité d'accueil d'environ 3000 personnes (938*3 personnes en moyenne)**		

Source : office du tourisme – juin 2017+ commune, novembre 2018

Les centres de vacances :

NOM	Capacité d'accueil (personnes
LA GUINALIERE Cie Thalès	110 personnes
Le MOULIN D'OLERON La Brande	254
Les ECLAIREURS DE France	110
LES HEURES JOYEUSES	113
TOTAL	**587 personnes**

Les Zones à Camper

Nom	Nombre de parcelles
Les Sablons	112
Les Groies	71
Les Alizés de Bussac	52
Les Pins de Bussac	37
TOTAL	**272**

Soit une capacité d'accueil d'environ 900 personnes

Les hôtels :

NOM	Capacité d'accueil (personnes)
LE VERT BOIS	52
LE GRAND LARGE	117
Capacité d'accueil	**169 personnes**

Soit environ une capacité d'accueil de 179 personnes.

Les chambres d'hôtes

NOM	Chambres
Le Pressoir	1
Chambre d'hôtes l'Alizé	1
La Régordane	1
Les lits marins	1
Capacité d'accueil	**4 soit environ 10 personnes**

Les meublés touristiques

NOM	Chambres	Observations
Brousse Ghislaine	4 chambres	Ouvert toute l'année
L'écurie	2 chambres	Ouvert toute l'année
Le Chai	2 chambres	Ouvert toute l'année
Lambrechts Beatrice	4 chambres	Ouvert toute l'année
Villa Marena	3 chambres	De janvier à juillet
De Monspey Jean Christophe	4 chambres	Ouvert toute l'année
Delphine ALAIN	2 chambres	Ouvert toute l'année
Langer Sandrine	3 chambres	Ouvert toute l'année
Brunet Thierry	3 chambres	Ouvert juillet – aout
Pricart Michel	2 chambres	Ouvert juillet – aout
Duran Henry	2 chambres	Ouvert mars - octobre
Zielinski Marie	2 chambres	Ouvert mars - octobre
Branchu	3 chambres	Ouvert toute l'année
Lucas	2 chambres	Ouvert toute l'année
Carretero Piedad	1 chambre	Ouvert toute l'année
Villae Alamanda	3 chambres	Ouvert toute l'année
Forestier Genevive	3 chambres	Ouvert mars - octobre
Murail louis	3 chambres	Ouvert mars - octobre
Roy Nicole	2 chambres	Ouvert toute l'année
Delepine Alain 1	2 chambres	Ouvert toute l'année
Branchu Jacqueline 1	3 chambres	Ouvert toute l'année
Roche Patricia	3 chambres	Ouvert de janvier à septembre
Merias Annie	1 chambre	Ouvert de mars à novembre
Nadeau	3 chambres	Ouvert toute l'année
BALLON PATRICK	2 chambres	
GUILLOT PATRICK	1 chambre	Ouvert toute l'année
MOUNIER CHRISTIANE	2 chambres	Ouvert de mars à octobre
BISEUX JEAN-PIERRE	3 chambres	Ouvert toute l'année
22 autres meublés mais compris dans l'habitation existante	50 chambres	
Capacités	**Environ 125 chambres Soit une capacité d'accueil d'environ 250 personnes**	

L'ancienne colonie de vacances de la Cailletière est utilisée pour des activités de loisirs, manifestations et hébergements saisonnier.

La commune compte une offre en hébergements touristiques très diversifiée, et principalement de nombreux gîtes ou chambres d'hôtes, ce phénomène semble relativement récent et prend de l'ampleur, cette forme d'offre en hébergement touristique est particulièrement demandeuse d'espace à bâtir.

La question des résidences est ici, plus qu'ailleurs, un enjeu important afin de trouver un équilibre pour le futur alliant besoins liés à la démographie et à cette activité.

- **Une capacité d'accueil diversifiée d'environ 4900 personnes (dans les 2 hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques), plus 4 centres de vacances, 4 zones à camper.**
- **2839 résidences secondaires (2839*3=9000 personnes)**

Soit un TOTAL de 13.900 personnes (sans les hébergements saisonniers)

IV.6. Les programmes, objectifs et actions

Pôle d'équilibre territorial rural du Pays de Marennes d'Oléron

Les premiers enjeux mis en avant par le pôle d'équilibre territorial rural du Pays de Marennes d'Oléron (Conseil du 31 mars 2016) en matière de développement commercial :

1. **Un enjeu d'équilibre territorial**

2. **Un enjeu d'aménagement du territoire :** Si la problématique de l'implantation de locomotive commerciale non alimentaire se pose, la problématique de maintien des centralités face au phénomène de périphérisation des activités est marquée. L'adoption de mesures favorisant la maîtrise de ce phénomène et du patrimoine commercial de centralité est nécessaire

3. **Un enjeu d'identité,** de qualité urbaine et paysagère : La croissance souvent non maîtrisée des implantations commerciales a généré une hétérogénéité urbaine et architecturale. Elle atténue l'attractivité des espaces commerciaux face aux demandes nouvelles des consommateurs, génère une rupture avec les choix de valorisation touristique du territoire. A terme, le déficit d'attractivité de ces espaces peut générer un phénomène de désurbanisation au profit de nouvelles zones plus qualitatives avec par conséquent l'apparition de friches commerciales. »

Des objectifs :

1. L'apport d'une offre diversifiée de base en commerces non alimentaire pour réduire les déplacements des habitants.
2. Le renforcement du rôle des centres bourgs et centres villes sur les achats de proximité
3. L'amélioration de la qualité urbaine et de l'ambiance d'achat sur les pôles de périphérie
4. La maîtrise de la périphérisation des activités autour des axes de flux. ». Le PETR du Pays Marennes Oléron a pour objet de définir les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social dans son périmètre.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE

SYNTHESE :	ENJEUX
Tourisme : Le tourisme est l'activité économique prédominante qui détermine la dynamique de l'économie locale (commerces, BTP…). L'offre touristique s'axe principalement sur les résidences secondaires et les campings, au dépend d'une offre qualitative d'hôtels et restaurants. **Le commerce :** Un centre bourg commerçant, vivant et attractif. Une zone d'activités qui achève sa dernière phase de construction, (remplie en quasi-totalité). Des commerces le long de la RD dont certains sont vacants.	**Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs** → Tenir compte des besoins liés à l'activité touristique et à son caractère saisonnier → Stopper le développement des parcelles à camper → Intégrer les besoins de confortement et de réhabilitation des structures en place : La Guinalière, ….. → Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées/ traversées de village. Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités - *dans la zone d'activités prioritairement,* - *dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat* - *en extension de l'existant dans les autres quartiers bâtis et écarts diffus (extension mesurée, mises aux normes)*

ORIENTATIONS GENERALES

Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les abords des entrées du bourg

- ✓ **Favoriser l'installation et/ou l'évolution des activités économiques et notamment le retour de petits commerces alimentaires et de proximité dans le centre- ville, autour du marché**
- ✓ **Permettre l'installation de commerces de proximité dans les « villages » de La Remigeasse, du Riveau et des Allards**
- ✓ **Valoriser / requalifier les activités économiques en bordure de RD 734**
  - **favoriser prioritairement l'habitat et la requalification des activités économiques existantes (paysagement, insertion du bâti) sur cette « traverse » de bourg et de commune**
  - **limiter les risques accidentogènes (éviter les activités générant des circulations automobiles trop importantes sur cet axe et en dehors de la zone d'activité dédiée)**
- ✓ **Contenir et optimiser la zone d'activités, en y privilégiant les activités artisanales**
- ✓ **Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts (sauf vente « à la ferme » de produits locaux), ni le long des axes routiers/entrées de bourg**
- ✓ **Prévoir des emplacements pour les commerces ambulants**

Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs

Activités artisanales et industrielles :

- ✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités :**
  - **dans la zone d'activités de La Jarrie prioritairement,**
  - **dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat**
  - **en extension (mesurée) de l'existant, dans les autres quartiers bâtis et écarts diffus**

en tenant compte :

- **de la grande sensibilité environnementale du territoire**
- **de la qualité exceptionnelle des paysages agricoles, de marais, forestiers...**
- **des contraintes et nuisances potentielles (poids lourds, sécurité des accès sur la voirie départementale, nuisances sonores...) de certaines activités**

Activités d'hébergement touristique:

- ✓ **Développer les capacités d'hébergement touristique notamment en favorisant la réhabilitation du bâti, le changement de destinations de constructions (dont anciens bâtiments agricoles)**
- ✓ **Maîtriser le développement des campings**
- ✓ **Stopper le développement des parcelles à camper**
- ✓ **Intégrer les besoins de confortement et de réhabilitation des structures en place**

Activités de loisirs, culturelles et de découverte, notamment :

- ✓ **Organiser l'accueil touristique et culturel : stationnement, signalétique, … sur l'ensemble du territoire**
- ✓ **Mettre en œuvre le Plan Vélo**
- ✓ **Mettre en place le parcours pédagogique ostréicole et l'aménagement d'appontements, aménagements intégrés au site de la Baudissière**
- ✓ **Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année » : activités équestres,…**
- ✓ **Développer une zone d'équipements d'intérêt collectif, d'activités associatives et de loisirs dans le secteur de La Cailletière**
- ✓ **Requalifier les structures du «Théâtre d'Ardoises» pour améliorer son insertion et dans le respect des activités aquacoles**
- ✓ **Permettre l'agrandissement du boulodrome**

V. Le niveau d'équipements et de services



La commune dispose de nombreux services et équipements publics ou de proximité (de première nécessité), le centre bourg de Dolus exerce un rôle de centralité forte organisée autour d'équipements, services, commerces, édifices et espaces publics structurants (mairie, poste, école).

Services publics et assimilés

- Mairie
- 3 salles municipales de réunions
- 1 bureau de poste (centre bourg)
- une gendarmerie saisonnière (rattachée à la gendarmerie du Château d' Oléron)
- 1 cimetière

V.1. Les équipements scolaires et liés à l'enfance

A. Des effectifs scolaires en relative diminution depuis 2013

Années scolaires	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
maternelles	95	95	85	80	75	59
élémentaires	162	154	164	156	153	145
Total	257	249	249	236	228	204

Source communale 01-2019

La commune possède aussi une crèche « nos petits drôles ».

En dehors du lycée situé à Bourcefranc qui accueille les élèves des communes d'Oléron, l'île d'Oléron dispose de deux collèges, l'un au Château d'Oléron (350 élèves), l'autre à Saint-Pierre d'Oléron (450 élèves).
Le territoire d'Oléron abrite également un lycée expérimental à Saint-Trojean, le centre expérimental pédagogique maritime en Oléron (CEPMO). Ce lycée accueille une centaine de jeunes, venant majoritairement de l'extérieur de l'île et dont la plupart logent chez l'habitant, cet établissement ne disposant pas d'internat.

(source : RAPPORT D'ETUDES INJEP / POLITIQUES DE JEUNESSE ET INTERCOMMUNALITES 2016)

B. De nombreuses structures et associations intervenant auprès des jeunes (Pays de Marennes d'Oléron) :

4 entités s'adressent aux enfants et aux jeunes de 0 à 18 ans :

- Un ACM, « accueil collectif de mineurs communautaire », accueille les enfants de 3 à 12 ans tous les jours en périscolaire et pendant les vacances.
- Quatre locaux jeunes répartis sur quatre communes sont destinés aux 12-17 ans.
- Un « relais d'information jeunesse » qui s'adresse aux jeunes de 12 à 30 ans sur toutes les questions d'information concernant les jeunes.
- Un lieu d'accueil enfants/parents (LAEP) qui s'adresse aux enfants de moins de 4 ans et à leurs parents.

L'ensemble de ces actions et structures s'intègrent au projet éducatif local (PEL) mis en œuvre depuis la prise de compétence enfance jeunesse par la CdC du bassin de Marennes.

V.2. Les équipements culturels et sportifs

Equipements publics « culturels »
Salle des Fêtes -Place de l'Hôtel-de-Ville
Foyer Louis Colin (maison des associations) - Place du Champ de Foire
Maison Paroissiale - Rue des Anciens Combattants
Salle Omnisports couverte - Route de Boyardville
Office du tourisme, Parvis Saint-André
Bibliothèque et ludothèque itinérante associative du Pays Marennes-Oléron
Des équipements sportifs 1 stade multisports, 1 école de voile, 1 salle couverte de tennis et 4 courts de tennis communaux Club House Tennis 1 boulodrome, 1 bowling – (Z-A La Jarrie) 1 centre aquatique 1 salle de fitness et de musculation

Plusieurs associations sportives et culturelles interviennent sur le territoire, financées en partie par la CdC ; par exemple :

- MOTV, structure associative qui développe l'audiovisuel participatif et réalise des productions vidéos et de télévisions locales. Lieu d'expression et d'échange, elle s'adresse aux habitants en général et aux jeunes en particulier en formant des « web reporters » ;
- la Bigaille, bar associatif qui organise des soirées de rencontre d'échanges et de manifestations culturelles ; elle s'adresse à tous types de public des jeunes adultes aux retraités ;
- l'association « Lud Oléron qui présente des nouveaux jeux de société auprès des collégiens ;
- le « PSL Basket animateur basket », qui propose une initiation à la pratique de basket, l'AMPA, découverte de l'athlétisme, ou l'USM, pour la découverte du basket.

Enfin le territoire dispose d'un cinéma, L'Estran, géré par l'association Eldorado qui programme des films pour adultes et jeunes publics.

V.3. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale

Réseau de santé sur la commune :

Des cabinets médicaux (5 médecins), 1 cabinet de dentistes, 1 pharmacien, des infirmières, des kinésithérapeutes, 1 cabinet d'ophtalmologie, 1 cabinet de cardiologie, 1 opticien, 2 podologues, 1 SARL Ambulances, 2 vétérinaires.

Service social

. La C.A.F. (Caisse d'Allocations Familiales)

. Des assistantes sociales

. La maison du Phare (pour un habitat adapté et un réseau d'entraide)

Egalement : la résidence de jeunes (CLLAJ, comité local pour le logement autonome des jeunes)

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS

ORIENTATIONS GENERALES

Les objectifs d'aménagement et de développement doivent :

- **tenir compte des capacités en termes de voiries, réseaux et en particulier de la capacité de la station d'épuration et de la bonne gestion du pluvial,**
- **permettre de conforter le pôle attractif et identitaire, « vivant » (services) sur le bourg**

Les projets :

- **confortement du City stade, en s'inscrivant dans le projet de développement du bourg**
- **création du nouveau cimetière**
- **confortement des équipements de loisirs route du stade**
- **intégrer les aires de stationnement pour l'accueil de visiteurs/touristes en franges du bourg, pour les camping-cars**
- **développement de l'éco-pôle : traitement et recyclage des déchets verts**
- **développement des dispositifs d'énergies renouvelables**
- **…**

Ces actions doivent permettre de mieux qualifier encore le cadre de vie locale et d'en faire bénéficier les habitants et les visiteurs.

VI. Les déplacements

VI.1. Insularité et déplacements

L'île d'Oléron est reliée au continent par le viaduc depuis près de cinquante ans (mis en service en 1966). C'est un axe de communication essentiel puisque, en dehors d'une navette fluviale qui relie par la mer l'île à La Rochelle d'avril à octobre, il constitue le seul axe de communication permanent entre l'île et le continent. Fortement fréquenté durant la période estivale, il est régulièrement utilisé aussi bien par les habitants de l'île que par ceux qui y travaillent.

Le pont a largement contribué au développement économique de l'île. Sa gratuité depuis 1992 a facilité l'accessibilité à l'île aussi bien en termes d'installations de nouveaux arrivants que d'échanges sociaux et économiques ou encore de développement touristique de l'île.

« Pour le Pays Marennes – Oléron, les besoins à prendre en considération se déclinent à 2 échelles de temps :

– les besoins liés au projet de vie à l'année, de vie locale, de confort et de sécurité, de désenclavement et de mobilité personnelle notamment pour les plus défavorisés, de traitement paysager des voies et des bourgs, …

– les besoins liés à l'économie touristique, liés à la notion de temps de parcours, à la régulation des pics saisonniers, à l'offre de stationnement, à la qualité des sites, … »

Source : SCOT Pays de Marennes d'Oléron.

VI.2. Les principaux axes routiers



Source : rapport de présentation Projet de classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement de L'ÎLE D'OLÉRON



Source : Géoportail 2017

Le territoire communal est traversé par quatre axes routiers structurants de l'île:

- Un axe majeur : les R.D. 26 puis la R.D. 734 traversant le centre du bourg;
- Deux voies côtières : la route touristique côtière au sud-ouest, la route des huîtres au Nord-Est,
- La R.D. 126 partant du rond-point d'Intermarché se dirigeant vers Boyardville.

Les deux voies côtières présentent un niveau de service médiocre. La largeur de ces voies, leur profil, les aménagements rendent dangereux leur usage comme voies primaires à vitesse élevée.

La R.D. 126 en bordure du bourg et des marais limite l'expansion de ce dernier.

La R.D. 734 constitue la voie de desserte centrale de l'île à partir du pont et une voie de desserte urbaine sur 2 km dans la traversée du bourg. Elle est surchargée durant la saison estivale.

Lieu de travail des actifs, de 15 ans ou plus ayant un emploi, qui résident dans la zone

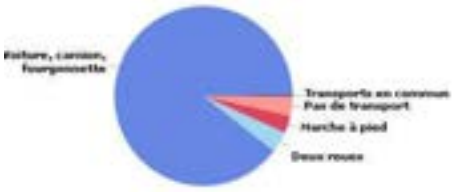
	2013	%	2008	%
Ensemble	**1 191**	**100,0**	**1 167**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	495	41,5	491	42,1
dans une commune autre que la commune de résidence	696	58,5	676	57,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Des mobilités journalières domicile – travail, importantes vers Saint Pierre d'Oléron et Château d'Oléron, mais aussi des communes voisines vers Dolus. Une grande partie des déplacements est interne à la commune.

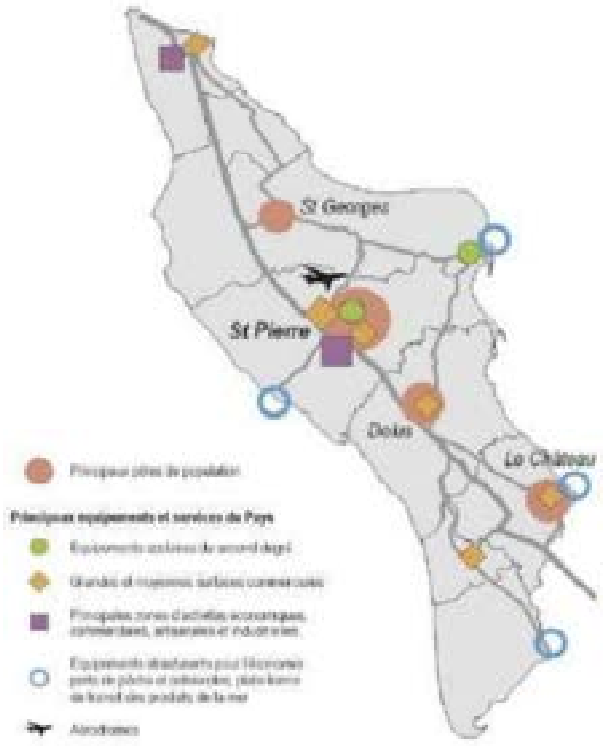


Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi. Source : INSEE, RP2013 exploitation principale

Carte de localisation des principaux pôles générateurs



(source : Egis France - Diffusion Restreinte - Rapport final –CdC - Septembre 2012).

Une enquête de mobilité a été menée en avril 2011 auprès de la population oléronaise.

Ce qui ressort :

.La part hégémonique de la voiture particulière toutes communes confondues,

.La part de la marche à pied et du vélo est la plus forte dans la commune de St Pierre, respectivement 5 et 15% ;

. L'usage du bus / navette est faible : moins de 1%.

Les commerces de proximité sont relativement nombreux en centre bourg mais la voiture est souvent le mode de déplacement privilégié pour accéder aux centres commerciaux (St Pierre et Dolus).

Les Zones d'activités sont situées en périphérie des bourgs, le long des Routes Départementales. L'accès en cars est possible mais l'usage de la voiture est privilégié.

Les plages et les sites touristiques sont situés sur le littoral : l'usage du vélo est de plus en plus utilisé.

Un constat différent selon les catégories d'usagers

Les Oléronais :	Les visiteurs
· des déplacements majoritairement sur l'île, · fort usage de l'automobile, La nécessiter d'améliorer des services de transport de proximité toute l'année, en particulier les liaisons avec le canton Nord a été pointée par l'enquête.	**A la semaine et les résidents secondaires :** · arrivent et partent en voiture, · pendant le séjour, usage important des modes doux sur l'île. **A la journée :** · très mobiles, · fort usage de l'automobile.

VI.3. Les transports en commun



Les transports en commun malgré les aménagements successifs, sont encore peu fréquentés sur l'île.

Transports en commun « routier »

Les liaisons vers le continent sont organisées par Kéolis « le réseau les Mouettes » départemental (Rochefort, La Rochelle, Saintes, Royan, Saint Jean d'Angely)

***Ligne 6 « express »**: Surgères > Rochefort > Marennes > Bourcrefranc le Chapus > Le Château d'Oléron > Dolus d'Oléron > Saint Pierre d'Oléron*
***Ligne 6 :** Surgères > Rochefort > Marennes > Bourcrefranc le Chapus > Le Château d'Oléron > Dolus d'Oléron > Saint Pierre d'Oléron*
***Ligne 8 :** Saintes > Le Gua > Saint Just Luzac > > Marennes > Bourcrefranc le Chapus > Le Château d'Oléron > Dolus d'Oléron > Saint Pierre d'Oléron*
***Ligne 23 :** La Rochelle > Marennes > Le Château d'Oléron > Dolus d'Oléron > Saint Pierre d'Oléron > Saint Georges d'Oléron > La Brée les Bains > Saint Denis d'Oléron*
***La ligne 6 « scolaire »** est celle qui connait la fréquentation la plus forte et ce toute l'année.*



Transports en commun par bateau :

Des liaisons maritimes sont organisées à la fois entre l'île et le continent et entre les îles d'Oléron.
***Liaison maritime La Rochelle - Ile d'Oléron** - d'avril à fin septembre et pendant les vacances de La Toussaint.*
***Croisières Inter-îles** – Liaison La Rochelle / Saint-Denis, de juillet à août.*
***Saint Denis Croisières** - Liaison La Rochelle / St Denis d'Oléron, d'avril à mi-novembre*
***Bateau Passeur + vélos** - Liaison Bourcefranc / Le Château d'Oléron - Liaison La Tremblade / Saint Trojan Les Bains - Liaison La Tremblade / Marennes, de juillet à août*

VI.4. Les déplacements « doux » - alternatifs





La proximité du bourg (services, équipements, commerces) est un atout à valoriser au travers de la conservation, du développement et de l'aménagement des liaisons douces.
La morphologie du centre bourg de Dolus est propice au développement de ces liaisons, plusieurs sont déjà existantes et offre des cheminements sans voiture, agréables, entre les différents quartiers.

Les liaisons douces du centre bourg sont aussi rejointes par les circuits vélos et de randonnées présents à l'échelle de l'île, et dont la vocation est aussi touristique.



L'île d'Oléron dispose de près de 120 km d'aménagements cyclables, répartis de façon homogène du Sud au Nord de son territoire.

L'engagement du Plan Vélo I, lancé en 1995, visait à desservir les différents centres-bourgs par la traversée au moyen d'une traversée centrale de l'île, tout en faisant découvrir des sites naturels intéressants acquis par le Conseil Départemental de la Charente-Maritime au moyen d'aménagements légers. Ainsi, en 1996, la création de cette « Dorsale » a débuté sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron. La

dorsale a été complétée par un réseau discontinu de pistes permettant la desserte de quelques plages et secteurs d'hébergement.

Le Plan Vélo II a eu pour objectif de compléter le réseau cyclable existant afin de relier les centres d'hébergement touristiques (campings, villages de vacances, résidences secondaires, etc.) aux secteurs d'activités vers lesquels se dirigent les vacanciers ou les résidents permanents, tels que les plages, les centres de loisirs, les commerces, etc.
Ces différentes liaisons se faisaient soit en voiture, soit en vélo dans des conditions de sécurité pas toujours optimales.

Comme indiqué précédemment, les deux plans vélos successifs avaient pour objectif principal de doter l'île d'Oléron d'un maillage d'aménagements cyclables à destination de la pratique touristique.

Chaque Plan Vélo apporte son lot d'objectifs, toujours plus ambitieux en termes de desserte et de sécurité. Ils se concentrent autour de 6 axes principaux :

1. Poursuivre les liaisons inter-pôles : entre les communes, les centres-bourgs,
2. Assurer les liaisons utilitaires : domicile-travail, domicile-études, les équipements (écoles, collèges, lycées),
3. Traiter les points durs correspondant aux franchissements de routes départementales, de centres bourgs, …
4. Assurer des liaisons cyclables avec les zones de stationnement sur les principaux points d'échanges du réseau de Transport Public,
5. Développer les liaisons avec le continent (route et maritime),
6. Poursuivre les liaisons le long du littoral et les accès aux plages.

Ainsi 56 sections pour un linéaire de 90 km formaient le Plan Vélo III initial porté par la CdC de l'île d'Oléron. Néanmoins, les sections les plus urbaines ont été écartées et laissées à la charge des communes. Ces pistes, ainsi que celles existantes permettent d'avoir une vision globale des continuités des pistes cyclables de l'île. Ce projet est en cours d'instruction.

Au-delà du seul aspect des déplacements cyclables, la CDC de l'Île d'Oléron mène une politique de déplacement volontariste visant à réduire la place de la voiture, à favoriser le développement des solutions alternatives (modes doux, intermodalité, cohérence urbanisme-déplacements) et à faciliter les échanges avec les territoires voisins.

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron travaille sur l'amélioration des déplacements avec une politique en matière de mobilité qui s'appuie sur trois documents de planification locaux, le Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT] du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Ile d'Oléron - Marennes, l'Agenda 21 de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et son Plan Global de Déplacements (PGD).

Le SCOT du pays est en cours de révision. Le diagnostic traitera notamment des orientations à fixer en faveur des modes doux. Ces orientations seront reprises dans les objectifs du document dont l'approbation est envisagée pour 2019. Dans l'attente du nouveau document, le projet d'incitation à l'usage du vélo s'inscrit dans la logique du PADD du SCOT en vigueur. En effet, pour son volet déplacements, le PADD fixe quatre principes structurants dont l'un consiste en « la construction d'une véritable offre en transports alternatifs, diversifiée et concurrentielle à l'usage de la voiture ».

L'Agenda 21 de la Communauté de communes prolonge le SCOT par un programme d'actions transversal aux enjeux du développement durable. En matière de déplacements, il réaffirme la nécessité de poursuivre le « développement des alternatives à la voiture individuelle toute l'année à travers la poursuite du Plan global de déplacements », enjeu qui constitue une priorité du forum participatif à partir duquel l'Agenda 21 a été construit.
Suite à un appel à projet du ministère de l'écologie, le Conseil Communautaire a également approuvé l'engagement de la collectivité dans un plan d'actions Territoire à Energie Positive (TEPOS) 2016-2018 dont un des axes majeurs est la mobilité avec la promotion et l'animation d'offres alternatives à la voiture individuelle.

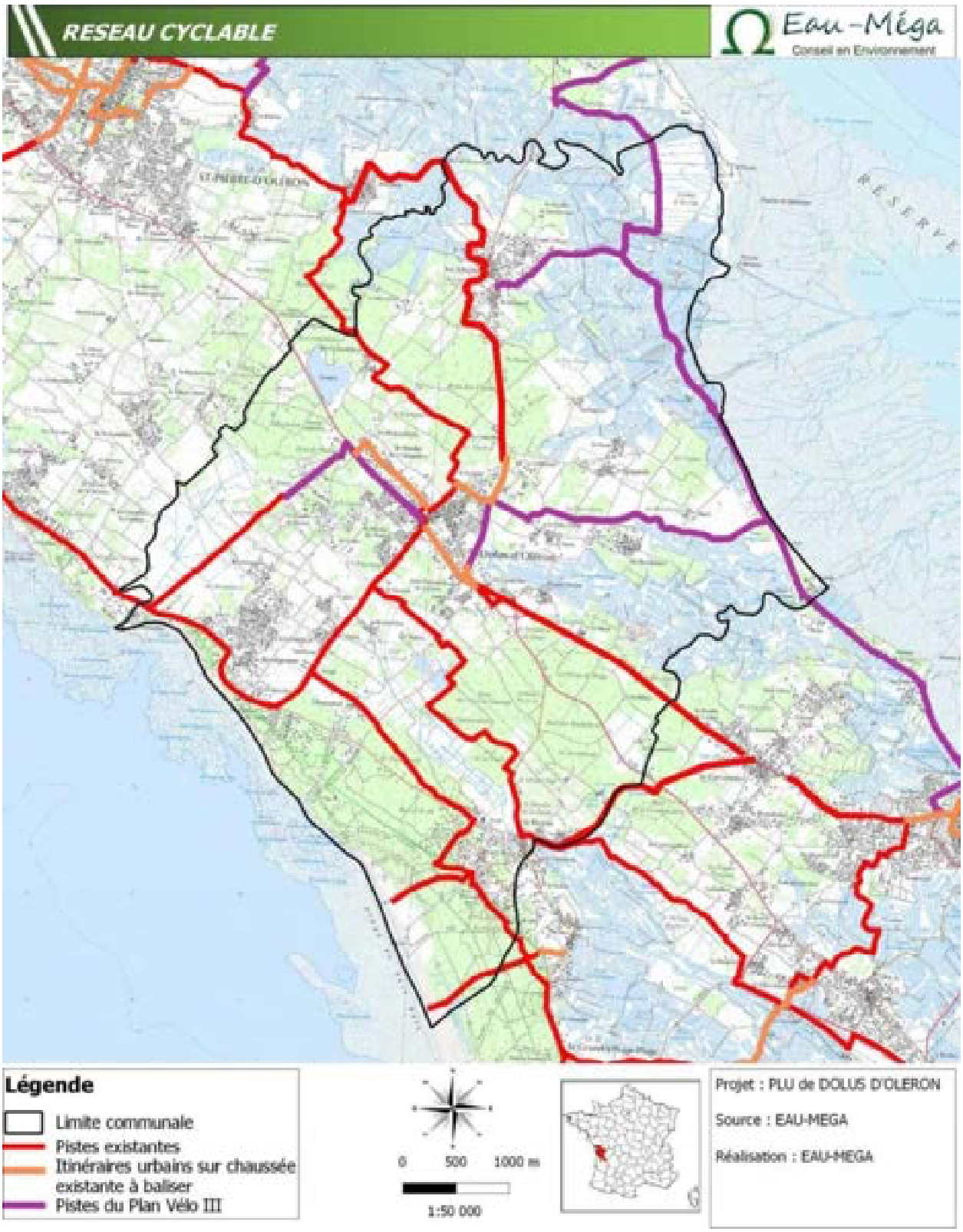


Figure 1 : Réseau cyclables sur la commune de Dolus d'Oléron

Les actions du Département de la Charente Maritime :

Source : Conseil départemental, 2019

- **Concernant les Cheminements**

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

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

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

Dans le périmètre communal de Dolus d'Oléron, on dénombre deux boucles locales cyclables :

- Les Vignobles de l'île d'Oléron
- Ostéiculture et marais salants

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

Je vous prie de trouver en pièce jointe la carte d'offre de cheminement de la commune de Dolus d'Oléron.

VI.5. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

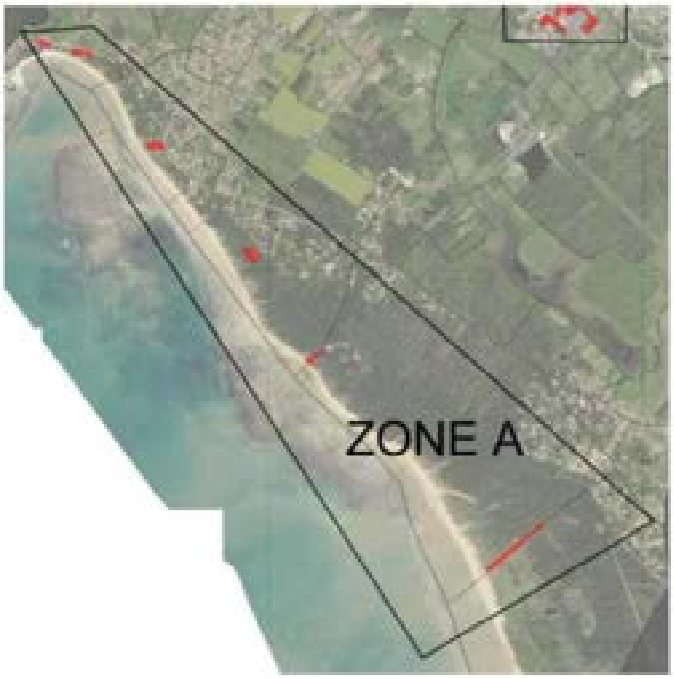
Parcs de stationnement :

- Dans le bourg
- Dans les villages
- Parkings plages

Il n'existe pas de parcs dédiés aux véhicules hybrides ou électriques.

Inventaire des capacités de stationnement (février 2019, ville DOLUS d'OLERON)

- **1856 places voitures**
- **433 places vélos**



Parking Zone A

Plage de la Rémigasse 1 :
Voiture = 70p ;vélo = 30p

la Rémigasse 2 (wind oléron cleub) :
Voiture = 60p ; vélo = 30p

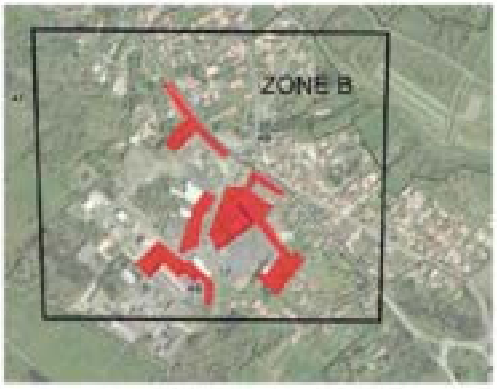
Pirate surf school :
Voiture = 80p ; vélo = 150p

Plage du treuil :
Voiture = 110p ; vélo = 40p

Plage de l'écuissière :
Voiture = 50p

Route du large :
Voiture = 110p

Total Zone A
voiture = 480 ; vélo =250



Zone B

Inter marché
Voiture = 360 p ; vélo = 32 p

Royan mousse
Voiture = 15 p ; vélo 7p

Fitness forme oléron / bricoléron
Voiture =75 p ; vélo = 12 p

DELBARD
Voiture = 88 p

Bowling / TOTEM
Voiture = 55p ; vélo = 10p

Arum nature
Voiture = 10p

Groupama/coiffure
voiture = 24

GIFI
voiture = 78 ; vélo = 6

Total Zone B

Voiture = 705 ; vélo =67



Zone C

Mairie
Voiture = 134 p ; vélo = 34

Cimentière
Voiture = 15 p

Eglise
Voiture =20 p ; Vélo = 12

Parking sans culote
Voiture = 62 p (+7900 m2 de champ soit 316p) ; vélo 58p

Parking bibliothèque
Vélo =6

Auto-école
Vélo 6

Parking école
Voiture = 27

LES ALLARDS



Parking en centre
Voiture = 12p

Total Zone C

Voiture = 586 ; Vélo = 116



Zone D

Route des huitres

Parking 1 = voiture 10 p
Parking 2 = voiture 25 p
Parking 3 = voiture 10 p

Parking la Baudissière

Voiture = 40 p

Total Zone D

Voiture = 85

Total place de parking Zone A B C et D

Voiture = 1856 ; vélo = 433

Demandes/ besoins :
- Aménagement parking : Boulodrome, un parking à côté du city stade
- problématique du stationnement pour les plages

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES

ORIENTATIONS GENERALES

Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles et renforcer-Développer les mobilités douces et les transports en commun

Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour rendre possibles le développement d'un système de transport en commun plus performant

- **Multiplier les liaisons douces en particulier pour les trajets domicile-travail et pour faciliter les parcours quotidiens (équipements, commerces, services…) autour du bourg**
- **Intégrer des liaisons douces inter-quartiers dans les nouveaux projets et zones à urbaniser**
- **Intégrer des dispositifs de stationnement et liaisons douces et « navettes » aux abords des plages**

Préserver et développer les itinéraires de « promenade », de « découverte » en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte de l'île : liaison entre les marais, les plages, le bourg et les pôles d'attraction : sites ostréicoles (groupes de cabanes, installations et ports), marais des oiseaux, structures de loisirs…

Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec le bourg (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles…

- Requalifier les espaces publics du centre bourg, des villages et des quartiers en intégrant les déplacements (voitures, vélos, piétons, car scolaire…) et le stationnement
- Requalifier les espaces de stationnement sur les espaces naturels sensibles : plage, marais, …
- Prévoir des espaces de stationnement spécifiques pour l'accueil des visiteurs/touristes en périphérie du bourg ancien pour « sortir » les voitures du centre-ville et privilégier les cheminements piétons
    - Intégrer le stationnement des camping-cars
    - Prévoir des bornes électriques pour les vélos et les voitures

Favoriser le développement aux abords du bourg, en extension des quartiers résidentiels récents, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun

Maîtriser le développement des écarts et quartiers trop « excentrés » pour limiter les déplacements motorisés (extensions et augmentation des capacités d'accueil)

Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR)

Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures

TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



I. Le milieu physique

I.1. Géologie

L'île d'Oléron est fusiforme et orientée Nord-Ouest/Sud-Est suivant l'axe de l'anticlinal de Gémozac. Le Pertuis de Maumusson et le coureau d'Oléron marquent la séparation de l'île avec le continent. Elle est séparée du continent par le pertuis de Maumusson au Sud et le coureau d'Oléron à l'Est. Le pertuis d'Antioche, large d'une douzaine de kilomètres, la sépare de l'île de Ré au Nord.

C'est une île basse et plate dont les rivages sont en constante transformation : la côte rocheuse de l'Ouest est attaquée par les flots alors que les côtes Sud-ouest et Sud-Est se colmatent avec les apports fluvio-marins (marais) et éoliens (dunes).

Les différents terrains ont des vocations économiques diversifiées suivant leur nature :

- les terrains jurassiques et crétacés portent essentiellement des vignes (appellation Cognac);
- les dépôts dunaires, fixés par les pins des forêts domaniales, donnent de longues plages sableuses favorables à l'essor du tourisme estival ;
- les dépôts fluvio-marins des marais ont permis l'ouverture de nombreux marais salants. Actuellement les marais restent surtout une région d'ostréiculture.

A la fin du Jurassique, le retrait généralisé de la mer s'amorce au Portlandien puis s'accélère avec les formations à évaporites des faciès purbeckiens. Ensuite, l'absence de dépôts au Crétacé inférieur (lacune stratigraphique) souligne l'importance prise par les phénomènes d'émersion et d'érosion durant cette très longue période. La sédimentation marine reprend au Crétacé supérieur avec la transgression cénomanienne. A cette époque, le fond marin n'est pas éloigné du rivage comme l'indique l'alternance d'argiles, sables quartzeux et glauconieux à Huîtres et de calcaires à Huîtres et Rudistes. Puis la sédimentation devient plus carbonatée et homogène durant le Turonien. Ce n'est qu'à la fin du Tertiaire, au Pliocène, que des vestiges de faluns datés du Redonien permettent d'affirmer la présence, à cette époque, d'un golfe marin. La position des faluns, en discordance sur les assises du Purbeckien, permet d'affirmer que l'anticlinal de Gémozac était émergé avant le Redonien et qu'il avait déjà subi l'action d'une érosion intense. La connaissance du Quaternaire se limite principalement à celle du Quaternaire récent. La plupart des témoins plus anciens sont soit submergés par la remontée du niveau marin pendant la transgression flandrienne, soit enfouis sous le bri des marais. Les formations littorales fluvio-marines et dunaires fournissent des éléments pour connaître l'histoire de la côte saintongeaise durant les 5000 dernières années.

La commune de Dolus présente de nombreuses formations géologiques :

- **Le Jurassique** : Les terrains jurassiques apparaissent au Nord, à la faveur d'une boutonnière ouverte par l'érosion dans l'axe anticlinal de Gémozac. Il s'agit de terrains datés du Portlandien, terme ultime du Jurassique supérieur avec des marnes, des argiles et des calcaires argileux qui couvrent la partie Nord Est de l'île. Ce sont des formations tendres n'affleurant pas à l'intérieur des terres.

- **Le Cénomanien** : Une bande principale, large de 4 km environ qui traverse l'île d'Oléron dans sa moitié Sud selon une direction Nord-Ouest/Sud-Est depuis Domino jusqu'à Ors. Elle se prolonge sur le continent par la pointe de Bourcefranc. Du point de vue structural, cet ensemble se rattache au flanc sud de l'anticlinal sud-saintongeais (anticlinal de Gémozac) et les terrains sont affectés d'un pendage de quelques degrés vers le Sud-Ouest. Fréquemment ils sont masqués par des dépôts quaternaires fluviatiles, argileux (alluvions récentes) ou silteux (terrasse ancienne), marins (bri) ou encore éoliens (formations dunaires).

  Il est composé de dépôts détritiques de base, de sables quartzeux et d'argiles feuilletées lignifères, d'une barre inférieure à Orbitolines, de sables et grès glauconieux et d'une barre carbonatée supérieure à Orbitolines sur 30 m d'épaisseur et decalcaires à Rudistes et Préalvéolines sur 10 à 12 m.

- **Le Turonien** : Il forme sur la côte méridionale de l'île une bande d'affleurement plongeant modérément vers le Sud-Ouest. Le Turonien inférieur est le plus souvent masqué par les formations dunaires (Dya) et les alluvions fluviatiles résiduelles (RFw). Trois niveaux lithostratigraphiques principaux se rapportent à ce sous-étage :
    - des marnes grises ;
    - des calcaires tendres et gélifs, détritiques, argileux ou crayeux avec des épisodes glauconieux ;
    - des calcaires blancs, bien cristallisés à saccharoïdes.

- **L'Holocène** : La transgression flandrienne a profondément modifié le littoral charentais, en masquant la plupart des formations quaternaires plus anciennes. Elle apparaît comme la seule coupure importante.

- **Formations fluvio-marines flandriennes** : Les formations fluvio-marines forment de larges plaines côtières (2 à 3 mètres d'altitude) quadrillées par un réseau serré de canaux et protégées de la mer par des digues. Elles sont constituées par des assises meubles, argileuses à niveaux intercalés de tourbe et de sable très fin. L'ensemble de ces dépôts a plusieurs désignations : bri, Argile à Scrobiculaires ou encore Argile des polders.

  L'élévation du niveau de la mer au cours des derniers millénaires (transgression flandrienne) est à l'origine de la formation de ces dépôts. En effet, la submersion des côtes les plus basses a transformé le promontoire d'Oléron en île et a entraîné la création d'un rivage très découpé : les caps correspondent aux anciens points hauts et les golfes, aux vallées et dépressions naturelles.

- **Formation alluvionnaire récente** : L'installation des formations dunaires sur le littoral a empêché le drainage des eaux douces vers la mer entraînant ainsi la création de plaines marécageuses et tourbeuses (marais doux de la Perroche, des Gros-Joncs, etc.). Leur assainissement s'effectue à l'aide de canaux reliés à la côte. Ces alluvions donnent des sols noirs, argileux, sableux et tourbeux.

Ainsi 56 sections pour un linéaire de 90 km formaient le Plan Vélo III initial porté par la CdC de l'île d'Oléron. Néanmoins, les sections les plus urbaines ont été écartées et laissées à la charge des communes. Ces pistes, ainsi que celles existantes permettent d'avoir une vision globale des continuités des pistes cyclables de l'île d'Oléron (cf. carte suivante).

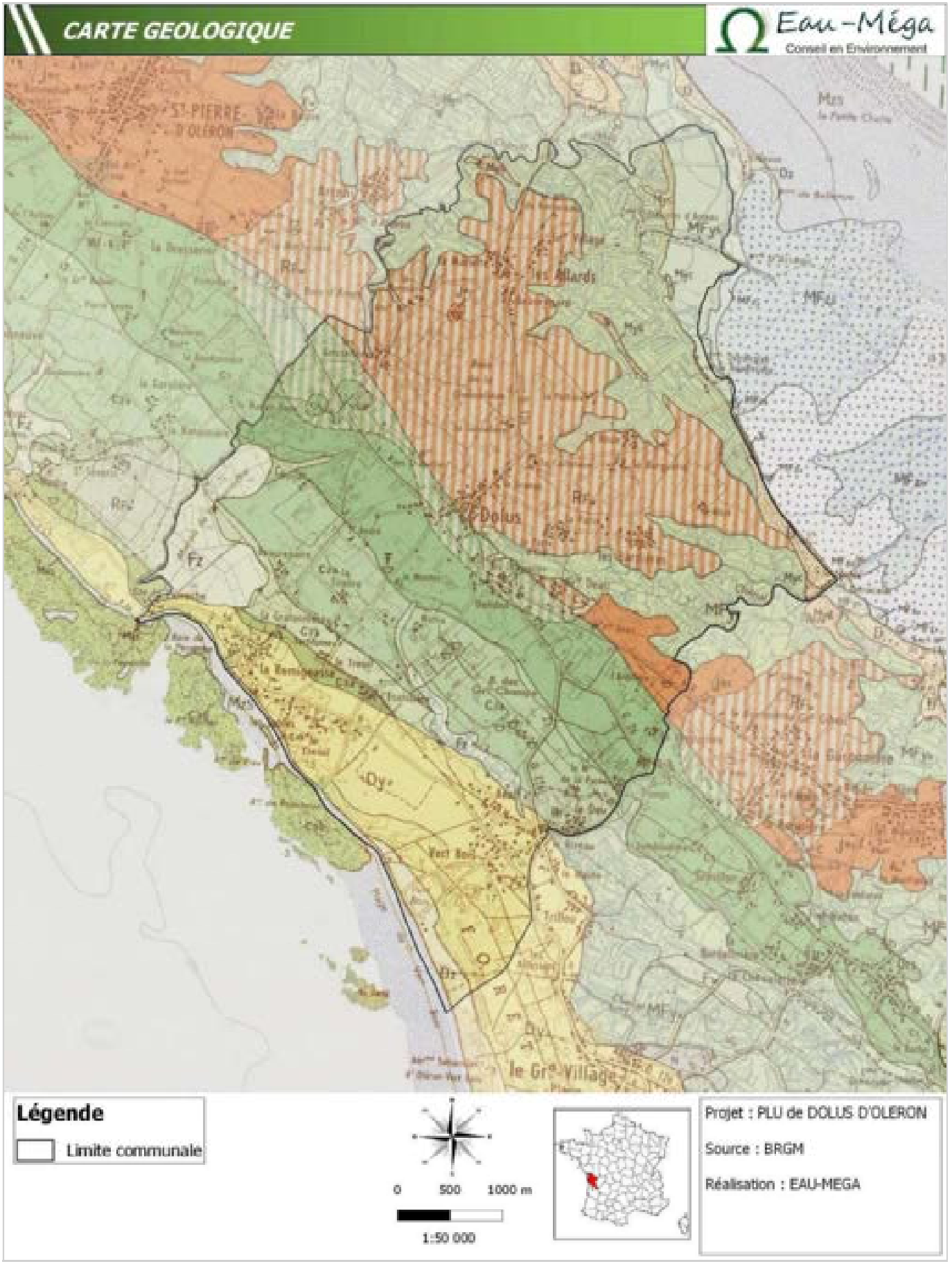


Figure 2 : Contexte géologique

I.2. Hydrogéologie

A. Aquifères

La commune de Dolus d'Oléron se situe au-dessus de trois aquifères différents qui s'orientent, tout comme l'île d'Oléron, du Nord-Ouest au Sud-Est. Ces aquifères sont les suivants :

- 570c – Purbeckien/Ile d'Oléron

D'une épaisseur d'environ 40 m, il est constitué de marnes, argiles et calcaires argileux (faciès laguno-saumâtres purbeckiens). Les différents niveaux sont localement recouverts, par des vases marines dans les anciens golfes, par des sables éoliens (forêt des Saumonards), ou par des alluvions résiduelles pouvant atteindre jusqu'à 3 m d'épaisseur. Ils reposent par ailleurs sur des niveaux un peu plus carbonatés (calcaires argileux et marnes).
Du point de vue hydrogéologique, il peut être aquifère du fait de l'altération superficielle, et de la fissuration des niveaux les moins profonds (jusqu'à 15/20 m). Sa productivité est alors modeste et variable selon les secteurs (jusqu'à 40 m^3/h en période de recharge). La nappe qu'il renferme est sensible aux pollutions et aux intrusions salines. Les valeurs en nitrates mesurées sont médiocres : comprises en moyenne entre 30 et 40 mg/l, elles atteignent ponctuellement 50 mg/l (norme AEP : teneur ≤ 50 mg/l).

- 116b – Saintonge/Ile d'Oléron

Le système aquifère cénomanien de l'île d'Oléron est constitué d'une bande large de 4 km environ qui traverse l'île dans sa moitié Sud, selon une direction Nord-Ouest/Sud-Est, de Domino à Dolus. Il est situé dans le prolongement du flanc Sud de l'anticlinal de Jonzac. Les terrains aquifères reposent sur la structure jurassique constituée de marnes, d'argiles et de calcaires argileux, datée du Purbeckien. Sur ce mur peu perméable, les dépôts cénomaniens montrent une succession lithologique classique (dépôt détritiques, calcaires et grès fissurés) sur une épaisseur d'environ 50 m :
La nappe est captée dans les horizons carbonatés du Cénomanien moyen, et les horizons sableux du Cénomanien inférieur. Elle est libre. Les risques d'invasion par l'eau saumâtre existent, en particulier dans les formations carbonatées et fissurées.
Cependant, avec celui des sables dunaires (au Sud), c'est l'un des aquifères exploités, dans l'île, pour l'Alimentation en Eau Potable.

- 401a – Aquifère dunaire/Ile d'Oléron

Localisé au Sud-Ouest de l'Ile d'Oléron, c'est un système aquifère libre, représenté par des édifices éoliens littoraux. Cette structure complexe implique la présence de petites nappes perchées au sein des édifices dunaires. Le substratum est constitué par des calcaires du Crétacé supérieur et par des dépôts argileux à Scrobiculaires du Flandrien.
La nappe est utilisée pour l'Alimentation en Eau Potable malgré sa vulnérabilité et sa productivité relativement réduite (10 à 15 m^3/h). Aucun élément sur la qualité de l'eau n'est disponible mais, l'environnement forestier présage d'une bonne qualité. Les chlorures (invasion marine) et le fer (souvent présent dans ce type de dépôt) sont à surveiller.

B. Masses d'eau souterraines

L'île d'Oléron est concernée par la masse d'eau FRFG063 « Calcaires, sables et alluvions des îles d'Oléron et d'Aix ». Il s'agit d'une masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale d'une superficie de 157 km².

Le tableau suivant présente l'état de la masse d'eau et les objectifs à atteindre dans le cadre du SDAGE 2016-2021.

Tableau 1 : Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFG063

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon
Pressions	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015 Polluant dont la tendance à la hausse est à inverser : Nitrates

I.3. Climat

Le climat charentais, de type océanique, est marqué par des hivers frais et pluvieux et des étés secs et relativement chauds mais très irréguliers. Les données météorologiques de 2015 présentées sur le graphique ci-dessous sont issues de la station Météo-France de la Pointe de Chassiron située au niveau du jardin du phare (Indicatif N° 17323001).

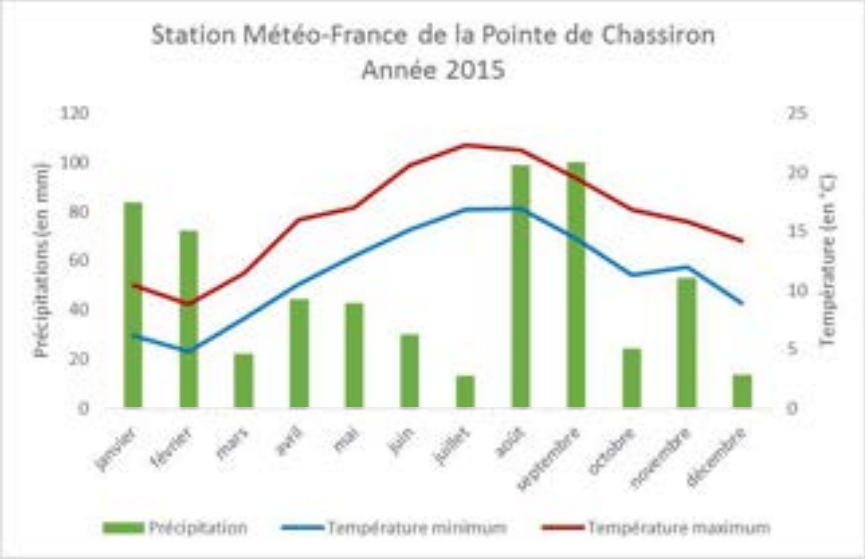


Figure 3 : Données météorologique de la station n° 17323001 (Source : Météo-France)

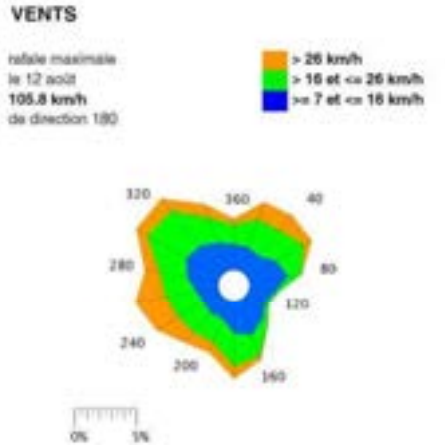


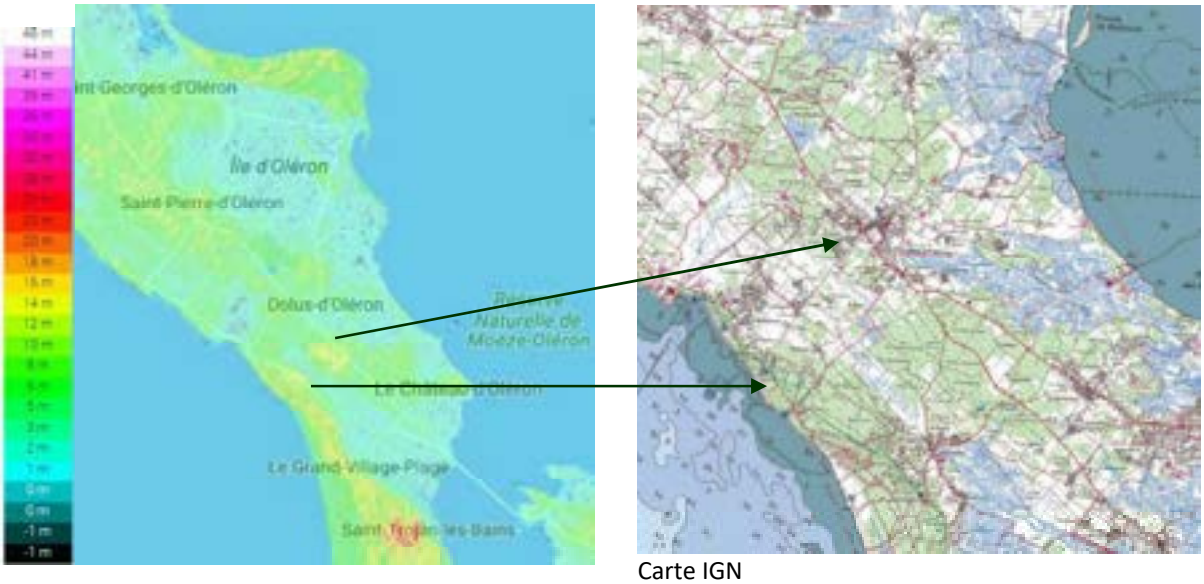
Figure 4 : Rose des vents de la station n°17323001 (Source : Météo-France)

La somme des précipitations en 2015 est de 596 mm. Les mois les plus humides habituellement sont janvier et février avec, en 2015, une pluviométrie particulièrement importante en août et septembre

La moyenne annuelle des températures est de 13,8°C. Les températures les plus chaudes sont relevées aux mois de juillet et août. Les observations de l'année 2015 indiquent un maximum absolu de 22,3°C en juillet. Le minimum a été enregistré en février avec 4,8°C. Les mois les plus froids s'échelonnent généralement de décembre à février malgré un hiver très doux en 2015.

La rose des vents issue de la station Météo-France de la Pointe de Chassiron met en évidence des vents dominants de secteurs Ouest/Nord-Ouest.

I.4. Relief



Carte IGN

Le relief de l'île d'Oléron est caractérisé par la faible variation du relief, cette caractéristique est particulièrement vraie sur le territoire de Dolus d'Oléron.

Si les principales zones d'habitations sont situées entre 12 et 15m par rapport au niveau de la mer, une grande partie du territoire communal est quant à lui situé en dessous des 3m, les parties « marais » et front littoral Est sont situées au niveau de la mer.

L'absence de variation importante du relief ne signifie pas l'absence de variation dans la perception des paysages. La relative « platitude » du territoire communal rend visible de loin le moindre obstacle et le moindre changement d'atmosphère. Ainsi, il découle de ce caractère de nombreuses conséquences sur la perception et la nature des paysages. Ainsi, les différentes entités du paysage, ne peuvent se percevoir que si l'horizon est dégagé du moindre obstacle, même de très faible hauteur.

I.5. Hydrographie

A. Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de l'île d'Oléron est dense sur la façade Est de l'île impliquant de nombreuses zones marécageuses de ce côté de l'île (du Coureau d'Oléron au plateau des Palles).

La commune de Dolus d'Oléron fait partie des communes dont le réseau hydrographique est développé sur la façade Est avec le chenal d'Arceau, le chenal de la Baudissière, le chenal de la Brande et le chenal d'Ors dont l'exutoire se situe plus au Sud dans le Coureau d'Oléron. Il est à préciser la présence du marais de la Perroche côté Est de la commune.

B. Masse d'eau « Rivière »

Parmi ces chenaux, seul le chenal d'Ors constitue une masse d'eau (FRFRC2_1). Le tableau ci-dessous reprend l'état de la masse d'eau et les objectifs d'état du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.

Tableau 2 : Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFRC2_1

Etat écologique	Moyen
Etat chimique	Non classé
Pression	Pollution aux pesticides Altération de la morphologie
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2027 Type de dérogation : conditions naturelles, raisons techniques
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015



Carte 1 : Réseau hydrographique

La mairie a recensé quelques mares et points d'eau sur le territoire communal.

C. *Masse d'eau côtière*

L'île d'Oléron est entourée de trois masses d'eau côtières. Parmi celles-ci deux concernent la commune de Dolus d'Oléron :

- FRFC02 – Pertuis Charentais (façade Est de l'île)

Tableau 3 : Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFC02

Etat écologique	Bon
Etat chimique	Bon
Pression	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015

- FRFC03 - Côte Ouest de l'île d'Oléron

Tableau 4 : Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFC03

Etat écologique	Bon
Etat chimique	Bon
Pression	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015

L'objectif du SDAGE 2016-2021 est de conserver ces masses d'eau en bon état.

D. *Zones de baignade*

Il existe sur la commune de Dolus d'Oléron deux sites de baignade : la plage de la Remigeasse-La Perroche et la plage de Vert-Bois. Ces deux sites sont classés excellents depuis 2015 selon la directive 2006/7/CE.

Les profils de baignade recensent les situations à risque par rapport à la dégradation de la qualité de l'eau.

> La plage de la Remigeasse-La Perroche :

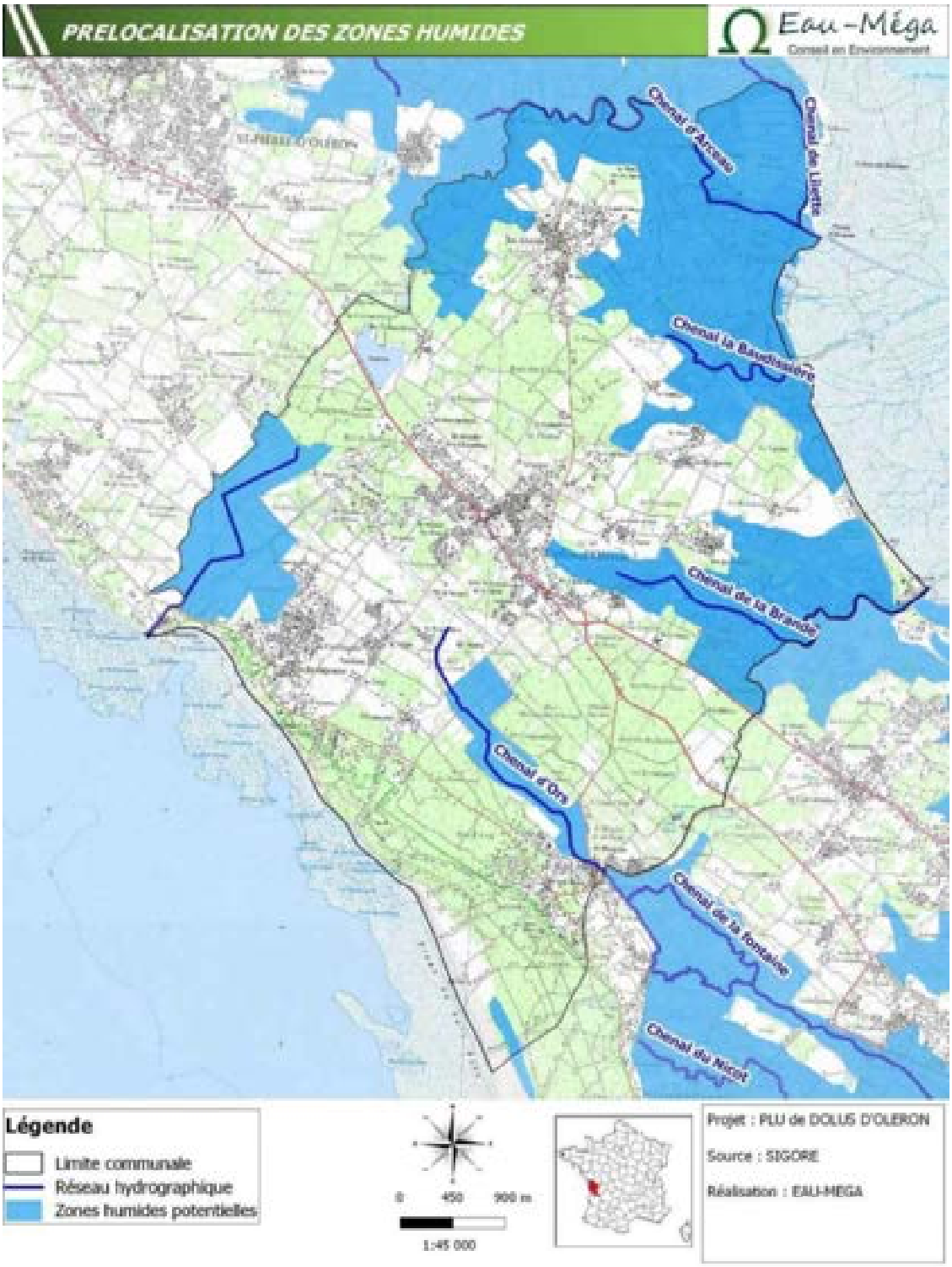
		Situation à risque			Evaluation du risque
Rejet à risque	**Fréquence**	**Conditions météorologiques**	**Conditions terrestres**	**Conditions océaniques**	
Lagunage	Avec conditions favorables	Abat d'eau	Nappe haute	Fort coefficient	Assez fort
Equipements plage	Accidentelle	Fréquentation estivale de la plage			Assez faible
STEP	Accidentelle	Toutes	/	Toutes	Faible

> La plage de Vert Bois :

		Situation à risque			Evaluation du risque
Rejet à risque	**Fréquence**	**Conditions météorologiques**	**Conditions terrestres**	**Conditions océaniques**	
Assainissement non collectif	Avec conditions favorables	Abat d'eau	Nappe haute	Toutes	Assez fort
Assainissement collectif	Avec conditions favorables	Abat d'eau	/	Toutes	Moyen
Réseau pluvial	Avec conditions favorables	Abat d'eau	Nappe haute	Toutes	Moyen
Poste de refoulement	Accidentelle	Abat d'eau	/	Toutes	Faible
Equipements plage	Accidentelle	Fréquentation estivale de la plage			Assez faible
Mouillage	Accidentelle	Fréquentation estivale de la plage			Assez faible
Lessivage agricole	Avec conditions favorables	Abat d'eau	/	Toutes	Faible

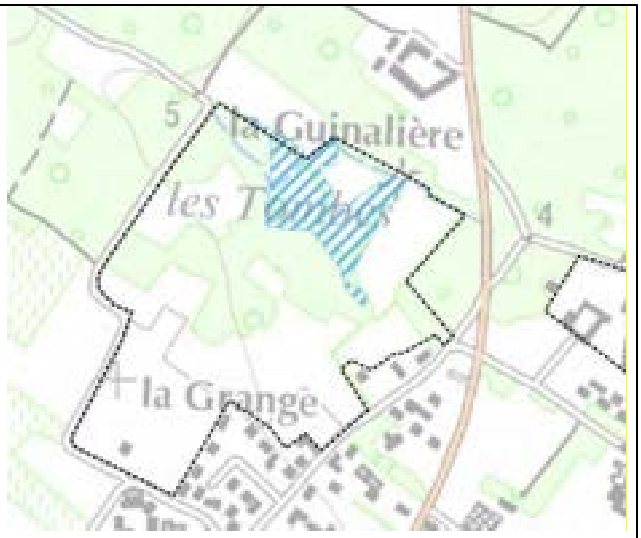
I.6. Zones humides

Une pré-localisation des zones humides de Charente-Maritime a été réalisée. Sur la commune de Dolus, les zones humides potentielles se situent au niveau du marais de la Perroche, du chenal d'Arceau, du chenal de la Baudissière, du chenal d'Ors et une petite zone tout au Sud de la commune, au niveau de l'arrière-dune parallèlement à la route du Jard. La carte ci-dessous localise les zones humides potentielles de la commune de Dolus-d'Oléron.



Carte 2 : Prélocalisation des zones humides

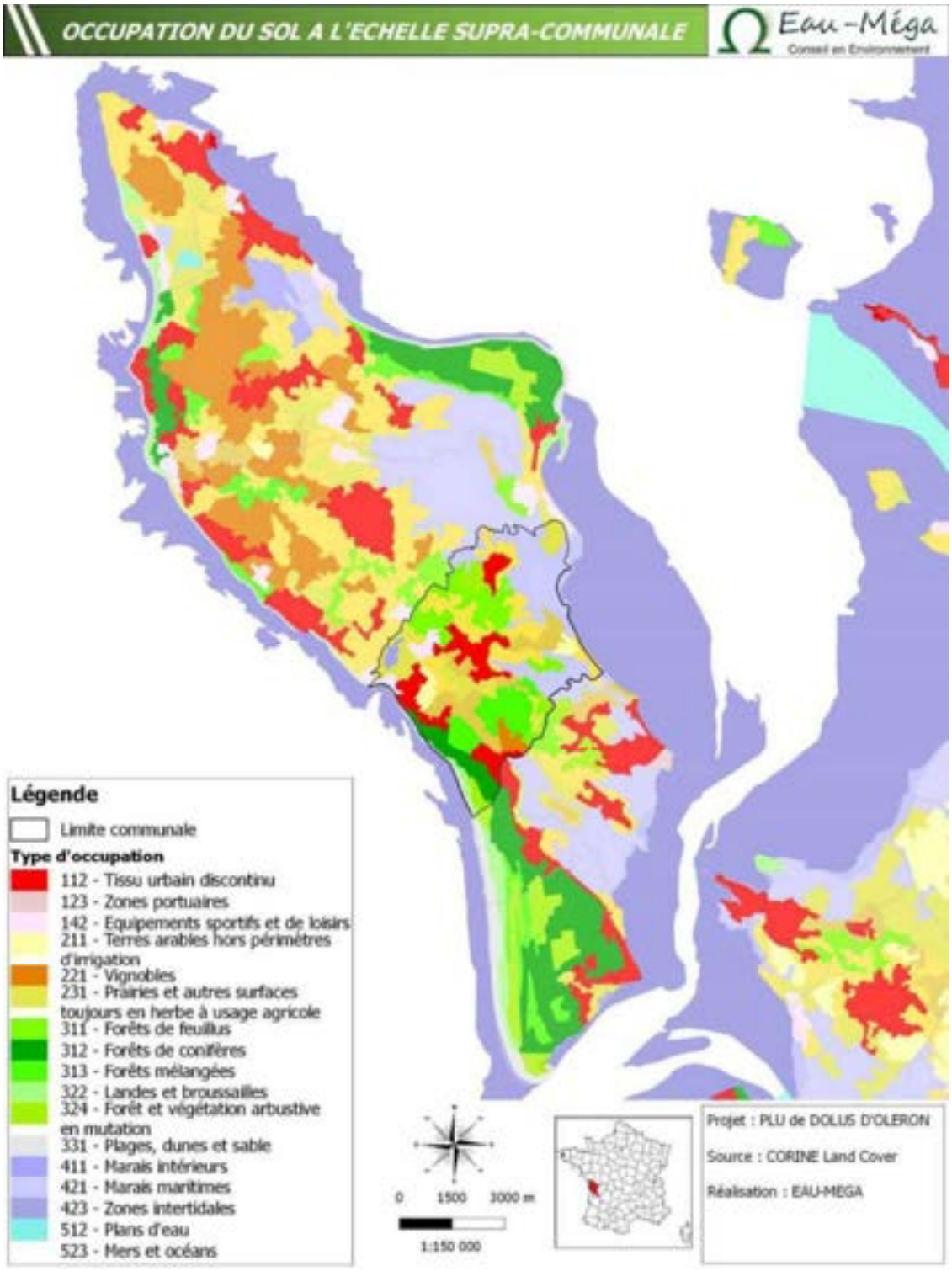
Toutefois, des prospections de terrain ont été menées sur les secteurs potentiellement urbanisables. Des zones de stagnation d'eau y ont ainsi été repérées sur les secteurs de la Cossarde, Les Peux et Fief Melon. Ces zones de stagnations d'eau devront être prises en compte dans la suite de l'élaboration du PLU.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>Secteur des Becheries, de la Cossarde et des Peux</td>
<td>Secteur de Fief Melon</td>
</tr>
</table>

I.7. Occupation du sol

A. Occupation des sols à l'échelle supra-communal

La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens.



Carte 3 : Occupation des sols (Source : Corine Land Cover)

B. Occupation des sols à l'échelle communale

Le Pays de Marennes-Oléron a fait réaliser sur l'ensemble de son territoire une carte d'occupation des sols à 1/2000. La carte suivante présente ces données pour la commune de Dolus-d'Oléron uniquement.

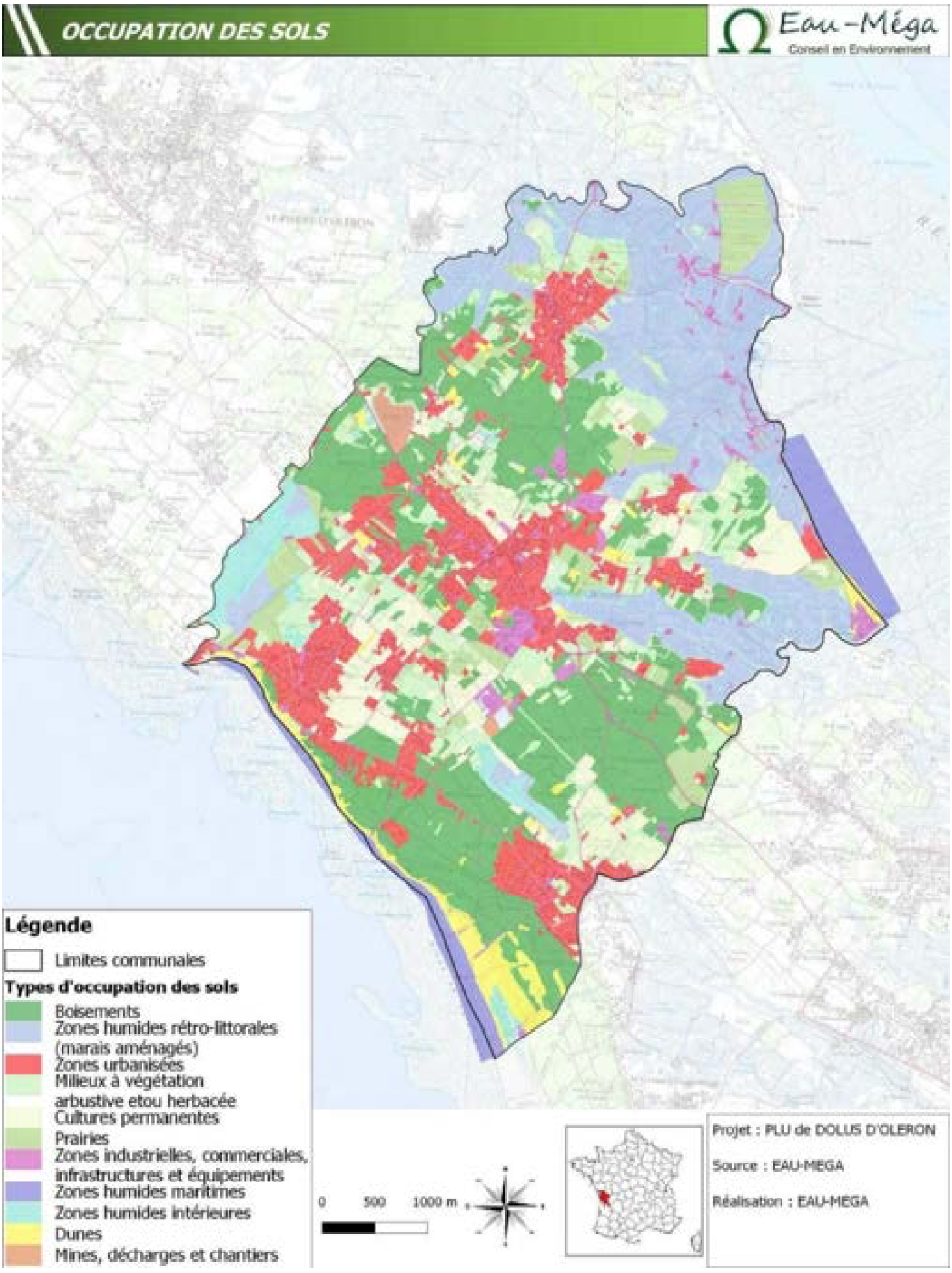
Le territoire communal est occupé de la manière suivante :

Type d'occupation	Surface (en ha)	Surface relative (en %)
Boisements	754,9	26
Zones humides rétro-littorales (marais aménagés)	539,3	18
Zones urbanisées	430,3	15
Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	310,9	11
Grandes cultures	241,4	8
Prairies	195,4	7
Zones industrielles, commerciales, infrastructures et équipements	150,4	5
Zones humides maritimes	111,7	4
Zones humides intérieures	98,3	3
Dunes	92,7	3
Mines, décharges et chantiers	21,8	1
Total	2947,0	100

L'occupation, au Nord-Est, est dominée par les marais ostréicoles (18%), dont l'activité est essentielle à l'économie de la région, et par les boisements à dominante feuillus (26%). Au Sud-Ouest, les marais sont doux (3%) et la côte présente de grandes étendues de plages et de dunes (3%). Les boisements sont, de ce côté de la commune, mélangés ou à dominante conifère.

Les prairies (7 %) sont dispersées sur l'ensemble de la commune et on observe très peu de grandes cultures et de vignes (8 % en tout).

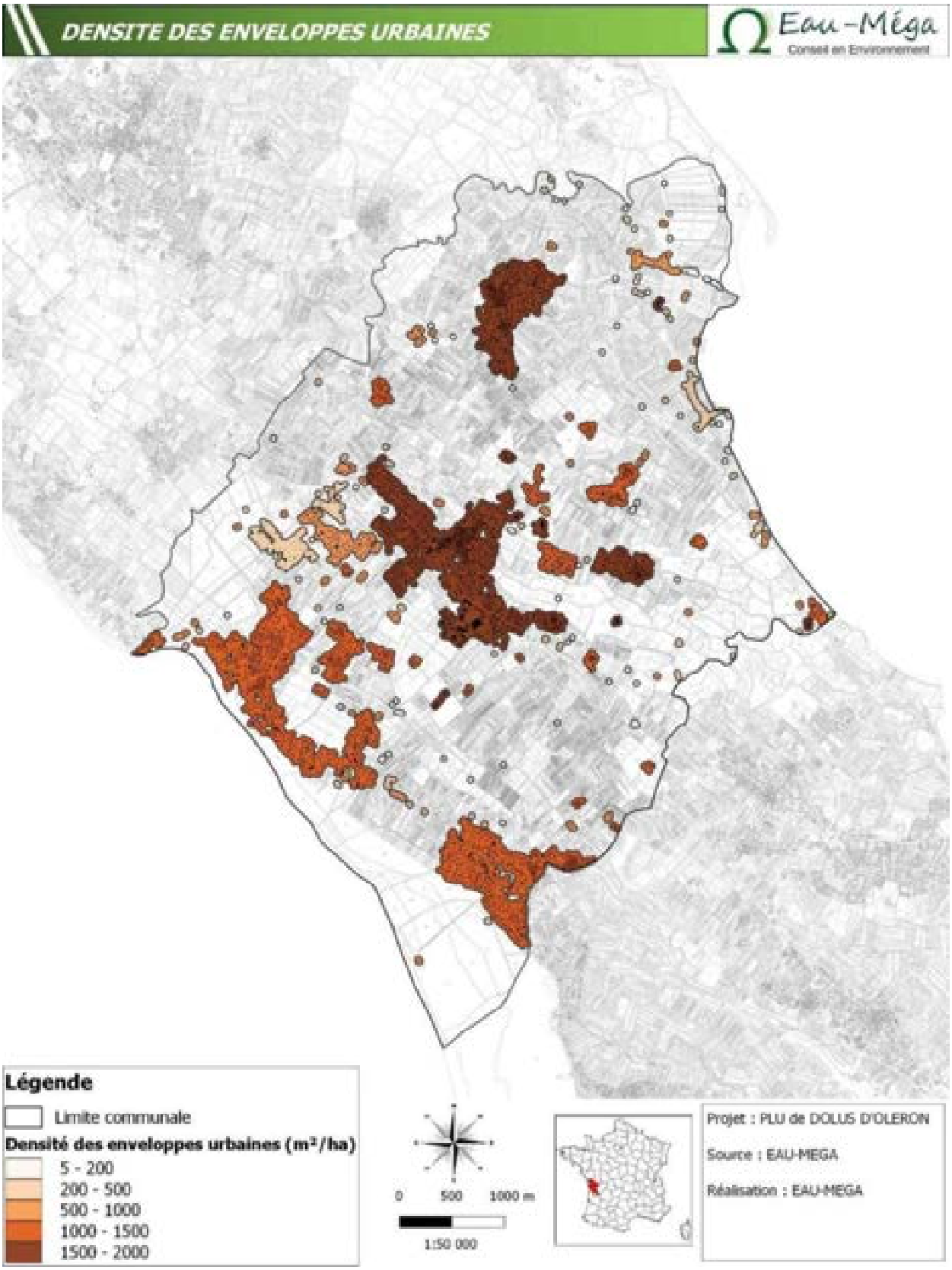
L'urbanisation est importante (15 %) sur la commune et se concentre sur 4 secteurs : Dolus, Les Allards, La Remigeasse et Vert bois. Il existe de très nombreux bâtiments isolés sur le territoire.



Carte 4 : Occupation des sols sur la commune de Dolus d'Oléron

C. *Etat initial de la consommation d'espace et des densités urbanisées*

Des enveloppes urbaines ont pu être définies à partir des bâtiments existants sur la commune. Un périmètre de 25 m autour de chaque bâtiment a été considéré comme urbanisé. La carte suivante a ainsi pu être établie et met en évidence les enveloppes urbaines de la commune.



Carte 5 : Densité des enveloppes urbaines de la commune

Il ressort de cette carte que la commune dispose de quatre enveloppes urbaines principales : le bourg, La Remigeasse, Vert Bois et Les Allards.

Le tableau suivant détaille les surfaces et les densités de ces principales enveloppes urbaines.

Tableau 5 : Surfaces et densités des principales enveloppes urbaines de Dolus d'Oléron

Lieu-dit	Surface enveloppe bâtie (en ha)	Surface de bâti (en ha)	Nombre de bâtiments	Densité en surface bâtie m²/ha	Densité en nb de bât/ha)	Surface moyenne par bâtiment (en m²)
Bourg	124,6	21,3	2460	1706	19,8	86,5
La Remigeasse	96,5	12,1	1732	1254	17,9	69,9
Vert Bois	66,9	8,7	1386	1301	20,7	62,8
Les Allards	48,7	7,4	1150	1525	23,6	64,6

Une analyse plus fine a été réalisée au niveau des trois principales enveloppes urbaines. Ainsi, ces enveloppes ont été divisées en zone de 2500 m² dans lesquelles la surface de bâti et le nombre de bâtiments ont été calculés. Cela a permis de faire état des densités de bâti au sein même de ces enveloppes. A échéance du PLU, il sera possible d'observer l'évolution du bâti dans ces zones.

Les cartes suivantes montrent les éléments suivants :

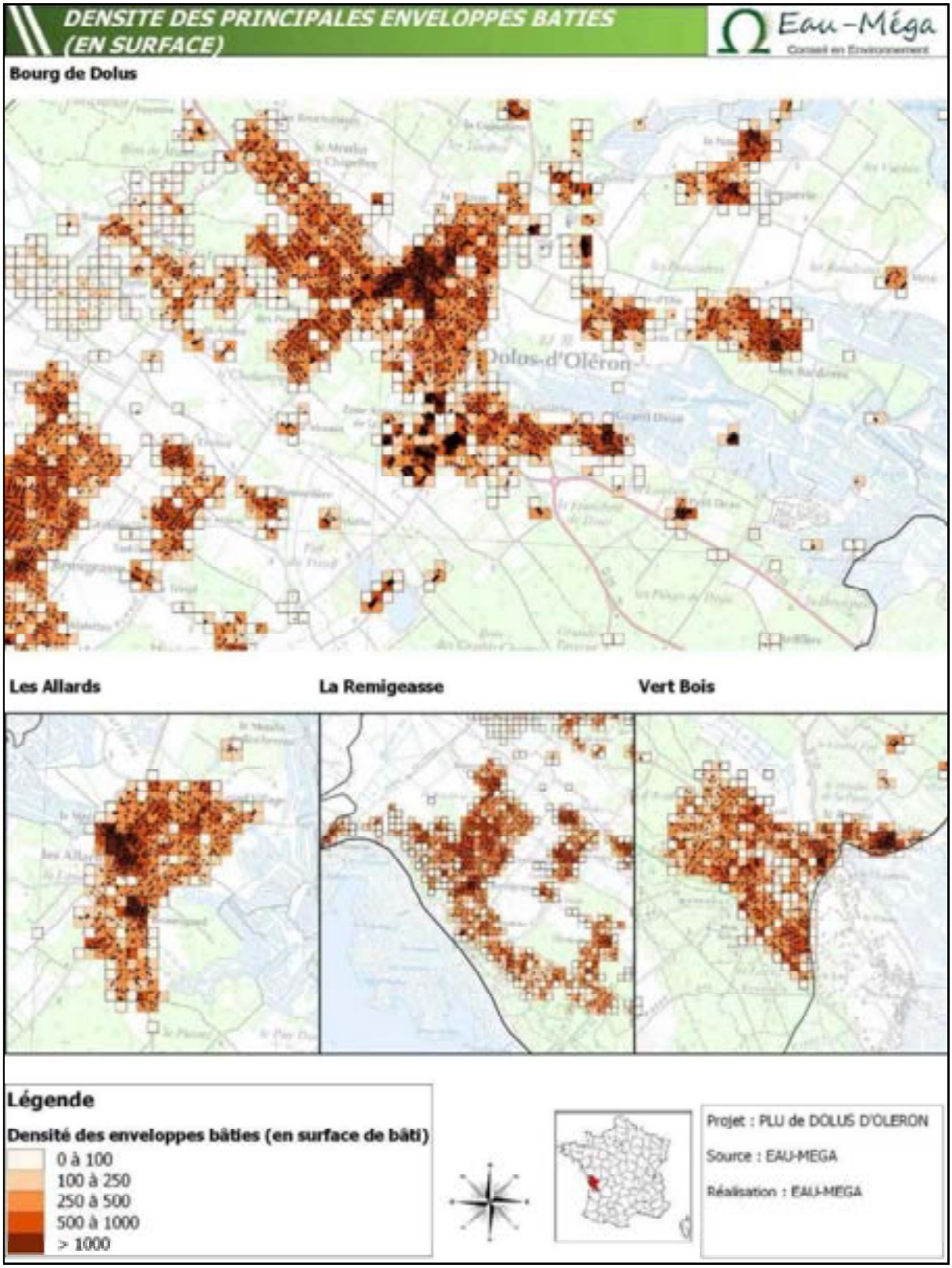
- Le Bourg : on distingue un vrai bourg dense autant en nombre d'habitations qu'en surface bâtie autour duquel des lotissements de moindre densité se sont construits. Ces lotissements (Rue des Chapelles, lotissement La Cossarde, Route du Treuil, Rue du Moulin au Bourg) se caractérisent par une faible densité en nombre d'habitations mais dont les surfaces au sol des bâtiments sont plus importantes que celles du centre-bourg. On observe des zones nettement moins denses et « détachées », comme le lotissement de l'allée de Bussac, le camping des Floralies, des Sablons et des Groies. A l'entrée du territoire, il existe une zone économique au sein de laquelle quelques bâtiments représentent des surfaces au sol très importantes (ZA La Jarrie).

- Les Allards : il s'agit d'un secteur très dense et resserré composé de plusieurs noyaux anciens, denses. On y observe autour des deux noyaux historiques, un étalement vers le Nord-Est et vers la RD 126. Il existe au sein de cette enveloppe bâtie quelques dents creuses. On différencie parfaitement le tissu récent au sein duquel la densité est nettement moins importante que dans l'ancien.

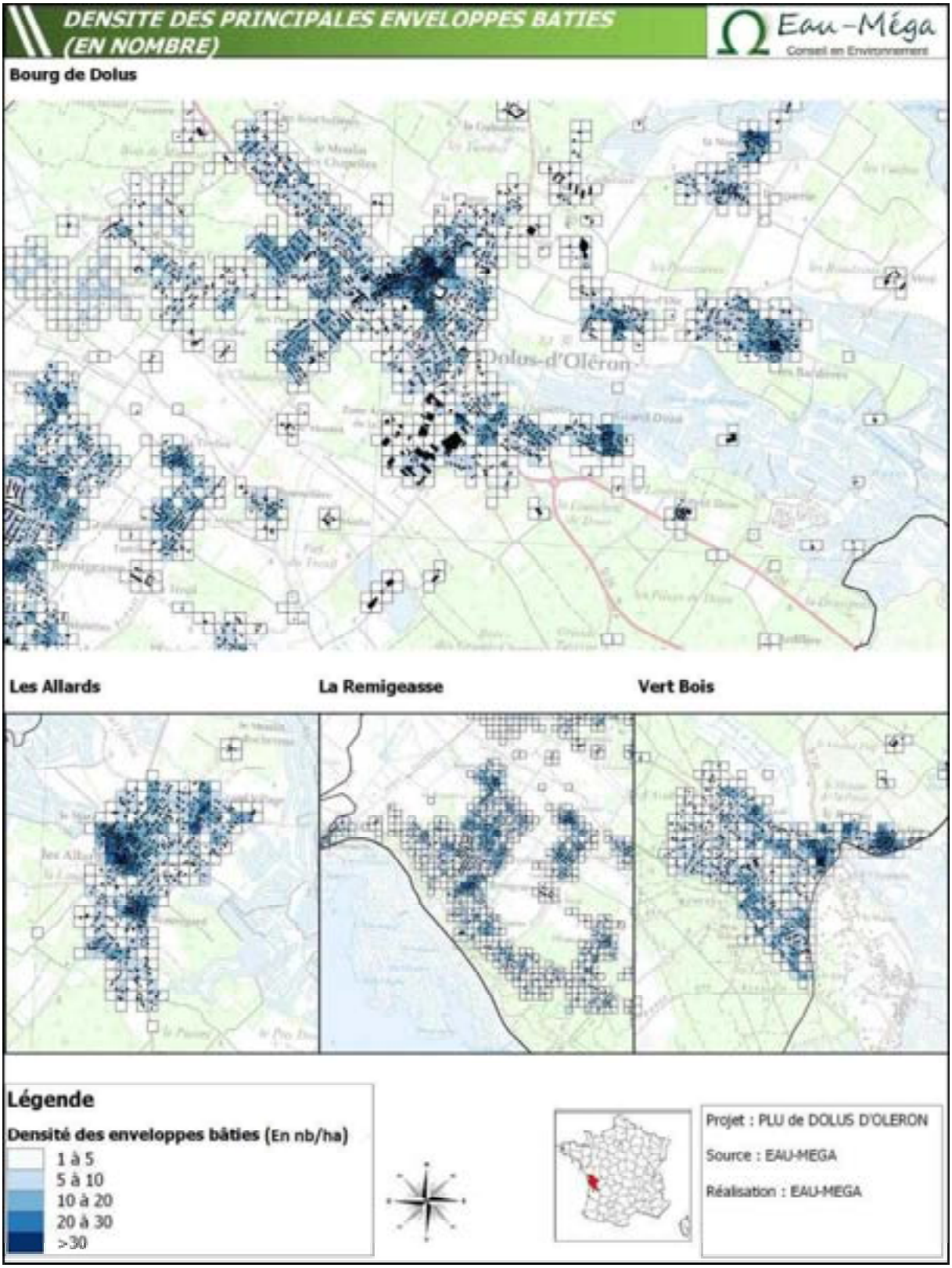
- La Remigeasse : cette enveloppe urbaine est différente des deux premières citées précédemment. En effet, on n'y distingue pas de tissu ancien. Les densités y sont moins importantes, se rapprochant des densités observées dans du tissus récent et il existe un fort étalement de l'urbanisation le long de l'Avenue de l'Océan. Cette urbanisation linéaire est très peu dense que ce soit en nombre de bâtiment ou en surface bâtie. Elle a pour conséquence de relier La Remigeasse avec d'autres secteurs urbains.

- Vert Bois : ce secteur résidentiel « sous-bois » est enclavé entre le milieu forestier et le marais d'Avail. L'habitat y est donc très dispersé et très peu dense. Un renforcement de cet espace bâti, dans les parties les moins denses et/ou en limites directes avec le massif forestier, n'est pas favorable à la conservation des milieux.

Carte 6 : Densité du bâti (en surface)



Carte 7 : Densité du bâti (en nombre)



II. Le milieu naturel

II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

Nom	Surface (en ha)	Surface sur la commune (en ha)	Distance au bourg (en m)	Enjeux
ZNIEFF II				
Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	37 059	930	300	Habitats, Flore, Loutre, Cistude, Oiseaux
Massif de Saint-Trojan	1953	279	1100	Habitats, Oiseaux, Flore
ZNIEFF I				
Bois d'Anga	84	31	1700	Habitats, Oiseaux, Flore
Les salines	1951	450	1000	Habitats, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Insectes
Vasières côte Est d'Oléron	2686	15	2600	Habitats, Oiseaux, Flore
Marais de la Perroche	112	111	1900	Habitats, Flore, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens
Marais d'Avail	89	90	1100	Habitats, Flore, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens
Forêt de Saint-Trojan	1878	279	2000	Habitats, Oiseaux, Flore
Sites Natura 2000				
ZPS Marais de Brouage	26 095	727	300	Habitats, Oiseaux, Flore
ZSC/ZPS Marais de la Seudre	13 976	189	1500	Habitats, Oiseaux, Flore
ZSC Pertuis-Charentais - Rochebonne	455 230	19	2700	Habitats, Flore, Ichtyofaune
ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron	2898	233	2400	Habitats, Flore
Site classé				
Ile d'Oléron	21 538	2438	250	Patrimoine naturel
Site inscrit				
Ensemble littoraux et marais	7554	1141	980	Patrimoine naturel
Arrêtés de Protection de Biotope				
Marais d'Avail et Bois de la Parée	53	53	1700	Patrimoine naturel
Réserve Naturelle Nationale				
Moëze-Oléron	6720	10	2700	Oiseaux

II.2. Les zones d'inventaires : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

La carte suivante présente les ZNIEFF à proximité de Dolus-d'Oléron.

A. 540007610 : ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron »

Cf. descriptions des ZSC et des ZPS des marais de Brouage et de la Seudre.

Cette ZNIEFF de type II regroupe trois ZNIEFF de type I :

B. 540006841 : ZNIEFF I « Bois d'Anga »

Il s'agit d'un massif forestier comprenant une grande diversité de faciès : chênaie thermo-atlantique à Pin maritime et Chêne vert, chênaie pédonculée calcifuge, landes de dégradation à Bruyère cendrée et Ciste à feuilles de sauge. Ponctuellement, on retrouve des pelouses thérophytiques hygrophiles très localisées mais d'un grand intérêt.

- Intérêt floristique :
  - Unique station régionale de Grémil prostré, station aujourd'hui enfouie sous l'extension de l'usine de broyage d'ordures ménagères. Néanmoins, la persistance au sein du bois de nombreux faciès de lande à Ciste à feuilles de Sauge laisse espérer que le Grémil prostré existe encore ailleurs.
  - Présence dans une clairière sablonneuse et les ornières d'un chemin forestier d'un très rare groupement à Petite centauré maritime et Centenille naine confère au site une valeur certaine.
  - Intérêt des landes calcifuges à Bruyère cendrée et Ciste à feuilles de sauge, des groupements thérophytiques de sables arides à humides.

- Intérêt ornithologique : Nidification d'espèces rares/menacées au niveau régional (Torcol fourmilier, Bécasse des bois, Faucon hobereau, Hibou petit-duc, …)

C. 540003330 : ZNIEFF I « Les salines »

La zone se compose dans sa majeure partie d'anciens marais salants, alimentés en eau salée par des chenaux reliés à la mer, dont les parties hautes sont généralement pâturées ; les secteurs les plus littoraux sont exploités pour l'élevage et l'affinage des huîtres. Quelques zones sableuses plus hautes permettent le développement de boisements thermophiles et l'existence d'espèces animales méridionales.
Les marais des Salines présentent un intérêt faunistique considérable aussi bien au plan ornithologique, mammalogique qu'herpétologique.

- Intérêt ornithologique : De nombreuses espèces d'oiseaux se reproduisent dans ces marais. C'est le cas d'échassiers comme l'Aigrette garzette (230 couples) ou le Bihoreau gris. Les rapaces sont nombreux à fréquenter le secteur pour y nicher (Milan noir, Busards cendré et des roseaux, Faucon hobereau) ou s'y alimenter (Circaëte, Bondrée apivore, Busard St-martin, par exemple). Les salines attirent par ailleurs de nombreux laro-limicoles migrateurs ainsi que plusieurs espèces nicheuses comme l'Echasse blanche (14 couples), le Goéland brun (13 couples) et la Goéland marin (1 couple).

Enfin, la zone est un site majeur pour la Gorgebleue de la sous-espèce "namnetum", endémique du Centre-Ouest.

- Intérêt mammalogique : Le secteur abrite en outre une belle population de Loutre ainsi que quelques espèces de chauves-souris dont la Sérotine et le Murin de Daubenton.
- Intérêt herpétologique : Plusieurs reptiles et amphibiens remarquables fréquentent la zone, dont quelques espèces méridionales en limite d'aire ou en aire disjointe : Lézard ocellé, Coronelle girondine, Pélobate cultripède, Cistude. On note par ailleurs la présence d'une forte population de Rainette méridionale (plus de 500 individus). La présence d'une population de Pélobate cultripède (plus de 50 individus) est d'un intérêt majeur puisque cette espèce n'est présente que sur une vingtaine de stations du littoral atlantique français (moins de 100 pour toute la France) et que sur l'ensemble de son aire de répartition les seules populations insulaires sont celles des îles de Ré, Oléron et Noirmoutier. Dans son ensemble, le site accueille 70% des espèces d'amphibiens et de reptiles présents sur l'île d'Oléron.
- Intérêt entomologique : La présence d'une importante population de Leste à grands stigmas, odonate méditerranéen en aire disjointe, a été récemment découverte.

Les principales menaces pesant sur le site sont la progression du boisement, l'urbanisme, les projets de pistes cyclables, l'extension de l'ostréiculture et la transformation de ces zones en bassin piscicoles.

D. 540120003 : ZNIEFF I « Vasières côte Est d'Oléron »

Vasières et reposoirs de marée haute d'intérêt ornithologique national et européen pour plusieurs espèces de laro-limicoles migrateurs et hivernants.

- Zone d'hivernage importante pour la Bernache cravant et site de reproduction pour la Gorgebleue à miroir blanc (sous-espèce endémique du Centre-Ouest français).
- Présence d'espèces animales méridionales en aire disjointe : un gastéropode terrestre (Helicellaapicina), un serpent (Coronelle girondine).
- Grand intérêt floristique et phytocénotique des contacts végétation dunaire/végétation des vases salées au niveau des flèches sableuses de Boyarville et de Bellevue avec la présence d'espèces et de syntaxons très rares ou en station unique au niveau régional. Présence de 2 endémiques franco-atlantiques sur les cordons dunaires : l'Œillet des sables et le Cynoglosse des dunes.

E. 540006838 : ZNIEFF II « Massif de Saint-Trojan »

Cf. description ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron

Cette ZNIEFF de type II regroupe trois ZNIEFF de type I :

F. 540003118 : ZNIEFF I « Marais de la Perroche »

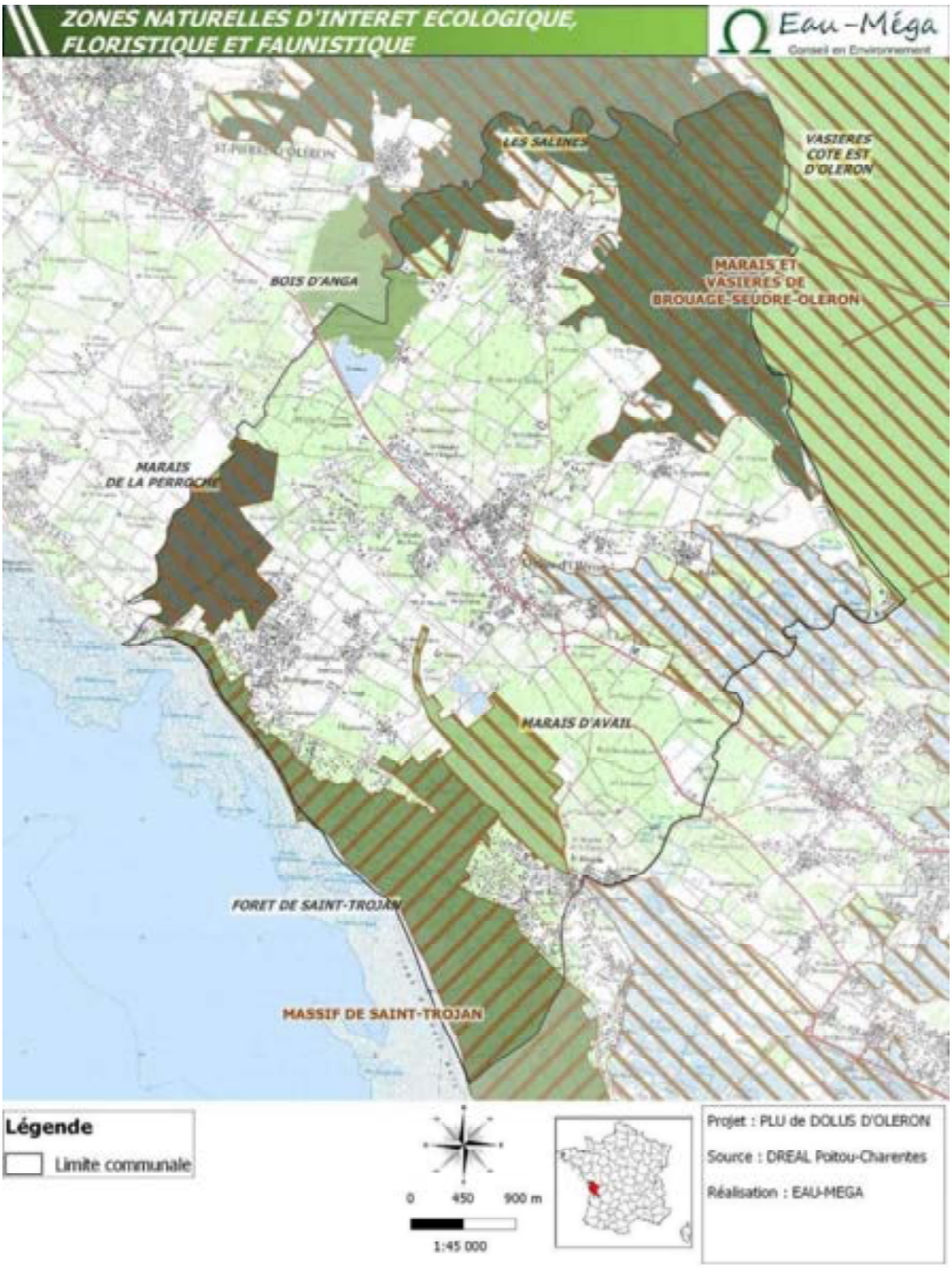
Cf. description ZSC et ZPS Marais de la Seudre

G. 540003332 : ZNIEFF I « Marais d'Avail »

Cf. description ZSC et ZPS Marais de la Seudre

H. 540006839 : ZNIEFF I « Forêt de Saint-Trojan »

Cf. description ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron



Carte 8 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

II.3. Les zones réglementaires : Zones Natura 2000

Le réseau européen NATURA 2000 :

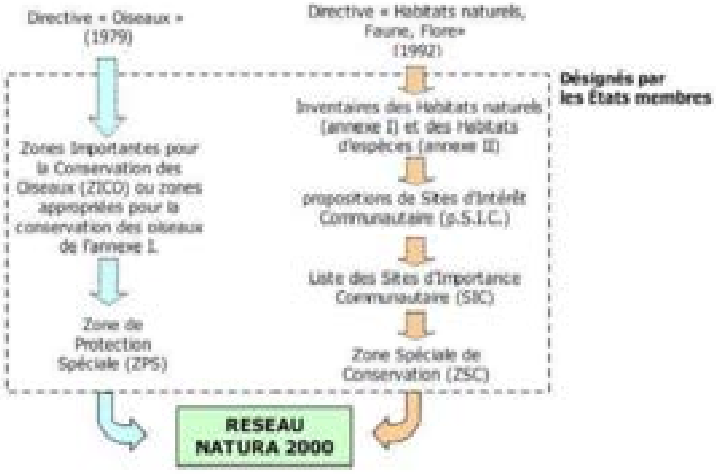
Natura 2000 est un réseau écologique européen cohérent, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de promouvoir une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (Z.I.C.O.). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (Z.P.S.).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (P.S.I.C.) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (S.I.C.) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats.

Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (Z.S.C.).

Les Z.P.S. et les Z.S.C. constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif par rapport aux objectifs de conservation et de préservation de ces zones n'y sont pas interdites. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.



- ZSC et ZPS Marais de Brouage (FR5400431 et FR5410028)

Le site Marais de Brouage est à la fois issu de la Directive Habitat (ZSC arrêtée en mai 2009) et de la Directive Oiseaux (ZPS arrêtée en juillet 2004).
Ce site Natura 2000 est un vaste complexe de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales et des marais salants abandonnés.

Le site Natura 2000 « Marais de Brouage » est composée de trois entités bien distinctes.

- Le marais de Brouage, composé d'une mosaïque unique d'habitats prairiaux et humides.
- La partie maritime, dans le bras de mer séparant le marais de Brouage de l'île d'Oléron.
- **Le marais d'Oléron** est un marais saumâtre/salé composés d'une mosaïque de bassins conchylicoles aux usages et aux formations végétales variées : cet espace étendu sur une surface d'environ 2450ha est riche en habitats de la Directive. On y retrouvera notamment les lagunes, habitat d'intérêt communautaire prioritaire, sur plus de 50% de sa surface. Au total, 8 habitats d'intérêt communautaires composent la

richesse du marais d'Oléron. Cependant, cette richesse semble être menacée, en raison du déclin de l'usage des marais et du tarissement progressif du réseau hydraulique alimentant le marais en eau salé.
L'important réseau de fossés séparant les prairies de ce marais constitue un habitat essentiel pour l'alimentation et l'installation de nombreuses espèces patrimoniales d'oiseaux. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel.

La richesse du site est exprimée dans le tableau suivant :

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
HABITATS Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	20	4
ESPECES ANIMALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	19	-
ESPECES VEGETALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	1	-
ESPECES ANIMALES ET VEGETALES Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	22	-
OISEAUX Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	27	-

Le DocOb, approuvé par arrêté préfectoral en mars 2013 repose sur 6 grands objectifs de conservation.

- **O1 Maintenir et améliorer les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire**
- **O2 Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil du site pour l'avifaune**
- **O3 Préserver les espèces d'intérêt communautaire de la Directive Habitat**
- **O4 Maintenir ou restaurer la qualité et les fonctionnalités de l'hydrosystème**
- **O5 Harmoniser l'utilisation du site, en encadrant la fréquentation et en sensibilisant sur sa fragilité**
- **O6 Améliorer la connaissance des enjeux biologiques, évaluer les résultats par un suivi des actions mises en œuvre et animer par le DOCOB**

➢ ZSC et ZPS Marais de la Seudre (FR5400432 et FR5412020)

Le site Marais de la Seudre est à la fois issu de la Directive Habitat (ZSC arrêtée en août 2006) et de la Directive Oiseaux (ZPS arrêtée en juillet 2004).

Ce site est un remarquable complexe estuarien centre-atlantique intégrant le cours inférieur de la Seudre ainsi que quelques marais de l'île d'Oléron.

L'intérêt de ce site sur la commune de Dolus d'Oléron, est limité au Marais d'Avail et au Marais de la Perroche.

- **Le Marais d'Avail** est un marais situé sur des affleurements phréatiques doux proche de la lisière Nord-Est du complexe dunaire de Saint-Trojan. Ce marais est composé de prairies humides sur sables, de roselières, de fossés en eau et en lisière de chênaie. Son intérêt floristique résulte des habitats qu'il présente. On y trouve plusieurs espèces rares ou menacées comme l'Orchis des marais, l'Asperge maritime ou encore la Renoncule à feuille trilobée. D'un point de vue faunistique, l'intérêt est fort pour la Loutre, la nidification du Busard des Roseaux et la reproduction d'amphibiens rares ou menacés.



Orchis des marais



Asperge maritime



Busard des roseaux

- **Le Marais de la Perroche** est un marais composé d'habitats appartenant à la fois au marais saumâtre et doux. L'intérêt de ce marais est important aussi bien d'un point de vue floristique (Renoncule trilobée, Callitriche leniscula, …) que d'un point de vue faunistique (nidification d'espèces rares ou menacées, Loutre, reproduction et alimentation d'espèces herpétologiques rares, …)



Renoncule trilobée



Loutre



Vanneau huppé

La richesse du site est exprimée dans le tableau suivant :

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
HABITATS Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	20	3
ESPECES ANIMALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	14	-
ESPECES VEGETALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	0	-
ESPECES ANIMALES ET VEGETALES Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	15	-
OISEAUX Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	18	-

Le DocOb, approuvé par arrêté préfectoral en mars 2012 repose sur des objectifs de conservation. Les actions concernant l'élaboration du PLU sont les suivants :

B1	Maintien et restauration des habitats boisés d'intérêt communautaire
B2	Gestion et entretien des espaces boisés favorables aux espèces d'intérêt communautaire
C1	Sensibilisation des acteurs locaux et du public aux richesses du site ainsi qu'à la démarche Natura 2000
C2	Sensibilisation des acteurs locaux et des propriétaires au partage de l'espace ainsi qu'aux actions et aux comportements respectueux du site et de ses usagers
C3	Organiser et accompagner l'accueil du public sur le site
CE1	Réduction des facteurs de mortalité de l'avifaune liés aux infrastructures
CE2	Réduction des facteurs de mortalité du Vison d'Europe et de la Loutre par collisions routières
CE3	Mise en place de dispositifs boisés permettant le déplacement des espèces
CE4	Accompagnement de la lutte contre les espèces exotiques envahissantes
E1	Préservation des habitats d'intérêt communautaire liés aux prés salés en situation naturelle
L1	Raisonner les modalités de nettoyage des plages
L2	Gestion et protection des habitats dunaires
M1	Entretien et gestion des marais aquacoles selon des préconisations environnementales
M2	Maintien et gestion extensive des prairies permanentes de marais
M3	Prise en compte de la biodiversité d'intérêt communautaire dans la gestion concertée des marais doux
M4	Restauration, gestion et entretien des fossés à poissons
M5	Gestion des plans d'eau à vocation cynégétique
M6	Gestion environnementale des roselières linéaires
M7	Favoriser les conditions d'accueil des oiseaux sur les marais salés
M8	Maintenir une mosaïque d'habitats favorable à la biodiversité
O1	Organiser et adapter la gestion hydraulique en marais salé pour améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
O2	Restauration de la fonctionnalité des ouvrages hydrauliques dans les marais favorables aux habitats et aux espèces d'intérêt communautaire
O3	Restauration et entretien des fossés secondaires et tertiaires des marais favorables aux habitats et espèces d'intérêt communautaire
S1	Suivi cartographique de la répartition des habitats naturels d'intérêt communautaire
S2	Suivi de l'état de conservation de la prairie subhalophile thermo-atlantique
S3	Suivi de l'état de conservation de la prairie méditerranéenne à hautes herbes
S4	Suivi de l'état de conservation du marais calcaire à *Cladium mariscus*
S5	Suivi de l'état de conservation des prés salés naturels
S6	Suivis des espèces de la Directive Habitats
S7	Suivis des oiseaux d'intérêt communautaire
S8	Etudes complémentaires et expérimentales
S9	Suivi de l'évolution des activités socio-économiques et de l'occupation du sol
S10	Participation au suivi de la qualité des eaux du réseau hydraulique et des milieux aquatiques
T1	Animer la mise en œuvre du DOCOB
T2	Rédaction d'un guide de bonnes pratiques du marais
T3	Renforcer la concertation avec les services de l'Etat pour une meilleure compréhension et application de la réglementation
T4	Accompagner les projets locaux afin de préserver et valoriser le patrimoine naturel
T5	Intégrer les objectifs et les préconisations du document d'objectifs dans les projets de territoire
T6	Impulser et accompagner les projets de maîtrises foncière et d'usage
T7	Evaluer et restituer les résultats des actions mises en œuvre

- ZSC et ZPS Pertuis Charentais –Rochebonne (FR5400469 et FR5412026)

Le site Pertuis Charentais-Rochebonne est à la fois issu de la Directive Habitat (ZSC arrêtée en octobre 2014) et de la Directive Oiseaux (ZPS arrêtée en octobre 2008).
Ce site Natura 2000 est un site marin prenant en compte une partie du plateau continental et des eaux littorales. Il constitue un des deux sous-ensembles du système Pertuis-Gironde, entité écologique majeure à l'échelle du golfe de Gascogne. Son intérêt sur Dolus d'Oléron est limité à la côte Sud.
La zone littorale est caractérisée par des falaises calcaires abritant une faune originale sur une grande partie du linéaire côtier, des estrans sableux ou des vasières. On observe quelques salicorniaies sur de petits secteurs de l'île d'Oléron. L'intérêt de ce site porte sur l'avifaune et l'ichtyofaune qui la fréquente.
D'un point de vue avifaunistique, le site constitue un site d'hivernage et de halte migratoire très important pour de nombreux limicoles (Bécasseau sanderling, Tournepierre à collier, Grand Gravelot, Barge à queue noire, Courlis cendré, Courlis corlieu, Macreuse noire, …)
L'intérêt est également fort pour les espèces aquatiques. On peut y observer des mammifères comme le Marsouin commun qui fréquente les eaux entre les isobathes -20 à -50 ou encore le Grand dauphin après les isobathes -50 pour s'alimenter.
La zone présente une richesse en espèce piscicole. En effet, elle constitue un couloir migratoire pour de nombreuses espèces de poissons amphihalins (Lamproie marine, Grande Alose, Alose feinte, Saumon atlantique, Lamproie de rivière, …). On note la présence de l'Esturgeon d'Europe, espèce menacée d'extinction, qui passe la majeure partie de sa vie en mer et fréquente le Pertuis Charentais comme zone de stationnement ou d'alimentation et comme voie de migration pour rejoindre la Gironde afin de se reproduire. Les données anciennes mettent en évidence une zone de concentration de l'Esturgeon d'Europe entre les îles de Ré et d'Oléron et l'isobathe - 60 m jusqu'au plateau de Rochebonne et les données récentes, moins nombreuses, montrent que l'espèce fréquente aussi bien la zone côtière des Pertuis que le large. Dans sa configuration actuelle, le site des Pertuis Charentais a donc une responsabilité mondiale majeure vis-à-vis de la conservation de cette espèce.


Salicornaie


Bécasseau sanderling


Grand gravelot


Marsouin commun


Lamproie marine


Esturgeon européen

La richesse du site est exprimée dans le tableau suivant :

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
HABITATS Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	10	4
ESPECES ANIMALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	8	1
ESPECES VEGETALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	0	-
ESPECES ANIMALES ET VEGETALES Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	2	-
OISEAUX Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	11	-

Aucun DOCOB n'a été réalisé.

- ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron (FR5400433)

Le site Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron est issu de la Directive Habitat (ZSC arrêtée en novembre 2006).

Il s'agit d'un ensemble de dunes vives et de forêts dunaires calcarifères fossiles : les dunes de la Seuilières, le domaine de Domino, la forêt domaniale des Saumonards et la forêt domaniale de Saint-Trojan.

Sur la commune de Dolus d'Oléron, l'intérêt du site ne porte que sur cette dernière. La forêt domaniale de Saint-Trojan présente de remarquables séquences dunaires complètes depuis le haut de plage jusqu'à la forêt, atteignant plus de 500 mètres de développement, avec d'importantes populations de la phanérogame endémique, le Cynoglosse des dunes.

Dans certains secteurs, il existe d'importantes dépressions arrière-dunaires avec nappe phréatique douce affleurante permettant le développement d'habitats à hydromorphie temporaire ou permanente particulièrement diversifiés.

Ces habitats sont favorables aux chiroptères qui y trouveront leur alimentation (Barbastelle d'Europe, Petit Rhinolophe et Grand Rhinolophe) mais aussi à la Cistude d'Europe et aux amphibiens.

Le site est situé au cœur d'un des pôles touristiques du littoral centre-atlantique et la sur-fréquentation qui en résulte, en période estivale notamment, génère localement les nuisances et dégradations liées à une pression anthropique excessive : infrastructures diverses (voies d'accès, parkings), piétinement des dunes, rudéralisation des lisières, …



Cynoglosse des dunes



Petit Rhinolophe



Cistude d'Europe

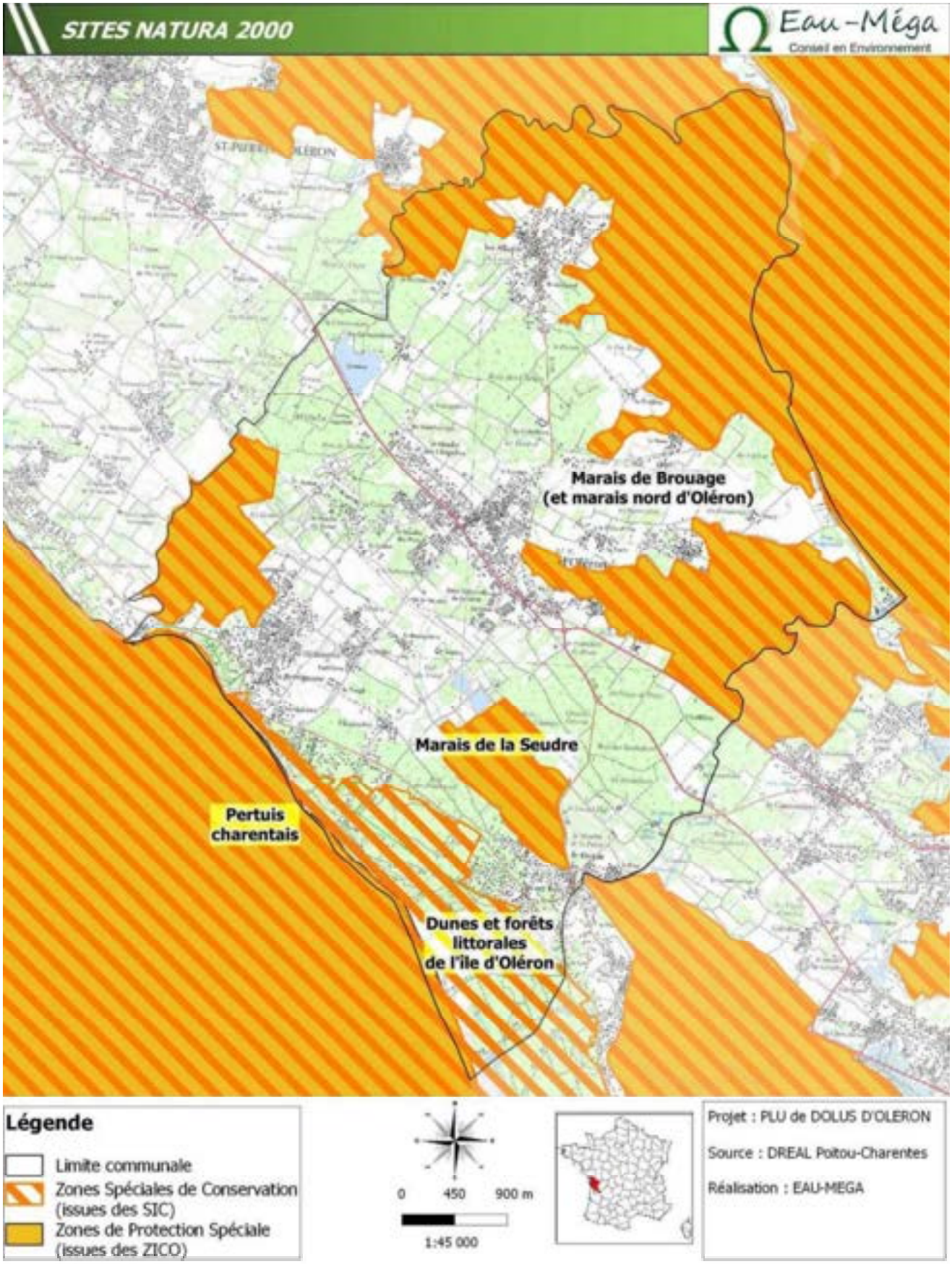
La richesse du site est exprimée dans le tableau suivant :

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
HABITATS Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	17	4
ESPECES ANIMALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	8	-
ESPECES VEGETALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	2	-
ESPECES ANIMALES ET VEGETALES Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	3	-
OISEAUX Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	11	-

Le DocOb, approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013 repose sur 8 objectifs de conservation.

- Maintenir l'intégrité du site et de ses habitats d'intérêt communautaire, sachant que la dynamique littorale ne permet pas d'afficher cet objectif en surfaces absolues
- Maintenir et optimiser l'état de conservation des habitats, dans leur fonctionnement dynamique, les dunes et forêts (littorales) d'Oléron étant indissociablement liées à la dynamique sédimentaire marine et éolienne.
- Maintenir les potentialités d'accueil du public (= accueil des personnes) sur le site, pour répondre à une demande sociale et économique légitime, conditionnée par la qualité des espaces naturels
- Approfondir les connaissances et évaluer les résultats, pour conforter (ou adapter) les méthodes de gestion durable et les inscrire dans le long terme

La carte suivante localise les sites Natura 2000 sur le territoire communal.

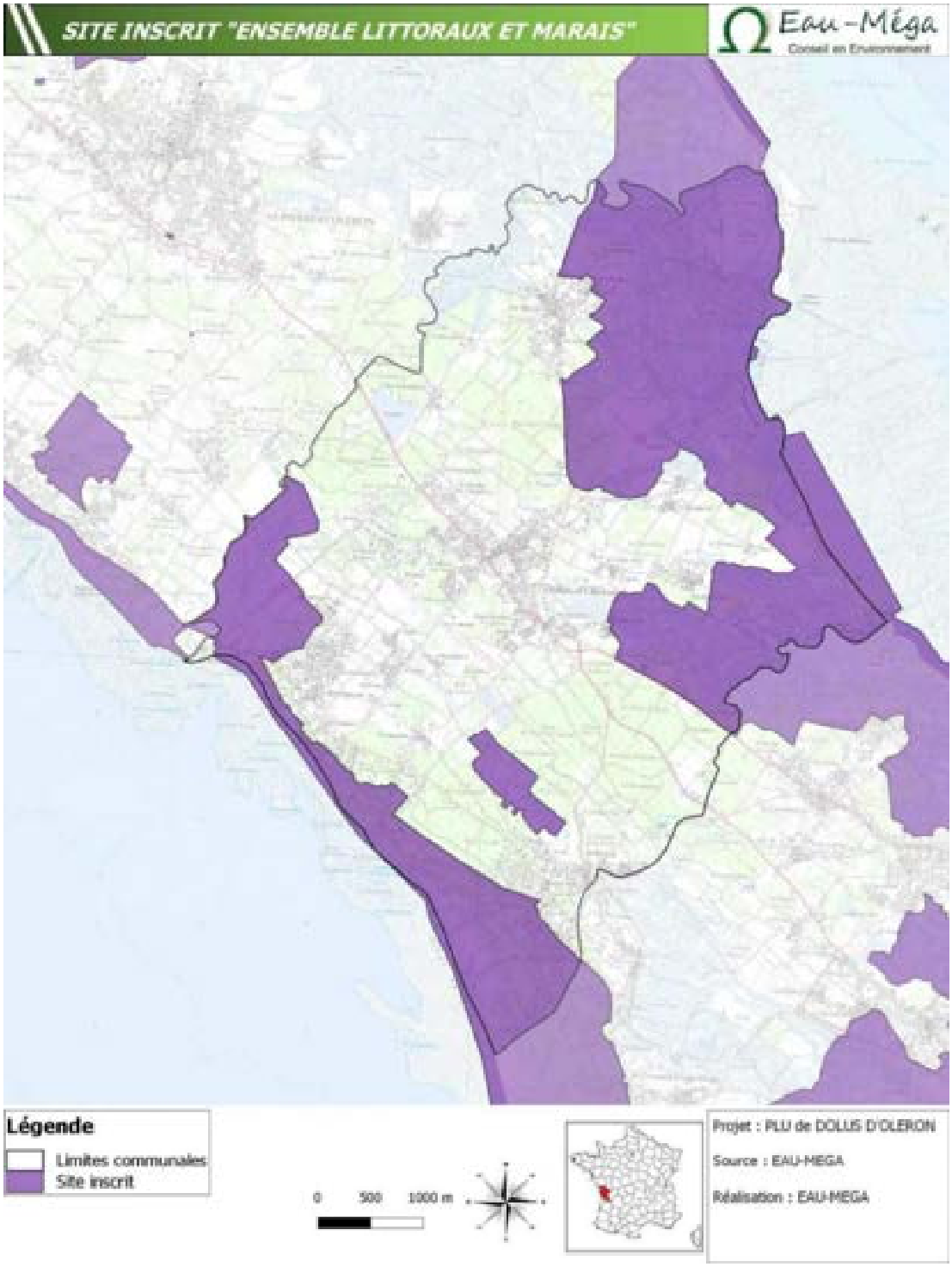


Carte 9 : Sites Natura 2000

II.4. Les zones réglementaires : Site inscrit « Ensembles littoraux et marais »

Un site inscrit est une zone dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque nécessite la conservation en l'état ainsi que la préservation de toutes atteintes graves.

Seules les opérations d'exploitation courante des fonds ruraux sont exemptées de déclaration ou d'autorisation. Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France, à l'exception des démolitions qui sont soumises à son avis conforme.



Carte 10 : Site inscrit "Ensemble littoraux et marais"

II.5. Les zones réglementaires : Arrêté de Protection de Biotope «Marais d'Avail et le Bois de la Parée»

L'arrêté du 16 décembre 1994 a pour objectif de préserver le biotope constitué par le marais d'Avail et le Bois de la Parée d'une superficie de 53 ha. Afin de préserver les populations animales et végétales, il est interdit de détruire ou d'altérer le site :

- Par apport de matériaux divers ou rejet de substances toxiques,
- Par comblement des fossés, chenaux et bassins par drainage, retournement des sols,
- Par asséchement du réseau hydraulique ainsi que par pompage ou toute autre forme de prélèvement. L'ouvrage hydraulique situé en aval du marais sur le chenal d'Avail à proximité du « Riveau » sera géré suivant un cahier des charges précis. Ce cahier des charges qui établira le plan de gestion des niveaux d'eaux du marais sera, préalablement à sa mise en œuvre, soumis à l'accord de la Commission Départementale des Sites siégeant en formation de protection de la nature,
- Par atteinte à l'écosystème que constitue la roselière ; la cladiaie,
- Par défrichement des espaces boisés ou par boisement,
- Par construction de toute nature autre que celles pouvant être nécessaires au maintien d'un pâturage extensif ou à la sensibilisation du public à la protection de la nature. La réalisation d'un observatoire ornithologique au lieu-dit « Les rivières d'Avail » pourra être autorisée ainsi que dans le même but la restauration, sans extension, d'une ancienne grange section BV parcelle n°349,
- Par circulation avec des engins motorisés autres que ceux nécessaires à l'élevage extensif ou à l'entretien et à la gestion courante du site (faucardage, entretien du réseau hydraulique, …)
- Par la pratique du camping caravaning, du bivouac, des sports nautiques ou de toute autre activité susceptible de nuire à la conservation du biotope.

La seule pratique agricole compatible avec l'équilibre du milieu est le pâturage extensif et les seules plantations autorisées seront destinées à masquer le sentier de découverte.

II.6. Les zones réglementaires : Réserve Naturelle Nationale «Moëze-Oléron»

Une réserve naturelle nationale est un outil de protection à long terme de milieux naturels fonctionnels et représentatifs de la diversité biologique en France. Les sites sont gérés par un organisme local en concertation avec les acteurs du territoire. Ils sont soustraits à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader mais peuvent faire l'objet de mesures de réhabilitation écologique ou de gestion en fonction des objectifs de conservation.

La réserve naturelle nationale « Moëze-Oléron » (décret n°85-686) est un site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration de nombreux oiseaux. Outre les oiseaux, la réserve compte 10 espèces de poissons d'eau douce, 7 espèces d'amphibiens, (rainette méridionale, pélobate cultripède, triton marbré…) ainsi que 7 espèces de reptiles dont la cistude d'Europe, la couleuvre verte et jaune et la couleuvre vipérine. 26 espèces de mammifères s'y reproduisent. La loutre d'Europe, la musaraigne aquatique et le grand dauphin en sont les espèces les plus remarquables.

- Le secteur maritime où la remontée des courants froids, les engrais naturels venus avec le fleuve, le brassage de l'eau et la forte oxygénation favorisent des espèces de coquillages, crustacés et vers, qui constituent une réserve de nourriture pour plusieurs dizaines de milliers de limicoles migrateurs et hivernants : bécasseaux, chevaliers, barges, courlis, pluviers…
- Le marais littoral endigué est une zone de repos pour un bon nombre d'espèces. Certaines espèces utilisent ces milieux pour nicher : échasse blanche en une colonie de plus de 50 couples, l'avocette, la cigogne, les busards…
- Les vasières de Moëze-Oléron accueillent des populations importantes de limicoles appartenant à une vingtaine d'espèces. Des reposoirs de marée haute à l'abri des dérangements, leur permettant d'attendre la marée basse pour s'alimenter.
- En bordure du pré salé, chantent la gorge bleue et la bergeronnette printanière. Le bruant des roseaux et la rousserolle turdoïde préfèrent la végétation dense des fossés.

- En avant des digues, la flore est constituée par des espèces classiques des slikkes (case nue) et schorres (prés-salés) atlantiques avec de vastes peuplements de spartines, salicornes, obiones et de soude. En arrière, sur des sols soustraits à l'influence marine mais encore salés, se développe la flore caractéristique des prairies sub-halophiles centre atlantiques avec son cortège de plantes spécifiques : laîche divisée, trèfle de Micheli, trèfle maritime, jonc de Gérard… tandis que les jas les plus hydromorphes sont envahis par le scirpe maritime.
- Les bassins et fossés hébergent une végétation aquatique étroitement liée aux taux de sels dissous : Herbiers de ruppie, de potamot pectiné ou de renoncule de Baudot et, dans les secteurs temporairement inondés fortement piétinés par le bétail, se localise la rare glycérie fasciculée.

II.7. Parc Naturel Marin de l'Estuaire de Gironde et de la mer des Pertuis

Nés de la loi du 14 avril 2006, les parcs naturels marins sont des outils de protection spécifiquement créés pour répondre aux enjeux du milieu marin.

Chaque parc a ses propres orientations de gestion, traduisant ses enjeux locaux, mais tous poursuivent trois objectifs :

> la connaissance du milieu marin,
> sa protection,
> le développement durable des activités maritimes.

Ils ont un mode de gouvernance original :

> outils de l'Etat pour protéger le milieu
> marin, ils sont gérés par un conseil de
> gestion composé d'acteurs locaux.

L'action des parcs s'inscrit dans les grandes stratégies nationales et internationales de protection de la biodiversité et dans les conventions de mers régionales. Au niveau européen, les parcs naturels marins sont gestionnaires de 51 sites Natura 2000 en mer, mis en place pour protéger des espèces et des habitats d'intérêt communautaire. Ils contribuent également à la directive cadre stratégie pour le milieu marin qui vise à atteindre le bon état écologique du milieu marin, ainsi qu'à la directive cadre sur l'eau, pour le bon état des masses d'eau.

Au niveau national, les parcs naturels marins concourent à la stratégie nationale des aires marines protégées et à la stratégie nationale de la biodiversité.

Le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis, 7ème parc naturel marin français, est créé le 15 avril 2015 par décret du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Le Parc naturel marin couvre 6 500 km² d'espace marin sur la façade atlantique. Il borde environ 1000 km de côtes et 114 communes de la Vendée, de la Charente-Maritime et de la Gironde.

Situé au cœur du golfe de Gascogne, le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis s'étend de l'embouchure du Payré en Vendée au nord, à la pointe de la Négade en Gironde au sud.

Il inclut 3 pertuis (les espaces marins entre les îles de Ré et d'Oléron et le continent) ainsi que les estuaires du Payré, du Lay, de la Sèvre Niortaise, de la Charente, de la Seudre et de la Gironde jusqu'au bec d'Ambès. Au large, il s'étend jusqu'aux fonds de 50 mètres.

Sous influence des apports en eaux douces par les fleuves et les marais, cette aire marine présente une forte production planctonique déterminante pour la biodiversité. Les côtes sableuses, les estrans rocheux, les vastes vasières qui caractérisent le Parc naturel marin sont des lieux d'alimentation, de frayère et de nourricerie essentiels pour de nombreuses espèces. Couloir de migration des poissons amphihalins, tels que les anguilles, esturgeons, le Parc est également un carrefour ornithologique d'importance internationale.

Les caractéristiques climatiques, géomorphologiques et physiques du Parc permettent l'existence et le fonctionnement d'écosystèmes riches et diversifiés qui sont le support de nombreuses activités maritimes professionnelles et de loisirs :

- > 1er bassin conchylicole européen,
- > une pêche côtière et estuarienne exploitant,
- > une ressource à forte valeur ajoutée,
- > un maillage portuaire important,
- > des activités de loisir multiples et très pratiquées sur un plan d'eau exceptionnel.

Les six orientations de gestion du Parc Marin sont les suivantes :
1. Améliorer et partager la connaissance scientifique et empirique des milieux marins, des espèces et des usages.
2. Préserver et restaurer les milieux et les fonctionnalités écologiques, dans un équilibre durable entre biodiversité et activités socio-économiques.
3. Renforcer le lien « Mer & Terre » par le partenariat des acteurs concernés afin de préserver la qualité et la quantité des eaux.
4. Promouvoir et développer les activités de pêche professionnelle (côtière et estuarienne), aquacoles et conchylicoles, dans le respect des écosystèmes marins.
5. Promouvoir et développer les activités maritimes portuaires et industrielles ainsi que les activités de loisirs dans le respect des écosystèmes marins.
6. Diffuser, auprès du plus grand nombre, la passion de la mer et impliquer chacun dans la préservation du milieu maritime et littoral.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et en finalités qui sont les suivantes :

Le bon fonctionnement des écosystèmes marins du Parc : une biodiversité marine préservée et un support pour les activités maritimes
Les dynamiques hydro-sédimentaires, un facteur essentiel du fonctionnement du système Gironde Pertuis
Maintenir les dynamiques sédimentaires en zone d'avant plage
Les enjeux quantitatifs de l'eau, une spécificité importante d'un parc naturel marin sous influence fluviale et bordant de vastes marais littoraux
Les débits d'eau douce permettent le maintien des activités et usages ainsi que le bon fonctionnement des écosystèmes estuariens, littoraux et marins
Eviter les dessalures brutales des eaux littorales
La qualité de l'eau et des sédiments, un enjeu central pour les écosystèmes et les activités
Améliorer la qualité écologique globale des eaux à l'échelle du Parc, dans le respect et selon les critères DCE et DCSMM.
Améliorer la qualité microbiologique des eaux
Améliorer la qualité physico-chimique des eaux
Diminuer la quantité de déchets dans le milieu marins (macro déchet et de microparticules)
Maintenir ou améliorer la qualité des sédiments
Le milieu vivant : un patrimoine, des ressources, des fonctions
Maintenir le niveau de production primaire des habitats benthiques et pélagiques
Maintenir des nourriceries et des frayères fonctionnelles
Maintenir des ressources alimentaires suffisantes et accessibles pour les oiseaux d'eau.
Maintenir ou augmenter les effectifs d'oiseaux en période inter-nuptiale, ainsi que l'importance internationale du Parc pour les espèces à enjeu majeur de préservation
Augmenter le nombre total de couples nicheurs de gravelot à collier interrompu et le taux de réussite de reproduction
Restaurer les populations d'amphihalins
Préserver les ressources halieutiques locales
Maintenir ou restaurer le niveau de représentativité des espèces d'élasmobranches dont les enjeux de conservation sont les plus forts à l'échelle de la façade atlantique
Maintenir le niveau de représentativité de 4 espèces de mammifères marins : le dauphin commun, le marsouin commun le globicéphale noir, et le grand dauphin
Maintenir les effectifs de tortue luth et de tortue caouanne
Maintenir le bon état écologique des habitats pélagiques, garantissant leur rôle pour les réseaux trophiques
Maintenir le bon état écologique des habitats sédimentaires littoraux et côtiers à caractère vaseux
Maintenir le bon état écologique des habitats rocheux littoraux et côtiers
Maintenir ou restaurer le bon état écologique des habitats particuliers
Maintenir la surface de mosaïque d'habitats benthiques du médiolittoral
Le développement durable des activités maritimes : des activités socio-économiques ancrées dans leur territoire et respectueuses des écosystèmes marins
Une activité conchylicole dynamique, sensible à la qualité de l'eau et en interaction avec le milieu marin
Maintenir un bon niveau de captage de naissain d'huîtres creuses et de moules
Favoriser la diversification des productions et les nouvelles pratiques contribuant à l'adaptabilité de l'activité et respectant la

biodiversité
Maintenir un tissu d'entreprises variées maillant le territoire
Limiter les effets négatifs de l'activité sur le milieu marin : modifications hydro-sédimentaires, déchets, espèces et habitats à enjeu majeur de préservation
Limiter l'impact des espèces invasives concurrentes des coquillages cultivés
Une pêche diversifiée, exploitant une ressource à forte valeur ajoutée, en interaction avec les espèces et habitats marins
Maintenir ou augmenter la diversité des métiers et pratiques de pêche
Assurer le renouvellement des générations de marins pour pérenniser l'activité
Développer la diversification des ressources exploitées dans le respect du milieu et du bon état des populations
Valoriser et promouvoir les produits de la pêche durable issus du Parc
Limiter les effets négatifs de la pêche professionnelle sur les habitats benthiques d'intérêt communautaire
Limiter les effets négatifs de la pêche professionnelle sur les espèces d'intérêt communautaire
Des activités industrielles maritimes compatibles avec la préservation du milieu marin
Pour les exploitations en cours, réduire les impacts de l'extraction de granulats sur le milieu marin, par des pratiques adaptées
Pour les projets d'extraction, éviter les secteurs à enjeu majeur de préservation (habitats et zones fonctionnelles) et garantir l'absence d'effet sur le trait de côte et sur le transit sédimentaire
Les énergies marines renouvelables sont compatibles avec les enjeux majeurs de préservation des espèces, habitats et fonctions écologiques.
Rendre exemplaires d'un point de vue environnemental les projets d'EMR expérimentaux, de la conception au démantèlement.
Exploiter durablement la biomasse marine par des biotechnologies marines compatibles avec les enjeux de préservation du milieu marin
Des ports nombreux et divers, supports d'une économie maritime, littorale et territoriale respectueuse du milieu marin
Maintenir la répartition spatiale des ports ainsi que leur diversité
Réduire les impacts, y compris cumulés, de la gestion des sédiments sur le milieu marin
Réduire les impacts négatifs des activités portuaires sur le milieu marin
Favoriser les activités portuaires contribuant positivement à la qualité du milieu marin, par des actions de génie écologique
Des activités de loisirs multiples et très pratiquées, valorisant et préservant le milieu marin, sur un plan d'eau exceptionnel
Maintenir la diversité des activités de loisirs
Développer une offre de loisirs valorisant et préservant le milieu et le paysage marins
Réduire les pressions des activités et manifestations de loisirs sur la qualité de l'eau
Réduire les pressions des activités et manifestations de loisirs sur les espèces et habitats à enjeu majeur de préservation
Sensibilisation et connaissance : des axes stratégiques transversaux
Stratégie de sensibilisation
Garantir l'appropriation du Parc, l'outil, ses enjeux et objectifs
Développer la compréhension du milieu marin, des activités maritimes et de leurs interrelations
Adopter les pratiques pour la préservation du milieu

II.8. Trames vertes et bleues

A. Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

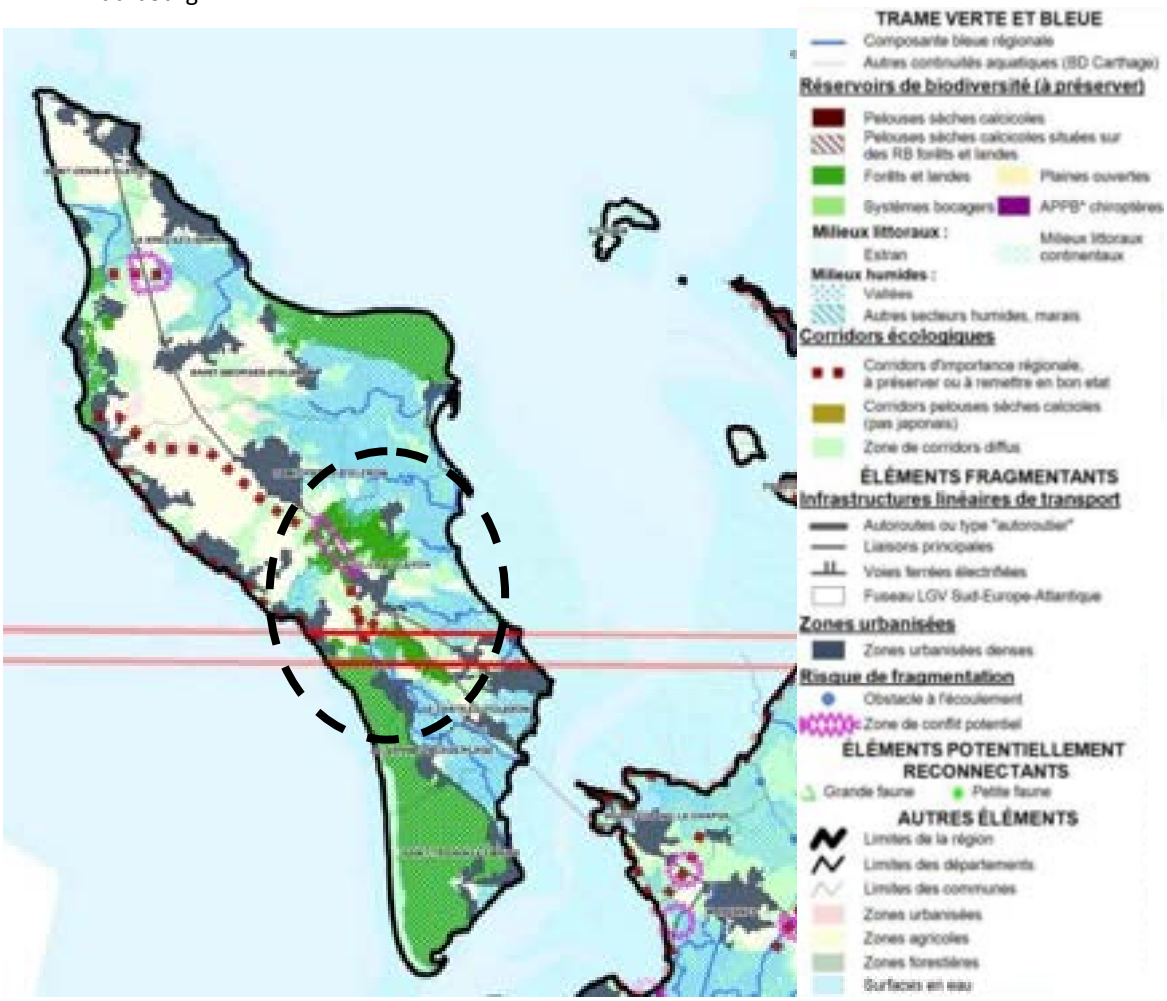
	**Orientations nationales** - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	Schéma Régionale de Cohérence Ecologique *Adopté le 3 novembre 2015* - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	**Document de planification des collectivités** Schéma Cohérence Territoriale SCOT Plan Locaux d'Urbanisme PLU(i) devant prendre en compte le SCOT - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

B. Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Poitou-Charentes

Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».
Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales. Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Poitou-Charentes a été adopté le 3 novembre 2015.

Sur Dolus d'Oléron, on retrouve :

- 4 marais réservoirs de biodiversité :
  - Le marais doux d'Avail, le Chenal d'Ors et son marais
  - Le chenal de la Brande et son marais
  - Le chenal d'Arceau, le chenal de la Perrotine et leurs marais
  - Le marais de la Perroche
- 3 secteurs boisés réservoirs de biodiversité :
  - Forêt domaniale de Saint-Trojan
  - Ensemble de boisements : Bois de la Parée, bois des Grands Champs, Bois des Rocheforts, Bois de la Gombodière
  - Ensemble de boisements : Bois des Chênes, Bois d'Anga, Bois de la Lande, Bois de Malheur
- Deux corridors d'importance régionale à préserver au Sud du bourg de Dolus
- Des ruptures de la continuité écologique : plusieurs zones urbanisées denses et la RD 734 à la sortie Nord du bourg.



Carte 11 : Trame verte et bleue issue du SRCE

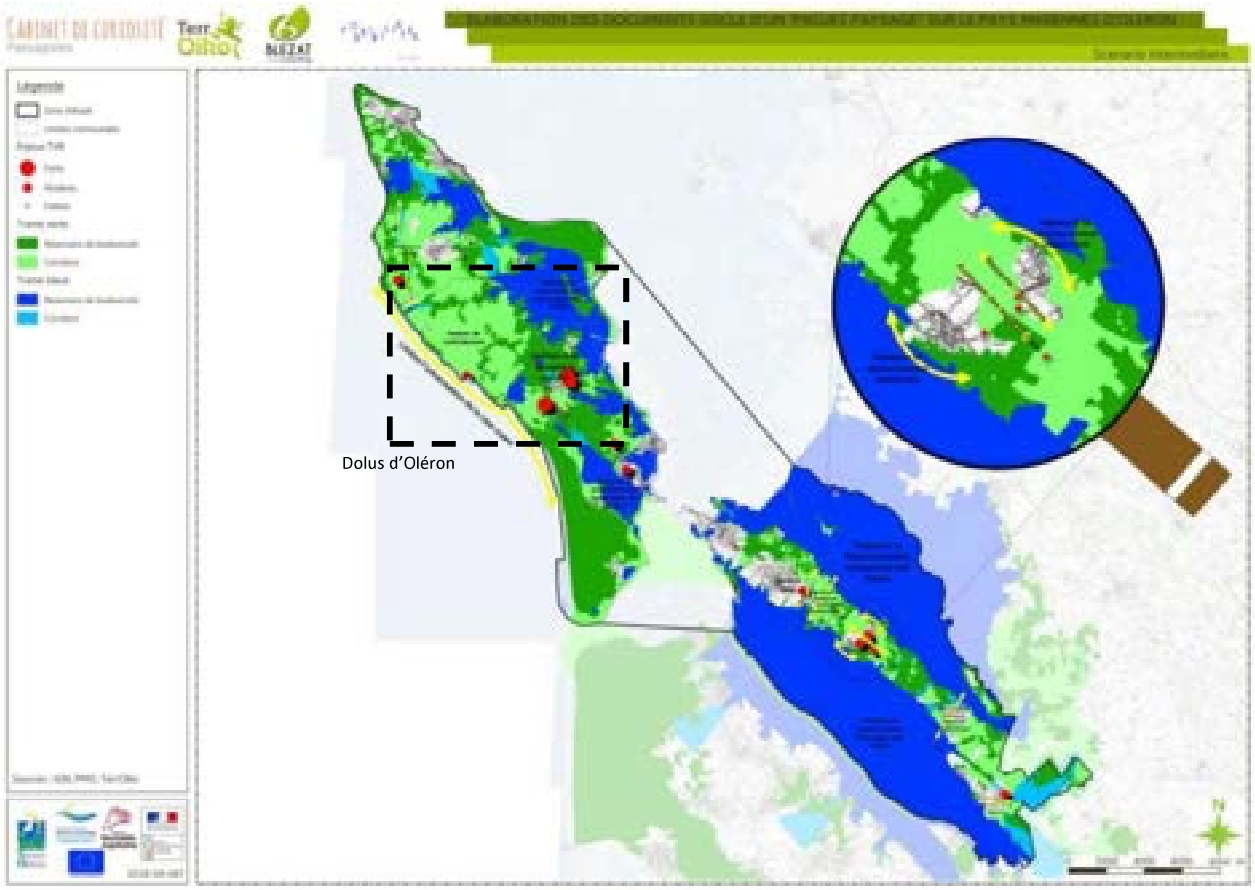
C. *Trame verte et bleue à l'échelle du Pays Marennes-Oléron*

Le Pays Marennes Oléron a lancé une étude de définition de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays. Ce document vise à :

> localiser les secteurs à enjeux TVB du territoire,
> hiérarchiser ces secteurs à enjeux,
> présenter les forces, faiblesses, menaces et opportunités associées à ces secteurs,
> présenter 3 scénarios de préservation et de restauration de la TVB du territoire.

Dans cette analyse, nous distinguons deux types d'enjeux TVB. Le premier concerne les secteurs du territoire jouant un rôle central dans le fonctionnement des réseaux écologiques (secteurs à enjeux conservatoires), dans le sens où la dégradation ou la disparition de ces secteurs risque d'avoir des impacts majeurs sur le fonctionnement d'un ou plusieurs réseaux écologiques du territoire. De tels secteurs sont donc à préserver en priorité. Le second type d'enjeu se situe au niveau des aménagements existants ou à venir impactant ou risquant d'impacter le fonctionnement des réseaux écologiques du territoire (secteurs à enjeux d'usages).

Le diagnostic a été réalisé et est en cours de mise à jour et la stratégie à inscrire au SCOT est en phase initiale. Un plan d'action sera proposé d'ici mars 2019. Le document est consultable en annexe.
Le diagnostic permet
La carte ci-dessous est le scénario intermédiaire de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Sur Dolus d'Oléron, l'enjeu est fort concernant la gestion des terrains à camper. Il n'y a pas de différence entre les trois scénarios sur la commune de Dolus d'Oléron.



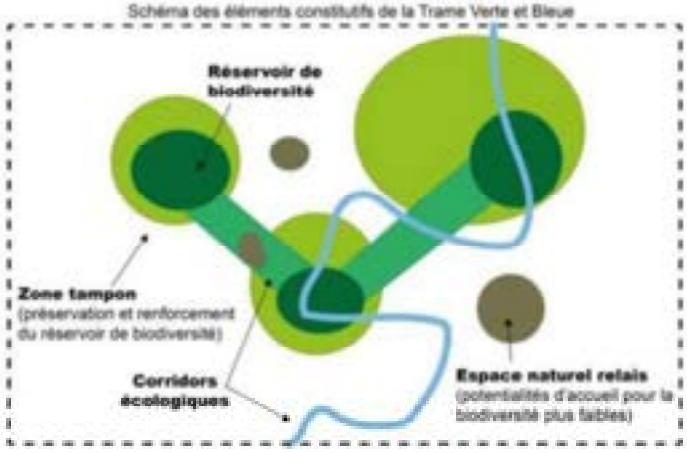
D. Trame verte et bleue à l'échelle de la commune

- **Méthode d'élaboration et de détermination des corridors écologiques**

La première étape consiste à identifier les zonages écologiques déterminés par les services de la DREAL auxquels s'ajoutent les secteurs particuliers et ayant un intérêt écologique précédemment identifiés sur le territoire d'étude (réservoirs de biodiversité).

L'analyse des habitats et des espèces en présence permet d'envisager le fonctionnement des écosystèmes, leurs interactions et les échanges entre zones homogènes.
La superposition cartographique des zonages naturels, de l'occupation des sols, et des structures paysagères (haies, cours d'eau, boisements) identifiés sur le terrain permet de visualiser les distances entre zones homogènes (prairies, culture, réseau hydrographique…). A cela s'ajoutent les structures pouvant constituer un obstacle ou une contrainte (route, urbanisation…). Ainsi sont déterminées les connexions les plus favorables et les plus courtes entre zones homogènes.

Ces connexions sont ensuite confirmées ou démenties en fonction des espèces potentiellement présentes (bibliographie, terrain) et de leurs affinités pour les habitats et structures paysagères identifiées.
Lorsque cela est envisageable, les connexions sont vérifiées par des investigations de terrain visant à confirmer l'état des habitats et des structures paysagères et rechercher des indices de présences des espèces (traces, coulées…).



L'ensemble de ces paramètres permet alors d'estimer la présence des principaux corridors écologiques à l'échelle d'un territoire.

L'établissement de la TVB communale a été réalisé de manière pro-active par la municipalité actuelle qui a décidé de répondre à l'appel à projet de l'ex-région Poitou-Charentes TVB de niveau II en début de mandat pour disposer de ces éléments en prévision des travaux futurs à mener dans le cadre de la révision du PLU. Et ce préalablement préalablement aux travaux conduit dans le cadre du SCoTen cours de réalisation.

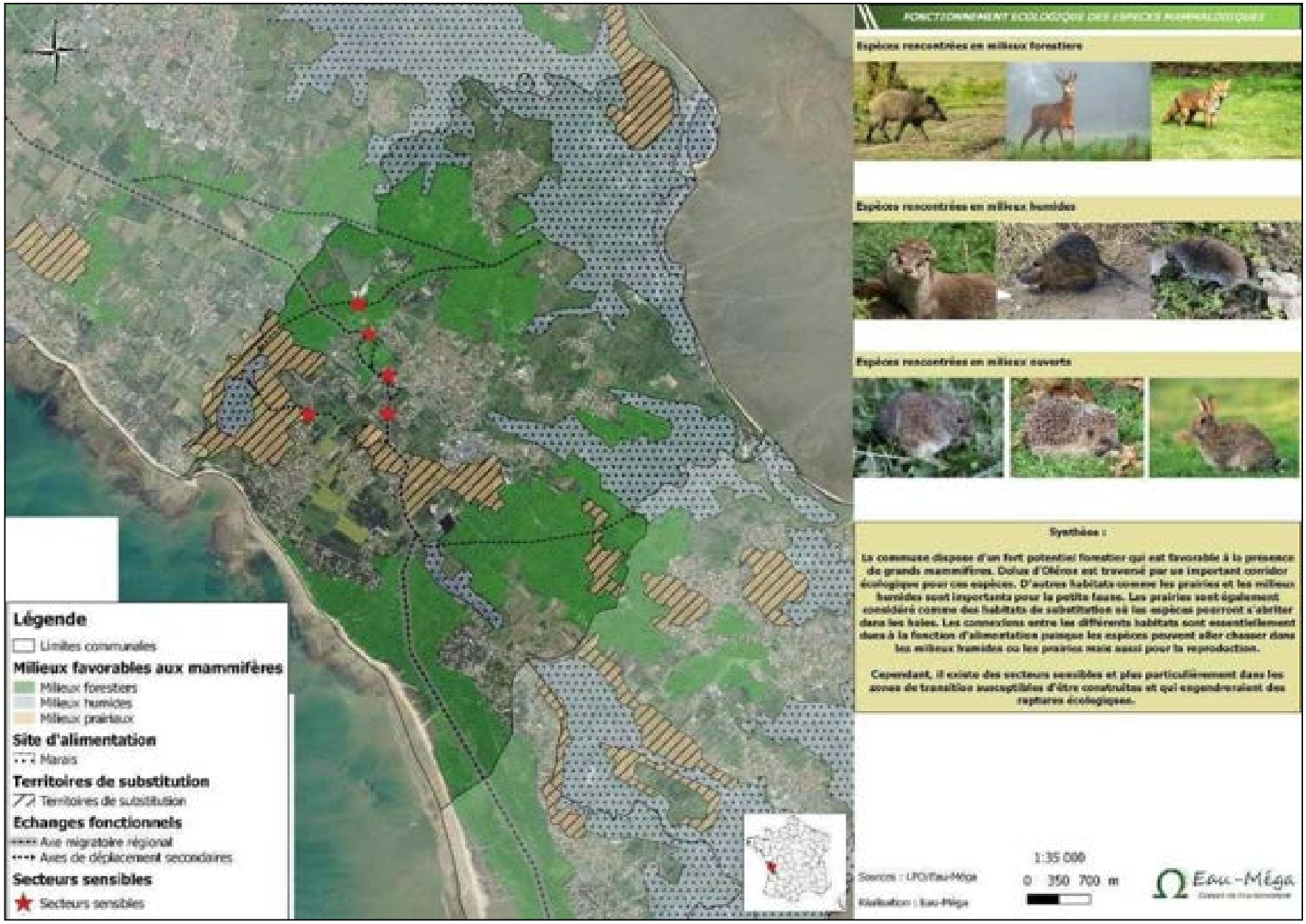
L'identification des éléments constitutifs de la TVB de Dolus s'appuie principalement et par ordre de priorité :
- du travail commandité par la commune et réalisé par la LPO d'identification des secteurs à enjeux pour la biodiversité. Ces secteurs ont été identifiés grâce aux bases de données de la LPO faisant ressortir les secteurs où les densités d'espèces communes et/ou patrimoniales étaient les plus fortes.
- de l'analyse éco-paysagère des connexions entre les milieux, réalisée par Eau-Mega sur la base des prospections de terrain réalisées entre mars 2016 et novembre 2017, des cartographies et photos aériennes et obliques de la commune.
- Des échanges avec la LPO et le service environnement de la CDC.

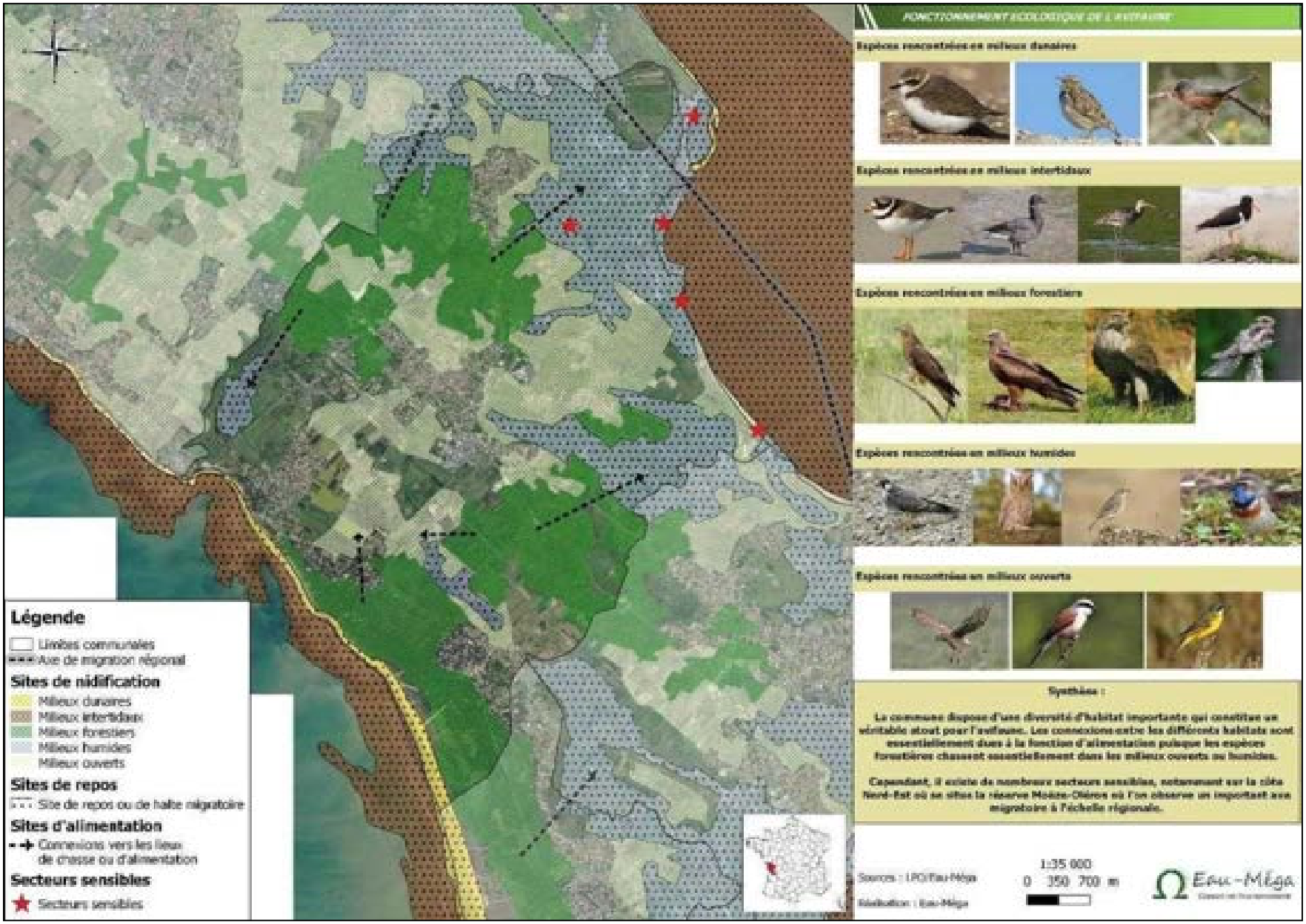
Cette analyse a été confrontée avec les cartographies du SRCE avec lesquelles elle est en cohérence.

Eléments de diagnostic au niveau communal
La commune de Dolus d'Oléron présente une mosaïque d'habitats intéressante favorable à une riche biodiversité. Chaque habitat est favorable à un groupe d'espèces.

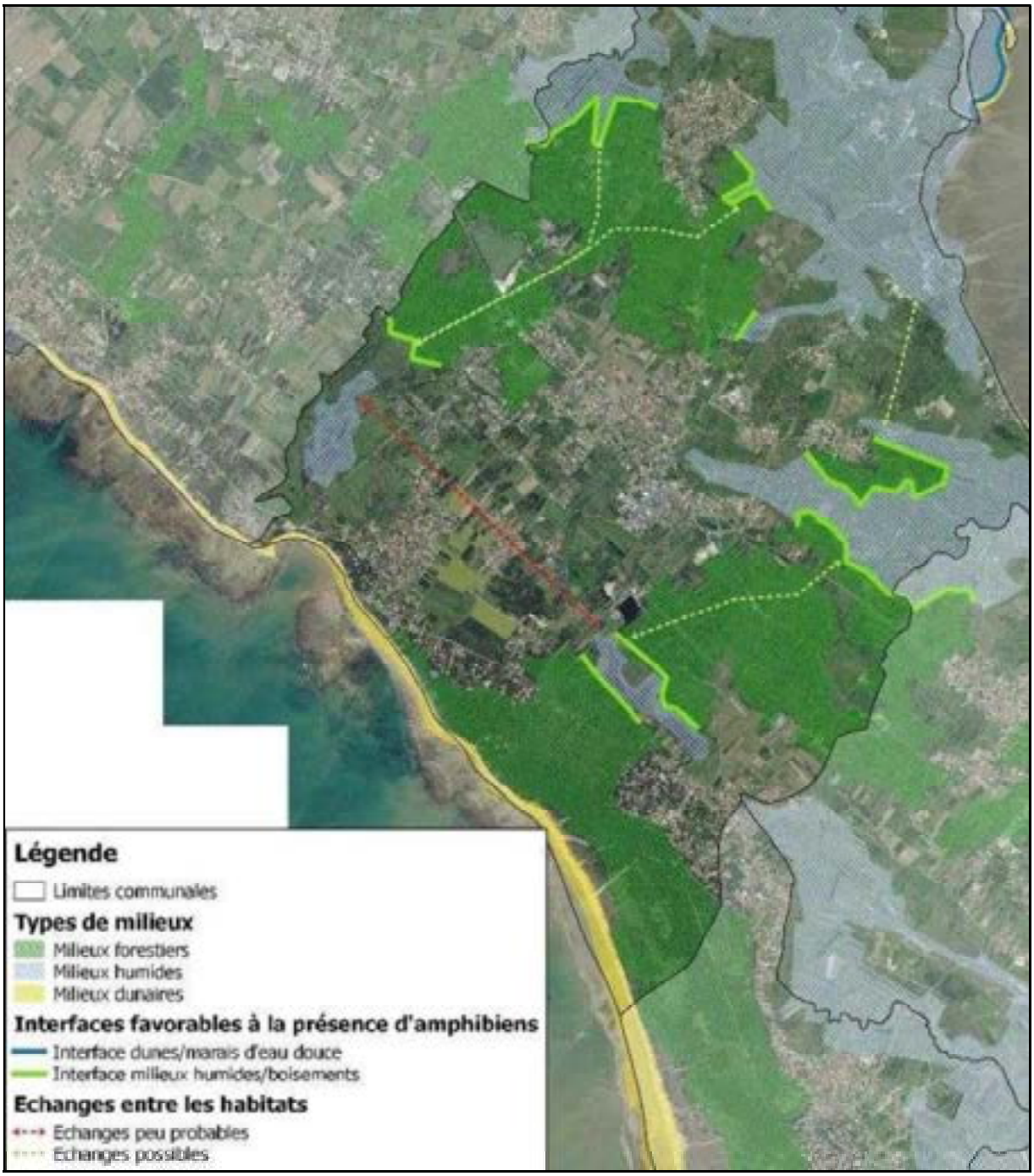
Les cartes suivantes présentent la richesse faunistique liée à la présence de ces habitats (cartes détaillées à suivre)


FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DES AMPHIBIENS
Espèces rencontrées sur le territoire communal
Synthèse :
La commune dispose de mares d'eau douce qui sont utilisés par les amphibiens pour la reproduction. Certains resteront dans des milieux humides pour l'hivernage tandis que d'autres s'abriteront sous des couverts forestiers.
Il est à noter la présence du Pélobate cultripède, espèce rare et protégée, qui aime particulièrement les milieux dunaires notamment lorsque des dépressions arrière dunaires sont présentes.
Malgré que les espèces migrent essentiellement pour la reproduction et se déplacement sur de faibles distances, des échanges peuvent exister entre les différents marais. Toutefois, certains échanges sont peu probables car les milieux ne sont pas favorables.
Légende
Limites communales
Types de milieux
Milieux forestiers
Milieux humides
Milieux dunaires
Interfaces favorables à la présence d'amphibiens
Interface dunes/marais d'eau douce
Interface milieux humides/boisements
Echanges entre les habitats
Echanges peu probables
Echanges possibles
Sources : LPO/Eau-Méga
Réalisation : Eau-Méga
1:35 000
0 350 700 m
Eau-Méga


Légende
Limites communales
Milieux favorables aux mammifères
Milieux forestiers
Milieux humides
Milieux prairiaux
Site d'alimentation
Marais
Territoires de substitution
Territoires de substitution
Echanges fonctionnels
Axe migratoire régional
Axes de déplacement secondaires
Secteurs sensibles
Secteurs sensibles
FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DES ESPECES MAMMALOGIQUES
Espèces rencontrées en milieux forestiers
Espèces rencontrées en milieux humides
Espèces rencontrées en milieux ouverts
Synthèse :
La commune dispose d'un fort potentiel forestier qui est favorable à la présence de grands mammifères. Dolus d'Oléron est traversé par un important corridor écologique pour ces espèces. D'autres habitats comme les prairies et les milieux humides sont importants pour la petite faune. Les prairies sont également considéré comme des habitats de substitution où les espèces pourront s'abriter dans les haies. Les connexions entre les différents habitats sont essentiellement dues à la fonction d'alimentation puisque les espèces peuvent aller chasser dans les milieux humides ou les prairies mais aussi pour la reproduction.
Cependant, il existe des secteurs sensibles et plus particulièrement dans les zones de transition susceptibles d'être construites et qui engendreraient des ruptures écologiques.
1:35 000
Sources : LPO/Eau-Méga
Réalisation : Eau-Méga
0 350 700 m
Eau-Méga

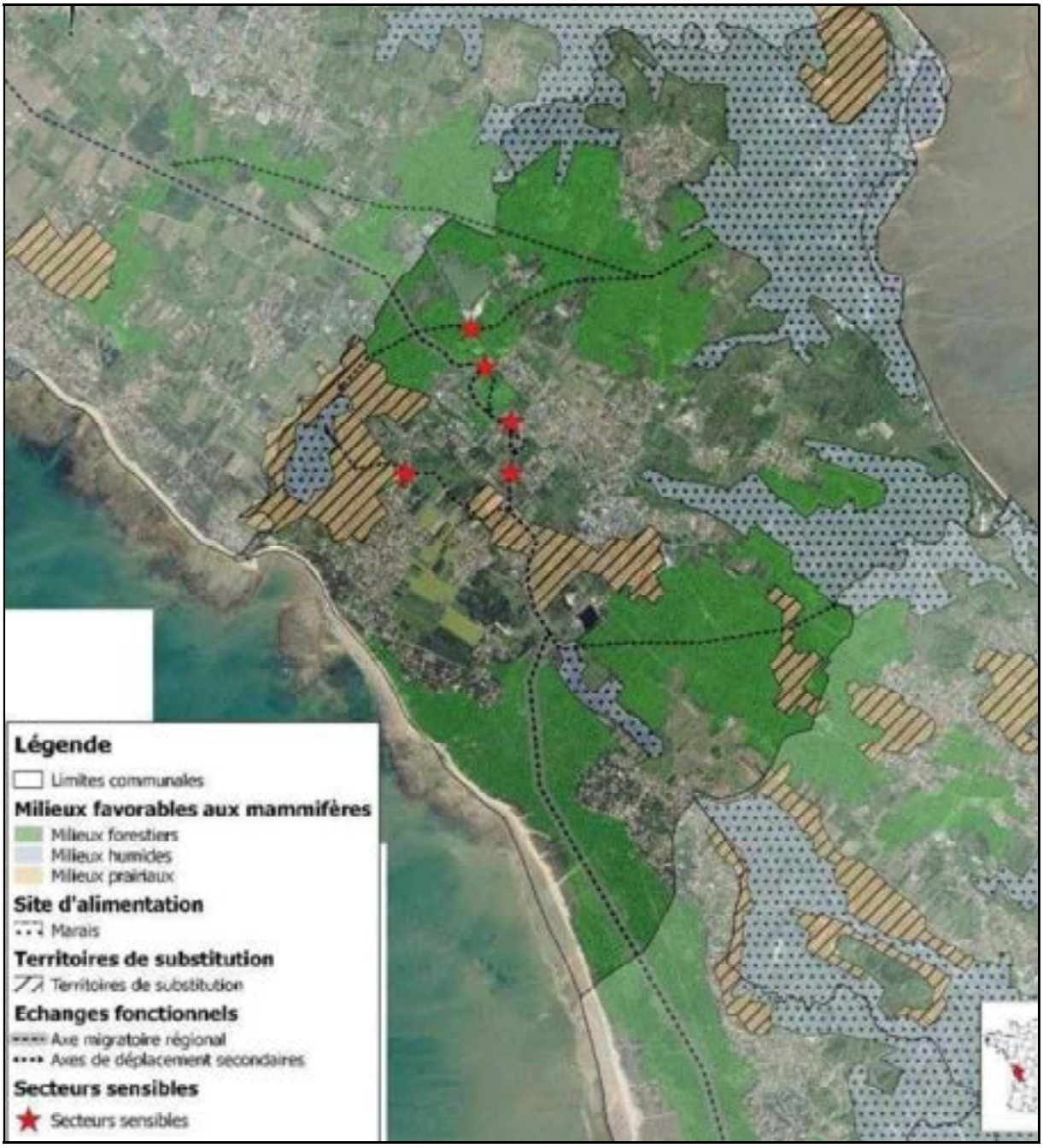

Légende
Limites communales
Axe de migration régional
Sites de nidification
Milieux dunaires
Milieux intertidaux
Milieux forestiers
Milieux humides
Milieux ouverts
Sites de repos
Site de repos ou de halte migratoire
Sites d'alimentation
Connexions vers les lieux de chasse ou d'alimentation
Secteurs sensibles
Secteurs sensibles
FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DE L'AVIFAUNE
Espèces rencontrées en milieux dunaires
Espèces rencontrées en milieux intertidaux
Espèces rencontrées en milieux forestiers
Espèces rencontrées en milieux humides
Espèces rencontrées en milieux ouverts
Synthèse :
La commune dispose d'une diversité d'habitat importante qui constitue un véritable atout pour l'avifaune. Les connexions entre les différents habitats sont essentiellement dues à la fonction d'alimentation puisque les espèces forestières chassent essentiellement dans les milieux ouverts ou humides.
Cependant, il existe de nombreux secteurs sensibles, notamment sur la côte Nord-Est où se situe la réserve Moëze-Oléron où l'on observe un important axe migratoire à l'échelle régionale.
Sources : LPO/Eau-Méga
Réalisation : Eau-Méga
1:35 000
0 350 700 m
Eau-Méga

TRAME VERTE ET BLEUE AMPHIBIENS



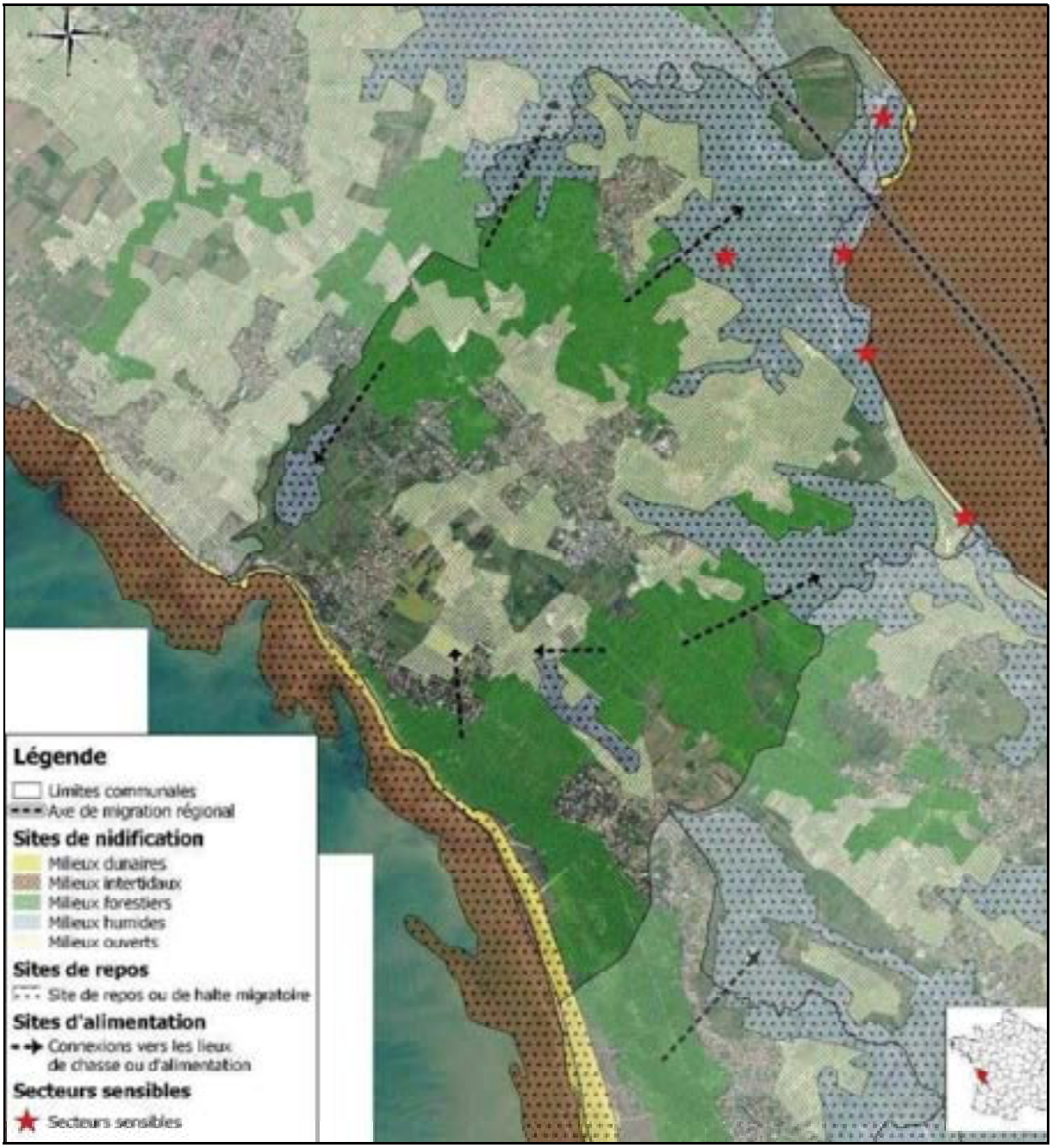
Eau mega, 2019

TRAME VERTE ET BLEUE MAMMIFERES



Eau mega, 2019

TRAME VERTE ET BLEUE AVIFAUNE



Eau mega, 2019

La présence de ces nombreux habitats permet un grand nombre d'échanges.

- Echanges entre les boisements et les marais : ces échanges s'observent particulièrement chez les amphibiens pour lesquels des migrations entre leur lieu d'hivernage (boisements) et leur lieu de reproduction (milieux humides) se produisent. Ils s'effectuent également chez les oiseaux qui vont souvent nicher dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et riches en proie comme les milieux humides. Certains mammifères viennent chasser dans les milieux humides.

- Echanges entre les boisements et les plaines ouvertes : ils s'observent plutôt chez les mammifères qui trouvent refuge dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et prairiaux.

- Echanges entre les dunes et l'estran : on observe ce type d'échange chez certains amphibiens notamment le Pélobate cultripède qui apprécie les milieux dunaires et les dépressions arrière dunaires.

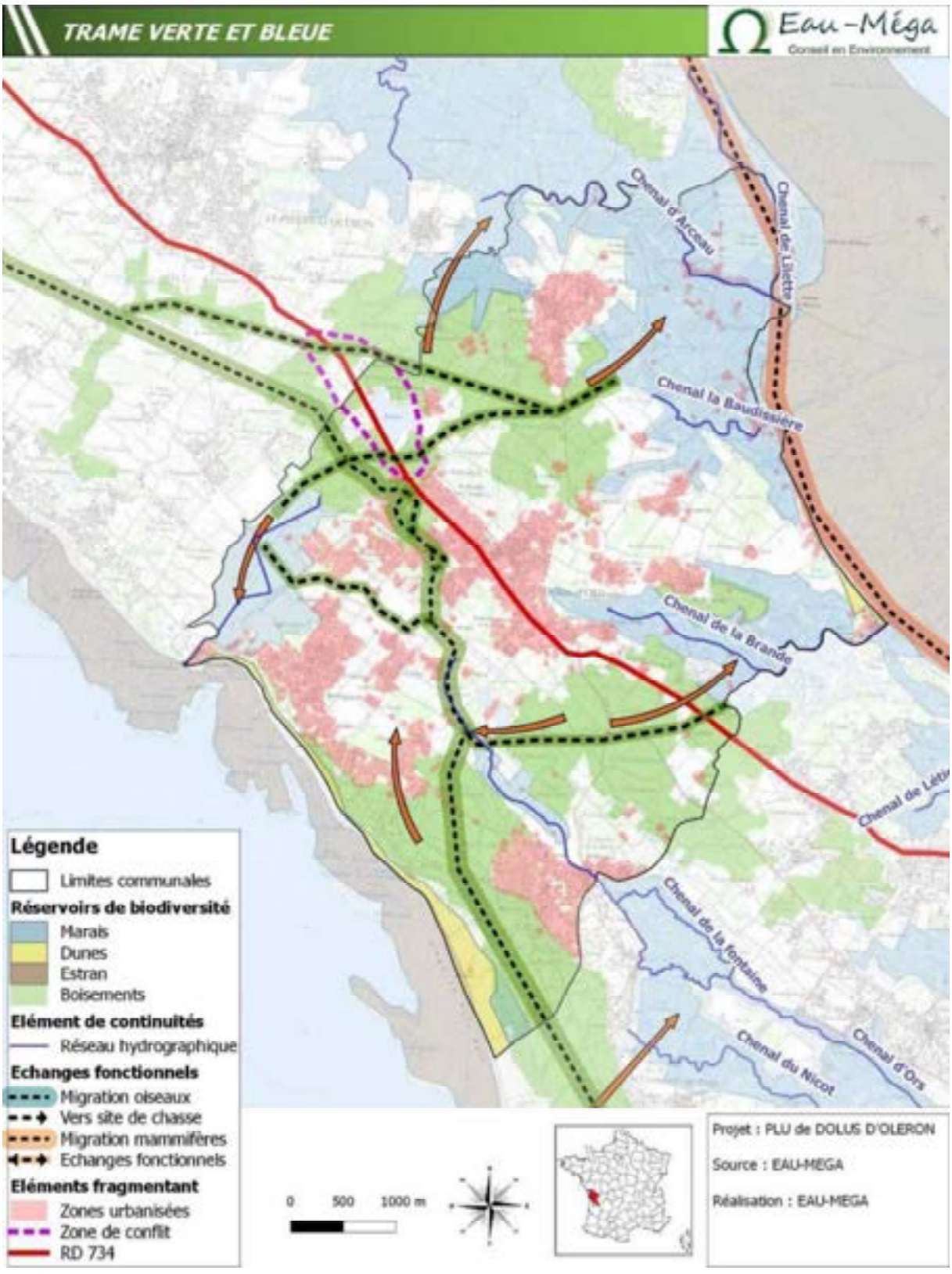
- Il existe aussi des échanges entre les boisements et entre les marais entre eux. Cela permet les mélanges génétiques entre populations.

- Les différents chenaux présents sur le territoire communal mais surtout les marais qui leurs sont associés sont d'excellents corridors aussi bien pour la petite que la grande faune.

Sur le territoire on observe un corridor terrestre principal qui traverse la commune du Nord au Sud (en dessous de la RD 734). Au Nord, le long de la côte, il s'agit d'un corridor aérien de grande importance.

Malgré un territoire riche en habitat permettant une biodiversité intéressante, il existe quelques éléments fragmentant le territoire. Tout d'abord, l'urbanisation dispersée constitue un mitage des espaces naturels et des possibilités de déplacement des espèces. La RD 734 est également un élément fragmentant les échanges transversaux. Il existe d'ailleurs une zone à risque au niveau de la sablière des Grissotières où le risque de collision est élevé.

La carte ci-après des trames verte et bleue (page suivante) constitue une synthèse cartographique simplifiée de l'état initial des espaces naturels et des échanges écologiques au sein du territoire communal et en périphérie immédiate.
La hiérarchisation peut se décliner au travers les réservoirs de biodiversité (enjeux forts) et les espaces d'échanges (enjeux secondaires).


TRAME VERTE ET BLEUE
Eau-Méga
Conseil en Environnement
Chenal d'Arceau
Chenal de Liette
Chenal la Baudissière
Chenal de la Brande
Chenal de la fontaine
Chenal du Nicot
Chenal d'Ors
Légende
Limites communales
Réservoirs de biodiversité
Marais
Dunes
Estran
Boisements
Elément de continuités
Réseau hydrographique
Echanges fonctionnels
Migration oiseaux
Vers site de chasse
Migration mammifères
Echanges fonctionnels
Eléments fragmentant
Zones urbanisées
Zone de conflit
RD 734
0 500 1000 m
Projet : PLU de DOLUS D'OLERON
Source : EAU-MEGA
Réalisation : EAU-MEGA

Une analyse des sensibilités environnementales a été faite dans les secteurs potentiellement urbanisables.

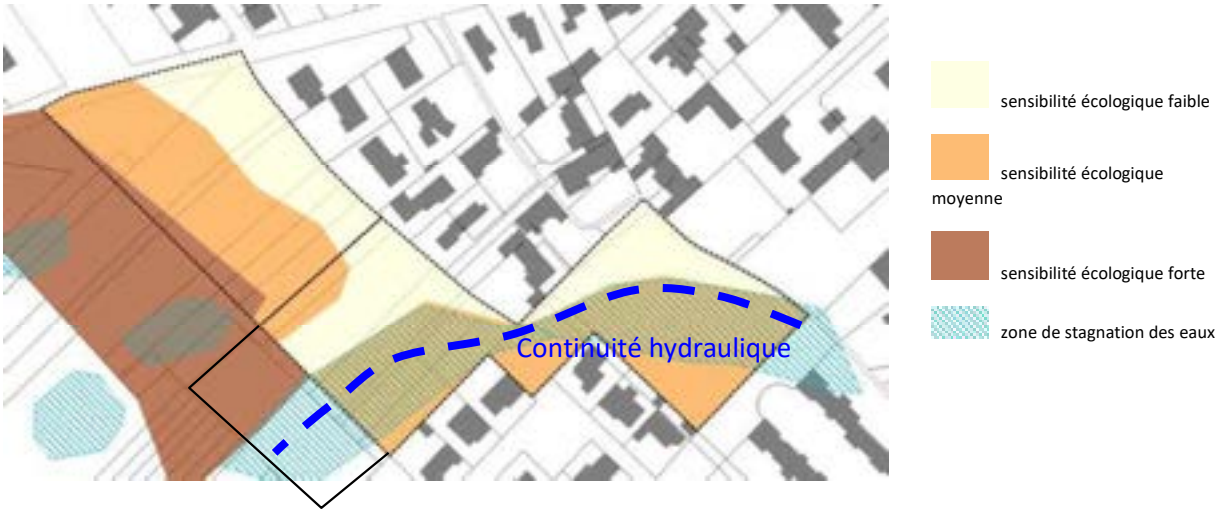
- **La Cossarde**

Le secteur de la Cossarde se situe sur une zone de corridor allant du marais d'Avail au Marais de la Perroche en passant par le Chalumeau, le Moulin des Peux, la Cossarde et le Bois de Malheur. L'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte ce corridor afin de ne pas créer de ruptures. Des zones de stagnation des eaux ayant été repérée, cette contrainte devra également être considérée.



- **Les Peux**

La zone des Peux se situe en limite du corridor Marais d'Avail/Marais de la Perroche. Il est à noter une zone de stagnation des eaux qui traduit une continuité hydraulique sur ce secteur. Si l'urbanisation de cette zone est envisagée, cette continuité hydraulique devra être préservée de façon à ne pas créer de risque inondation en amont de cette zone.



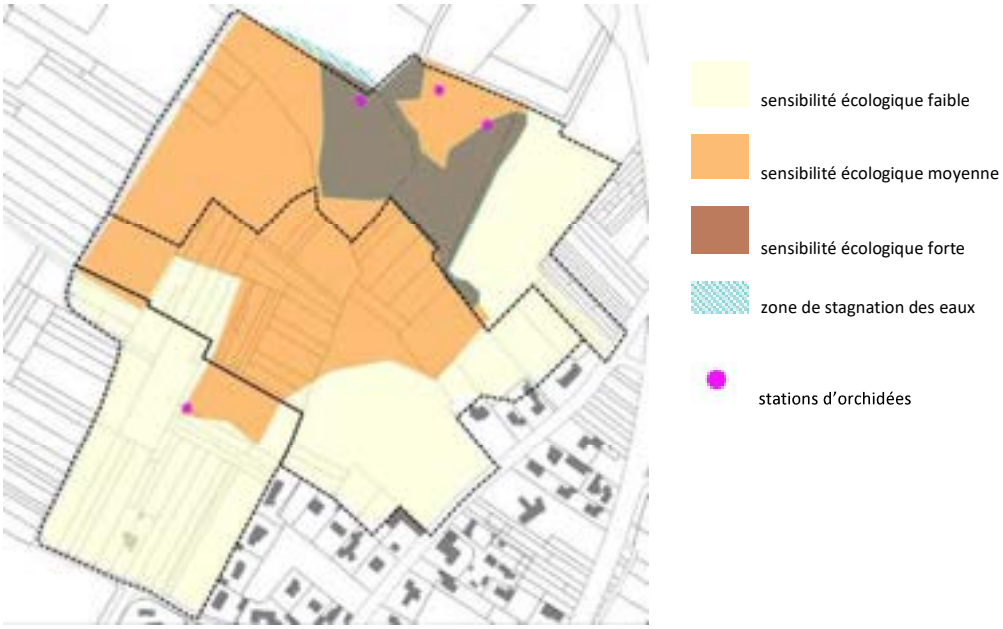
- **Enclouse Gelisse**

Cette zone est enclavée dans le l'urbain, elle ne présente donc pas un fort intérêt écologique. Cependant, lors des prospections de terrain, une zone de stagnation des eaux a été repérée. Si cette zone venait à être urbanisée, cette contrainte devra être prise en compte.



- **Fief Melon**

A Fief Melon, on observe une importante zone de stagnation des eaux en continuité des marais et du chenal de la Baudissière. La zone est également sensible en raison de la présence de stations d'orchidées.



SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Synthèse

L'île d'Oléron est composée de terrains Jurassiques avec des dépôts dunaires et fluvio-marins. Dessous se trouve une masse d'eau souterraine sensible aux nitrates mais globalement en bon état. Le climat y est doux avec un pic de précipitation en août/septembre et des vents d'Ouest dominants.

Le réseau hydrographique est dense en raison des nombreux marais prenant place à Dolus-d'Oléron. A l'image du chenal d'Ors, les cours d'eau sont en état moyen (pression des nitrates et des pesticides). En revanche, les deux masses d'eau côtières (de part et d'autre de l'île) sont en bon état écologique. La côte Ouest abrite deux plages dont la qualité des eaux de baignades est excellente depuis 2013.

Il existe quelques zones humides qui constituent un corridor en pas japonais entre les différents marais.

La commune de Dolus-d'Oléron est largement dominée par les marais ostréicoles et les boisements. La part de zones urbaines est également importante avec le bourg et les villages principaux (Bourg, Les Allards, La Remigeasse et le Riveau/le Deu).

Concernant le milieu naturel, la commune est concernée par 4 sites Natura 2000, un site inscrit, un site classé, un arrêté de protection de biotope et une Réserve Naturelle Nationale. La commune dispose d'une richesse et d'une diversité d'habitats entre lesquels se produisent de nombreux échanges terrestres et aquatiques. Un corridor d'importance régionale est encore très bien conservé. Toutefois, l'étalement urbain constitue une menace majeure pour le milieu naturel en favorisant le mitage des espaces.

ORIENTATIONS GENERALES

Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les espaces agricoles

- **Préserver les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes au titre de la loi Littoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation et les bâtis agricole existants**
- **Requalifier les franges bâties en bordures d'espaces agricoles et du Site Classé**
- **Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable du bourg, des villages et des secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives, résidentiels**
- **Stopper le développement des parcelles à camper**

Les marais

- **Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**
- **Limiter l'urbanisation dans le secteur littoral en s'appuyant sur la Loi Littoral**
- **Imaginer la mobilité douce**
- **Assurer la bonne articulation et la valorisation des 3 activités économiques complémentaires présentes sur le marais, compatibles avec le caractère des lieux:**
  - Activités professionnelles aquacoles
  - Activités pédagogiques (sentiers, pistes…), notamment autour du marais aux oiseaux et sur le site de la Baudissière
  - Activités et animations culturelles

Les plages / les dunes

- **Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public : accès, stationnement,**
- **Prendre en compte le risque littoral**

Les boisements

- **Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants de la trame verte**
- **Tenir compte du risque incendie feux de forêts**

- **Conserver le caractère « sous-bois » de certains quartiers bâtis**

Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques

Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers.

- **En gérant les flux touristiques et les accès au littoral**
- **En conciliant le développement des activités aquacoles avec le paysage et les sensibilités du marais. Le maintien d'une activité au sein des marais est garante de l'entretien et de la gestion du réseau hydrographique**
- **En favorisant une gestion extensive des milieux humides (en particulier dans le marais doux)**
- **En sensibilisant à la richesse patrimoniale de la commune par des actions pédagogiques et des parcours thématiques**

Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi au sein des zones urbaines ou à urbaniser :

- **En veillant à ce que l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles ou aquacoles ne vienne pas rompre les corridors écologiques**
- **En veillant à préserver les coupures d'urbanisation en particulier au droit des corridors écologiques**
- **Lorsque des aménagements sont susceptibles d'interagir avec des corridors, des espaces de transparence pour les déplacements des espèces terrestres seront préservés tout en pouvant être associés à des liaisons douces ou des zones de gestion des eaux pluviales**

Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales

- **En particulier par la prise en compte des zones humides et zones d'accumulation des eaux pluviales au sein des zones urbanisées et urbanisables**
- **En assurant la préservation des continuités hydrauliques**

III. Les entités paysagères et la morphologie urbaine

III.1. La morphologie et l'évolution des formes urbaines

Aux temps de la préhistoire, il semble que l'île d'Oléron fit partie intégrante du continent. La découverte de la présence de silex taillés sur l'île affirme le peuplement de celle-ci au commencement de la période quaternaire, une époque où Oléron se retrouve couverte de forêts peuplées de sangliers et de daims.

Carte de Cassini





Pertuis de Maumusson et rivière de Seudre.
Archives départementales de la Charente-Maritime (3 Fi Charente-Maritime).

Oléron : construction spatiale, une histoire religieuse et militaire.

Les guerres religieuses qui se succèdent jusqu'à son rattachement au royaume de France marqueront les paysages et l'architecture de l'île. Dans les périodes de paix relative, les bâtiments sont reconstruits et de grands travaux sont entrepris. Défrichement, installation de terres cultivables (vignes), transformation des étendues marécageuses en marais salants par endiguement, préfigurent les paysages actuels. Hors des bourgs, les grandes propriétés religieuses seront morcelées au fil du temps pour ne laisser aujourd'hui de leur présence que la trace d'un parcellaire décomposé et lanièré par les partages successifs tandis que la bourgeoisie locale ou régionale solidifiera son assise foncière.

L'île, territoire convoité, placé à l'entrée des pertuis et de la Charente ne va cesser de renforcer sa fonction militaire sur les sites stratégiques, notamment au Château d'Oléron. La place forte qui donnera son nom actuel au Château d'Oléron, établie au Moyen Âge, devient citadelle par décision de Richelieu en 1630. Le bombardement d'avril 1945 endommagera considérablement la citadelle, ne nous laissant aujourd'hui qu'une image imparfaite de son histoire, mais un plan d'urbanisme en damier très particulier.

L'influence civile :

Au début du XIXe siècle, **l'île d'Oléron** souffre de son manque d'infrastructure et d'équipement. En 1833 la création du phare de Chassiron incite à la réalisation de travaux routiers et de génie civil, jusqu'à l'aménagement progressif du port de pêche de La Cotinière. Selon la technique mise au point par Brémontier sous Napoléon III, les pins sont semés au sud pour stopper le recul de grandes dunes vers l'intérieur des terres.

L'influence balnéaire, la villégiature :

Le grand mouvement hygiéniste du XIXe siècle qui flatte les vertus bienfaisantes de la nature développe sur l'île des équipements conçus par des médecins pour des malades (sanatorium, préventorium, aérium) mais aussi des structures d'accueil pour le tourisme balnéaire (grands hôtels, casinos, kiosques) et la construction de nombreuses villas familiales au coeur des noyaux anciens de villages ou secteurs urbanisés , dans les bois ou en bordure de mer suivant l'opportunité du terrain. La création des colonies de vacances à l'image de Domino, première installation en bordure de la forêt d'un « camp de vacances sous la tente », précurseur des campings actuels. L'île est devenue une terre de villégiature puis de tourisme.

Carte de l'Etat major (1820-1866)



Carte de 1950



Photo aérienne centre bourg de Dolus de 1950

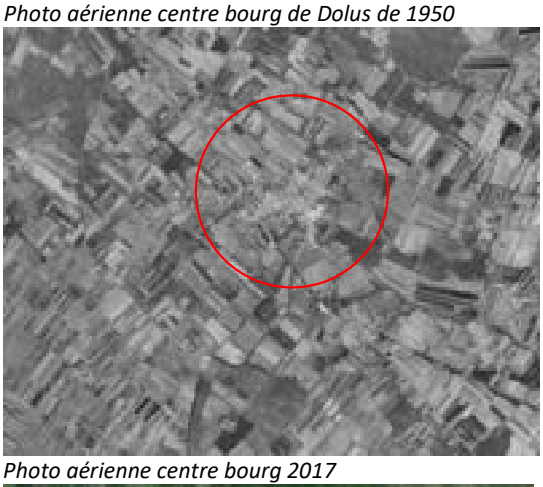
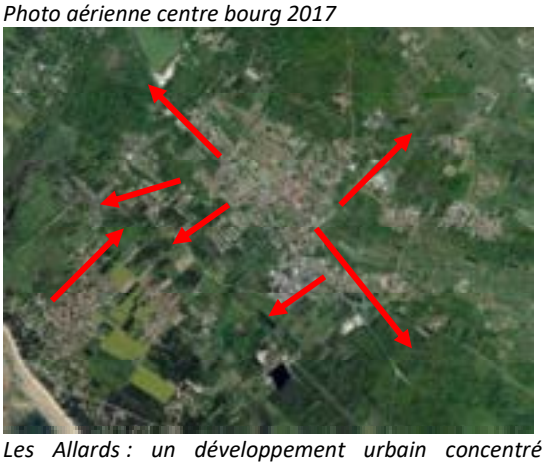


Photo aérienne centre bourg 2017



Les Allards : un développement urbain concentré

L'organisation spatiale de Dolus d'Oléron

Les anciens ne prononçaient pas « Dolus » mais « Dolut ». Le village a pourtant porté un tout autre nom après la révolution. L'ardeur républicaine fut telle que l'on fit table rase du passé. Le Château d'Oléron était devenu l'Egalité, Saint-Trojan-les-Bains: La Montagne, Saint-Denis d'Oléron: La Réunion, Saint-Pierre d'Oléron : La Fraternité, Saint-Georges d'Oléron: L'Unité, l'île elle-même fut baptisée La Liberté et Dolus s'est alors appelée…Sans culottes !

Au centre bourg, l'église Saint-André, mentionnée dès 1391, fut ruinée par les protestants lors des guerres de religion. Reconstruite à partir du début du XVIIe siècle, elle présente aujourd'hui une architecture classique, sans style particulier, hormis son clocher saintongeais, le seul de l'île d'Oléron. A l'intérieur, on peut admirer le maître-autel et le retable de bois sculpté du XVIIe et qui reflète les goûts de l'époque par son ornementation chargée. Au N°4 de la grande rue, devant la place de l'hôtel de Ville, une maison attire le regard : chacun des éléments de sa façade est sujet à un décor particulier. Ce travail est daté de 1892 dans le macaron central, tandis que celui de droite indique que l'homme était sculpteur et appartenait à l'union compagnonnique.

En direction des Allards se dresse un ancien pigeonnier appartenant au domaine de La Cailletière. De forme octogonale dans sa partie inférieure, il est surmonté d'une tour cylindrique de faible hauteur.

A La Perroche, l'attention est attirée par une chapelle romane « perdue au milieu des sables ». Du début du XIIe siècle, elle fut érigée par de « Presbtres compagnons servantz Dieu ». C'est celle du prieuré fondé sous le vocable de Saint-Médard. Saccagé par les sauniers en révolte contre la gabelle, puis remanié, le prieuré fut également ruiné pendant les guerres de religions. La croix de Malte orne la nef de la chapelle, qui à l'origine, était surmontée d'un campanile qui s'écroula. A la fin du XIXe siècle, les Ponts et Chaussées le remplacèrent par un amer de planches goudronnées aujourd'hui disparu. Propriété privée, le prieuré de La Perroche ne peut être admiré que de l'extérieur. Napoléon Ier eut de grands projets pour La Perroche. Il voulait y faire aménager un port, relié à la rade des Trousses par un canal se jetant dans le chenal de la Perrotine pour forcer le blocus de Rochefort mené par les anglais. Quelques travaux furent entrepris mais l'océan les anéantit.

L'extension de l'urbanisation : en extension autour du bourg, des villages, des secteurs bâtis constitués autour de noyaux anciens, ...

Dolus d'Oléron s'étire d'Ouest en Est le long d'une seule rue qui s'est épaissie au cours du temps en point d'orgue. L'extension croissante a dépassé le cœur initial, l'église puis les galeries oléronaises. Le bourg de Dolus-d'Oléron, implanté au centre de la commune, a fait l'objet d'extensions pavillonnaires dans plusieurs directions et présente une forme urbaine peu lisible dans le paysage. Le contexte relativement boisé autour du bourg atténue cette dilution de la forme urbaine, et facilite l'intégration des

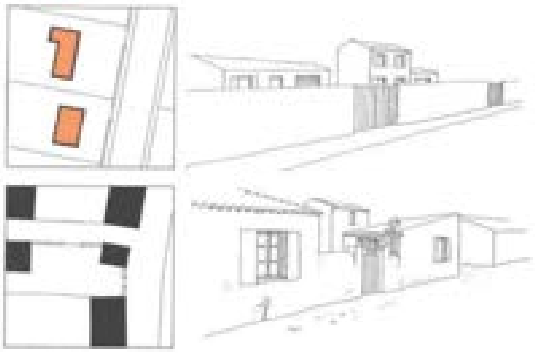
autour du noyau initial et le long des voies.



Les quartiers du linéaire côtier



Rupture entre l'habitat traditionnel ancien et contemporain.



« *L'urbanisme de l'après-guerre va rompre avec les structures urbaines formées au cours du temps pour développer en périphérie des projets fragmentés et ignorant cette continuité du village ou du bourg ancien. Que dire de la banalité de ces aménagements qui, en privilégiant le découpage des terrains en lots ou en parcelles identiques et de proportions carrées, ignorent ces règles d'unité, transforment irrémédiablement le caractère des villages ? Une autre mode, notamment en matière d'immobilier de loisir, consiste à recréer sans aucune logique de faux villages fragmentés et indépendants les uns des autres, ignorant tout du contexte.* »

Source : Charte architecturale et paysagère du Pays de Marennes Oléron

secteurs les moins intéressants. Les constructions plus récentes (à partir de 1980) sont principalement implantées autour du bourg et réalisées dans des lotissements, signe d'une urbanisation plus lâche Cependant, il est à noter que plusieurs opérations d'habitat en « greffes » ont été initiées depuis les années 2010 afin de limiter l'étalement urbain.

La commune comporte également des « villages », secteurs urbanisés et écart bâti, ainsi que deux ports ostréicoles/aquacoles. Le bourg, noyau ancien, centralise les équipements, les activités et les quartiers d'habitations. En dehors, plusieurs villages, secteurs urbanisés/quartiers et écarts parsèment le territoire communal :

- A l'Ouest : La Rémigeasse/Beaurepaire, La Perroche (adossés en bordure du littoral), La Tirelire, La Gratonnière, Tartifume, L'Écuissière (implantés dans des espaces agricoles, parfois en limite de zones boisées).
- Au Nord-Est : La Berguerie, Les Bardières, La Noue, Le Grand Deau, Le Petit Deau, La Parie (implantées entre terres agricoles et marais).
-Au Nord-Ouest : Les Allards (village), Les Grissotières, La Morinière.
- Au Sud-Est : les secteurs de Vert-Bois, Le Deu, Le Riveau (village), Avail sont implantés dans la zone boisée ou en bordure de celle-ci.

La plupart des noyaux anciens bâtis ont fait l'objet d'extensions résidentielles, de type « pavillonnaire » principalement (habitat individuel), selon des densités variables. Les noyaux anciens des Allards, de la Rémigeasse/Beaurepaire et Le Riveau-Le Deu sont ainsi « inséré » dans un tissu bâti résidentiel récent.

De grandes chênaies sont omniprésentes sur les terres hautes (Bois d'Anga, Bois des Chênes, Bois des Grands Champs). Certains écarts bâtis, plus petits ne se sont pas développés (le Petit Deau, les Grissotières, la Mounière, la Rousselière…).

On retrouve aussi :

- les constructions et installations aquacoles « isolées » et les groupements de cabanes ostréicoles au sein des marais salés,
- plusieurs grands « domaines » agricoles ou anciennement agricoles : Méré, La Poltière, Le Treuil, Pousseau, La Vezouzière…,
- le Domaine de La Cailletière, La Guinalière…

Constats et enjeux

L'abandon des formes villageoises, anciennes et souvent complexes, témoigne de la disparition de l'identité de chaque commune dans les quartiers les plus récents. *Il est aujourd'hui essentiel de :*

-rompre avec la régularité des parcelles aménagées (découpages purement fonciers, ignorant le contexte urbain et paysager et constructions standardisées.

- Favoriser des implantations en « greffe »

-Intégrer directement la question des déplacements (partage de l'espace public - véhicules, piétons, vélos ; fonctions, temporalités).

III.2. Analyse paysagère

Le site classé de l'île d'Oléron

Intervenu le 1er avril 2011, le classement du site de l'île d'Oléron reconnaît la valeur d'un paysage remarquable et singulier, témoin à la fois de l'histoire naturelle du site et de l'action humaine. Il concerne les 8 communes de l'île (soit du nord au sud : Saint-Denis-d'Oléron, La-Brée-les-Bains, Saint-Georges d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, Le Château d'Oléron, Grand-Village-Plage et Saint-Trojan-les-Bains). Il couvre une superficie de 21 800 hectares (7 100 hectares sur le Domaine Publique Maritime et 14 700 hectares sur la partie terrestre de l'île, soit 84 % de sa surface totale).

L'emprise du site classé



En violet le site classé, source : https://carto.sigena.fr/1/donnees_environnementales_dreal.map

L'île est riche :

- de vastes forêts domaniales, Saint-Trojan et les Saumonards,
- de plages réputées aux noms évocateurs de vacances (La Giraudière, Vertbois, la Régmigeasse, Chaucre, Domino),
- d'un estran rocheux jalonné d'écluses à poissons au nord de l'île et d'un estran vaseux à l'est, intégré à la réserve naturelle de Moëze-Oléron pour sa richesse avifaunistique,
- des marais salés où se déroule l'affinage des Huîtres de Marennes-Oléron, dans les fameuses « claires »,
- des marais doux faits de prairies et de roselières,
- d'un terroir agricole original et varié où l'on pratique l'élevage, la viticulture, la céréaliculture et le maraîchage. L'île d'Oléron, c'est aussi un riche patrimoine bâti : le phare de Chassiron, la citadelle du Château-d'Oléron, les ports ostréicoles et leurs cabanes en bois, les villages de l'île et leurs maisons basses, les moulins, les domaines agricoles comme celui de Matha ou de la Cailletière, dont certains ont été convertis après-guerre en colonies de vacances.

Le contexte paysager

« *S'agissant d'une île, la perception de la frange prime sur ce qui se perçoit sur place, à l'intérieur. La platitude insulaire appelle des points de vue élevés artificiels pour en apprécier de larges vues : ce sont les clochers, les phares et... les ponts. Les îles forment elles-mêmes l'horizon des paysages de pertuis, observés depuis le continent.*»

source : inventaire des paysages du Poitou-Charentes



Source : www.charente-maritime.fr

Les territoires insulaires du littoral atlantique de Charente Maritime

Sur l'île d'Oléron on sent presque partout la proximité des côtes auxquelles l'île, d'une certaine manière, participe. Tout d'abord avec le pertuis d'Antioche au nord avec ses vues sur les côtes de l'île de Ré, sur l'île d'Aix, sur Fouras à l'horizon, et l'océan à l'ouest. La découpe particulière des côtes de Charente-Maritime est telle qu'Oléron présente l'un des rares linéaires de contact avec l'horizon dégagé de l'Atlantique. Les forêts et les dunes au sud de l'île dans le prolongement de la forêt de la Coubre sur le continent forment comme un avant-poste des grands paysages de la côte aquitaine.

Les îles (Ré, Oléron…) rassemblent sur une petite surface des ambiances très typées : celle des villages, des vignes ou des marais. Leur platitude conditionne fortement la perception des différents secteurs qui les composent, de même que le réseau routier, qui offre peu d'alternatives….

Des villages traditionnels se prolongeant vers la mer avec leurs secteurs "balnéaires" on voit se succéder les diverses facettes caractéristiques :

- les villages et lieux dits traditionnels : sur Oléron, de part et d'autre de l'axe formé par la RD26/RD734, les bourgs traditionnels sont depuis l'explosion du tourisme, impacté par le développement commercial linéaire.
- les terres cultivées : parcelles de vigne, les forêts, les marais (parcs à huîtres).
- le socle dunaire et ses forêts apportent non seulement du relief par le sol qui les supporte mais aussi par leur volume même (la dune de Domino forme le point culminant de l'île d'Oléron).

Dolus d'Oléron à proximité de la frange littorale



Dolus est implantée au cœur de paysages ouverts constitués de marais, de petites parcelles agricoles animées par la présence d'îlots boisés et bosquets ponctuels. Les jardins privés dirigés vers l'espace agricole constituent des franges urbaines sensibles.

Source : Charte architecturale et Paysagère du Pays de Marennes Oléron

Les entités paysagères de la commune

Dolus d'Oléron offre une très grande variété de paysages : bourg et village, bois, marais, cultures (vignes, vergers, maraîchages), forêt de pins ou sites ostréicoles.



Vue du ciel, la multiplication et la composition du parcellaire.



Cabanes traditionnelles liées à l'activité conchylicoles sur un chenal.



Bâtiments conchylicoles modernes en bord de route et en retrait du chenal.



Bâtiment haut, brisant la rythmique horizontale des paysages.

Longtemps évitées et considérées comme inhospitalières, voire hostiles, les zones humides des marais doivent leur richesse au fonctionnement d'un dispositif hydraulique créé et géré par l'homme. Avant les aménagements, les marais littoraux étaient d'anciens golfes marins sillonnés de nombreux chenaux.

Les marais : des paysages façonnés par l'activité conchylicole

A l'est de la commune, de nombreuses digitations des marais salés pénètrent au sein des terres hautes jusqu'aux secteurs bâtis dits « hameaux insulaires » qui soulignent leur extrémité.

L'interpénétration des espaces agricoles, des bois et des marais offre un paysage original et différent des grands marais de Saint-Pierre-d'Oléron et Saint - Georges - d'Oléron. On retrouve par contre les vastes paysages d'estran que la route des huîtres permet d'approcher de plus près.

A l'ouest de la commune, le marais doux de la Perroche présente une grande diversité de milieux humides ouverts sur de grandes parcelles. Le marais doux d'Avail, qui fait l'objet d'un arrêté de biotope, est également un ensemble de milieux humides ouverts, mais au sein d'un écrin boisé qui offre un paysage très original.

Les éléments de lecture :

- un parcellaire composé, en lanières et caractéristique de l'activité conchylicole.
- des groupements de cabanes ostréicoles auX formes et couleurs diversifiées.
- un espace de transition entre le milieu marin, les terres cultivées, les espaces urbanisés.
- une topographie plane et des perspectives horizontales.
- des éléments végétaux de moyenne et grande taille que l'on retrouve uniquement sur les franges de l'entité. Seuls quelques tamaris bordent ponctuellement les chenaux et chemins.

Constat et enjeux :

Des paysages pouvant rapidement être affectés par l'introduction de bâtiments de moyenne ou grande taille ou par des matériaux difficiles à intégrer. Seule une architecture de qualité peut faciliter l'intégration des constructions liées aux activités qui assurent la gestion paysagère d'une grande partie de ces territoires très sensibles sur lesquels l'engouement touristique est encore peu pressant. Un milieu fragile qui en plus d'être fortement soumit aux divers événements météorologiques (hivernaux) peu aujourd'hui être impacter par la multiplication des interventions humaines (tourisme, constructions …)

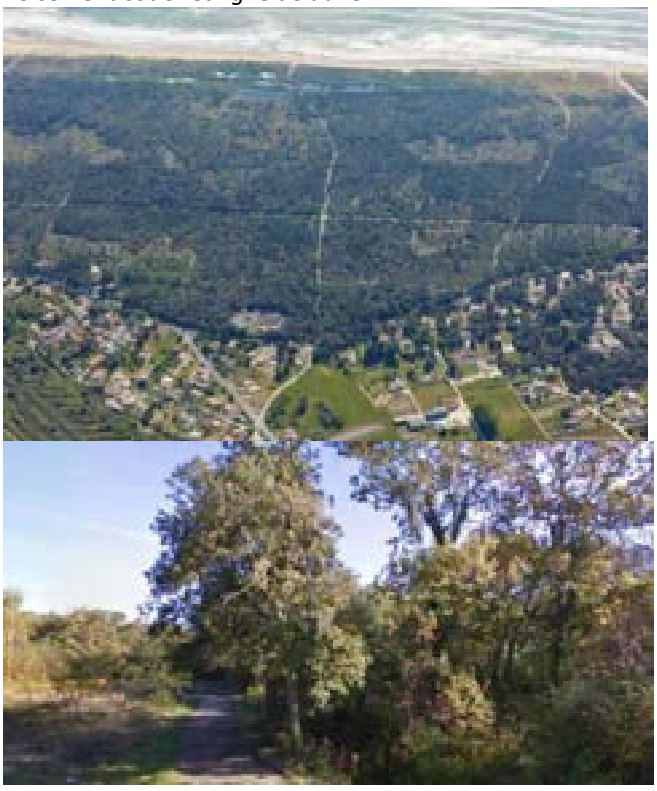
La Perroche : aménagement d'espaces touristiques.



Aménagement cotier (épis)



Boisement cotier et ligne de dune



La façade littorale : entre dunes et forêts

Sur la côte ouest, à l'image du secteur de la Perroche, à l'extrémité de la baie du même nom, offre quant à lui un décor ancien bien préservé sur sa façade littorale à Dolus d'Oléron. Vert-Bois et La Rémigeasse offrent, sur des kilomètres, de belles plages et sont très liés au tourisme et aux résidences secondaires. L'urbanisation sous boisement y est constituée de pavillons individuels, en rez de chaussée, en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives.

Les éléments de lecture :

- Les dunes plantées : afin de lutter contre la mouvance des dunes exposées, les hommes sont parvenus avec ténacité à enraciner dans le sable des colonies de pins qui constituent désormais une barrière protectrice pour les zones d'habitat et les cultures.

Sur Oléron, le massif dunaire qui supporte la forêt plantée des Saumonards est naturel et ancien. Il est mentionné dès le XVe siècle. Les mouvements marins lui ont donné cette forme de pointe à la fin du XVIIIe siècle, que les plantations de 1820 ont confortée.

L'intensité des reliefs dunaires, la proportion de chênes verts et de pins, diversifient les ambiances forestières. Des massifs de chênes verts aux sous-bois sombres, contrastent avec le sous-bois lumineux des pinèdes clairsemées. Les dépressions inter dunaires longilignes et leur végétation de phragmites, saules et peupliers, soulignent à intervalles réguliers les avancées de la dune sur l'océan.

Constats et enjeux :

Ces secteurs aujourd'hui très artificialisés (implantations de constructions résidentielles, d'hébergement de plein air, de « tranchées » d'accès aux plages) sont aujourd'hui des espaces fragilisés sur ces plages, l'île d'Oléron a engagé un projet d'aménagement et de gestion qui fixe les vocations de chaque site, les conditions d'aménagement ou de reconquête des milieux.

Les bois et bosquet

Les principaux bois à l'intérieur de l'île d'Oléron qui offrent des ambiances forestières peu ou pas dégradées sont rares : le Bois des Grands Champs à Dolus, les bois entre Dolus et Saint-Pierre (Bois des Chênes, Bois d'Anga, Michelot).

Enjeux :

Limiter les déboisements dans les terres, qui constituent des points d'appel remarquable et structure l'horizon.

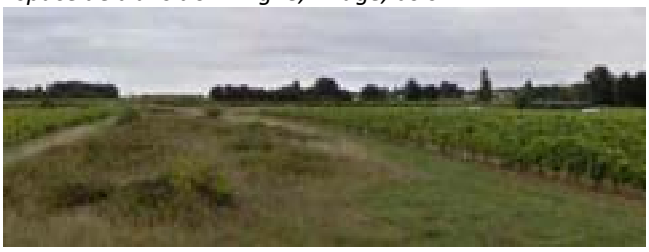








Espace de transition : vigne, village, bois



A l'intérieur des terres : L'espace agricole

Les grands dégagements visuels à travers les zones agricoles sont rares et les paysages agricoles offrent davantage des ambiances de clairières. Ce contexte met en scène les grandes propriétés foncières et leurs bâtis remarquables, très nombreuses (Le Treuil, Méré, Matha, le Moulin de la Parée, la Vezouzière). En dehors de ces grands domaines, où le parcellaire de grande dimension a permis le maintien d'une activité agricole, les autres espaces agricoles, très morcelés, ont tendance à s'enfricher, confirmant la sensation de paysages plus fermés liés au bois, plus anciens.

Eléments de lecture :

Les espaces agricoles sont composés d'une mosaïque de vignes, de cultures céréalières (de petite dimension), de pâturages (de petits élevages ovins, bovins et équins) ainsi que de parcelles maraîchères (parcellaire en lanières lui aussi de petite dimension). Le maraîchage est une autre composante forte de ce paysage.

La viticulture occupe parfois de grands espaces d'un seul tenant (principalement en frange de petits écarts bâtis ou groupement de maisons).

Le bâti y est traditionnellement diffus : anciennes propriétés agricoles, quelques hameaux de petite dimension.

Enjeux :

Limiter l'extension de l'habitat autour des écarts bâtis résidentiels et agricoles pour conserver leur forme initiale qui aujourd'hui anime ce paysage agricole. Maintenir l'activité agropastorale qui entretient ces paysages.

Les espaces de transition

Dans les terres agricoles, en frange des espaces boisés, des éléments nuisant à la qualité du site se sont développés ponctuellement : le camping sur parcelles privées, l'extension urbaine en mitage ou linéaires banalisant les paysages. La CCIO travaille actuellement sur des fiches actions sur la gestion du site classé ; une réflexion est à l'étude sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées.

Secteurs de Vertbois, le Deu et Riveau : une zone d'interface très riche entre la forêt, les marais salés, le marais doux d'Avail et l'ensemble viticole du Moulin de la Parée. L'urbanisation a hélas gagné l'intérieur de la forêt et s'est prolongée le long de la route touristique. Au centre, l'église et le cimetière sont en contact direct avec un ensemble viticole bordé de bois. Cela crée un espace particulier dont l'intérêt mérite d'être souligné

Enjeux : conserver les espaces de transitions qui constituent de réelles coupures d'urbanisation (ex : entre Vertbois - l'Ecuissière - la Rémigeasse), cette coupure a aujourd'hui disparu à l'ouest de la route touristique. Il est essentiel de la conserver à l'est.

La Noue







Source : charte paysagère du Pays de Marennes 2011

A l'Est du bourg, plus secteurs urbanisés développés autour de noyaux anciens. La Parie, Les Bardières et la Berguerie/La Noue, consituent des dits «quartiers » ou « hameaux » « insulaires » car surélevés par rapport aux marais alentours.

Morphologie urbaine et paysages

L'organisation entre rue et marais salant

« Les bourgs et villages se sont constitués à l'extérieur des marais, sur les coteaux et les rivages des anciennes îles ou presqu'îles comme à la bordure des plateaux, à l'endroit où les pentes des terres cultivées entrent en contact avec l'horizontale des anciens golfes. Au fil du temps, ces zones bâties ont tissé des liens particuliers avec leurs marais attenants, recouverts suivant les cas d'une végétation « grise » exclusivement herbacée typique des eaux salées ou saumâtres ou encore de pâtures, accompagnées d'une maille bocagère relictuelle qui souligne le tracé des chemins. »

Source : charte architecturale et paysagère du Pays de Marennes Oléron2011

Les marais, où alternent claires et chenaux aux rives enherbées, sont des espaces totalement ouverts car la salinité des sols ne permet pas le développement d'une végétation ligneuse seule susceptible de constituer des masses foliaires suffisamment éloquentes pour souligner l'horizontalité parfaite des paysages sous influence maritime.

Le bourg est implanté à mi-pente entre les boisements qui, dans la plupart des cas, assurent une transition paysagère « douce » avec les espaces cultivés et les minuscules jardins vivriers qui jouxtent le bâti à la lisière des marais.

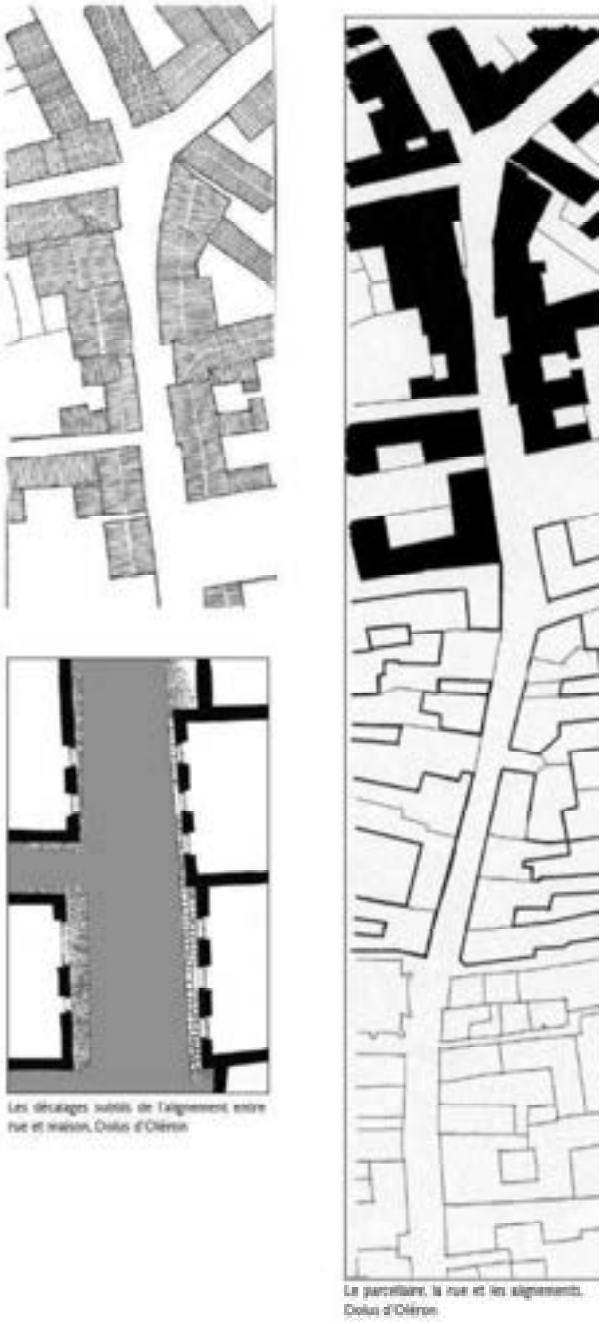
La plupart des villages et écarts sont implantés aux limites des marais avec lesquels ils entretiennent des rapports visuels étroits, ils sont protégés du Sud et de l'Ouest par des maillages de haies et de massifs boisés. A l'Est se trouvent les principaux sites ostréicoles de Dolus d'Oléron et notamment le petit port de La Baudissière. Les Allards, Les Remigeasse, Le Riveau, le Deu, sont des villages, secteurs bâtis, plus petits, et écarts comportant des noyaux anciens authentiques présentant une architecture traditionnelle.

Carte de l'Isle, de 1686, détail.



Cette carte de 1686 renseigne sur l'organisation spatiale de Dolus à cette époque. Les marais sont déjà aménagés, le bourg est dense et seules quelques fermes sont dispersées dans l'espace autour.

L'organisation urbaine (viaire et parcellaire)



Source : charte paysagère Pays Marennes Oléron



Les espaces urbains

D'une manière générale, le centre bourg et les noyaux anciens des villages et écarts représentent une forme d'urbanisation homogène : construction d'un rez de chaussée plus un étage à l'alignement et en limites séparatives, alignement sur rue total ou partiel.

La rue : un paysage minéral

Dans les noyaux anciens, la rue, comme la ruelle, comporte toujours deux côtés bâtis ou bordés de murs de clos. La rue sert d'appui aux constructions privées dont les fonctions vont s'organiser à partir de l'alignement. Le front bâti est continu.

Progressivement, apparaît l'alternance de bâtis de plus ou moins grands volumes, puis de jardins et de dépendances. L'alignement est alors reconstitué par les clôtures.

Les jardins, des espaces d'aération



Mur bahut et jardin

Enjeux :

La préservation de séquences visuelles harmonieuses nécessité de conserver et poursuivre une certaine continuité : alignements des constructions à la rue, représentation de l'alignement par un mur de clôture ou protections des murs existants, des clos et des dépendances.

Les petits jardins aux clôtures basses ou végétales ont eux aussi un rôle dans la qualité des espaces urbains : dans les espaces denses, ils libèrent la vue depuis la rue ; dans les espaces « arrières » ils aèrent et participent à la qualité de vie des îlots (lumière, végétalisation) et assurant des interfaces urbains/aquacole plus « douces ».

En revanche, certains espaces libres, de friches ou poches végétales « lâches » constituent des secteurs de renouvellement urbain potentiels pouvant accueillir des projets urbains (équipements, habitat…) intégrés à l'environnement dans lequel ils s'insèrent.





Enjeux ***: la compacité des nouvelles formes urbaines garantit la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers mais permet aussi de porter des opérations directement connectées aux lieux centraux de la vie locale (création de liaisons douces facilitées entre habitat et commerces, équipements et services).***

C'est aussi un moyen de faciliter la mixité au travers d'opérations « en greffe » et de promouvoir une morphologie plus économe d'un point de vue énergétique.

Les nouveaux quartiers

Les liens et les circulations

La proximité du bourg et de ses services doit être recherchée en priorité.

Ainsi, les liaisons avec les équipements : écoles, commerces, services… pourront s'organiser par des circulations « douces » dont l'aménagement est à privilégier au détriment de voirie « tout automobile ».

La compacité

La compacité des bourgs anciens était le produit d'une adaptation au climat ainsi qu'aux conditions de mobilités réduites que subissaient les habitants jusqu'au début du XXe siècle. Ces données, autrefois subies, s'imposent aujourd'hui lorsque les déplacements motorisés deviennent difficiles et coûteux, tant pour les habitants que pour l'intérêt général et l'avenir de notre environnement. Les maisons adossées les unes aux autres, la réduction de la surface des façades, la moindre prise au vent sont des choix d'urbanisme qui contribuent aux économies nécessaires de consommation énergétique.

La diversité

Dans l'habitat traditionnel, les maisons de bourg alignées ou l'immeuble de ville constitué de plusieurs logements côtoyaient la maison bourgeoise et l'ancienne ferme aux nombreuses dépendances. Des commerces s'installaient dans les rez-de-chaussée urbains et les artisans s'implantaient dans les bourgs à proximité de leurs logements. Résidences permanentes ou destinées aux vacances, locataires ou propriétaires, la diversité d'occupation s'exprimait sur l'ensemble du territoire, les ensembles bâtis restant cependant cohérents. Cette offre variée, tant dans sa réalisation formelle que dans son contenu social, constitue le tissu vivant des bourgs et villages et doit trouver son prolongement dans les nouveaux quartiers.

Source : charte architecturale et paysagère du Pays de Marennes Oléron

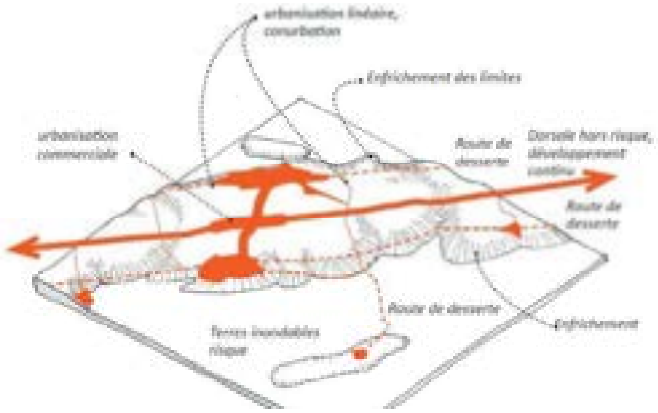
Des enjeux paysagers pour l'ensemble de l'île d'Oléron *(Plan paysage du Pays Marennes Oléron)*



Légende

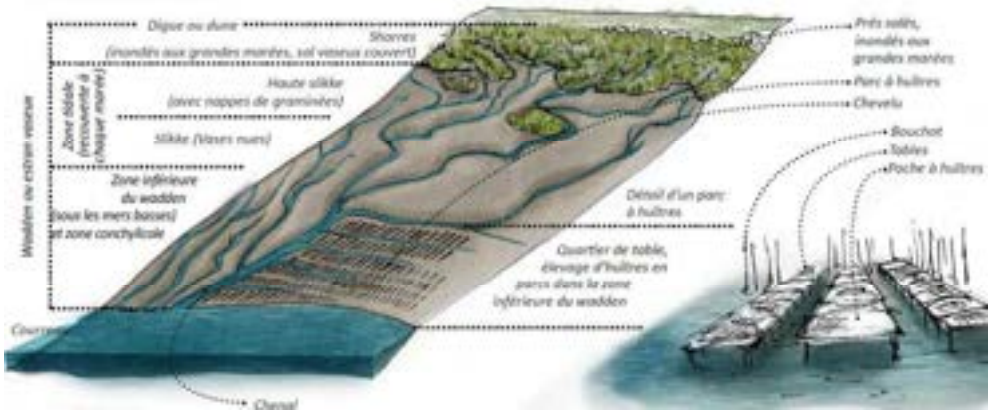
- Terres hautes (au dessus de 3m NGF)**
- Terres basses, marais (sous 3m NGF)**
- Littoral rocheux, sableux, dunes
- Îles dans le marais, presqu'îles sur la dorsale**
- Pointes, lieux d'observation**
- marais doux de l'île
- Canal Charente Seudre
- Canaux et chenaux principaux
- Creux dans les Terres hautes**
- Route dorsale, routes de coteau
- Ancien tracé de la dorsale
- Routes continentale des 3m et 10m, Route littorale de l'île
- Routes transversales
- Ports***
- Installations bâties*

Hypothèse longitudinale
valorisation de la dorsale et de la voiture



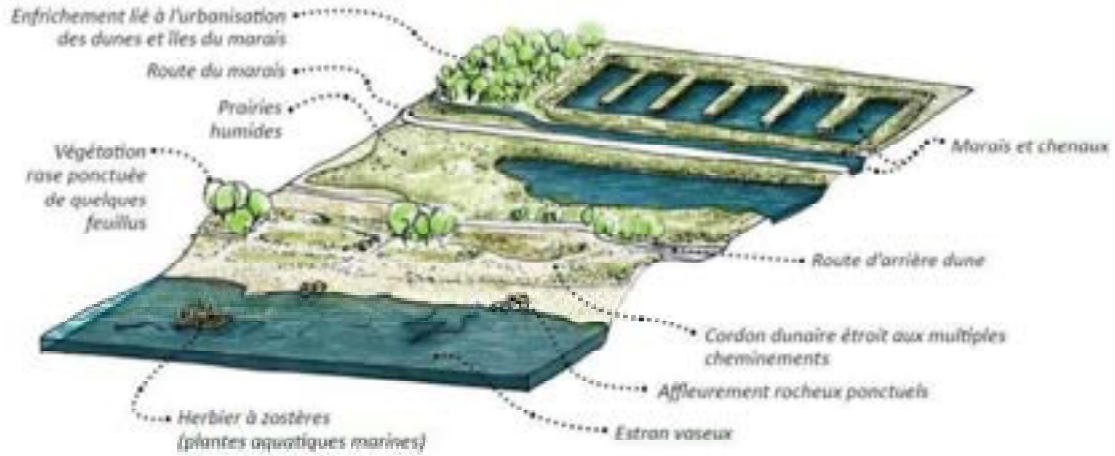
(source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017 / VERSION PROVISOIRE)

Les enjeux paysagers liés aux estrans vaseux de l'ile



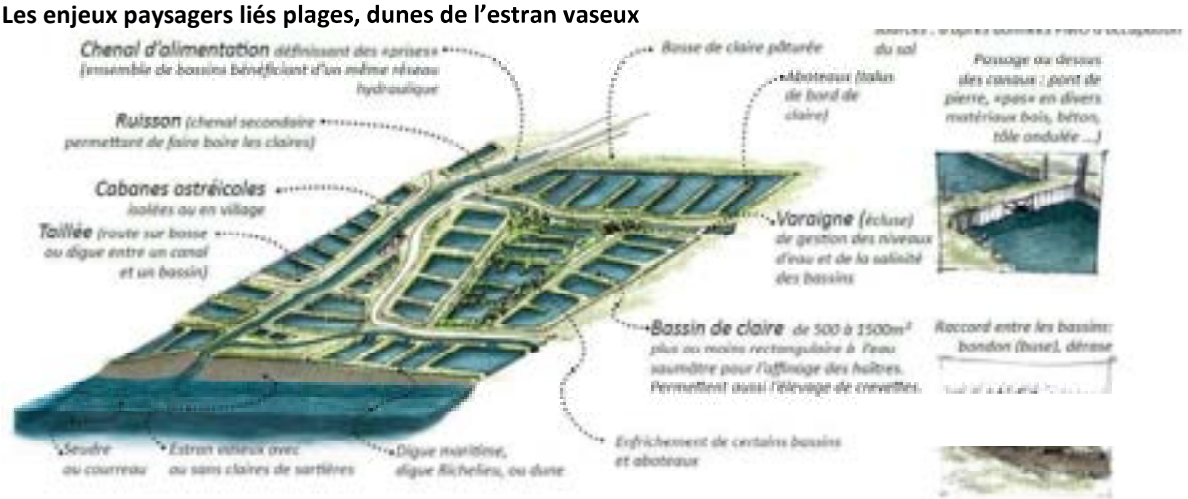
« Enjeux du plan paysage ***Identification et préservation des vues depuis les digues, les dunes, les routes littorales et les fronts de mer. Accessibilité selon usagers. Gestion des conflits d'usage. »***

Les enjeux paysagers liés plages, dunes de l'estran vaseux



«Enjeux du plan paysage ***Identification et préservation des vues, notamment par la gestion des haies de bord de route, et des boisements de la dune ; Intégration paysagère des structures de protection contre le risque ; Gestion des conflits d'usage. »***

Les enjeux paysagers liés plages, dunes de l'estran vaseux



« Enjeux du plan paysage Suivi des travaux sur la gestion des bassins. Accessibilité et valorisation patrimoniale. »

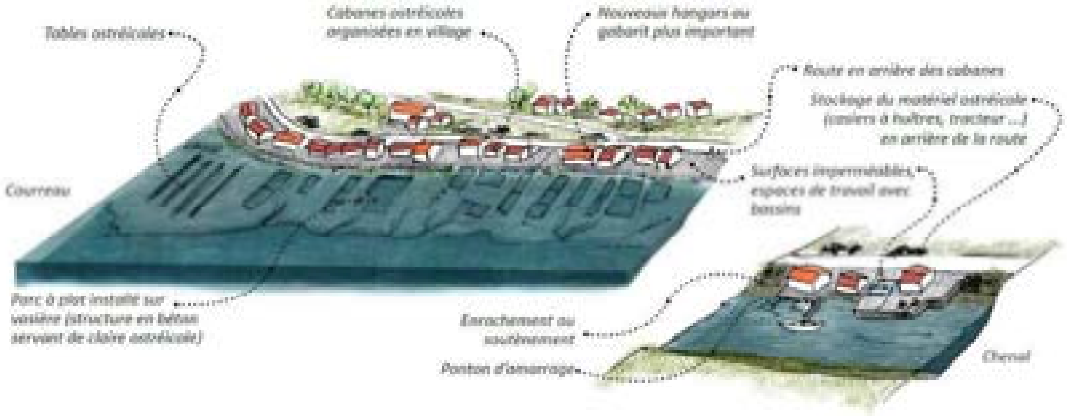
(source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017 / VERSION PROVISOIRE)

Les enjeux paysagers liés aux dunes de la côte ouest



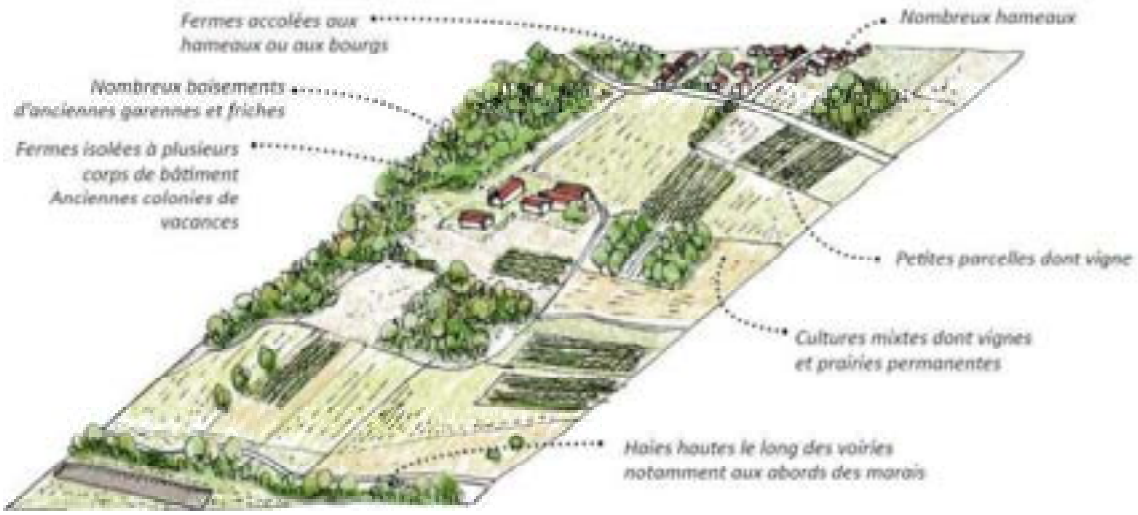
Enjeux du plan paysage ***Maîtrise de l'urbanisation. Préservation de l'unité du cordon dunaire. Pédagogie sur l'importance des mouvements naturels du cordon.***

Les enjeux paysagers liés aux cabanes ostréicoles et ports (La Baudissières, d'Arceau)



Enjeux du plan paysage ***Conserver l'usage professionnel de ces lieux dans le respect des exigences paysagères et normatives des PPR, sites classés, loi Littoral.***

Les enjeux paysagers liés aux espaces agricoles « polyculture fermée »



Enjeux du plan paysage ***Veiller à la conservation et à la qualité des ambiances, y compris les ambiances boisées. Permettre l'ouverture de cônes de vue afin d'éviter l'effet tunnel notamment de la dorsale.***

(source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017 / VERSION PROVISOIRE)

Les enjeux paysagers liés aux anciens domaines viticoles et forêts de feuillus



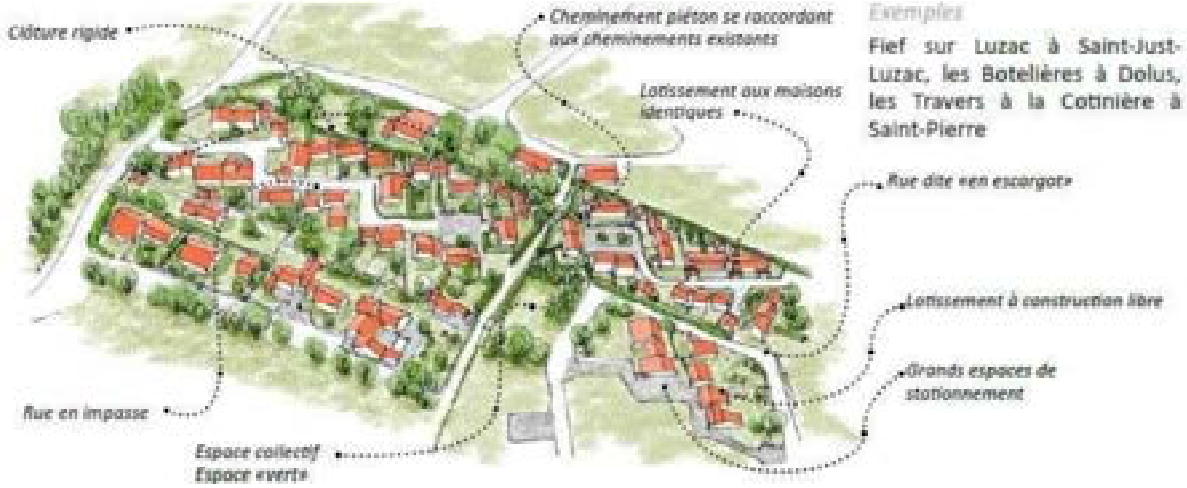
Enjeux du plan paysage ***Proposer des adaptations possibles de ces espaces pour de nouveaux usages y compris professionnels.***

Les enjeux paysagers liés aux extensions urbaines linéaire *(exemples négatifs)*



Enjeux du plan paysage ***Veiller à la conservation ou au rétablissement des vues sur le grand paysage. Travail sur la qualité des clôtures. Travail de densification de ces espaces.***

Les enjeux paysagers liés aux extensions urbaines loties *(exemples négatifs)*



Enjeux du plan paysage ***Rétablir des porosités avec le grand paysage dans les secteurs déjà construits. Proposer d'autres modèles constructifs.***

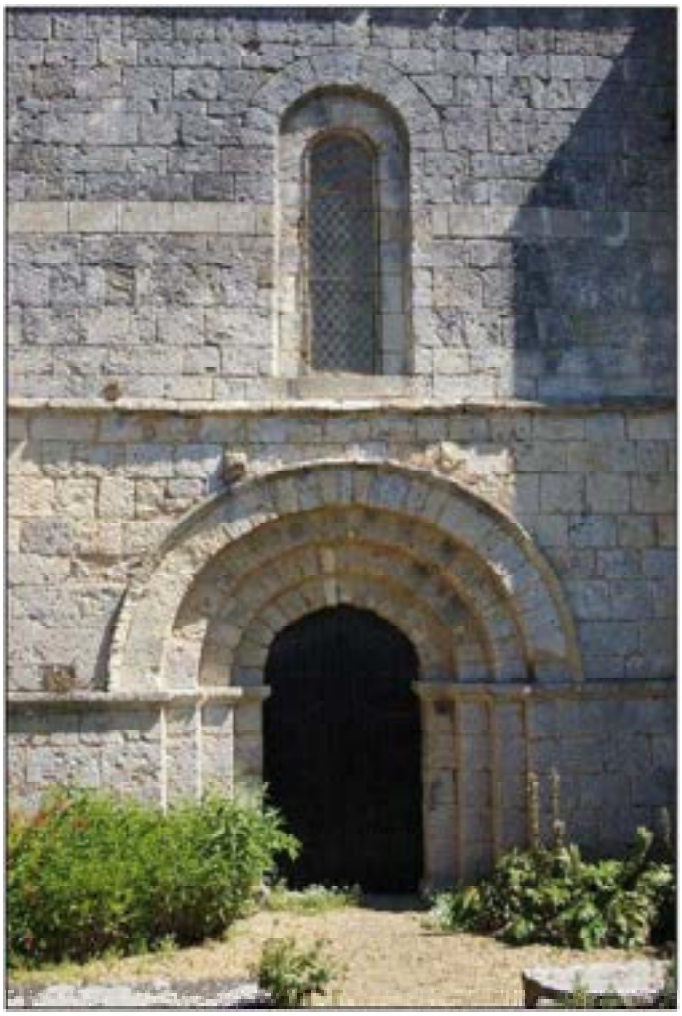
(source : Plan de paysage du Pays Marennes Oléron / Motifs, vocabulaire /Novembre 2017 / VERSION PROVISOIRE)

IV. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique

IV.1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques







La Chapelle Saint-Jean-Baptiste de la Perroche à Dolus-d'Oléron

Eléments protégés :
Chapelle de la Perroche (cad. CI 17) : inscription par arrêté du 29 avril 1988
Périodes de construction : 12e siècle
Architecte ou maître d'œuvre : Antheaume (peintre)

Le prieuré fut fondé sous le vocable de Saint-Médard à la fin du 11e siècle ou au début du 12e par les chanoines réguliers de Saint-Augustin de l'abbaye de la Chancelade, et relevait de l'abbaye de Sablonceaux. Au 17e siècle, le prieuré est sous le régime de la commande et occupé par un fermier. A cette date, la chapelle n'a déjà plus sa voûte de pierre. En 1742, le prieuré est uni à l'abbaye de Sablonceaux. Les bâtiments du prieuré ont été modifiés et aménagés dans les années 1930 dans un style "balnéaire" tandis que la chapelle a gardé ses volumes et son aspect romans. Les murs latéraux sont rythmés de quatre arcades aveugles en arc brisé entre des contreforts plats. Le mur oriental plat est percé d'une grande baie moulurée en arc brisé, de la fin du Moyen Age, ayant remplacé la baie romane. La façade occidentale était autrefois surmontée d'un campanile qui a disparu. A son angle sud-ouest, un gros contrefort percé de meurtrières, contient l'escalier qui y menait. A l'intérieur, deux longues travées sont voûtées en arc brisé. La voûte est aujourd'hui en béton, mais le départ de l'ancienne voûte en pierre apparaît nettement. Dans la première travée de la nef, au nord, s'ouvre une porte basse donnant sur le cloître reconstruit à son emplacement ancien. Sur deux murs sont peintes des fresques à la manière romane, représentant des scènes de l'Apocalypse et de la vie de saint Jean-Baptiste, réalisées dans les années 1950 par M. Antheaume, élève des Beaux-Arts de Paris. La rareté des édifices médiévaux sur l'île d'Oléron renforce l'intérêt de cette chapelle.
(Propriété d'une société privée)

IV.2 Le patrimoine non protégé au titre des MH

A. Le patrimoine religieux

L'église paroissiale Saint-André

Comme la plupart des églises de l'île, elle n'a pas échappé aux destructions des guerres de religion. De l'édifice roman construit au 11e siècle, il ne reste plus grand chose sauf les départs de voûte qui finissent dans le vide

Le reste date du 17e siècle et le clocher de 1713. A l'intérieur vous trouverez plusieurs tableaux et retables.

Elle possède un tableau de la Vierge à l'Enfant avec saints, du maître-autel (objet classé).



Eglise Saint André

Les détails



Détail religieux en façade sur une maison du centre bourg

.

B. Le patrimoine rural

Un inventaire du patrimoine agricole de l'île d'Oléron (Charente-Maritime) a été initié en 2012, dans le cadre d'un nouveau partenariat avec la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.



Cabanes ostréicoles de la Baudissière, à Dolus-d'Oléron. Région Poitou-Charentes, Inventaire général du patrimoine culturel / Marc Deneyer, 1993.



L'ancien pigeonnier du domaine de La Cailletière datant du 17ème siècle.

C. L'architecture traditionnelle liée à la vie locale

L'architecture majoritairement présente à Dolus d'Oléron est caractérisée par la simplicité des matériaux et des formes utilisées. Leur valeur patrimoniale est autant culturelle, qu'historique et paysagère (constitutif du paysage urbain).



Maison du 17e ou 18e siècle à Dolus-d'Oléron. Région Poitou-Charentes, Inventaire général du patrimoine culturel / Marc Deneyer, 1993.

Centre bourg de Dolus, entrée d'un ancien corps de ferme



Rue de Dolus avec son bâti aligné à la voie

D. Le petit patrimoine

Il s'agit du patrimoine vernaculaire caractéristique d'un mode de vie passé (fontaines, puits, lavoirs…)



Puits dans le centre bourg de Dolus

E. Les murs de clôtures

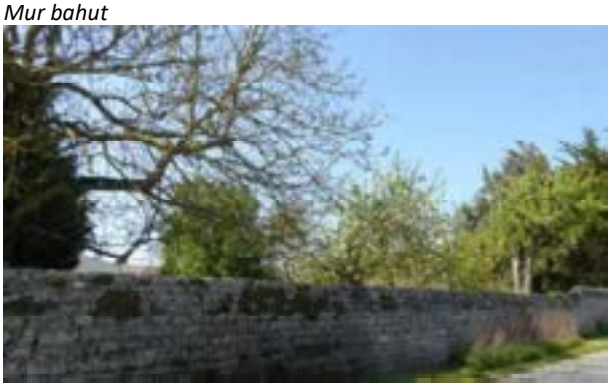
Les murs de clôtures participent à la construction du paysage urbain, en cela ils sont constitutifs du patrimoine architectural du centre bourg, de certains écarts anciens et de grandes propriétés.



Mur bahut d'un domaine et son portail

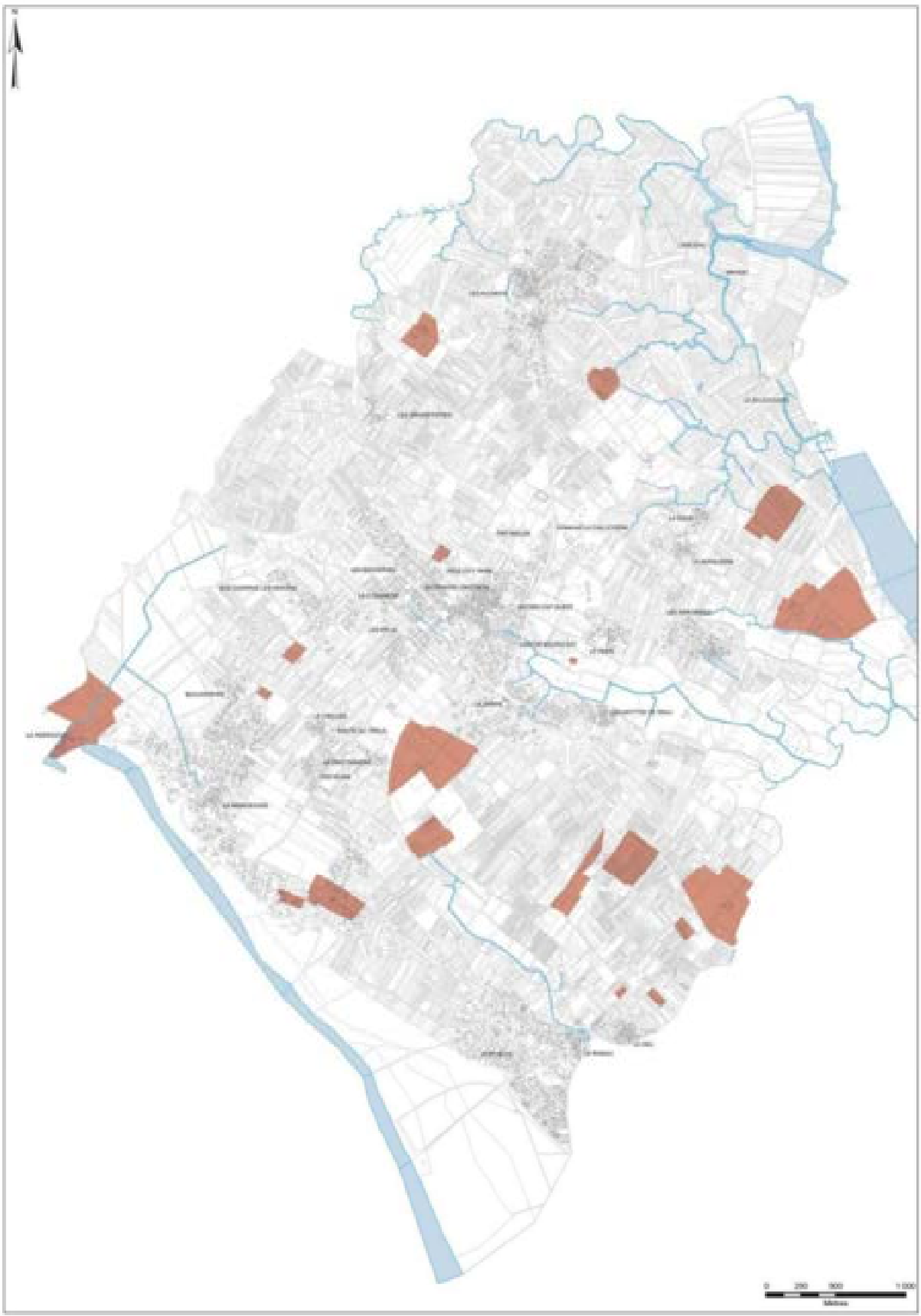


Mur bahut



Mur plein, en pierre

IV.3. Le patrimoine archéologique



Source : entités archéologiques repérées au PLU en vigueur

ORIENTATIONS GENERALES

Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité

Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île

- **Les marais (par le maintien des activités aquacoles, conchylicoles et agro-pastorales, …)**
- **Les boisements significatifs**
- **Les espaces agricoles (par le maintien des activités agricoles, agro-pastorales, le végétal structurant…)**
- **Les plages et les dunes**
- **les points de vue et perspectives…**

Prendre en compte le Site Classé et préserver les franges urbaines en interface avec le site

Valoriser les espaces nécessaires au maintien et au développent d'activités agropastorales (de portée supra-communale) en inscrivant un « corridor » agricole entre le bourg / ZA de la Jarrie (chenal d'Avail) et Beaurepaire / marais de la Perroche

Dans les espaces naturels et agricoles-aquacoles, garantir :

- **la bonne intégration paysagère du bâti agricole et aquacole**
- **la maîtrise de l'évolution du bâti dans les écarts agricoles et naturels**
- **la requalification des structures existantes dans les espaces de marais pour une meilleure insertion des activités compatibles avec le caractère du site**

Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :

- **la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles**
- **le développement mesuré, organisé autour du bourg et de ses extensions résidentielles récentes et autour des villages et secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives, tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels**
  - **la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties**
  - **le traitement qualitatif des extensions urbaines :**
    - **maîtrise des hauteurs et des implantations,**
    - **prise en compte du relief,**
    - **maintien de « fenêtres » sur les marais et les espaces agricoles ouverts**
    - **qualité des interfaces/ transitions entre les secteurs d'habitat et l'espace agricole, aquacole, naturel…**
    - **qualité des franges bâties en contact avec le site classé (clôtures, occupation des abords du Site)**

Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du bourg structurant, la préservation :

- des jardins d'agrément très qualitatifs, des vergers (rue des jardins, …),
- des espaces libres, en jardins ou en friches, qui constituent des « fenêtres » vers les marais (Nord Est du bourg)
- de petites poches de stationnement

Permettre la démolition avec ou sans reconstruction de certains bâtiments vacants ou dégradés pour requalifier des fronts bâtis

Préserver les entrées du bourg, en particulier les abords de la RD 734, les abords des routes

ORIENTATIONS GENERALES
Préserver-valoriser le bâti ancien **Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti remarquable d'intérêt historique ou constitutif d'un ensemble cohérent pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur** **Protéger la valeur paysagère et urbaine des ensembles bâtis traditionnels, reconduire les caractères d'identité du patrimoine du bourg, des villages et des écarts ruraux :** ○ **maisons de ville,** ○ **villas balnéaires,** ○ **moulins,** ○ **fermes et grandes propriétés (la Guinalière, La Poltière, Grand Méré, La Morinière, Matha, Le Treuil, ferme de La Parie …)** **Préserver les éléments de petit patrimoine (puits, …)** **Préserver et requalifier les cabanes ostréicoles et le bâti traditionnel des marais** **Permettre le changement de destination de certains bâtiments existants pour poursuivre la valorisation/le réemploi du patrimoine bâti existant** **Intégrer les nouveaux usages en tenant compte des transformations nécessaires à leur préservation**

V. Risques et contraintes

V.1. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

Tableau 6: Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

Type de catastrophes	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation et coulées de boue	08/12/1982	31/121982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	22/12/1995	23/12/1995	02/02/1996	14/02/1996
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	27/07/2012	02/08/2012

V.2. Le risque inondation

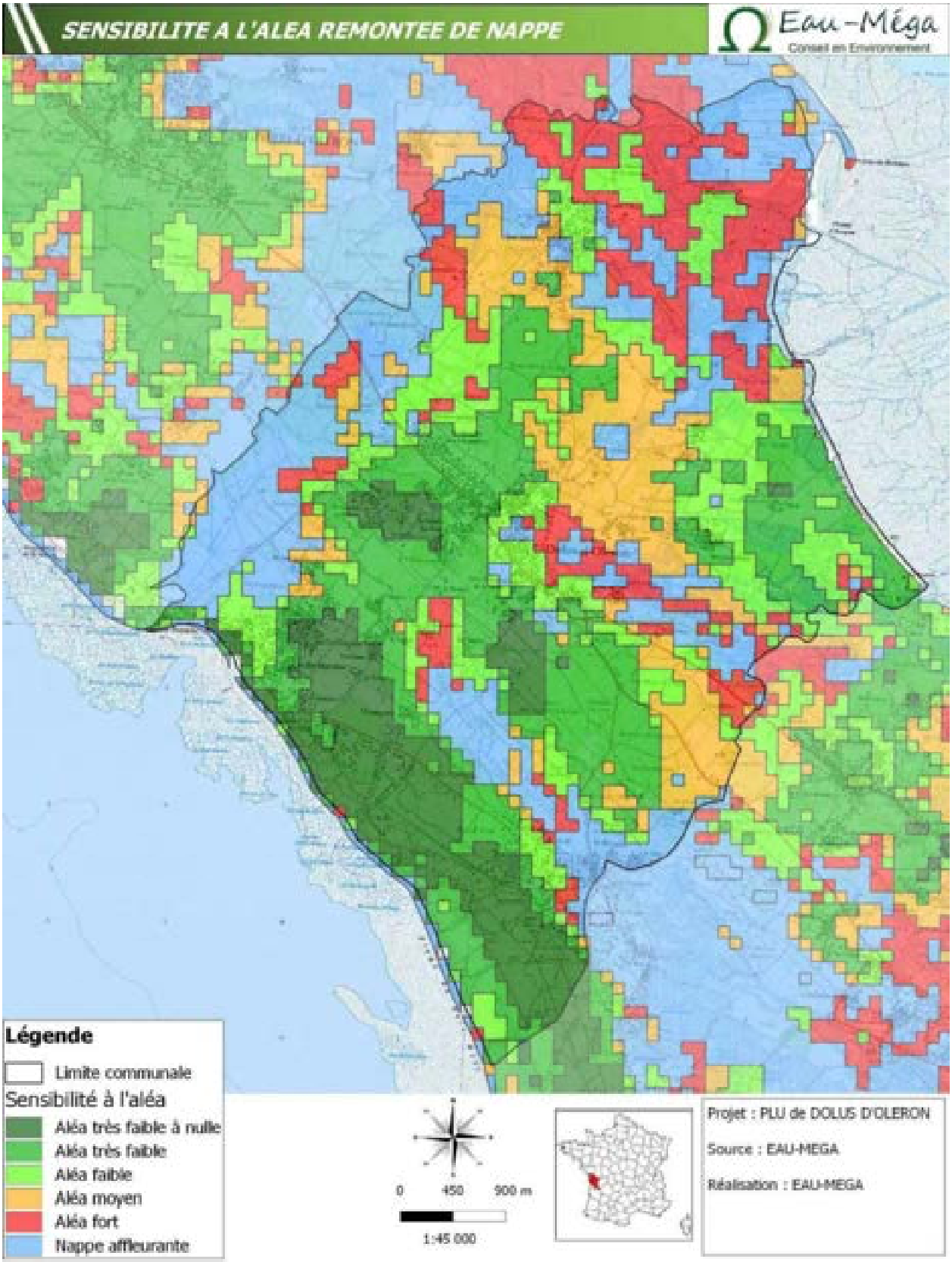
Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) et par les remontées de nappes, ou bien marine avec des submersions résultant de phénomènes météorologiques et marins.

A) Inondations de plaines

La commune de Dolus-D'Oléron est occupée par de nombreux marais. Par conséquent, le risque d'inondation n'y est pas négligeable. Cependant, aucun PPRi n'est recensé sur la commune.

B) Inondations par remontées de nappes

La carte ci-dessous montre que la commune est soumise de manière importante à ce type d'aléas. En effet, la présence de marais et de zones humides (marais de la Perroche, marais d'Avail, chenal de la Brande, chenal de la Baudissière, chenal d'Arceau, chenal de la Lilette, …) implique des nappes sub-affleurantes rendant l'aléa particulièrement important. D'autres secteurs sont également soumis à ce type d'aléa : les Allards, la Morinière, l'Est du bourg et l'Est du Bois des Rocheforts.



Carte 12 : Sensibilité à l'aléa remontée de nappe

C) *Risques submersion et érosion*

Le risque de submersion marine et le risque d'érosion marine entraînent dans les deux cas des inondations. Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques.
Ce risque correspond à une inondation rapide. Au contraire, le risque d'érosion marine correspond à un phénomène plus lent. Il s'agit du recul progressif du trait de côte sous l'action de la mer, notamment le déferlement des fortes vagues, associées aux coups de vents et aux tempêtes.

D'après le DDRM, la commune de Dolus d'Oléron est concernée par ce risque.

D) *Moyen de protection : TRI Littoral Charentais*

Sur la base de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation, le Littoral Charentais a été identifié comme Territoire à Risque Important (TRI) du fait de l'aléa submersion marine. Le TRI Littoral-Charentais a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne le 11 janvier 2013.

Une cartographie a donc été établi pour caractériser les surfaces inondables selon trois scénarios (fréquent, moyen, exceptionnel). La carte suivante présente ces zonages pour la commune de Dolus d'Oléron.

E) *Moyen de protection : Plan de Protection des Risques Naturels Ile d'Oléron*

La commune de Dolus-d'Oléron faisait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 13 avril 2004. Depuis 2004, plusieurs éléments ont mené à réviser ce PPRN.
On retrouve parmi eux la tempête Xynthia qui a eu pour conséquence une submersion importante de certains secteurs de l'île, la submersion de secteurs identifiés comme non submersibles dans le PPRN de 2004 et le recul du trait de côte.

Le 25 juillet 2016, un arrêté prescrit une révision de ce PPRN. Ce nouveau PPRn prend en considération plusieurs éléments :
- Analyse historique du trait de côte,
- Evaluation de l'aléa érosion littorale : détermination d'un trait de côte à échéance 100 ans,
- Définition de la tempête Xynthia comme événement de référence (submersion marine)
- Prise en compte de l'impact du changement climatique à court et à long terme (court terme = Xynthia + 20 cm et long terme = Xynthia + 60 cm)
- Prise en compte des ouvrages de protection
- Qualification de l'aléa de la submersion marine
- Evaluation de l'aléa feu de forêt

Ce nouveau PPRn a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 août 2018.

Le zonage règlementaire du PPRn, annexe au PLU, comporte 7 zones différentes :
> **la zone rouge Re**, qui concerne l'ensemble des zones soumises au risque d'érosion du littoral ;
> **la zone rouge Rs1**, qui concerne l'ensemble des zones submersibles situées dans la bande de précaution en arrière des ouvrages de protections ou en zone de danger extrême, hors zone d'érosion identifiée en zone Re ;
> **la zone rouge Rs2**, qui concerne toutes les zones submersibles en aléa très fort à court terme ;
> **la zone rouge Rs3**, qui concerne :
  - les zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme et les zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme ;
  - les zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme ;
> **la zone orange Os**, qui concerne toutes les zones fortement urbanisées en aléa modéré à court terme ;

- **la zone bleue Bs1**, qui concerne toutes les zones urbanisées en aléa faible à court terme ;
- **la zone bleue Bs2**, qui concerne toutes les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long terme), ainsi que les zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme.

Les cartes d'aléas, le zonage règlementaire et le règlement sont consultables en annexe.

Outre le PPRN qui s'applique, la municipalité a répondu en 2015 à l'appel à projet Littoral 2070 lancé par le Plan Urbanisme Construction Architecture dépendant du Ministère de la transition énergétique ; ce travail visant, comme son nom l'indique, à travailler de manière prospective et transversale sur l'évolution du trait de côte.

Dans ce contexte, l'aménagement de l'ouest de la commune pose question puisqu'aujourd'hui nombre des constructions en place sur le secteur de la Perroche qui sont concernées par le risque Xynthia + 60 … n'existaient pas dans les années 1970. Aujourd'hui, le Plan d'action et de prévention des inondations (PAPI) avec ses avenants et la prise de compétence Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) par la CC de l'Ile d'Oléron en 2018 ont déterminé un nouveau cadre d'intervention plus précis. La nouvelle doctrine établissant en effet que la notion de systèmes d'endiguement doit guider, sur le long terme, la manière dont il faudra entretenir, préserver, durcir, faire évoluer, etc. le trait de côte pour préserver les biens et les personnes.

Afin de pouvoir disposer d'une analyse neutre et pertinente sur le long terme pour gérer ces espaces, la municipalité s'est associée au Céréma et à l'observatoire du Pays Marennes Oléron pour développer un algorithme territorial. Cet outil consiste à référencer dans un système d'informations géographiques les typologies de construction, de cultures, les infrastructures, le bâti, etc. avec leurs durées restantes d'amortissement.

Si certains privilégieront dans les années futures une nouvelle architecture du risque pour rester sur zone, d'autres choisiront en effet la relocalisation. Quelle que soit la position individuelle retenue, l'essentiel sera alors, grâce à cet outil de pilotage et de gestion de l'aménagement du territoire, de pouvoir laisser le choix aux propriétaires actuels et futurs de biens fonciers de toujours disposer d'une capacité de choix.

En parallèle et afin d'entretenir au mieux le cordon dunaire, un suivi mensuel est assuré à l'année pour documenter une base de données (photos, données météo, hauteur d'ensablement, etc.) exclusivement dédiée à l'évolution du trait de côte. La qualification des personnels techniques sur ces sujets assortie à l'utilisation d'outils de protection (ganivelles, big-bags, sacs en toile de jute, reprise d'enrochements, etc.) permettant d'intervenir très rapidement pour maintenir l'épaisseur de la dune.

V.3. Le risque feux de forêt

La commune est particulièrement concernée par cet aléa notamment pour les boisements suivant la continuité de la forêt domaniale de Saint-Trojan jusqu'au marais de la Perroche (aléa fort à très fort). L'aléa est moyen pour les boisements situés entre le chenal d'Ors et le chenal de la Brande. L'aléa est également moyen pour les boisements contenus entre le marais de la Perroche, le bourg et les Allards.

La distance règlementaire à observer dans les secteurs où l'aléa va de moyen à fort est de 200 à 300 m entre la borne de défense incendie et l'habitation. En zone d'aléa faible, cette distance peut être étendue à 400 m.

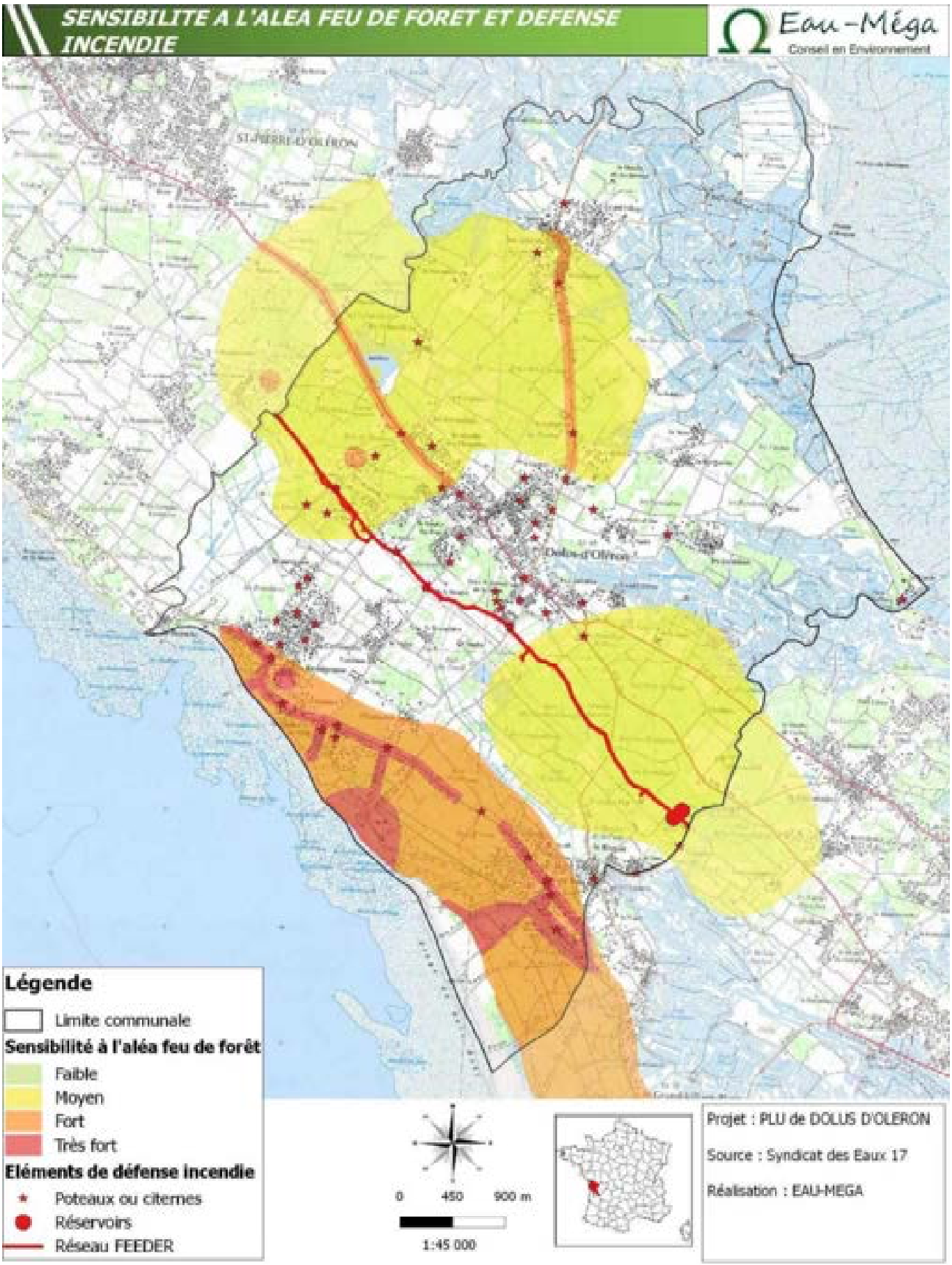
Sur la commune de Dolus d'Oléron, il existe un réseau de défense incendie bien développé dans le bourg, La Remigeasse, et Vert Bois. La carte suivante présente ces éléments.

Le PPR adopté en août 2018 prend également en considération le risque feu. 3 zones de risque ont été identifiées :

- **la zone rouge RF**, concerne des zones soumises aux seuls aléas incendies de forêt. Elle comprend les zones qualifiées de naturelles (avec campings et activités éventuelles) soumises à un aléa incendie de forêt faible quel que soit le niveau de défendabilité ;
- **la zone verte VF1**, qui concerne toutes les zones urbanisées et d'activités économiques, ainsi que les campings et les activités de loisirs en zone urbanisée, soumises à un aléa incendie de forêt en aléa faible quel que soit le niveau de défendabilité du territoire,
- **la zone verte VF2**, qui concerne toutes les zones (naturelles et urbaines) soumises à un aléa incendie de forêt très faible,

Huit zones mixtes font l'objet d'un risque feu de forêt et inondations par submersion :

- **la zone rouge Ref**, qui concerne l'ensemble des zones Re, soumises au seul risque d'érosion du littoral, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- **la zone rouge Rs2f**, qui concerne l'ensemble des zones Rs2, en aléa très fort à court terme pour le risque de la submersion marine, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- **la zone rouge Rs3f**, qui concerne l'ensemble des zones Rs3, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- **la zone rouge RFs**, qui concerne l'ensemble des zones RF, également soumises :
  - aux zones urbanisées en aléa submersion marine faible à court terme,
  - les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas submersion marine (court terme et long termes),
  - ainsi que les zones naturelles en aléa submersion marine nul à court terme et faible à long terme ;
- **la zone orange Osf**, qui concerne l'ensemble des zones Os, également soumises à un aléa quelconque au titre du risque incendie feu de forêt ;
- **la zone bleue Bs1f**, qui concerne l'ensemble des zones Bs1, également soumises au risque incendie de forêt dans toutes les zones urbanisées en aléa faible et très faible (quelle-que soit la défendabilité) ;
- **la zone bleue Bs2f**, qui concerne l'ensemble des zones Bs2, également soumises au risque incendie de forêt dans toutes les zones en aléa très faible ;
- **la zone verte VF1s**, qui concerne l'ensemble des zones VF1, également soumises au risque submersion marine dans toutes les zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long termes), ainsi que les zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme.



Carte 13 : Sensibilité à l'aléa feu de forêt et défense incendie

Quelques secteurs sont néanmoins lésés. Il s'agit des habitations de la Rue Principale et de la rue du Treuil, le lotissement situé Allée de Bussac, les lieux-dit Les Bardières, La Berguerie et La Poltière ainsi que l'Est du village des Allards.







V.4. Le risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), **le risque tempête doit être considéré comme un risque majeur pour la commune de Dolus-D'Oléron.**

V.5. Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;

Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

L'ensemble du territoire communal de Dolus-d'Oléron est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

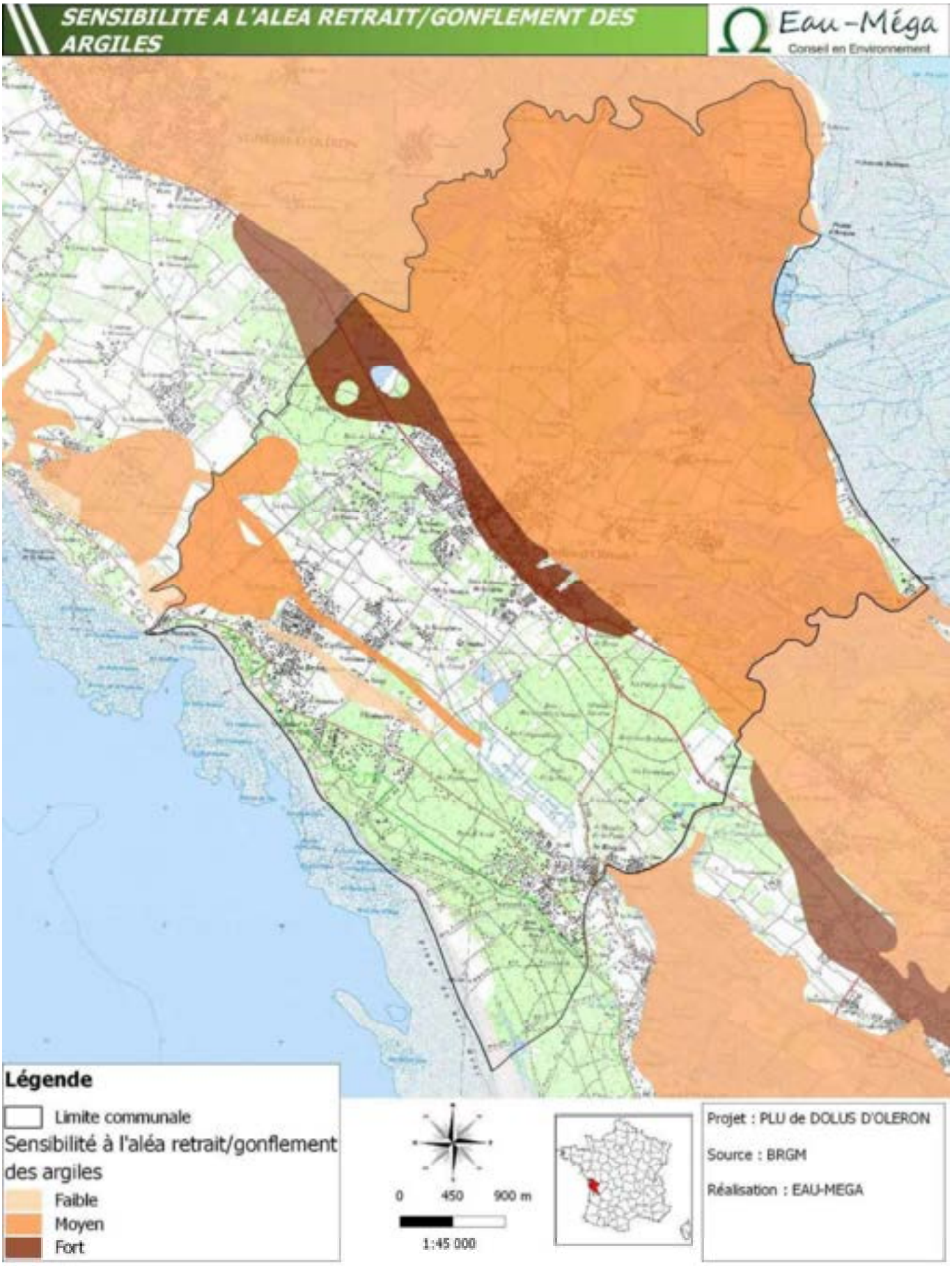
V.6. Le risque lié au retrait/gonflement des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le risque est moyen sur tout le côté Est de la R.D. 734 et fort le long de cette même route. Le marais de la Perroche et une bande allant jusqu'au chenal d'Ors sont également classés en aléa moyen (Cf. carte suivante).



Carte 14 : Sensibilité à l'aléa retrait/gonflement des argiles

V.7. Les risques technologiques et sanitaires

a) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La base nationale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation.
La commune de Dolus-d'Oléron comporte 4 installations classées pour la protection de l'environnement encore en activité. Aucune d'entre elles n'est SEVESO.

Nom de l'établissement	Activité	Régime	Statut SEVESO
LANGLADE CASSE AUTO	Stockage de métaux et récupération	En cessation d'activité	Non SEVESO
MARAIS AUX OISEAUX	Présentation au public d'espèces animales non domestique	En fonctionnement Autorisation	Non SEVESO
PARC MYOCASTORS	Présentation au public d'espèces animales non domestique	En fonctionnement Autorisation	Non SEVESO
SARL TRADIMER	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale	En fonctionnement Enregistrement	Non SEVESO

b) Les sites industriels et les sites et sols pollués

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués.

Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols. A Dolus d'Oléron, on recense les sites suivants :

Tableau 7 : Sites industriels potentiellement pollués (Source : BASIAS)

Raison(s) sociale(s)	Activité	Etat d'occupation du site
Philippe LANGLADE	Dépôt de ferraille	Activité terminée
Jacques FONTENEAU	Atelier de mécanique et dépôt de liquides inflammables	Ne sait pas
Société ELF	Station-service	Ne sait pas
Michel LOYER	Atelier de façonnage de pièces en matières plastiques	Ne sait pas
SGREG Sud-Ouest	Dépôt de liquides inflammables	En activité
Roland BABOEUF	Atelier de menuiserie avec hangar à bois	Ne sait pas
Roland TESSIER	Garage et station-service	Ne sait pas

Notons qu'aucun site faisant l'objet d'une pollution des sols n'est recensé sur la commune (Source BASOL).

c) Le transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.
La commune de Dolus-d'Oléron est concernée par le risque de TMD avec la présence de la RD 734, très fréquentée.

V.8. Les nuisances sonores des infrastructures routières

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime, classe sur DOLUS, la RD 734 : catégories 3 et 4.

Sont annexés au PLU :

- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit



SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – LES RISQUES

Synthèse :

L'aléa le plus important sur la commune de Dolus-d'Oléron est le risque inondation via les remontées de nappes et la submersion marine qui peut présenter un risque important pour la population au vu des nombreuses habitations concernées.

L'aléa feu de forêt est également important au regard des nombreux boisements présents sur le territoire communal. Toutefois, une défense incendie suffisante est mise en place.

ENJEUX

Intégrer dans le projet la prise en compte des risques

- **Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques d'érosion, submersion, feux de forêts tout en permettant aux activités de se maintenir et se développer sous conditions, au sein de ces zones à risques**

- **Intégrer les dispositions du PPRN garantissant la sécurité des biens et des personnes**

- **Permettre la relocalisation future choisie des constructions implantées en zones de risque, en s'inscrivant dans une démarche à long terme de réflexion pour la réorganisation (repli) de l'habitat, tout en respectant la sensibilité du territoire (valeur paysagère, écologique), les usages agricoles et la loi Littoral.**

- **Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**

VI. Réseaux et sources de pollutions

VI.1. Le réseau d'eau potable

La commune est alimentée par le réseau de Dolus-Grand-Village dont la gestion est assurée par la R.E.S.E.
Les communes alimentées par ce captage sont : Dolus-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron et Le Grand-Village.

L'eau distribuée provient du canal de l'UNIMA, de la retenue d'eau brute Sud-Charente à Saint-Hippolyte, Lucerat à Saintes, Le Bouil de Chambon à Trizay, les Pelouses de Réveilloux à Ecurat et la Métairie à Nieul-lès-Saintes. La ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

La commune de Dolus-d'Oléron n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

La qualité de l'eau distribuée en 2012 était excellente d'un point de vue bactériologique et les valeurs étaient inférieures aux limites de qualité concernant les nitrates et les pesticides.

D'après la RESE, l'état du réseau d'alimentation en eau potable est considéré comme bon. Aucun travaux n'est programmé.
En 2018, le volume distribué a été de 557 862 m^3, le volume exporté a été de 107 676 m3 et le volume relevé a été de 354 104 m3. Le rendement du réseau sur Dolus d'Oléron est de 94,4% tandis que la moyenne nationale est de 79,6%. Ce chiffre est un bon indicateur permettant d'affirmer le bon état du réseau.

Concernant l'alimentation en eau potable des constructions, en l'état actuel, les pressions sont suffisantes.

Le plan du réseau d'eau potable est annexé au PLU.

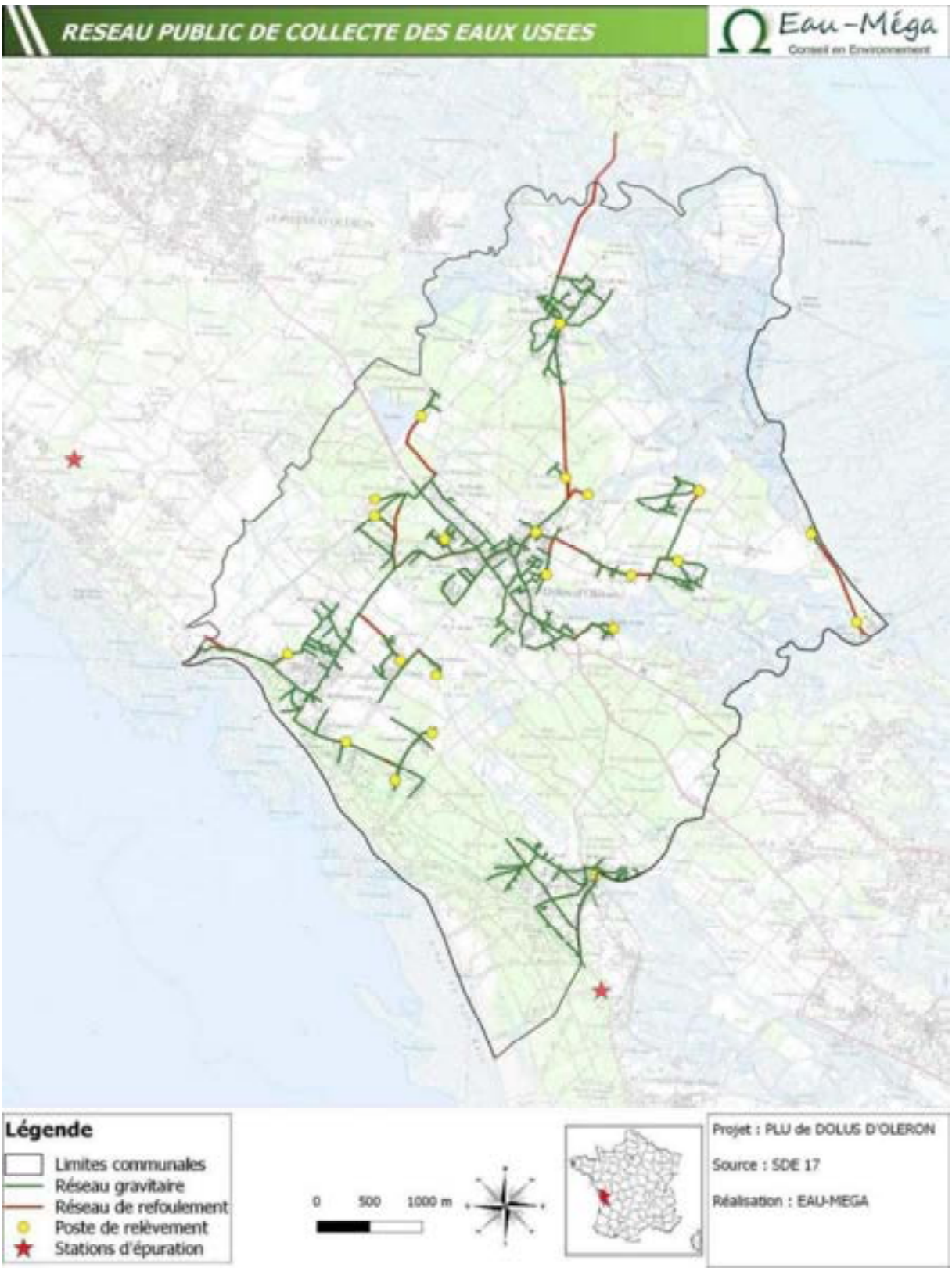
VI.2. L'assainissement collectif

La commune de Dolus-d'Oléron dispose d'un zonage d'assainissement collectif. Seul le village de la Vezouzière est en zonage d'assainissement collectif mais n'est pas raccordé au réseau collectif.

Les cartes suivantes présentent le zonage d'assainissement collectif et les modalités de collecte des eaux usées.



Carte 15 : Zonage d'assainissement collectif



Carte 16 : Réseau public de collecte des eaux usées

Les plans du réseau d'assainissement des eaux usées et le zonage d'assainissement collectifs sont annexés au PLU.

La quasi-totalité du territoire est raccordée au réseau public de collecte des eaux usées et est dirigé vers la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron.
Depuis 2010, elle dispose d'une capacité de traitement de 60 000 EH. Après traitement par une filière boue activée très faible charge, les eaux traitées sont désinfectées au chlore avant les bassins servant de déchloration et de bassins à marée.
Le volume nominal de traitement est de 9 000 m^3/j. Ce volume est évacué par l'ouverture d'une vanne de régulation automatique entre la Basse mer et la Pleine Mer (2 x 6 h par jour à partir de la mi-marée). Les eaux sont évacuées en mer via une conduite gravitaire. L'exutoire se situe dans la Conche de Matha, à environ 450 m de la côte.

La qualité du rejet à respecter en sortie de station d'épuration (Arrêté préfectoral autorisant le rejet des eaux épurées du 10 mai 2010) est la suivante :

Paramètres sur échantillons moyens journaliers	Concentration maximale en mg/l	Valeurs rédhibitoires en mg/l
DBO5 (demande biologique en Oxygène en 5 j)	25	50
DCO (demande chimique en oxygène)	125	250
MES (matières en suspension)	35	85
NGL (azote global)	15	30

Paramètres	Concentration maximale en UFC/100 ml	Valeurs rédhibitoires en UFC/100 ml
Escherichia coli	1 000	20.000
Entérocoques	1 000	4 000
(UFC=Unité Formant Colonies)		

Les études réalisées en 2008 sur la modélisation de l'impact sanitaire du rejet en mer se basaient sur ces conditions de rejet pour en évaluer l'incidence sur les eaux de baignade et les activités de pêche à pied.

La charge entrante est de 28 197 EH et la capacité résiduelle est donc de 31 803 EH.

Les eaux collectées à Vert Bois et à la Brande sont dirigées vers la station d'épuration de Grand Village Plage.
La station d'épuration des Allassins traite les eaux usées domestiques des communes de Grand Village et du Château d'Oléron. La capacité nominale de traitement est de 20 000 EH soit 3 000 m^3/j. Le volume traité en période de pointe estivale est de 2150 m^3 et atteint 2500 m^3/j en période de pointe hivernale. En effet, les eaux parasites représentent plus de 35 % du volume annuel traité par la station qui atteint 600 000 m^3.
Pour la lagune, l'absence d'une zone non saturée conséquente au droit de son site d'implantation conduit à submerger latéralement la zone située entre l'estran et la dune boisée. L'érosion du trait de côte nécessite de prévoir le déplacement rapide des lagunes.

La charge entrante est de 14 033 EH. La station d'épuration est donc largement en capacité d'accueillir de nouveaux rejets.

Dans la partie Sud de l'Ile d'Oléron, les rejets des stations d'épuration de St Trojan (commune de Saint Trojan) et des Allassins (communes de Grand Village et du Château d'Oléron) ont été implantés dans les années 1980 dans les cordons dunaires de la forêt domaniale de St Trojan.

Actuellement, les deux sites d'implantation ne permettent pas une infiltration satisfaisante du fait de la quasi-absence de zone non saturée dans les sables éoliens au droit des dispositifs d'infiltration. Le Syndicat des Eaux de La Charente Maritime a engagé en 2010 une étude visant la recherche de solutions d'amélioration des conditions d'infiltration actuelles.

Au regard de difficultés foncières et environnementales liées notamment à la présence de la forêt domaniale et du cordon dunaire désormais en site classé depuis avril 2011, il a été décidé d'étudier la faisabilité d'un rejet en mer des effluents traités des 2 stations d'épuration.
Le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime a donc entrepris des études (modélisation du rejet, incidences des travaux, avant-projet…) visant à mettre en place une conduite de rejet en mer commune pour les stations d'épuration de Saint-Trojan et des Allassins. Les travaux d'implantation d'un émissaire en mer entrainent des incidences environnementales telles qu'elles ont amené le maître d'oeuvre (SOCAMA) et le Syndicat des Eaux à rechercher une solution alternative.

L'idée de mutualiser le rejet des eaux traitées au niveau de la Cotinière est alors apparue comme une solution envisageable, d'autant que les incidences de la phase travaux peuvent être écartées car la canalisation est existante.

Le rejet de la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron s'effectue en mer, au droit de La Côtinière, après le passage par un bassin de dé-chloration faisant office de bassin à marée.

En 2008, l'incidence de ce rejet sur la qualité sanitaire des eaux avait été modélisée par le bureau d'étude Eau-Méga mais un rejet mutualisé sur le site de la Côtinière va modifier de manière significative les conditions de rejet en raison des volumes supplémentaires à évacuer. Une étude visant à appréhender par une modélisation hydrodynamique, l'incidence sanitaire du panache du futur rejet sur les zones de baignade et les secteurs de production conchylicole a donc été réalisée.

L'objectif était de déterminer, sur la base de simulations numériques de dispersion, l'incidence du rejet cumulé des eaux traitées des 3 stations d'épuration de Saint-Trojan, des Allassins et de Saint-Pierre d'Oléron, au droit de la Conche de Matha en intégrant plusieurs paramètres de forçage que sont le vent et la marée. Les résultats fournis devaient en particulier permettre de préciser l'incidence sanitaire du rejet sur les zones de baignades et la qualité sanitaire des coquillages (pas de concessions conchylicoles mais activités de pêche à pied côtière) au regard des normes sanitaires en vigueur : la directive européenne 2006/07/CEE du 15 février 2006 pour les eaux de baignades et la directive européenne 91/492/CEE du 15 juillet 1991 pour les secteurs de production conchylicole.

Sous les hypothèses imposées dans les simulations, il apparaît que :
1 – Des périodes de rejet de 2 fois 6 heures à un débit de 1 600 m^3/h sont préférables à des temps de rejet plus courts. La dispersion du panache en est peu affectée mais la dilution est plus importante, réduisant les concentrations dans l'eau de mer.

2- Dans les conditions de rejet simulées, une norme de rejet de 1 000 E.coli/ 100 ml permet un rejet sans incidence sur la qualité des eaux de baignade sur le point de contrôle le plus proche, garantissant un niveau de qualité « excellent » pour la baignade.

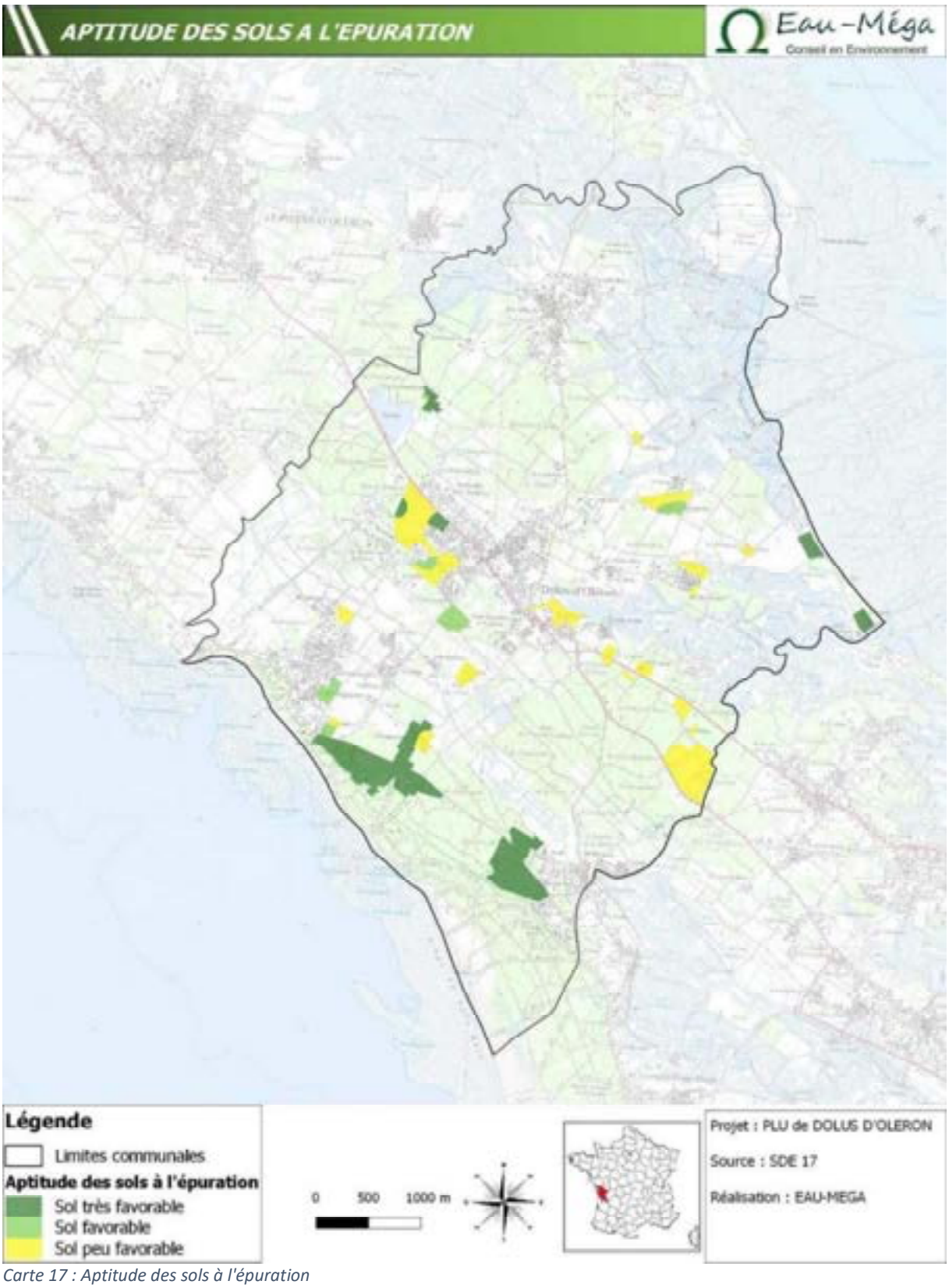
3 – L'incidence du rejet sur la qualité sanitaire des coquillages est plus discutable. En se basant uniquement sur les concentrations dans l'eau, il existe un risque de contamination des coquillages dont la destination est la consommation par les pêcheurs à pieds (pas de concession conchylicole sur la zone). En prenant en compte le temps d'exposition à ces concentrations et le fait que la concentration maximale se produits lors des basses mers, ce risque est limité pour une concentration de rejet de 1000 E. coli/100 ml.

En conclusion, les stations d'épuration sont largement en capacité de traiter les effluents actuels et futurs. L'incidence des rejets sur l'environnement est actuellement non satisfaisante mais le Syndicat des Eaux réalise les études nécessaires pour trouver une alternative qui s'avère efficace.

VI.3. L'assainissement individuel

Sur le reste de la commune, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement autonome. Quelques villages ne font pas partie du zonage d'assainissement collectif. Il s'agit des lieux-dits La Morinière, La Poltière, Le Petit Deau, Matha, Le Grand Fief, La Cailletière et Méré.
D'après les informations fournies par Eau 17, il existe 236 installations sur la commune. Pour près des deux tiers, l'état n'est pas connu. En effet, un diagnostic est en cours et devrait se terminer au début du 2ème semestre de 2020.

La carte d'aptitude des sols montre que les sols sont globalement peu favorables à l'épuration. Néanmoins, les deux secteurs concentrant un nombre important d'installation non conformes ne sont pas nécessairement ceux où l'aptitude des sols à l'épuration est réputée peu favorable. C''est le cas notamment des constructions situées entre Vert Bois et La Remigeasse.



Carte 17 : Aptitude des sols à l'épuration

VI.4. La gestion des eaux pluviales

a) Généralités

(d'après La ville et son assainissement – CERTU – 2003)

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. La pollution diffuse provient des eaux pluviales qui s'écoulent à la surface du sol.
Les eaux de ruissellement se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable selon la nature de l'occupation des sols et selon le type de réseau hydrographique qui les recueille.

Cette pollution se caractérise par une place importante des matières minérales, donc des matières en suspension (M.E.S.), qui proviennent des particules les plus fines entraînées sur les sols sur lesquelles se fixent les métaux lourds qui peuvent provenir des toitures (Zinc, Plomb), de l'érosion des matériaux de génie civil (bâtiments, routes…), des équipements de voirie ou de la circulation automobile (Zinc, Cuivre, Cadmium, Plomb), ou encore des activités industrielles ou commerciales (sans oublier la pollution atmosphérique qui y entre pour une part minoritaire mais non négligeable).

Il faut noter la chute des teneurs en Plomb observée à la suite de la mise en œuvre de la réglementation qui a éliminé ce composant des carburants.

Le lessivage des voiries peut aussi entraîner des hydrocarbures, ainsi que tous les produits qui y auront été déversés accidentellement.

La pollution de ces eaux ne présente à l'origine du ruissellement que des teneurs relativement faibles.
C'est leur concentration, les dépôts cumulatifs, le mélange avec les eaux usées, le nettoyage du réseau et la mise en suspension de ces dépôts qui peuvent provoquer des chocs de pollution sur les milieux récepteurs par temps de pluie.

Définitions des principaux types de pollutions :

Matières en suspension : Les M.E.S. sont toutes les matières non solubles en suspension dans l'eau. La principale caractéristique physique de ces particules est leur aptitude (fonction de leur poids et de leur dimension) à se déposer sur le fond d'un bassin, d'un cours d'eau ou de n'importe quel ouvrage. Ce phénomène, appelé « décantation », peut entraîner sur le long terme, des modifications de l'écoulement. Ces M.E.S. représentent la majeure partie de la pollution des eaux de pluie et de ruissellement.

Demande biologique en oxygène : La $D.B.O._5$ est un indicateur de la quantité de matière organique dégradable en cinq jours par les microorganismes présente dans l'eau. Cette valeur représente le besoin en oxygène dissous des microorganismes pour dégrader par voie biologique la matière organique. Plus la pollution va être importante en matière organique et plus la quantité d'oxygène dissous consommé pour les dégrader sera grande. Ceci peut entraîner une telle baisse du taux d'oxygène présent dans l'eau qu'elle peut provoquer le dépérissement, voire la mort, de la faune et de la flore aquatique (notamment des poissons).

Demande chimique en oxygène : La D.C.O. est un indicateur de la quantité totale de matière organique présente dans l'eau. Il s'agit de la quantité d'oxygène dissous consommé par voie chimique pour oxyder l'ensemble des matières oxydables présentes dans un effluent. C'est-à-dire, la matière organique biodégradable ($D.B.O._5$) ainsi que les sels minéraux oxydables peu biodégradables et donc non assimilables directement par les microorganismes.

Taux d'hydrocarbures : Il s'agit de la quantité d'hydrocarbures présente par litre d'eau. Ils sont connus pour être de redoutables polluants, nocifs pour le milieu naturel et ses écosystèmes. Ces polluants (essence, pétrole, mazout, huiles,…) résultent de l'activité humaine.

Taux de micropolluants métalliques : Il s'agit de la quantité de métaux présente par litre d'eau. Il s'exprime en mg/L. La concentration exprimée est propre à chacun des métaux étudiés. Les métaux lourds sont tous les métaux dont la masse volumique est supérieure à 5 g/cm^3, lors des mesures on recherche souvent le Plomb, le Mercure, le Cuivre, le Zinc, le Cadmium et le Sélénium qui font partie des plus nocifs.

Tableau 8 : Principales sources de polluants du bâti et du transport dans les rejets urbains de temps de pluie (Source : T.S.M. n°11 - 2007 – ASTEE)

Pollution liée aux véhicules	Pollution liée à l'urbanisation
	
H.A.P. : combustion du carburant (pyrogénique), fuite d'huile de moteur, carter, essence (pétrogénique) **Zn** : pneus, panneaux de signalisation, glissières de sécurité **Cu** : radiateurs, plaquettes de freins **Pb** : avant 1998, essence plombée, peinture pour marquage au sol **Nonylphénols** : additifs pour carburant, émulsion de bitume, lavage de voitures **Cd** : combustion de produits pétroliers	**Cu** : points singuliers de toitures, gouttières, bois **Zn** : toitures, gouttières, briques, bois peint **Pb** : peinture au plomb, toitures **Cd** : toitures en zinc (impureté) **Nonylphénols** : nettoyage de surfaces urbaines, utilisation dans certains matériaux de génie civil **P.B.D.E.** (Polybromodiphényléther) : toitures, matériels d'intérieur, informatique

Les effets du rejet de ces différents polluants dans le milieu naturel sont :

Tableau 9 : Effets des différents types de rejets polluants dans le milieu naturel

Rejets	Effets	Caractérisation
Matières organiques	Désoxygénation, mortalité piscicole, odeurs…	D.C.O. et $D.B.O._5$
Solides	Colmatage des fonds, dépôts de boue, turbidité…	M.E.S.
Toxiques	Mortalité, effets à long terme	Pollution accidentelle
Nutriments	Eutrophisation, consommation d'oxygène	D.C.O. et $D.B.O._5$
Flottants	Visuel	M.E.S.
Germes et virus	Problème sanitaire (baignade…)	Pollution accidentelle

b) Masses polluantes rejetées

Les masses polluantes annuellement rejetées à l'aval des collecteurs pluviaux sont très variables. Le tableau suivant fournit des ordres de grandeur des concentrations moyennes des principaux paramètres représentatifs de la pollution urbaine des eaux pluviales (source : *CERTU, 2003*).

Tableau 10 : fourchette de concentrations pendant une pluie selon la densité urbaine (Source : « La ville et son assainissement » - CERTU 2003)

Type d'aménagement	Quartiers résidentiels (habitat individuel)	Quartiers résidentiels (habitat collectif)	Habitations denses (zones industrielles et commerciales)	Quartiers très denses : centres-villes, parkings
Coefficient de ruissellement	0,20 à 0,40	0,40 à 0,60	0,60 à 0,80	0,80 à 1,00
M.E.S.	100-200 mg/l	200-300 mg/l	300-400 mg/l	400-500 mg/l
D.C.O.	100-150 mg/l	150-200 mg/l	200-250 mg/l	250-300 mg/l
$D.B.O._5$	40-50 mg/l	50-60 mg/l	60-70 mg/l	70-80 mg/l

Les autres paramètres caractéristiques de la pollution chronique des eaux pluviales urbaines dépendent directement de l'adsorption des polluants sur les M.E.S. On applique un simple coefficient pondérateur pour tenir compte de cette spécificité :

Tableau 11 : fraction de polluants liée aux matières en suspension (Source : SAGET A., CHEBBO G., BACHOCHA A., 1993)

Paramètres de pollution				
DCO %	DBO_5 %	HAP (3-4 cycles) %	HAP (5-6 cycles) %	Plomb %
87,5	92,5	65	93	95

La gestion quantitative des eaux pluviales par des bassins écrêteurs de crues extensives ou des noues bien conçus permet généralement un abattement de près de 90 % de la pollution.

L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est voisin de 0,1 sur une terre labourée et est compris entre 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale.

Dans le cas où aucune mesure de régulation des eaux n'est prise, l'augmentation des surfaces imperméabilisées provoquera une augmentation des débits aux exutoires des zones ouvertes à l'urbanisation. Selon l'exutoire, l'augmentation des débits de pointe peut avoir une incidence plus ou moins importante.

c) Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales

Le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Pluviales est un outil de planification des aménagements.

Il permet ainsi de :

> Satisfaire aux obligations de la commune vis-à-vis de la réglementation en vigueur,
> Créer une cartographie complète et détaillée du réseau des eaux pluviales,
> Identifier les secteurs qui seraient sources potentielles d'inondation ou de dégradation de la qualité des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel,
> Définir les orientations pour améliorer la gestion quantitative et qualitative du réseau des eaux pluviales.

Il décline en 5 phases :

> L'état des lieux : caractérisation des natures d'enjeux liées à la problématique pluviale (compilation des études et travaux réalisés : diagnostics, profils de baignade, …)
  - Enjeux quantitatifs : débordements, inondations
  - Enjeux qualitatifs : dépendant de la sensibilité du milieu récepteur croisée avec la qualité des eaux pluviales (évaluation de la charge polluante)

> Le diagnostic réseau et diagnostic hydraulique théorique (relevé exhaustif de l'ensemble du réseau pluviale communal dans les secteurs urbanisés, identification des problématiques quantitatives, identification des problématiques qualitatives, ...)

> Les propositions d'aménagements dans les secteurs urbanisés

> Le zonage des eaux pluviales : définition par secteur du mode de gestion des eaux pluviales : infiltration, rejet au réseau, rejet au milieu naturel après traitement, …

> Le programme de travaux : hiérarchisation des aménagements selon les enjeux identifiés dans l'état des lieux (quantitatifs et/ou qualitatifs) et proposition d'un programme pluriannuel de travaux

Les principaux résultats de ce schéma sont les suivants :

<u>Diagnostic hydraulique</u>

Après avoir découpé le territoire en bassin versant hydraulique et modéliser les débits, il ressort que le dimensionnement bu BV du Centre-bourg, d'Intermarché et de la route du Treuil sont insuffisant.

Apports des bassins versants						Réseau actuel	
BV	S. totale (ha)	Débits de pointe (m3/s) Q20	Volume (m3) V20	Débits de pointe (m3/s) Q10	Volume (m3) V10	Volume de débordement (m3)	Dimensionnement réseau
ALLARDS*	11.10	0.053	95.8			0	Limitant
AVENIR	3.45	0.017	67.8			52**	Limitant
CENTREBOURG	**12.28**			**0.12**	**238.2**	**55**	**Insuffisant**
CHAPELLES	9.21	0.04	86.9			12	Limitant
CHAUDRON2	1.28	0.056	101.1			6	Limitant
CIMETIERE	3.48	0.059	106.6			0	Limitant
COLVERTS	7.17	0.083	173.1			0	Limitant
COSSARDE	26.09	0.028	51.7			0	Limitant
DOLUS EST	30.40	0.039	88			0	Limitant
INTERMARCHE	**2.43**			**0.082**	**212.2**	**210**	**Insuffisant**
LA MARATTE*	6.32	0.078	183.6			0	Suffisant
LA REMIGEASSE	1.65	0.062	119.7			59**	Limitant
LA TIRELIRE	0.71	0.027	48.3			8	Limitant
MOUETTES	2.00	0.011	20.1			0	Suffisant
MOUETTES 2	0.47	0.005	9.7			0	Suffisant
ROCHE	0.62	0.016	28.1			0	Suffisant
ROUTE DU TREUIL	**19.62**	**0.23**	**578.4**			**282**	**Insuffisant**
RUE DE LA PAIX	2.11	0.01	18.3			0	Suffisant
ST JAMES 2	0.50	0.019	35.1			0	Suffisant
TRAVERSIERE	4.12	0.027	51.1			0	Suffisant

Diagnostic qualitatif

Environ 39% des surfaces totales sont traitées avant rejet que ce soit par des bassins de traitement ou par infiltration et 37% des surfaces totales sont rejetées directement au marais. Le reste des surfaces totales sont rejetées dans des fossés. Les eaux traitées par infiltration ont le milieu souterrain comme milieu récepteur. Les études menées sur l'infiltration des eaux pluviales montrent que les micropolluants sont retenus dans les premiers centimètres du sol, à l'exception des sols particulièrement perméables. Ainsi les eaux pluviales seront considérées comme dépolluées et ayant un impact qualitatif négligeables sur les eaux souterraines.

Les marais salés du chenal de la Brande et du chenal d'arceau supportent une activité de conchyliculture directement dépendante de la bonne qualité de l'eau. Bien que la zone conchylicole concernée soit classée en zone agricole, les rejets pluviaux restent des sources potentielles de pollutions chroniques ou accidentelles. Afin d'évaluer l'impact des rejets d'eaux pluviales sur ces marais, une évaluation des flux polluants.

Le tableau ci-contre montre que les flux des BV de la route du Treuil, de Dolus Est, de Colvert, de Chapelle et du Centre-bourg sont les BV dont le flux polluant est le plus important.

Les BV de la route du Treuil de Chapelle ont un fossé comme exutoire, le BV de Colvert a comme exutoire le marais doux de la Perroche. Par contre les BV Dolus Est et Centre-bourg ont le marais salé de la Brande comme exutoire.

En conclusion, des aménagements sont à envisager sur quatre bassins versant : Intermarché, Route du Treuil, Centre bourg et Dolus Est.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales prévoit également des règles concernant les futures zones à urbaniser.

	Superficie	Surface imperméable		Surface imperméable traitée		Flux MES
BV	ha	ha	%	ha	%	Kg/an
Route du Treuil	19.62	7.46	38			4474
Dolus EST	26.09	5.22	20			3131
Colverts	7.17	5.09	71			3054
Chapelles	9.21	4.51	49			2709
Centre Bourg	12.28	3.32	27			1990
Traversière	4.12	1.53	37			914
Cimetière	3.48	1.04	30			626
Avenir	3.45	0.90	26			539
Chaudron 2	1.28	0.66	51			393
Rue de la Paix	2.11	0.63	30			379
La Cossarde	2.43	0.53	22			321
La Tirelire	0.71	0.39	54			232
Mouettes	2.00	0.38	19			228
st james 2	0.50	0.37	74			221
Roche	0.62	0.35	57			212
Grand Beau	0.85	0.32	38			193
Saint André	0.31	0.28	90			165
La Rousselière	1.52	0.15	10			91
Mouettes 2	0.47	0.15	32			90
Beau Soleil	0.33	0.06	19			38
Chaudron 1	0.16	0.05	33			31
Allards	33.10	3.41	26	3.41	100	0
Allée des roses	0.61	0.09	15	0.09	100	0
Avenue de l'Océan	0.36	0.36	100	0.36	100	0
Avenue de l'Océan 2	0.12	0.12	100	0.12	100	0
Avenue de l'Océan 3	0.22	0.22	100	0.22	100	0
Beaurepaire	0.22	0.17	79	0.17	100	0
Clos du Vert Bois	1.16	0.34	29	0.34	100	0
Crèche	2.69	0.40	15	0.40	100	0
Domaine de l'Ile 1	0.21	0.21	100	0.21	100	0
Domaine de l'Ile 2	0.24	0.24	100	0.24	100	0
Intermarché	30.40	10.34	34	10.34	100	0
La Maratte	6.32	1.58	25	1.58	100	0
La Rémigeasse	1.65	0.89	54	0.89	100	0
Loritz	3.57	0.21	6	0.21	100	0
Mimosa	2.85	0.34	12	0.34	100	0
Passe D'Avail	0.16	0.16	100	0.16	100	0
Route de la plage	0.08	0.08	100	0.08	100	0
Rue Centrale	0.26	0.12	48	0.12	100	0
St James 1	0.14	0.14	100	0.14	100	0
St James 3	0.23	0.23	100	0.23	100	0

Les eaux pluviales devront être infiltrées dès que cette technique est envisageable. Dans le cas contraire, les eaux devront être rejetées au réseau existant avec un débit limité. Le zonage et le règlement sont consultables en annexe. Il différencie deux types de zones :

> Zone 1 (secteur vert) : infiltration des eaux pluviales

Il s'agit de secteurs urbanisés et à urbaniser
La gestion sur ces secteurs se compose de la manière suivante :

- Les eaux de toitures des nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle tant que possible.
- Le ruissellement des eaux pluviales des nouvelles constructions (voiries, aires de stationnement,...) dans l'emprise des secteurs urbanisés devra être infiltrés tant que possible si la nature du sol en place le permet.
- Les aménagements qui seront réalisés sur le réseau existant devront l'améliorer par l'utilisation de techniques alternatives lorsqu'il est possible et ne pas aggraver la situation existante.

Ex. : Lors de réhabilitation de réseau → Création de noues paysagères, regard de décantation au niveau des avaloirs, création de puisards équipés de surverse, ...
En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales, les règles de la zone 2 s'appliquent.
Des sondages de sol et des relevés piézométriques devront être réalisés pour la validation de la méthode de rejet à mettre en place.

> Zone 2 (secteur bleu) : rejet à débit de fuite régulé

Il s'agit de secteurs urbanisés et à urbaniser
La gestion sur ces secteurs se compose de la manière suivante :

- Les eaux de toitures des nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle tant que possible.
- Le ruissellement des eaux pluviales des nouvelles constructions (voiries, aires de stationnement, ...) dans l'emprise des secteurs urbanisés devront être stockées, traitées et rejetées avec un débit de fuite limité au réseau existant sans l'aggraver, ou au milieu naturel

Il est préconisé un traitement par décantation (bassin à ciel ouvert de préférence), avec un ratio minimum de 100m3 de stockage/ ha imperméabilisé. Un temps de séjour minimum de 3 h sera respecté. Le débit de fuite ne devra pas excéder 3 1/s/ha.

Les aménagements qui seront réalisés sur le réseau existant devront l'améliorer par l'utilisation de techniques alternatives lorsqu'il est possible et ne pas aggraver la situation existante.
Ex. : Lors de réhabilitation de réseau → Création de noues paysagères, regard de décantation au niveau des avaloirs, création de puisards équipés de surverse, ….

En 2020/2022, La commune envisage plusieurs aménagements dans le cadre des travaux de requalification de la RD

Le SD des eaux pluviales est annexé au PLU.

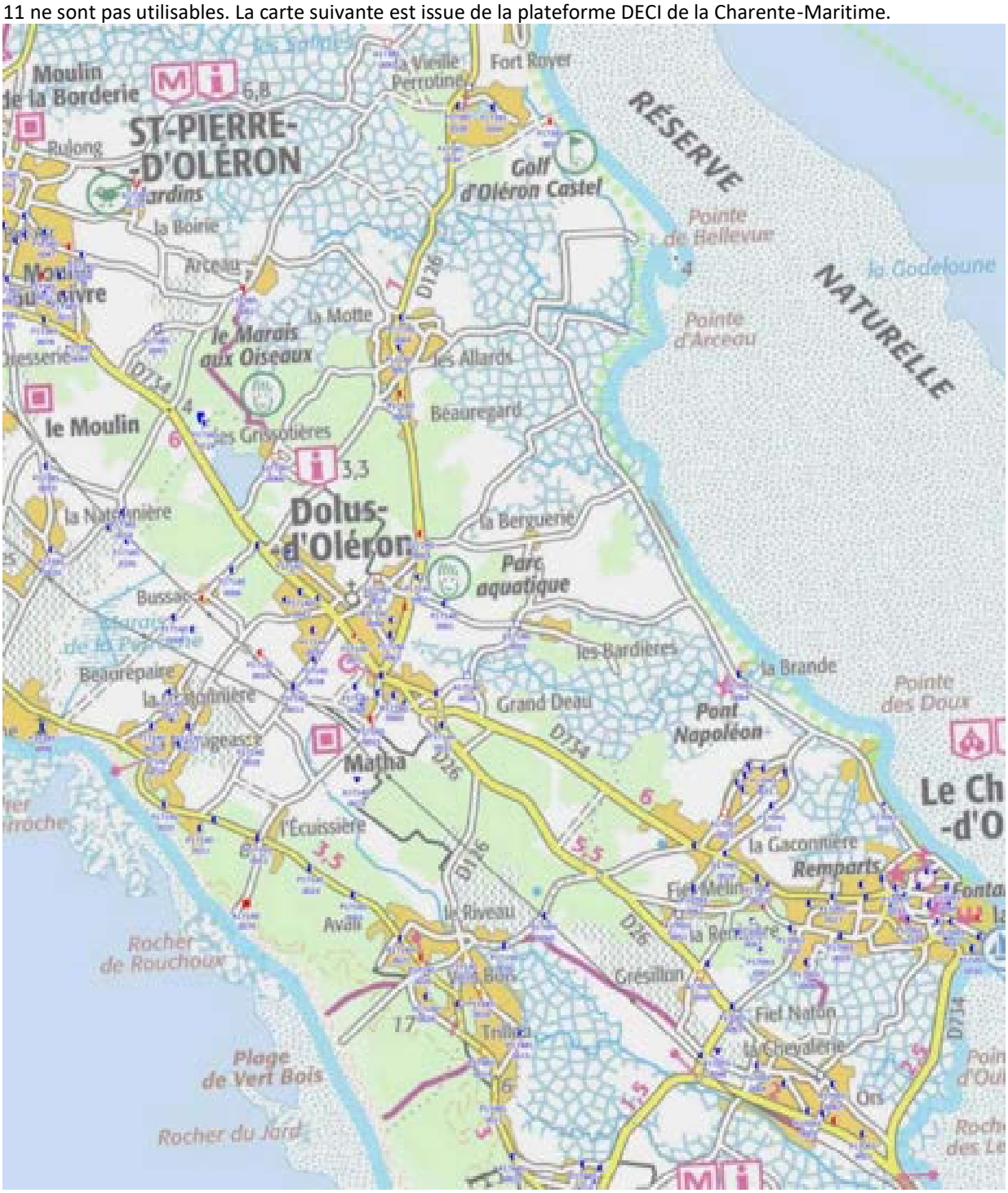
Le règlement du PLU inscrit des dispositions réglementaires pour la bonne gestion des eaux pluviales. Les aménagements inscrits au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales ne nécessitent pas d'emplacements réservés ou dispositions spécifiques au PLU.

VI.5. La défense incendie

Conformément à l'arrêté relatif à la défense extérieure contre les incendies du 13 août 2018, l'état existant de la défense extérieure contre l'incendie est en cours de révision.

En l'état actuel des connaissances, sur la commune de Dolus-d'Oléron, la défense incendie est assurée par 55 poteaux et bouches incendie, 5 puisards, 1 aire d'aspiration et 1 réserve.

Sur ces 62 points de défense incendie, 49 sont disponibles et en état de fonctionner, 2 voient leur emploi restreint et 11 ne sont pas utilisables. La carte suivante est issue de la plateforme DECI de la Charente-Maritime.



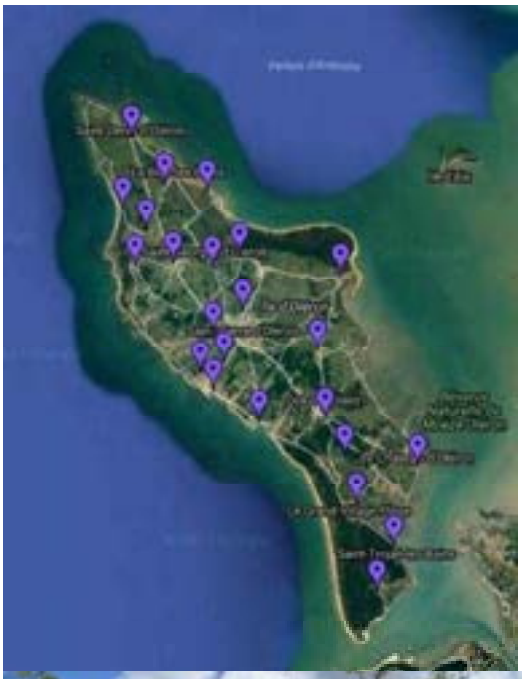
Carte 18 : Points de défense incendie sur la commune de Dolus d'Oléron (source : Plateforme DECI de la Charente-Maritime)

La circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 dispose que l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie doit satisfaire à une réserve d'eau de 120 m3 et à un débit de 60 m3/h et que tout terrain situé à plus de 200 mètres d'un poteau d'incendie ne pourra bénéficier d'un certificat d'urbanisme favorable.

Dans l'attente de ce travail, c'est le Schéma Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie qui est appliqué. Il est prévu qu'un travail soit engagé après l'approbation du PLU pour évaluer l'état de la défense au droit des zones à urbaniser. Dans le cas où il y aurait des insuffisances, des travaux seront réalisés pour disposer d'une défense suffisante.

VI.6. La collecte des déchets ménagers

Carte des points de collecte en apport volontaire





De nombreux lieux de dépôts pour le tri sélectif sont présents sur l'île dont deux à Dolus.
La population de l'île d'Oléron s'établit à 22 019 habitants (INSEE 2015). Toutefois, l'Ile d'Oléron subit une forte affluence touristique du mois de juin au mois de septembre inclus ce qui a des effets directs sur les tonnages de déchets collectés et traités.
L'usine d'incinération des ordures ménagères de Saint-Pierre d'Oléron a été construite en 1975. Elle est composée de 2 fours de 2,5 tonnes/heure. Elle est en capacité de traiter 36 000 tonnes de déchets par an.
2 types de collectes :
La collecte aux portes à portes : deux types de déchets sont collectés, les ordures ménagères et les emballages ménagers recyclables, papiers.
La collecte en point d'apport volontaire : verre, emballages/papier.

Une ressourcerie intercommunale a été créée en 2015 et de nombreuses actions sont menées sur l'île pour sensibiliser la population concernant la production de déchets ménagers, l'objectif étant de diminuer les tonnes de déchets à traiter.

L'écopôle traite une partie des déchets bois/végétaux.

VI.7 Le développement des énergies vertes

Architecture et développement des énergies renouvelables
La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a établi des stratégies en matière de développement des énergies renouvelable « Territoire à Énergie Positive ».

Réduire la production de gaz à effet de serre est un objectif qui s'impose pour l'habitat comme pour les bâtiments publics ou tertiaires.
La charte paysagère du Pays de Marennes d'Oléron donne des indications pour garantir la bonne intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelables dans son projet de construction ou de rénovation.

Recommandations de la charte

- choisir en priorité les solutions de bon sens, avant les solutions techniques
- recourir à la conception climatique plutôt qu'à la climatisation technique
- tenir la logique du développement durable dans tous les choix architecturaux
- l'emploi du bois exige une architecture adaptée, de caractère innovant
- faire correspondre les matériaux nouveaux aux volumes nouveaux
- maintenir ou prévoir des protections naturelles ou construites pour la surchauffe d'été

De nombreuses solutions techniques sont proposées et leur mise en œuvre est compatible avec les règles architecturales établies dans les documents d'urbanisme et qui visent à protéger le patrimoine et l'identité locale.

Les capteurs solaires pour l'eau chaude peuvent facilement trouver leur place au sol ou sur les murs de façade pour le bâti existant comme en construction neuve. L'implantation ne doit pas pénaliser le rendement, mais pas non plus dénaturer le caractère des ensembles bâtis anciens par des emplacements aléatoires et trop visibles depuis les rues et place

Toutefois la charte est ancienne et ne prévoit pas certains dispositifs actuels et à venir.

Actions du Département de la Charente Maritime : :

Pour informer et accompagner les habitants de la commune dans le recours aux énergies renouvelables ainsi que sur la performance thermique des maisons :

- le Département de la Charente-Maritime est doté de 5 espaces info énergie (cf. annexe 1 - EIE), où maîtres d'ouvrages privés et publics peuvent obtenir des conseils et informations techniques et financiers gratuits, sur tout projet (construction, rénovation, énergies renouvelables),
- concernant l'énergie de la géothermie, un atlas des potentialités géothermiques comprenant des cartes de données géologiques, hydrogéologiques (profondeur des aquifères), de débits potentiels, de puissances unitaires disponibles par unité de captage, des caractéristiques hydrodynamiques des nappes est consultable à la Maison de l'Énergie de Jonzac. (cf. annexe 2 - Atlas),
- concernant l'énergie solaire photovoltaïque, plusieurs collectivités du Département (CDC Ile d'Oléron...) ont réalisé le cadastre solaire de leur territoire, permettant de connaître le potentiel solaire de chaque toiture existante sur le cadastre (lien internet de la plateforme : www.insunwetrust.solar).

VI.8 La desserte numérique

La desserte numérique ADSL

Source : conseil départemental, 2019

La desserte ADSL du centre de la commune de Dolus-d'Oléron est réalisée par 1 NRA implanté dans la commune, dégroupé et fibré par 17-Numérique. La desserte de la commune est complétée en périphérie par les NRAs situés dans les communes de Saint-Pierre-d'Oléron, Château-d'Oléron et Le Grand-Village-Plage, tous également dégroupés et collectés en fibre optique par 17-Numérique. En termes de débits disponibles, ces infrastructures permettent une très bonne desserte de la plupart des logements du centre de la commune. Toutefois, une part importante des logements, plus éloignés des centraux, souffre d'un ADSL dégradé en raison des limites de cette technologie qui voit son signal s'affaiblir fortement au-delà de 2 km de ligne.

Les logements qui ne disposent pas d'une couverture suffisante par le réseau ADSL peuvent être reliés au réseau WiMax qui dispose d'une couverture satisfaisante, grâce au pylône émetteur située dans la commune de Saint-Pierre-d'Oléron. La couverture est toutefois limitée dans certains secteurs en raison des zones boisées qui peuvent bloquer la diffusion du signal.

Le déploiement du très haut débit à Dolus d'oléron

Source : conseil départemental, 2019

2 - Le déploiement du Très Haut Débit à Dolus-d'Oléron :

La commune de Dolus-d'Oléron est située dans la zone d'initiative publique. 100% des logements seront donc raccordés en fibre optique par le Département et son partenaire « Charente-Maritime Très Haut Débit ».

Selon le calendrier prévisionnel, le déploiement de Dolus-d'Oléron sera réalisé entre 2021 et 2022. Ce nouveau réseau permettra des débits supérieurs à 100 Mb/s, soit l'équivalent des débits actuellement disponibles dans les grandes métropoles.

Sur le plan technique, Dolus-d'Oléron est intégralement rattachée au Nœud de Raccordement Optique (NRO) situé dans la commune. 15 Sous Répartiteurs Optiques permettront de réaliser la desserte à proximité des logements. Au total 4 656 prises FttH seront construites dans la commune, lors du premier établissement du réseau.

La fibre optique empruntera principalement les infrastructures existantes, qu'elles soient enterrées, sur appuis aériens ou en façade. De façon ponctuelle, de nouvelles infrastructures pourront être créées. Des armoires de rue abritant les points de mutualisation du réseau optique pourront également être implantés.

Données et statistiques relatives aux infrastructures numériques dans la commune de Dolus-D'Oléron :

Secteur Grand Public :

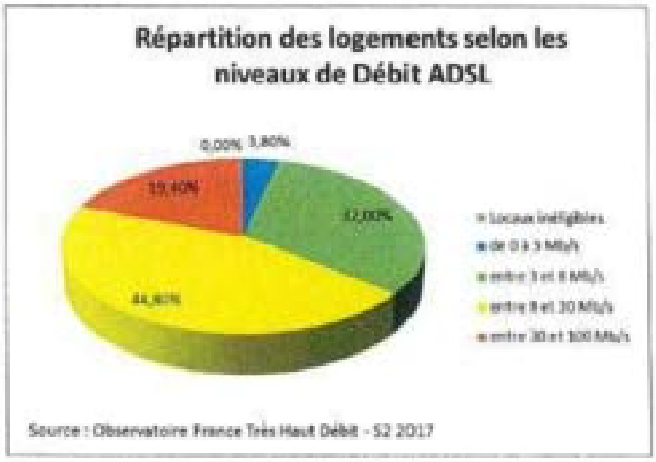
Technologie zone blanche utilisées dans la commune, via le réseau Haut Débit départemental :

- WiMax : 5 logements
- Satellite : 0 logement

Eligibilité (sources : Plan France Très Haut Débit Fin-2017 ; ARCEP) :

- ADSL : 100 % des logements
- Fibre optique (FttH) : 0 % des logements
- WiMax - distance de la station de base la plus proche : environ 4,5 km du centre de la commune (distance maximale de réception ~20 km)

Qualités des connexions ADSL (source Plan France Très Haut Débit Fin-2017) :



Secteur professionnel :

Il y a 3 établissements raccordés en fibre optique dédiée (FttO) par « 17-Numérique » dans la commune de Dolus-d'Oléron.

Dolus-d'Oléron pourra être éligible aux offres FttE via le réseau Très Haut Débit départemental au fur et à mesure des déploiements (2021-2022).

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX

Synthèse
La quasi-totalité des habitations de la commune est raccordée à un système d'assainissement collectif. Les eaux pluviales sont dirigées vers les marais, aucun problème majeur n'a été détecté. SD pluvial établi en 2018.
ORIENTATIONS GENERALES
✓ **S'assurer que l'imperméabilisation de nouvelles parcelles n'implique pas de nouveaux ruissellements susceptibles de compromettre la gestion actuelle des eaux pluviales.** ✓ **Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques…)** – dans les quartiers neufs, – pour les équipements d'intérêt collectif – pour les activités économiques ✓ **Intégrer les dispositifs d'énergies renouvelable au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien**

VII. Documents et programmes de portée supérieure

VII.1. Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Poitou-Charentes prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 17 juin 2013.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans le Poitou-Charentes, prévoit en particulier pour 2020 :

- Une réduction de 20% (objectif européen et national) à 30% des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2020, et de 75 à 80% d'ici 2050.
- Une multiplication par 3 de la part des énergies renouvelables dans la consommation régionale d'énergie finale d'ici 2020.

VII.2. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Ile d'Oléron

(Source : CdC Ile d'Oléron)

Les politiques territoriales à l'échelle de l'Ile d'Oléron, du Pays Marennes-Oléron ou du département intègrent souvent la notion de changement climatique et ses effets potentiels dont il faudra tenir compte à l'avenir (ex: SAGE Charente, PPRN, SCOT, etc.). Pour cette stratégie, voici les orientations qu'il faudra suivre et discuter en concertation :

> Améliorer la connaissance des impacts du changement climatique sur les activités (pêche, conchyliculture, agriculture), ressources et milieux
> Intégrer le changement climatique dans les politiques publiques et stratégies portées par la collectivité, les communes et les partenaires du territoire
> Expérimenter ou porter des actions à court terme visant à réduire la vulnérabilité immédiate de certaines activités, milieux et ressources (mesures «sans-regret») ou anticiper le climat futur
> Sensibiliser et communiquer sur les effets locaux du changement climatique

La réalisation du diagnostic de vulnérabilité au changement climatique s'inscrit dans la démarche du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dans laquelle la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron s'est engagée en 2015. Ce plan a pour but de diminuer l'impact environnemental du territoire en y développant les énergies renouvelables et en améliorant la maîtrise énergétique locale. Il doit également comporter une stratégie et un plan d'actions visant à anticiper les effets locaux du changement climatique et s'y adapter.

Le changement climatique s'analyse à partir de données climatiques démontrant des tendances à long terme (plusieurs décennies). Ces tendances sont souvent masquées par l'importante variabilité climatique interannuelle :



Malgré les incertitudes (connaissance du phénomène, modèles de prévisions, etc.), voici les évolutions climatiques envisagées pour l'Ile d'Oléron à l'horizon 2100 :





Le PCAET est encore en cours mais la stratégie a été validée en septembre 2018. Les objectifs sont donc les suivants :

> En matière d'énergie

Le territoire s'est fixé des objectifs aux échéances imposées dans le cadre des PCAET :

- 2021 et 2026, années médianes des premiers budgets carbones définis par la stratégie nationale bas carbone.
- 2024, année de clôture du présent PCAET
- 2030 et 2050, horizons plus lointains auxquels la France s'est assignée des objectifs.

Les objectifs définis à l'horizon 2030 présentés précédemment par secteur d'activité ont été rapportés aux échéances précédentes 2021, 2024, 2026.

Consommation en GWh par an	2015	2021	2024	2026	2030	2050
Résidentiel	253	233	223	216	203	136
Transport	255	228	214	179	187	96
Agriculture	40	37	35	34	32	21
Tertiaire	69	62	58	56	51	27
Industrie	4	4	4	4	4	4
TOTAL	**621**	**563**	**535**	**489**	**484**	**285**

La perspective de l'évolution des consommations à l'horizon 2050 est quant à elle fixée au regard des objectifs nationaux fixés dans le cadre de la loi de Transition énergétique pour la croissance verte.

> En matière de production d'énergies renouvelables et de gestion des réseaux



À horizon 2030, le taux de couverture de la consommation d'énergie du territoire par des énergies renouvelables serait de 36%.

Les réseaux de chaleur étant au nombre de deux sur l'île d'Oléron et le réseau de gaz étant inexistant, il n'est pas prévu de stratégie de développement dans ce domaine. Les réseaux de chaleur bois-énergie seront néanmoins optimisés et agrandis au besoin des bâtiments où une rénovation est planifiée.

En matière de réseau de distribution d'électricité, la collectivité envisage de travailler plus étroitement avec le SDEER17 et ENEDIS pour assurer et faciliter un développement harmonieux des énergies renouvelables.

> En matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre sont corrélées aux consommations d'énergie. Ainsi, les stratégies de maîtrise de l'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont directement liées. Les objectifs de réduction des GES fixés sont proportionnels à ceux de maîtrise de l'énergie dans tous les secteurs. Le secteur le plus émetteur de GES étant les transports, les actions pourront être renforcées dans ce domaine. Le secteur des déchets, non pris en compte dans le scénario de maîtrise de l'énergie, est ajouté dans le scénario gaz à effet de serre du fait des dégagements produits par la combustion des déchets et le compostage. Dans le secteur agricole, troisième émetteur de gaz à effet de serre, 72% des émissions sont d'origine énergétique, ce qui montre que les actions principales à mener sont dans le domaine de l'usage de l'énergie.

Tableau 12 : Tableau de synthèse des objectifs de réduction de gaz à effet de serre

Emissions GES totales kt éq CO2	2015	2021	2024	2026	2030	2050
Résidentiel	20,0	18,4	17,6	17,1	16,0	10,7
Tertiaire	11,0	9,9	9,3	8,9	8,1	4,3
Industrie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Transport de personnes et de marchandises	68,0	60,7	57,0	54,5	49,6	25,2
Agricole	12,0	11,0	10,6	10,2	9,6	6,4
Déchets	9,0	8,2	7,8	7,5	6,9	4,2
Total	**121,0**	**109,1**	**103,2**	**99,2**	**91,3**	**51,7**

> En matière de renforcement du stockage carbone sur le territoire (dans la végétation, les sols et les bâtiments)

L'élaboration du PCAET a permis d'aborder les enjeux de l'évolution des pratiques agricoles au regard des enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Une évaluation chiffrée des cibles associées concernant le renforcement du stockage de carbone dans la végétation et les sols n'est pas possible à ce stade.

Les perspectives de renforcement du stockage du carbone seront évaluées dans le cadre des actions prévues par le PCAET. En effet une étude prospective sur l'évolution des pratiques agricoles au regard du changement climatique est prévue. Celle-ci intégrera une analyse des évolutions de l'utilisation des sols et les impacts associés sur le stockage du carbone.

La conduite de cette étude, comme la définition d'objectif chiffré de renforcement du stockage de carbone, se feront en partenariat étroit avec le monde agricole et forestier, et leurs représentants, pour étudier les différents types de culture à mettre en œuvre au regard des multiples enjeux associés (climat, eau, énergie, rendement, rémunération…).

> Objectifs de réduction des émissions de polluants

N'ayant pas de données concernant les émissions de polluants du territoire en 2005, il est difficile de décliner les objectifs territoriaux par rapport aux objectifs nationaux fixés dans le décret du 10 mai 2017. Néanmoins, les objectifs nationaux étant ambitieux, la collectivité s'engage à réaliser des actions impactantes dans ce domaine.

Les émissions de polluants atmosphériques sont majoritairement dues à la combustion de bois et de produits pétroliers à l'exception des émissions de NH3 (Ammoniac) et d'une partie des COVNM (Composés Organiques Volatils Non Méthaniques). Les objectifs de réduction des principaux polluants sont donc proportionnels à ceux de maîtrise de l'énergie.

Concernant le NH3, la réduction des émissions est liée au secteur agricole et aux changements de pratiques culturales qui sont accompagnées par la collectivité dans son programme d'agriculture durable.
Concernant les COVNM, les émissions non liées à l'énergie sont dues à l'usage de solvants dans le résidentiel et l'industrie. Ces pratiques sont accompagnées par le programme « Oléron zéro déchet » de la Communauté de communes.

> L'adaptation de la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron au changement climatique

En matière d'adaptation au changement climatique, un travail d'identification des vulnérabilités a été réalisé en 2017 où l'aménagement du territoire est ressorti comme un enjeu fort. Avant ce travail, la collectivité s'était fortement engagée dans un plan d'actions PAPI permettant d'adapter le territoire aux risques littoraux. Le travail réalisé en 2017, a également mis en lumière des vulnérabilités liées à la biodiversité, à l'aquaculture (ostréiculture comprise) et à l'activité touristique. Lors de la phase de plan d'actions, il sera donc intéressant de développer ces orientations stratégiques et de les lier autant que faire se peut aux actions d'atténuation du changement climatique.

VII.3. Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Charente-Maritime

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers du département de la Charente Maritime a été approuvé en 2013. Il fixe les orientations générales pour la prévention et la gestion des déchets à l'horizon 2025.

Le programme de prévention repose sur 5 axes :

- Exemplarité et implication du département de la Charente-Maritime ;
- Relais des campagnes nationales ;
- Développer le réemploi et la réparation ;
- Sensibilisation du Grand public et éducation des scolaires à la prévention des déchets ;
- Sensibiliser et impliquer les professionnels dans la prévention.

→ **Il n'existe pas de déchetterie ou d'installation de traitement des ordures ménagères sur la commune.**

VII.4. SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd'hui.
Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux.
Certaines ont des implications directes lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

A l'issue de l'élaboration du PLU de Dolus-d'Oléron, la synthèse des mesures prises pour répondre aux objectifs du SDAGE sera réalisée.

Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées ci-après :

ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs
Mieux connaître pour mieux gérer
Développer l'analyse économique dans le SDAGE
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire - **Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme** - **Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux**
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels
ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique
Gérer la crise
ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral
Préserver et restaurer la continuité écologique
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

VII.5. SAGE Charente

Le SAGE Charente, porté par l'EPTB, est en cours d'élaboration. Le 29 mars 2018, le projet de SAGE a été validé par la CLE. Il est depuis en cours de consultation par les collectivités.
Sur les bases d'enjeux partagés, la stratégie du SAGE Charente est fondée sur des objectifs prioritaires déclinés localement avec les acteurs.

> Préservation et restauration des fonctionnalités des zones tampon et des milieux aquatiques
> Réduction durable des risques inondations et submersions
> Adéquation entre besoins et ressources disponibles en eau
> Bon état des eaux et des milieux aquatiques (quantitatif, chimique, écologique et sanitaire)
> Projet cohérent et solidaire de gestion de l'eau à l'échelle du bassin de la Charente

Outre les objectifs prioritaires, des objectifs thématiques ont été définis. Ils correspondent à des objectifs transversaux pour participer à l'atteinte de plusieurs objectifs prioritaires.

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

VII.6. Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :
- les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont une teneur en nitrates supérieure à 40 mg/l,
- les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote et qui présentent une teneur en nitrates supérieures à 18mg/L.
La liste des communes ou parties de communes du district Adour-Garonne classées en zone vulnérable est issue de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2012-574 du 31/12/2012, complétée par les annexes de l'arrêté préfectoral n° 2015072-0003 du 13/03/2015 et de l'arrêté préfectoral 2015072-0004 du 13/03/2015.

→ **La commune de Dolus-d'Oléron n'est pas concernée.**

VII.7. Zone sensible à l'eutrophisation

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture").

→ **La commune de Dolus-d'Oléron n'est pas concernée par ce zonage.**

VII.8. Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

Les zones de répartition des eaux sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Classées par décret, ces zones sont traduites en liste de communes par les préfets des départements. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

→ **La commune de Dolus-d'Oléron ne se trouve pas en zone de répartition des eaux.**

VII.9. Schéma de Cohérence territoriale – SCOT du Pays Marennes-Oléron

Source : Pays Marennes Oléron, 2019

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes Oléron a été approuvé en décembre 2005.
Il propose un cadre d'aménagement pour les documents locaux d'urbanisme, certaines opérations d'aménagement, les autorisations d'aménagement commercial ...
La modification de 2013 annulée
Le schéma a été modifié en juillet 2013 pour intégrer un document d'aménagement commercial (DAC) et annexer la charte paysagère et architecturale du Pays.

En février 2016, et suite aux recours de plusieurs opposants au DAC, le tribunal administratif de Poitiers a annulé la modification de 2013. Concrètement, c'est donc le SCoT de 2005 qui redevient applicable.

La révision du SCoT est en cours

La révision implique la refonte de l'ensemble des documents qui composent le SCoT et la remise à plat de son projet d'aménagement et de développement durables. Elle a été décidée en 2013.

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

Le processus de révision est long (4 à 5 ans) mais pendant ce laps de temps le SCoT pourrait être modifié sur un ou plusieurs points si cela ne remet pas en cause le projet initial.

La révision du SCoT a été engagée en 2013.

La révision implique la refonte de l'ensemble des documents qui composent le SCoT et la remise à plat de son projet d'aménagement et de développement durables. Elle a été décidée en 2013.

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

Plusieurs études ont été engagées dans le cadre de la construction du SCOT :

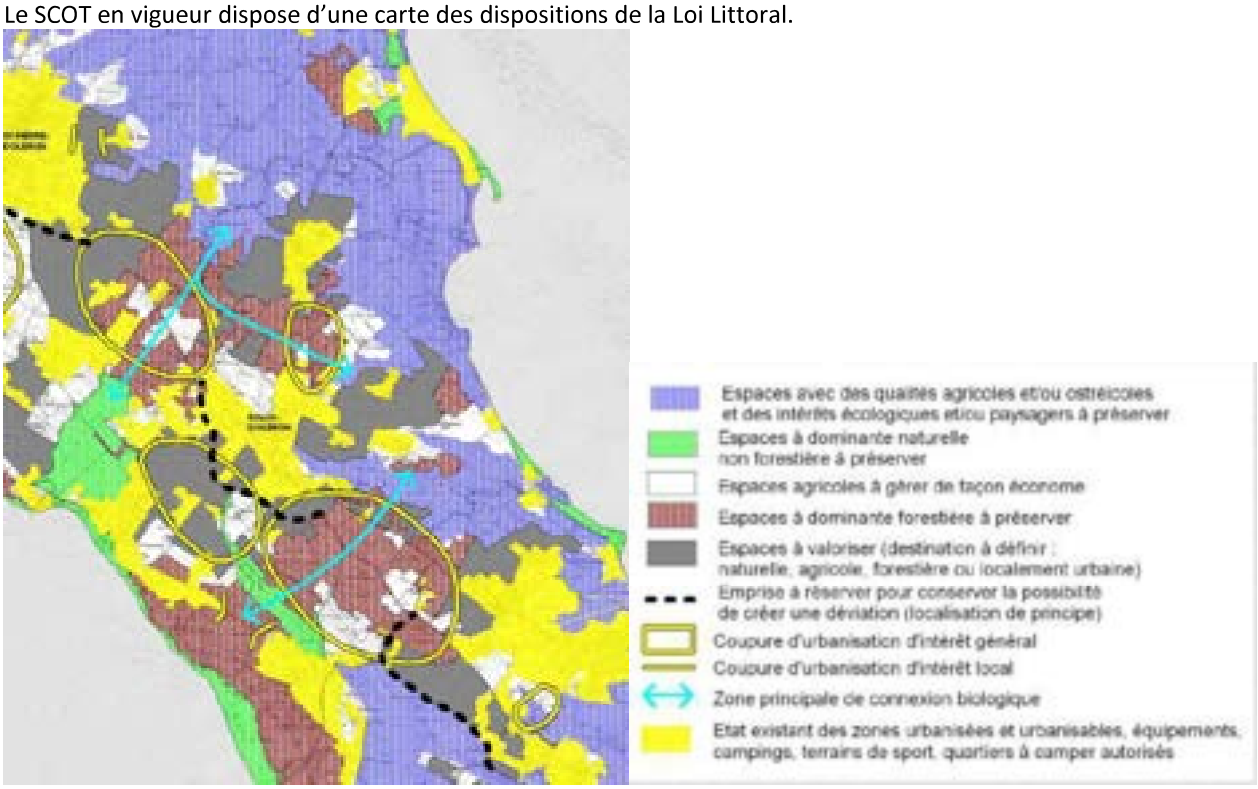
- Plan de Paysage du Pays Marennes Oléron
- Etude Trames Vertes et Bleues
- Estimation du potentiel foncier théorique (2014), en cours d'actualisation
- Analyse de la consommation foncière 2006/2014, en cours d'actualisation
- Analyses statistiques habitat et population, en coordination avec les travaux PLH CCIO
- Etude des dispositions de la Loi Littoral sur le territoire SCOT, notamment : identification des agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés, espaces remarquables, coupures d'urbanisation,….

<u>L'arrêt du SCOT est programmé en 2020.</u>

<u>Le SCOT en vigueur (2005)</u>

Dans l'attente du SCOT révisé, on doit expliquer comment le PLU révisé s'articule avec le SCOT en vigueur.

Le SCOT en vigueur dispose d'une carte des dispositions de la Loi Littoral.



Bilan :

- La carte identifie de larges espaces « à valoriser » ; la plupart sont des espaces agricoles ou naturels, à préserver.
- L'état des zones urbanisées ne distingue pas les entités « agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés ».
- L'emprise inscrite en vue d'une éventuelle déviation ne correspond plus à aucun projet.
- Les coupures d'urbanisation et les connexions biologiques sont partielles et peu précises.

Par ailleurs, cette carte et les dispositions du DOO du Scot de 2005 n'intègrent pas tous les critères de la Loi et l'évolution des jurisprudences, ni les dispositions de la Loi ELAN (identification des « secteurs déjà urbanisés », en cours de construction).

→ **Compatibilité du PLU avec le SCOT en vigueur**

→ **Le PLU est compatible avec les orientations et objectifs programmés dans le SCOT en cours de révision.**

VOIR TOME VII

VII.10. Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté le 27 mars 2019

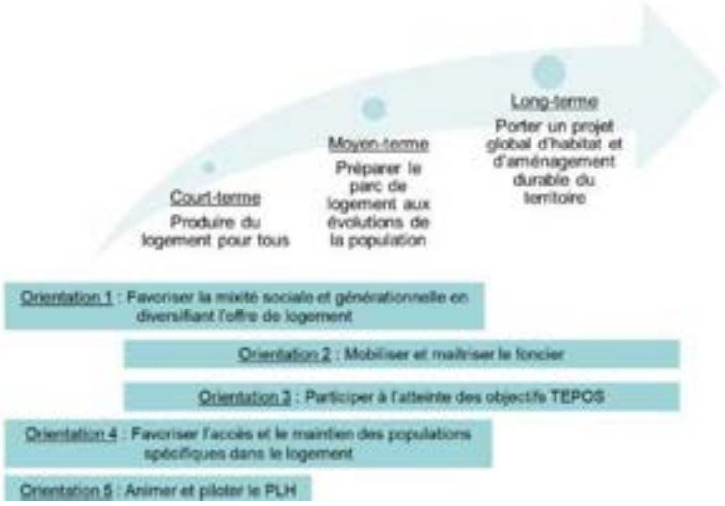
Source : PLH, projet 03/2019

Le projet : orientations et actions

Extrait contexte territorial PLH :

« Le document d'orientations du PLH définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme local de l'Habitat pour 6 ans et les grands axes stratégiques pour y parvenir.

Le nouveau PLH cherche à répondre aux difficultés de logement rencontrées aujourd'hui par la population oléronaise et à construire un modèle d'habitat sur le long-terme qui soit durable pour la population comme pour le territoire. »



source : projet PLH, 2019

Le programme d'ACTIONS - **14 actions sont définies :**



source : projet PLH, 2019

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2015

L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- **1 120 logements (600 logements en résidences principales, 520 en résidences secondaires)**
- **soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an**

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR L'ILE

Le territoire a été sectorisé en trois secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements :

Les secteurs retenus sont ceux établis dans le cadre du 1er PLH, mais pourront être amenés à évoluer, en cohérence avec le SCOT :

	Logements commencés 2009 - 2014 (moyenne annuelle)		Proposition objectifs annuels PLH 2018 - 2023	
	Valeur	%	Valeur	%
Pôle urbain	42	22%	56	30%
dont RP	*22*	*21%*	*34*	*34%*
Pôles secondaires	114	59%	103	55%
dont RP	*64*	*62%*	*57*	*57%*
Communes Touristiques	36	19%	28	15%
dont RP	*18*	*17%*	*10*	*10%*
Total	**191**	**100%**	**187**	**100%**
dont RP	*104*	*100%*	*100*	*100%*

source : projet PLH, 2019

Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Dolus d'Oléron sont les suivants :

- **103 logements/an**
- **Dont 57 résidences principales / an**

Dolus d'Oléron fait partie des pôles secondaires, comporatnt également les communes de Saint-Georges d'Oléron, et le Château d'Oléron.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

source : projet PLH, 2019

Les orientations arrêtées par la CCIO

La production de logements locatifs sociaux et intermédiaires (loyer encadré)

Objectif :

- 31% de l'offre totale
- soit 186 logements pour les 6 prochaines années (dont 137 locatifs sociaux Publics + Privés ANAH).

Cet objectif apparaît réaliste au regard des réalisations récentes (239 logements sociaux livrés dans la période 2010/2016 dont 210 PUBLICS) et des prévisions des bailleurs qui projettent un niveau de production moindre. Cet objectif de production de logements sociaux (137) passe aussi bien par la réalisation d'opérations neuves que par des interventions dans le parc existant. La CCIO a fixé un objectif de **15 logements sociaux à réaliser dans l'existant**, à travers des conventionnements via les aides de l'ANAH.

Le développement de l'accession privée sociale et intermédiaire

Objectif :

- L'offre privée (accession libre/aidée, locatif privé) représentera **75%** de la production totale de Résidences Principales (100 logements), soit **75 logements par an**.

Le PLH porte une volonté d'expérimenter et de développer l'accession sociale et abordable à la propriété.

L'ACTION n°5 du PLH « Redéfinir l'application des secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme »

Le premier PLH prévoyait l'intégration de servitudes de mixité sociale dans les PLU des communes, permettant d'affecter une partie des programmes de logements à la création de logements sociaux.

Le PLH redéfinit l'application des Secteurs de Mixité Sociale :
Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme - Secteurs de Mixité Sociale :

- Toute opération de construction de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m² (ou toute opération de construction portant sur un terrain identifié sur les plans annexés au PLU) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (Annexe 2) et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Toute opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus (ou toute opération d'aménagement portant sur un terrain identifié sur les plans annexés au PLU) devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements1, à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

En fonction des spécificités de chaque secteur, les communes (notamment les plus petites) peuvent décider de seuils plus restrictifs (5 logements par exemple), mais pas moins restrictifs.

La part réservée au logement social devra prioritairement être destinée à la création de logements locatifs sociaux. Cependant, en cas de difficulté de montage de l'opération, d'autres solutions pourront être étudiées, en accord avec la commune et en respectant les besoins identifiés par le PLH :

- Création de logement ou de terrain en « accession abordable », dans les conditions définies par la Communauté de communes (prix plafonnés, conditions de ressources et de primo-accession des acquéreurs).

- Cession du ou des lots concernés à l'Organisme Foncier Solidaire

- Création de logements en PLS ou en conventionnement ANAH sans travaux

DEMARCHE FONCIERE

L'enjeu du nouveau PLH est de **concilier production des logements nécessaires** et ralentissement de **l'étalement urbain**.
Les communes se sont positionnées en faveur d'une économie de la ressource foncière, d'une inscription dans les principes du développement durable et d'une prise en compte des contraintes foncières dans la stratégie opérationnelle du PLH.

→ Pour l'île d'Oléron, il s'agira de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 hectares par an, soit 21 hectares sur la durée du PLH** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine

Le travail d'identification du potentiel foncier a identifié sur l'ensemble de l'île, **environ 29 ha mobilisables dans les zones AU situées dans l'enveloppe urbaine.** De même, des **réserves foncières** potentielles sont incluses dans les zones U des PLU communaux, de façon plus dispersée, à hauteur de **364 hectares.**

→ **Compatibilité du PLU avec le projet de PLH**

VOIR TOME VII

VIII. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme)

VIII.1. Capacité d'accueil

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- la préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

La population de la commune est estimée à 3264 habitants au 01.01.2015.

L'hypothèse de développement démographique retenue par la commune, de 0,60 % annuel, conduirait à accueillir 264 habitants supplémentaires.

Soit un TOTAL de 3 528 habitants «permanents » d'ici 2028.

La commune compte une offre en hébergements touristiques très diversifiée, et principalement de nombreux gîtes ou chambres d'hôtes, ce phénomène semble relativement récent et prend de l'ampleur, cette forme d'offre en hébergement touristique est particulièrement demandeuse d'espace à bâtir. La question des résidences est ici, plus qu'ailleurs, un enjeu important afin de trouver un équilibre pour le futur alliant besoins liés à la démographie et à cette activité.

- Une capacité d'accueil diversifiée d'environ 4900 personnes (dans les 2 hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques), plus 4 centres de vacances, 4 zones à camper.
- 2839 résidences secondaires (2839*3=9000 personnes)

Soit un TOTAL de 13.900 personnes, habitants « saisonniers » (sans les hébergements spécifiques dédiés aux actifs saisonniers)

TOTAL 17 543 HABITANTS

Capacité du territoire à intégrer ces populations, au regard :

a/ Des risques inondations et risques feu :

Le PPRn a été approuvé le 17 août 2018.

Un zonage a été réalisé de manière à ne pas exposer de nouvelles populations à ces risques.

Le PLU prend en compte ce zonage en excluant les zones les plus à risques dans le choix des zones à urbaniser.

Ont également été exclues les zones où la défense incendie n'est pas satisfaisante.

b/ des capacités des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales :

La quasi-totalité du territoire est raccordée au réseau public de collecte des eaux usées (excepté La Vezouvière). La capacité résiduelle de la station d 'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron est d'environ 32 000 EH. Les effluents de Vert-Bois et de La Brande sont dirigés vers la station de Grand Village Plage qui dispose d'une capacité résiduelle de 6000 EH. Ces stations sont donc en capacité de traiter les effluents générés par l'augmentation de population prévue dans le PLU.
Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales a été approuvé en 2018.

c / de la défense incendie

La défense incendie est assurées dans les quartiers et secteurs d'hébergement, ainsi que sur les équipements d'intérêt collectif et zones d'activités.

Dans les secteurs sous-bois et soumis au risque feu, les dispositifs sont adaptés mais les capacités d'accueil doivent être maîtrisées (respect du PPRN).

f/ des déplacements (trafic, sécurité)

La CDC de l'Île d'Oléron mène une politique de déplacement volontariste visant à réduire la place de la voiture, à favoriser le développement des solutions alternatives (modes doux, intermodalité, cohérence urbanisme-déplacements) et à faciliter les échanges avec les territoires voisins.

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron travaille sur l'amélioration des déplacements avec une politique en matière de mobilité qui s'appuie sur trois documents de planification locaux :

> le Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT] du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Ile d'Oléron-Marennes

Le SCOT du pays est en cours de révision. Le diagnostic traitera notamment des orientations à fixer en faveur des modes doux. Ces orientations seront reprises dans les objectifs du document dont l'approbation est envisagée pour 2019. Dans l'attente du nouveau document, le projet d'incitation à l'usage du vélo s'inscrit dans la logique du PADD du SCOT en vigueur. En effet, pour son volet déplacements, le PADD fixe quatre principes structurants dont l'un consiste en « la construction d'une véritable offre en transports alternatifs, diversifiée et concurrentielle à l'usage de la voiture ».

> L'Agenda 21 de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron

L'Agenda 21 de la Communauté de communes prolonge le SCOT par un programme d'actions transversal aux enjeux du développement durable. En matière de déplacements, il réaffirme la nécessité de poursuivre le « développement des alternatives à la voiture individuelle toute l'année à travers la poursuite du Plan global de déplacements », enjeu qui constitue une priorité du forum participatif à partir duquel l'Agenda 21 a été construit.

Suite à un appel à projet du ministère de l'écologie, le Conseil Communautaire a également approuvé l'engagement de la collectivité dans un plan d'actions Territoire à Energie Positive (TEPOS) 2016-2018 dont un des axes majeurs est la mobilité avec la promotion et l'animation d'offres alternatives à la voiture individuelle.

Le tableau suivant fait une rapide synthèse des objectifs et/ou actions envisagées par ces différents documents de planification :

Objectifs du **PGD**	> Maîtriser l'usage de la voiture > Réduire l'insécurité routière > Optimiser les flux de marchandises > Favoriser les modes doux (vélo, marche, cheminements équestres) > Optimiser le réseau de transports en commun > Etre laboratoire et tester les nouvelles mobilités

Priorités du **SCOT** en lien avec les déplacements	> Maîtrise du trafic routier : cet enjeu s'applique à trois niveaux : les entrées principales Nord et Sud du territoire, le cœur démographique et économique du Pays (entre Marennes et St Pierre d'Oléron), les sites de centralité urbaine et touristique. > Construction d'une véritable offre en transport alternatifs : transports collectifs entre principaux pôles urbains et d'activités et dans les zones peu denses, développement du réseau cyclable mais aussi l'aménagement des zones de stationnement
Actions de **l'Agenda 21** en lien avec les déplacements	> Action 12.1.2 : Redynamisation des cœurs de village (commerces de proximité accessibles à pied et à vélo) > Action 13.1.2 : Développement des alternatives à la voiture individuelle toute l'année
Actions de la stratégie de **TEPOS** liées à la mobilité	> Connaître la situation initiale et évaluer régulièrement l'avancée de l'action : Suivre les comptages routiers SIREDO et du Département, collecter les données de consommation de carburant auprès des distributeurs de l'île. > Alimenter et promouvoir le SIM régional Modalis avec les offres de déplacements de la CdC. Créer une marque blanche sur le site de la communauté de communes et de l'office de pôle Marennes-Oléron. > Pérenniser les trois lignes de la « Navette estivale » et mettre en œuvre les conditions de leur complémentarité avec les lignes estivales organisées par la Région. > Proposer la maîtrise d'ouvrage intercommunale de toutes les lignes estivales à la Région à partir de 2019. > Pérenniser la liaison maritime entre Boyardville et La Rochelle d'avril à fin septembre et durant les vacances de la Toussaint. > Poursuivre à un rythme soutenu la construction de pistes cyclables, notamment les liaisons utilitaires domicile-travail. > Promotion de la mobilité électrique par l'installation de bornes de recharge de véhicules > Développer un programme d'animation et de communication des offres de déplacements alternatives à la voiture individuelle : • Mener une étude stratégique sur le développement des offres alternatives à la voiture individuelle sur le territoire pour développer un plan d'actions adapté • Positionner les bureaux d'information touristique ouverts à l'année, comme point d'information mobilité en concertation avec l'AOT. Faciliter l'accès aux outils de co-voiturage et d'auto-stop participatif. Revente de billets SNCF, navette maritime et transports Les Mouettes. • Développer un outil GPS Vélo en partenariat avec l'office de tourisme Oléron – bassin de Marennes. • Proposer des animations réparation de vélo • Accompagner la mise en place de Pédibus/Vélobus dans les écoles souhaitant s'engager dans cette démarche • Poursuivre la mise en œuvre du Schéma des Modes Doux sur les volets équestres et piétons. > Recrutement d'une personne pour animer les offres ci-dessus auprès des différentes cibles (scolaire, social, entreprises, vacanciers...) > Accompagner et encourager la mise en place d'un Droit Départemental de Passage sur le pont d'accès à Oléron afin de maîtriser les flux de véhicules et de développer les transports alternatifs à la voiture individuelle.

L'île d'Oléron est un territoire rural de faible densité (21 250 habitants pour 174 km²), mais plus de 300 000 visiteurs peuvent être enregistrés en haute saison. C'est à cette période que les flux touristiques peuvent induire des problèmes de circulation et de stationnement. Ces difficultés sont plus particulièrement marquées aux abords du pont – seul accès routier à l'île – et sur les routes et parkings littoraux.

En haute saison, l'offre de transport collectif est renforcée en conséquence pour maîtriser le trafic et le stationnement.

La Communauté de communes propose ainsi une alternative à l'accès routier par le pont, avec une liaison maritime entre l'île (Boyardville) et le continent (La Rochelle), et un service gratuit de navettes estivales. Si ces services supplémentaires sont orientés vers la clientèle touristique, on observe néanmoins un usage chaque année plus fort de ces services par la population locale.

> Liaison maritime Ile d'Oléron - La Rochelle : La liaison maritime île d'Oléron - La Rochelle relie l'île d'Oléron au centre-ville de La Rochelle en 50 minutes par navire rapide. Le service est assuré d'avril à fin septembre et pendant les vacances de La Toussaint. Il est réalisé avec le concours financier de la Région Nouvelle-Aquitaine, du Département de La Charente Maritime et de la Communauté d'agglomération de La Rochelle. Des déplacements intermodaux sont proposés aux usagers, avec notamment un titre combiné bateau + vélo. Le transport routier estival dessert également la liaison devant son embarcadère avec deux lignes offrant chacune 7 rotations par jour. Enfin, le service est également attractif pour les utilisateurs réguliers, les familles et les groupes avec une tarification réduite pour ces catégories. Avec plus de 35 000 voyages enregistrés chaque année, la liaison s'affirme ainsi comme l'entrée maritime de l'île, véritable alternative à l'arrivée sur l'île par la route.

> Navette estivale : La navette estivale est le transport organisé par la Communauté de communes de l'île d'Oléron, avec le partenariat de campings et hôtels oléronais qui s'engagent pour l'environnement. Fonctionnant 7J / 7 en juillet et août, le service est gratuit et ouvert à tous. En 2012, le passage à la gratuité a permis d'augmenter de façon importante la fréquentation, mais aussi d'accroître les recettes du service : les recettes dégagées par les nouveaux partenariats ont été supérieures aux pertes liées à la suppression des redevances usagers. S'il est beaucoup utilisé par les touristes, le service est de plus en plus fréquenté par les oléronais, notamment les jeunes et les seniors, qui s'approprient chaque année un peu plus le service. Si la Communauté de Communes propose trois lignes, la Région en organise quant à elle deux, la maîtrise d'ouvrage multi-tête étant transparente pour l'usager grâce à l'affichage de la marque unique « navette estivale ». A l'été 2017, le service continue sa progression en passant le cap symbolique des 100 000 voyages enregistrés.

> Autres services de transports en commun : En basse et moyenne saisons, les principaux pôles générateurs sont desservis par les lignes armatures de transport en commun. Mais la partie nord de l'île et les écarts, moins denses, ne sont pas desservis par les lignes régulières. Le transport à la demande, organisé par la Région et certaines communes de l'île, permet de desservir ces espaces, et répond en partie aux besoins, notamment en matière de transport social et d'accès aux soins. Il importe alors de mieux faire connaître ces services parfois sous-utilisés. L'enjeu ici : faire monter en compétence l'usager potentiel en l'informant et l'orientant pour qu'il s'approprie plus et mieux les offres existantes. C'est dans cette perspective que la Communauté de Communes développe l'information transport de proximité en partenariat avec l'office de tourisme. Ainsi, en 2017, les agents d'accueil des dix bureaux de l'office de tourisme ont été formés pour répondre aux besoins en la matière. Ils accompagneront à partir de janvier 2018 les habitants pour les informer sur l'offre de mobilité existante, les accompagner dans leur recherche d'une solution adaptée, et vendre des titres de transport. Par sa nature, ce service s'adresse prioritairement aux habitants à l'année, en leur permettant de trouver une alternative à la voiture solo et en facilitant notamment les déplacements domicile – travail.

La Communauté de Communes développe sa flotte alternative en privilégiant les véhicules électriques lors du renouvellement ou de l'acquisition de matériel roulant. Aujourd'hui, 6 des 22 véhicules de l'EPCI sont électriques, soit 27 % du parc.

S'agissant des infrastructures de recharge, pour inciter à la mobilité électrique et répondre aux besoins des habitants, touristes et visiteurs déjà équipés, la Communauté de communes est engagée auprès du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural (SDEER) et du Département de la Charente Maritime pour la fourniture et la pose de huit bornes de recharge d'une puissance de 22 kilowatts minimum.

La Communauté de communes gère également le réseau d'itinéraires cyclables, qui se développe en permanence avec de nouveaux aménagements chaque année.

Le vélo est le mode de déplacement privilégié pour découvrir la diversité des paysages de l'île d'Oléron. Le développement de l'usage du vélo observé depuis maintenant plusieurs années est particulièrement prégnant pour la population touristique en moyenne et haute saison.

Sur courtes distances, les itinéraires cyclables permettent d'effectuer des déplacements utilitaires en toute sécurité. Le développement du réseau bénéficie donc aussi aux habitants à l'année notamment pour les déplacements liés au travail ou aux loisirs et constitue une offre complémentaire des transports en commun.

L'engagement du Plan Vélo I, lancé en 1995, visait à desservir les différents centres-bourgs au moyen d'une traversée centrale de l'île, tout en faisant découvrir des sites naturels intéressants acquis par le Conseil Départemental de la Charente-Maritime au moyen d'aménagements légers.

Le Plan Vélo II a eu pour objectif de compléter le réseau cyclable existant afin de relier les centres d'hébergement touristiques (campings, villages de vacances, résidences secondaires, etc.) aux secteurs d'activités vers lesquels se dirigent les vacanciers ou les résidents permanents, tels que les plages, les centres de loisirs, les commerces, etc.

Ces deux plans vélos successifs avaient pour objectif principal de doter l'île d'Oléron d'un maillage d'aménagements cyclable à destination touristique. Le Plan vélo 3 porté par la Communauté de Communes s'inscrit dans une politique globale de déplacement menée en concertation avec l'autorité organisatrice de transport, la Région Nouvelle Aquitaine. Transports en commun et réseau cyclable ont ainsi vocation à s'articuler pour constituer un maillage cohérent.

L'aménagement de pistes cyclables permet de sécuriser le déplacement des cyclistes. Il en résulte une fréquentation accrue des secteurs aménagés. Les statistiques de fréquentation de trois secteurs (principalement en contexte urbain) sont résumées dans le tableau suivant.

Secteur	Contexte	Type de déplacement	Moyenne journalière		Pic de fréquentation	
			Hors période estivale	Période estivale	Plages horaires	Mois
La Rémigeasse	Urbain	Touristique : plage	< 100	~ 1 800 (600 – 2 900)	10h00 – 12h00 15h00 – 20h00	Août
Port des Salines	Urbain	Touristique : port des Salines	< 50	~ 500 (300 - 700)		
Quai des douaniers	Mixte	Touristique : promenade	< 75	~ 1 000 (500 - 1 500)		

La création d'un aménagement cyclable n'implique pas une hausse du trafic selon les moyennes de fréquentation ci-dessus. Il s'agit d'abord de canaliser et sécuriser des flux déjà existants par un aménagement dédié. Un aménagement engendre du trafic supplémentaire, mais dans des volumes moindres que les moyennes de trafic observées et en maîtrisant les pratiques jusqu'alors non régulées (report des modes de déplacement).

A Oléron, les flux de cyclistes se font préférentiellement soit en fin de matinée, soit en fin d'après-midi.

A l'année, la fréquentation des pistes cyclables connaît des variations importantes. Hors période estivale, la moyenne journalière est inférieure à 100 cyclistes. En période estivale, la fréquentation moyenne peut varier entre 500 et 1 800 cyclistes par jour.

> Le Plan Global de Déplacement (PGD)

Approuvé en septembre 2012, le Plan Global de Déplacements (PGD) de l'intercommunalité décline et développe ces orientations fixées par les volets déplacements du SCOT et de l'Agenda 21. Engageant la Communauté de communes dans une démarche volontariste à court, moyen et long terme, il a pour but d'optimiser le système de transport selon des principes de mobilité durable et d'écotourisme.
D'ores et déjà, des actions sont engagées, parmi lesquelles : création et entretien du réseau cyclable, liaison maritime île d'Oléron - La Rochelle, transport en commun estival, développement du covoiturage, bornes de recharges pour véhicules électriques, information transport…

Dans le cadre du plan d'actions Territoire à Energie POSitive (TEPOS), soutenu par la Région et pour lequel une convention a été signée entre la Communauté de Communes et l'Ademe, de nouvelles actions viennent dynamiser le PGD. Parmi celles-ci, on trouve l'accompagnement à la mise en œuvre de quinze Plans de Déplacement Entreprise ou bien encore de pédibus pour les écoles de l'île. Plus généralement, la démarche TEPOS – mobilité comprend des

actions vers les entreprises et les structures publiques, mais aussi de promotion de la mobilité durable, d'expertise auprès des services de la collectivité et de participation au réseau régional TEPOS.

e/ de la pression exercée sur les milieux, la faune et la flore

Dans les chapitres précédents étaient mis en évidence qu'en période estivale, la fréquentation moyenne peut varier entre 500 et 1 800 cyclistes par jour. Cette période correspond à l'arrivée de nombreuses espèces de Limicoles dans la réserve mais les effectifs restent encore modestes jusqu'au mois de septembre octobre. Lors des pics d'effectifs, en janvier-février, les pistes cyclables sont très peu fréquentées.

Les cyclistes concentrent leurs déplacements sur deux plages horaires fixes (10h00 – 12h00 et 15h00 – 20h00) alors que les reposoirs sont fréquentés principalement à marée haute. Les périodes de fréquentation des pistes cyclables ne concordent pas nécessairement avec la marée, ce qui limite le dérangement des oiseaux en reposoirs.

Il est à noter aussi que la pression sur les milieux est limitée grâce à la maîtrise foncière menée par le Conservatoire du Littoral. Le Conservatoire du littoral a été créé en 1975 pour assurer la protection foncière des sites. Il en confie ensuite la gestion en priorité aux collectivités territoriales. Les sites sont ensuite ouverts au public lorsque toutes les garanties de protection pour éviter les atteintes d'une fréquentation trop importante sont en place. Sur Dolus-d'Oléron, les Tannes d'Arceau (1,42 ha) ont été acquises en 2006.

Consciente que l'île d'Oléron est riche en biodiversité et en espaces naturels et soucieuse de préserver ce patrimoine, la CdC de l'Ile d'Oléron souhaite construire une véritable politique territoriale de gestion des espaces naturels en intégrant :

- Le comité de gestion, installé en octobre 2011, rassemble les partenaires financiers et les gestionnaires des espaces naturels de l'île d'Oléron.
- Le comité scientifique et technique, installé en décembre 2011 associe des naturalistes et des spécialistes de la biodiversité.
- Un Observatoire des Espaces naturels de l'île d'Oléron qui permettra d'organiser un réseau de mesures et d'observations scientifiques et techniques pour avoir une meilleure connaissance de la biodiversité et des problématiques locales liées aux espaces naturels.
- Une équipe d'éco-gardes multidisciplinaire et opérationnelle qui permettra d'assurer la mise en œuvre de la politique de gestion des espaces naturels de la Communauté de communes.
- Un réseau EEDD (Education à l'Environnement et Développement Durable) sur lequel s'appuiera la communauté de communes sachant qu'une dynamique active d'éducation à l'environnement existe sur l'île.

VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants-secteurs déjà urbanisés (article L 121-8 du CU)

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 42) dispose que :
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages *identifiés par le schéma de cohérence territoriale et* ***délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées****, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13,* ***à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.****L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

L'objectif de cet article est de faire obstacle au mitage de l'espace qui tend spontanément à se développer. Cela vise par conséquent à regrouper les extensions urbaines autour des pôles existants, qu'elle désigne sous le terme d'«agglomérations » et de « villages ».
De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, parc de stationnement, …), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (routes, boisements, cours d'eau, …).

Plusieurs jurisprudences récentes avaient fait évoluer l'application de cet article, remettant en cause les droits à construire : la jurisprudence à partir de 2012 interdit les constructions nouvelles dans les hameaux…, considérés comme des espaces insuffisamment urbanisés pour être densifiés.

L'arrêt du Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, n°372531, indique que :

> **«** *... les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les* ***zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions****, mais ..., en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages...* » (CE, 9 novembre 2015, n° 372531)
>
> **= le village et l'agglomération supports de toute construction nouvelle sont désormais définis comme une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions**
>
> Cette évolution de la jurisprudence d'abord conduit à identifier et traiter **2 types d'espaces avec régimes distincts** :
>
> - Espace urbanisé caractérisé ***par un nombre et une densité significatifs de constructions (« agglomérations » et « villages »)***
> - Espace naturel et urbanisation « diffuse » (écarts)

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- les agglomérations et villages existants (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)
- les secteurs déjà urbanisés (SDU) : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement si en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage
- les zones d'urbanisation diffuse

La Loi ELAN a complété, par son article 42 l'article L 121-8 du CU, en précisant que pouvaient être autorisés dans des secteurs déjà urbanisés « autres que agglomérations et villages », des constructions et installations afin d'améliorer l'offre en logements ou pour réaliser des de service public. Les critères retenus pour identifier et délimiter (règlementairement au plan de zonage du PLU° ces secteurs sont, notamment :

- la densité de l'urbanisation,
- sa continuité,
- sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets,
- ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Les « secteurs déjà urbanisés » doivent donc être identifiés au SCOT et délimités (zonages) au PLU.

→ **Le SCOT doit déterminer les critères d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) il doit également doit définir les principes de mise en oeuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.**

Dans le cadre de la révision du SCOT, des études sont en cours pour identifier les agglomérations (ou bourgs) et villages ainsi que, conformément à l'article L 121-8 du CU modifié, ces « secteurs déjà urbanisés », selon des critères communs, sur l'ensemble du territoire du pays Marennes-Oléron concerné.
Ce travail est en cours de construction et n'a pas fait l'objet d'une restitution ni de validation par les élus, ni pas ls services de l'Etat à ce jour (mars 2019).

A noter que cette identification au SCOT ne préjuge pas de la constructibilité de ces entités :

Ce n'est pas parce qu'un espace sera reconnu comme agglomération ou village au SCot qu'il doit ou peut obligatoirement faire l'objet d'une extension de l'urbanisation au PLU.

De la même manière les secteurs déjà urbanisés ne pourront pas systématiquement recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation ou de services publics.

Ces possibilités s'apprécieront au regard de l'ensemble des enjeux, des contraintes et des besoins identifiés pour le territoire.

Le SCOT en vigueur n'identifie pas ces entités (introduite par la Loi Elan fin 2018).
De fait, en l'absence de SCOT révisé intégrant cette identification de « SDU », le PLU de DOLUS a identifié et délimité le bourg aggloméré et villages, ainsi que des secteurs déjà urbanisés et écarts ou autres quartiers « diffus ». Lorsque que le SCOT sera complété et approuvé il pourra être envisagé une évolution du PLU de DOLUS, pour adapter, au besoin, son zonage réglementaire (tout en intégrant les autres critères justifiant ou non la constructibilité : risques, sensibilité écologique et/ou paysagère, dispositions de la loi Littoral, activités agricoles et aquacoles…).

Dans le cadre de la révision du PLU, l'ensemble des secteurs urbanisés a été examiné suivant un faisceau d'indices ou « critères » issus des jurisprudences et précisés par la loi ELAN, pour apprécier le caractère des entités bâties.
Ont été distingués :

- **1/ Le bourg aggloméré (« agglomération »)**
- **2/ Les « villages » des Allards, de La Remigeasse/Beaurepaire, Du Riveau/Le Deu, de « La Berguerie / La Noue », des Bardières**
- **3/ Les « secteurs déjà urbanisés » au regard de l'article L 121-8 du CU (et article 42 de la Loi Elan) : « La Parie », « Tartifume/La TirelireLa Gratonnière », comprenant les extensions les plus denses des villages Le Riveau/Le Deu (Vert-Bois) et La Remigeasse**
- **Des écarts et quartiers bâtis, plus ou moins étendus, plus ou moins construits, plus ou moins denses, non caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives**

L'ensemble des enveloppes bâties urbanisées identifiées comme « agglomération », « villages » ou « secteurs déjà urbanisés » (répondant aux critères de l'article L.121-8 du CU) sont donc délimitées au PLU en zones de types « U », indicées :
- Ua et secteurs Uaa, Uap, Ua1,
- Ub et secteurs Ubv,
- Uc1, Uc2, Uc3,
- Ux et Uxc,
- Ue.

Les autres secteurs bâtis, aménagés, urbanisés mais pas « agglomération, village ou « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, sont classés :
- **Soit en zones de type « U » : Ua3, Ub1, Ub2, Uc3, UL (aire de sports et loisirs)**
- **Soit en zone A (domaine agricoles, habitat et activités diffuses**
- **Soir en zone de type N (et secteurs) : habitat diffus, activités, équipements, hébergement touristiques, zones bâties en bande littorale (ex La Perroche)…**

Zone secteur	LOI LITTORAL Article L 121-8 du CU					
	agglomération	village	Secteurs déjà urbanisés autres			
	agglomération	village	Densité	Continuité	Structuration desserte-réseaux	Equipements
BOURG	X					
BOURG Extensions	X					
ALLARDS Noyaux anciens		X				
ALLARDS Extensions récentes		X				
LA REMIGEASSE BEAUREPAIRE Noyaux anciens		X				
LA REMIGEASSE Extensions		X				
LE RIVEAU LE DEU Noyaux anciens		X				
LE RIVEAU LE DEU Extensions récentes denses		X				
LE RIVEAU LE DEU Extensions récentes moyennement denses		X				
LES BARDIERES Noyaux anciens		X				
LES BARDIERES Extensions récentes		X				
LA NOUE LA BERGUERIE Noyau ancien		X				
LA NOUE LA BERGUERIE Extensions récentes		X				
VERT BOIS Parties urbanisées denses			X	X	X	
VERT BOIS Parties urbanisées en bordure massif boisé				X		
LA PARIE Noyaux anciens			X	X	X	X
LA PARIE Extensions récentes			X	X	X	X
BUSSAC				X	X	
L'ECUISSIERE Noyau ancien			X	X		
L'ECUISSIERE Extensions récentes				X		
LA TIRELIRE / LA GRATONNIERE TARTIFUME Noyaux anciens			X	X	X	
LA TIRELIRE / TARTIFUME LA GRATONNIERE Extensions récentes					X	
LA ROUSSELIERE Noyau ancien			X	X	X	
LA PERROCHE Noyau ancien			X	X		
LA PERROCHE Extensions récentes				X	X	

Les « limites » des enveloppes urbaines des « agglomérations et villages » et des secteurs déjà urbanisés ont été appréciées au regard :

- Du niveau de construction, d'aménagement des secteurs
- Des densités bâties observées
- De la présence de « ruptures » d'urbanisation lisibles : coupures agricoles, friches, boisés, voiries, …
- Des effets de ruptures ou de faibles densités générées par le couvert végétal (secteurs bâtis « sous bois »)



Projet séparé de l'agglomération par un espace non bâti



Projet séparé de l'agglomération par une route

Source : guide bonnes pratiques - application loi Littoral, ddtm 17, 2016

1/ Pour le bourg (agglomération), ont été intégrés à l'enveloppe urbaine agglomérée, notamment :

- Les constructions agglomérées autour du noyau historique (urbanisation concentrique et en « étoile » le long des axes routiers), existantes et/ou en cours de construction
- Le niveau d'équipement en voirie et réseaux
- Des jardins et espaces publics et privés qui sont « attachés » à des équipements (mairie, ..) ou à des quartiers, constructions, des cœurs d'îlots (jardins ou potagers) imbriqués dans le centre ancien et dans les quartiers résidentiels agglomérés
- La zone d'activités économiques de La Jarrie
- Le cimetière existant, les parkings et le city stade en extension du centre bourg
- L'emprise du futur cimetière, programmé au sud de la Zone d'Activités

N'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine agglomérée du bourg :

- le stade, les équipements sportifs, le centre aqualudique à l'est du bourg, limités à l'ouest par la voie départementale ; toutefois il s'agit d'un espace urbanisé et aménagé
- le secteur de la Cailletière au nord-est du centre bourg
- les secteurs urbanisés les moins denses, en frange du bourg aggloméré : entrées sud-est, le Grand Deau, Bussac…

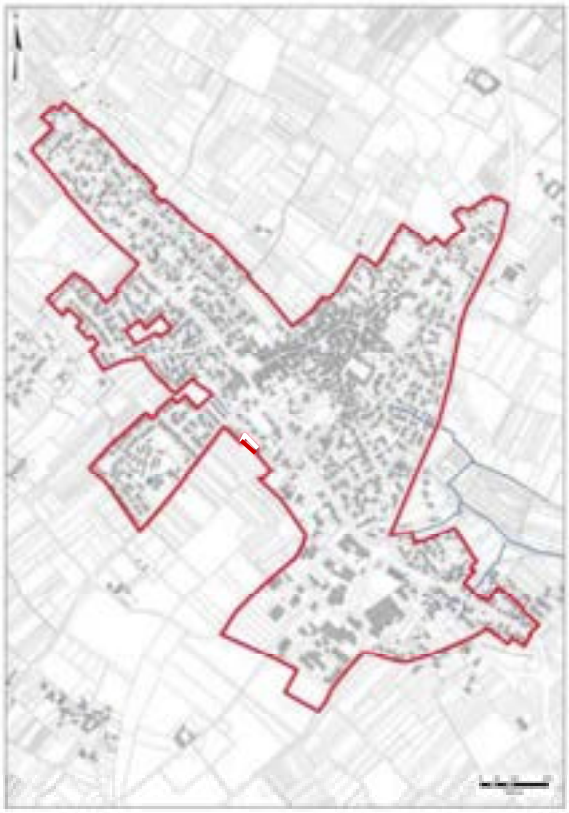
Dans ces secteurs (bâtis) au-delà de l'enveloppe « agglomérée » (indicative sur les cartes ci-après), les dispositions réglementaires du PLU permettent une constructibilité maîtrisée,

- dans le respect de l'article L.121-8 du CU
- et/ou pour préserver des espaces agricoles, naturels sensibles d'un point de vue paysager ou et/ou environnemental (rôle écologique, risques naturels ou technologiques, continuités hydrauliques…)

En continuité de l'enveloppe agglomérée ont toutefois été définies : des zones à urbaniser de type AU,(destinées à l'accueil de logements) et une zone UE pour le futur cimetière.

Enveloppe urbaine du bourg aggloméré

(incluant : la ZA aménagée, des parcelles bâties ou en cours de construction, les espaces publics et parkings du bourg, le cimetière)





2/ Les villages identifiés :

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés caractérisés par « un nombre et une densité significative de constructions » :

Cette notion a été appréciée en considération d'un faisceau d'indices :

- la densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ;
- le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés ;
- les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.
- Le périmètre de la «zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité, significatifs, de constructions » s'arrête là où des ruptures d'urbanisation apparaissent.

- **Les Allards**
- **La Remigeasse/Beaurepaire**
- **Le Riveau/Le Deu**
- **La Berguerie/La Noue**
- **Les Bardières**

Pour les villages, **ont été intégrés à l'enveloppe urbaine,** notamment :

- les noyaux historiques, équipements, commerces (si existants)
- Les constructions agglomérées autour des noyaux historiques de chaque village (urbanisation concentrique et en « étoile », villages « rues »), existantes et/ou en cours de construction
- Les parties les plus densément bâtie (nombre et densité de constructions)
- Les parties disposant d'un niveau d'équipement en voirie et réseaux et d'une structure viaire organisée

N'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine de ces villages :

- les secteurs urbanisés les moins denses ou à densité variable, de « forte » (cas d'opérations groupées) à « très faible » (maison isolée sur grande parcelle boisée> 1000 m²), en frange des villages :
  - à la Remigeasse/Beaurepaire :
    - au sud-est du village, au sud de la voie littorale, les parties « sous-bois »,
    - au sud-ouest du village, les secteurs très peu denses en contact avec les marais et la Perroche
  - aux Allards : quelques constructions à l'est et à l'ouest du village (en bordure des marais), les constructions (dont agricole) au nord
  - au Riveau/Le Deu : les secteurs sous-bois, éloignés des noyaux anciens, les espaces comportant de grands « vides urbains », en jardins, parcs, friches, bois…

    N'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine de ce village :
    - Les parties les moins denses : sous-bois, avec parcs et/ou jardins importants
    - Les fonds de jardins en contacts avec des espaces boisés, des interfaces avec les marais, les espaces agricoles
    - Les parties détachées des secteurs denses du fait d'une voie ou route, voie faisant office de rupture de continuité

- Les secteurs bâtis en continuité de villages aménagés de manière linéaire, sur un côté unique de la voie ou sur une épaisseur insuffisante, et/ou « coupée » du village par une voirie générant une « rupture » : de fait, les quartiers urbanisés en extension sud/est de La Remigeasse jusqu'à l'Ecuissière n'ont pas été intégrés à l'entité « village » :
  - urbanisation implantée exclusivement au sud de la voie (boisement au nord), avec des dessertes en impasses (ou « culs de sacs » vers le littoral)
  - l'Ecuissière : urbanisation linéaire peu dense sauf sur le noyau ancien (un seul rang de maison sauf exception, quelques maisons en 2e rang), au nord de la voie littorale

Nota : certaines parties denses, moyennement denses sont par ailleurs caractérisées :

- par une sensibilité paysagère et/ou environnementale (TVB),

- et/ou par des risques naturels (PPRN approuvé 2018)

- une distance aux noyaux anciens et lieux de vie du quartier considéré

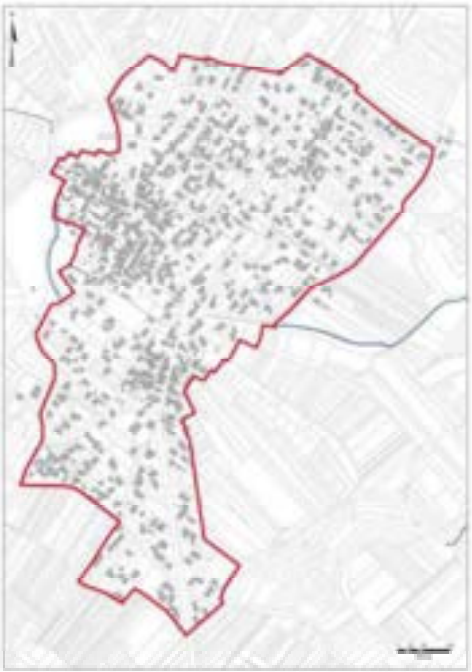
De ce fait certaines parties de ces « villages » ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions, seulement des extensions bâtimentaires et annexes non constitutives d'extension de l'urbanisation.

Enveloppe urbaine du village de La Remigeasse/Beaurepaire



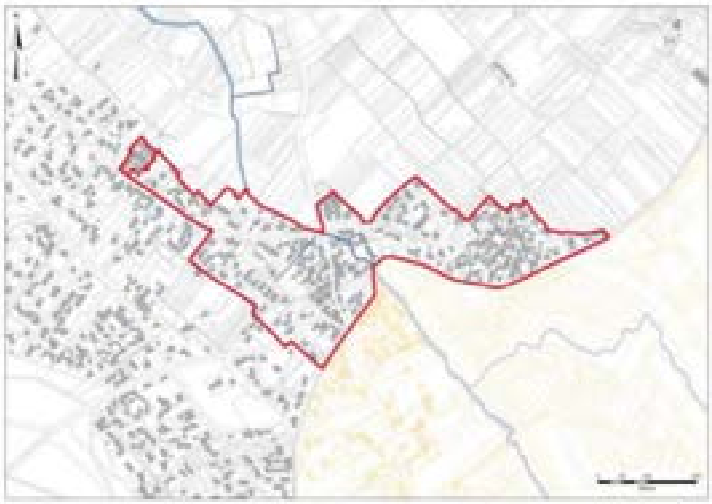


Enveloppe urbaine du village des Allards





Enveloppe urbaine du village du Riveau/Le Deu





Enveloppes urbaines des villages de La Berguerie/La Noue » et des Bardières

nota : le cadastre et l'orthophotoplan ne sont pas à jour et ne font pas apparaître certaines constructions réalisées, en cours







Enfin,
Les zonages « U » déterminés pour chaque secteur ont été adaptés selon :
- Le niveau d'urbanité,
- Le niveau de desserte et d'équipement,

Mais aussi au regard :
- du contexte paysager,
- du contexte environnemental (rôle écologique fonctionnel du secteur),
- du niveau de risques naturels (PPRn, proximité de la zone de risque),
- de la « situation » du secteur par rapport au centre-bourg, équipements, commerces et services.

Concrètement cela veut dire que le règlement des différents zonages Ua, Ub et Uc indicés ne permet pas les mêmes constructions et installations, afin de respecter les objectifs du PADD et notamment :

- s'éloigner de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)
- développer prioritairement les quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements
- s'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR…

Les constructions et installations autorisées dans les « secteurs déjà urbanisés » n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Rappel : article L.121-8 du CU :

« L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

SYNTHESE ET ENJEUX – DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

ORIENTATIONS GENERALES

- ***Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages des Allards, de La Remigeasse-Beaurepaire, du Riveau-Le Deu***
- ***Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements***
- ***Contenir le développement des ensembles urbains les plus constitués***
- ***Conforter la vocation d'habitat dans les villages ou secteurs déjà urbanisés de de «La Berguerie / La Noue», «Les Bardières», «Tartifume / La Tirelire / La Gratonnière», «Le Grand Deau», «La Parie», secteurs résidentiels, où vivent les populations à l'année, usagères des équipements et services***
- ***Stopper le développement de nouvelles constructions en extension de l'urbanisation des écarts bâtis, maîtriser la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur et prise en compte des risques naturels)***

Le bourg aggloméré :

Les objectifs :

Renforcer le rôle de centralité du centre bourg identitaire, en y confortant les activités, équipements et services de proximité, le développement maîtrisé de l'habitat.

Rendre cohérent le zonage urbain pour supprimer les « dents creuses » / Favoriser leur « comblement » dans le bourg ancien et les quartiers récents, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, de cadre de vie : jardins, potagers, îlots « verts » de centre bourg…

Permettre le remploi du bâti ancien pour assurer sa sauvegarde

Assurer un développement maîtrisé, organisé et progressif en continuité des quartiers résidentiel et de équipements, pour accueillir de l'habitat diversifié :

- **à l'Est de la RD 734 :**
  développement organisé et progressif d'un quartier mixte résidentiel et d'équipements à l'ouest en continuité du bourg et du cimetière (et du city parc), au Nord de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs phases

- A l'Ouest de la RD 734 :
  développement réduit et requalifié au sud de la RD 734, de part et d'autre de la route de la Remigeasse, en continuité des quartiers résidentiels agglomérés :
  - secteur de la Cossarde, tout en préservant les zones humides et le passage de faune (animaux)
  - secteur des Peux, tout en conservant la frange boisée et en intégrant les problématiques pluviales

maîtriser / réduire les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines :

- **en extension le long des axes de circulation (entrées de ville et traversée est/ouest)**
- **dans les perspectives et les coupures d'urbanisation en couronne autour de la zone agglomérée**
- **dans les espaces sensibles d'un point de vue environnemental : continuités écologiques, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides…**
- **dans les espaces à vocation agricole (exploitations pérennes), de manière à ne pas enclaver des espaces cultivés**
- **dans les secteurs soumis aux risques (feux de forêt, submersion)**

ORIENTATIONS GENERALES

Les villages des Allards, de Remigeasse/Beaurepaire et de-Le Deu/Le Riveau

Les objectifs :

Permettre la densification et l'extension mesurée du village de La Remigeasse / Beaurepaire, structuré autour de deux noyaux anciens

Permettre la densification des cœurs de villages (noyaux anciens) des Allards et le Riveau/Le Deu, le développement de quelques logements dans les parties les plus denses en continuité des villages, en intégrant les caractéristiques paysagères et environnementales, les risques naturels

Maîtriser / réduire les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines :

- **le long des voies, sauf « dents creuses » : réduction de l'urbanisation « linéaire »**
- **dans les perspectives sur les marais et les espaces agricoles, dans les coupures d'urbanisation**
- **dans les espaces sensibles d'un point de vue paysager et environnemental : continuités écologiques, espaces boisés significatifs, dunes, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides…**
- **dans les espaces agricoles exploités**
- **dans les secteurs soumis aux risques (feux de forêt, submersion)**
- **dans les espaces enclavés, peu ou insuffisamment desservis**

Les autres villages et secteurs déjà urbanisés

Les objectifs :

Conforter le bâti existant (extensions mesurées des bâtiments existants, annexes), permettre le changement de destination des constructions

Accueillir quelques nouvelles habitations dans les dents creuses et en continuité avec le tissu bâti existant sur les entités bâties les plus constituées : secteur de Tartifume / La Tirelire / la Gratonnière, Le Grand Deau et les quartiers dits «insulaires» (sur des buttes, hors d'eau) : Les Berguerie/La Noue, La Parie, Les Bardières

Permettre un développement résidentiel maîtrisé, en continuité de La Berguerie/La Noue, hors zone de risque

Limiter la constructibilité aux seules extensions « bâtimentaires » et annexes dans les quartiers les moins denses et « sous-bois » de Vert Bois

Stopper les extensions urbaines au-delà des enveloppes bâties existantes à l'approbation du PLU

Maîtriser l'urbanisation et la densification sur les zones à valeur paysagère, environnementale, agricole et sur les secteurs soumis aux risques

ORIENTATIONS GENERALES

Les autres secteurs urbanisés peu denses, sous-bois, …

Il s'agit des espaces bâtis peu denses et / ou non rattachés à un noyau ancien structurant (rupture de continuité constituée par une voie) :

- **La Remigeasse dans sa partie littorale, au Sud de l'avenue de l'Océan (VC n°28)**
- **La Perroche (toutefois situé en bande littorale, donc à exclure d'un zonage constructible de type « U »)**
- **Le quartier de Vert Bois au Sud et au Nord de la VC n°28: parties les moins densément bâties, « sous-bois », espaces résiduels de taille importante, boisements et grands jardins plantés**
- **Les espaces bâtis très peu denses des Bardières, de la Berguerie/La Noue, de La Parie**
- **Les secteurs du Moulin des Peux, du Moulin de Bussac**
- **Les terrains enclavés sous-bois et en bord de dunes**

Les objectifs :

- ✓ Stopper les extensions urbaines et la création de nouveaux logements
- ✓ Favoriser la réhabilitation, le changement de destination
- ✓ Maîtriser les extensions des bâtiments existants

Les petits écarts bâtis «isolés», l'habitat diffus

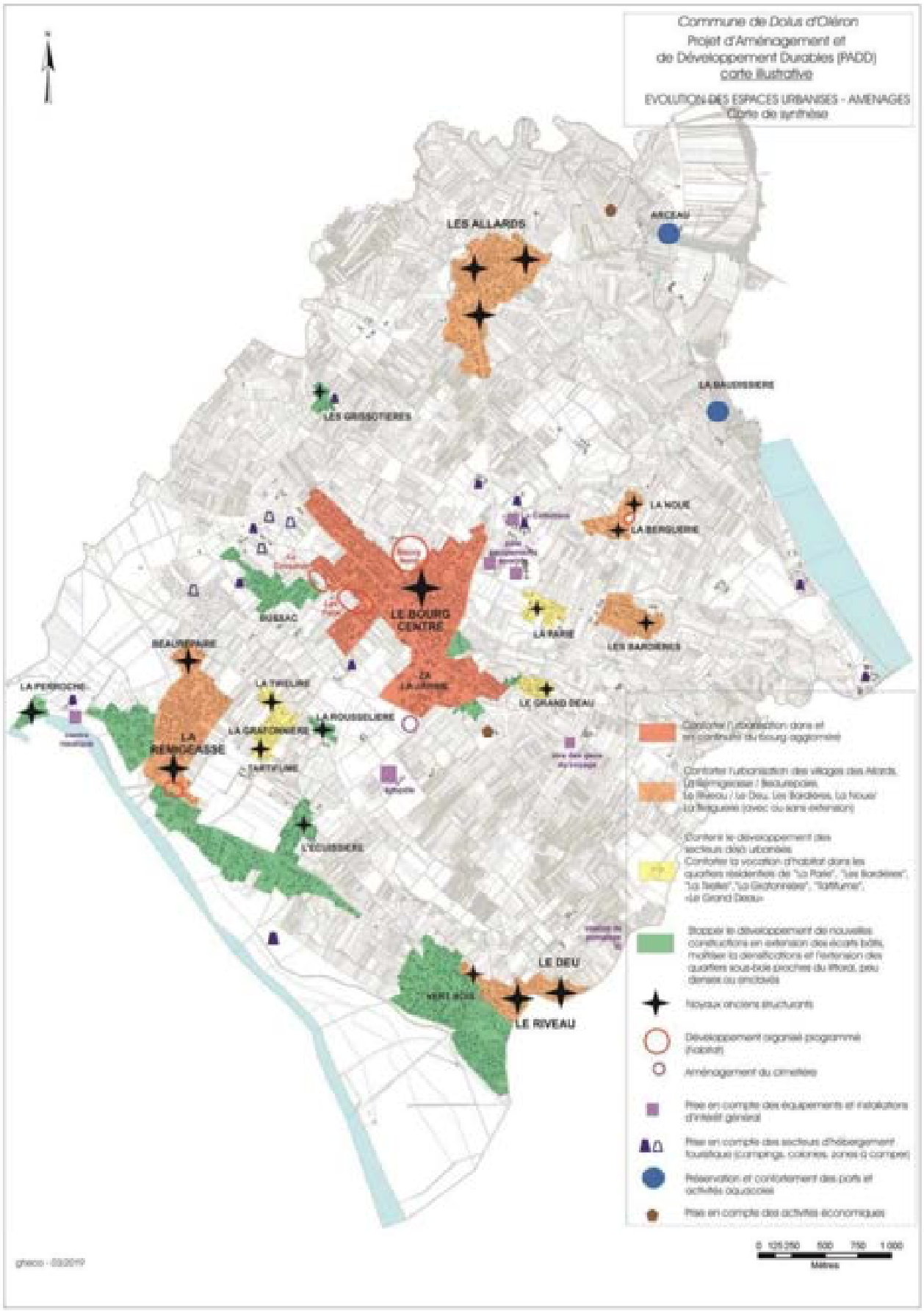
Il s'agit des autres quartiers et écarts, de petite taille, « isolés » notamment : Les Grissotières, La Rousselière, l'Ecuissière…, ainsi que les « domaines » comme Matha, Grand Méré, Le Treuil…

Les objectifs :

L'enjeu est de maintenir en l'état les écarts bâtis diffus, sans extension de l'urbanisation :

- ✓ **en favorisant leur réhabilitation ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes (confortement de l'habitat notamment)**
- ✓ **en garantissant le maintien des activités économiques existantes : hébergement/loisirs, artisanat diffus…**
- ✓ **en prenant en compte les besoins des sièges d'exploitations agricoles**

L'évolution et la « gestion » de ces écarts est adaptée selon la sensibilité environnementale, patrimoniale et paysagère, le niveau d'équipement et la sécurité, les risques, les enjeux agricoles.

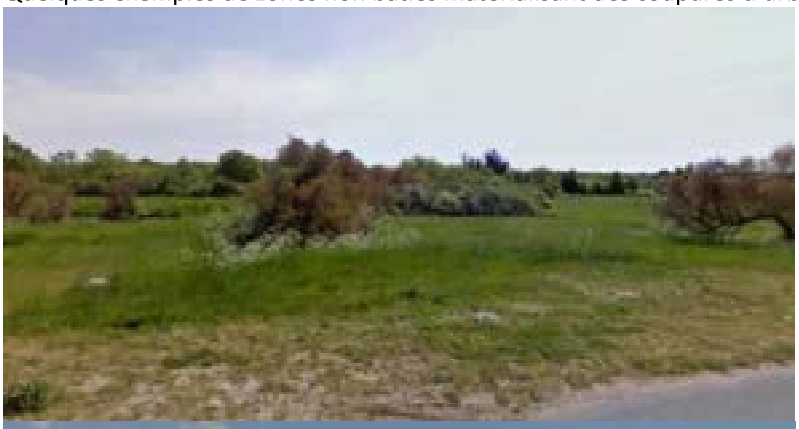

Commune de Dolus d'Oléron
Projet d'Aménagement et
de Développement Durables (PADD)
carte illustrative
EVOLUTION DES ESPACES URBANISES - AMENAGES
Carte de synthèse
LES ALLARDS
ARCEAU
LES GRISSOTIERES
LA BAUDISSIERE
LA NOUE
LA BERGUERE
LE BOURG CENTRE
RUSSAC
LA RAIE
LES BARDIERES
BEAUREPAIRE
LA PERROCHE
LA TIVOLIERE
LA ROUSSELIERE
LA GRATONNIERE
LA REMIGEASSE
TARTIFUME
LE GRAND DEAU
L'ECUSSIERE
LE DEU
LE RIVEAU
VERT BOIS
Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis, maîtriser la densifications et l'extension des quartiers tout-à-fait proches du littoral, peu denses ou enclavés
Noyaux anciens structurants
Aménagement du cimetière
Prise en compte des équipements et installations d'intérêt général
Réservation et confortement des ports et activités aquacoles
Prise en compte des activités économiques
Mètres

VIII. 3. Coupures d'urbanisation

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

Afin de déterminer où se justifient des coupures d'urbanisation sur la commune de Dolus d'Oléron, la carte des enveloppes urbaines présentée dans l'état initial de la consommation des espaces et analyse de la densité du bâti a été reprise. Pour rappel, cette carte est établie en partant du principe qu'une zone de 25 m autour de chaque bâtiment est urbanisée. Cela donne des masses plus ou moins denses qui constituent les enveloppes urbaines.
Suite à cette carte, on considèrera que chaque espace non bâti entre deux enveloppes urbaines matérialisera une coupure d'urbanisation.

Quelques exemples de zones non bâties matérialisant des coupures d'urbanisation.



1 - Vue depuis « Les Allards » vers « La Poltière »



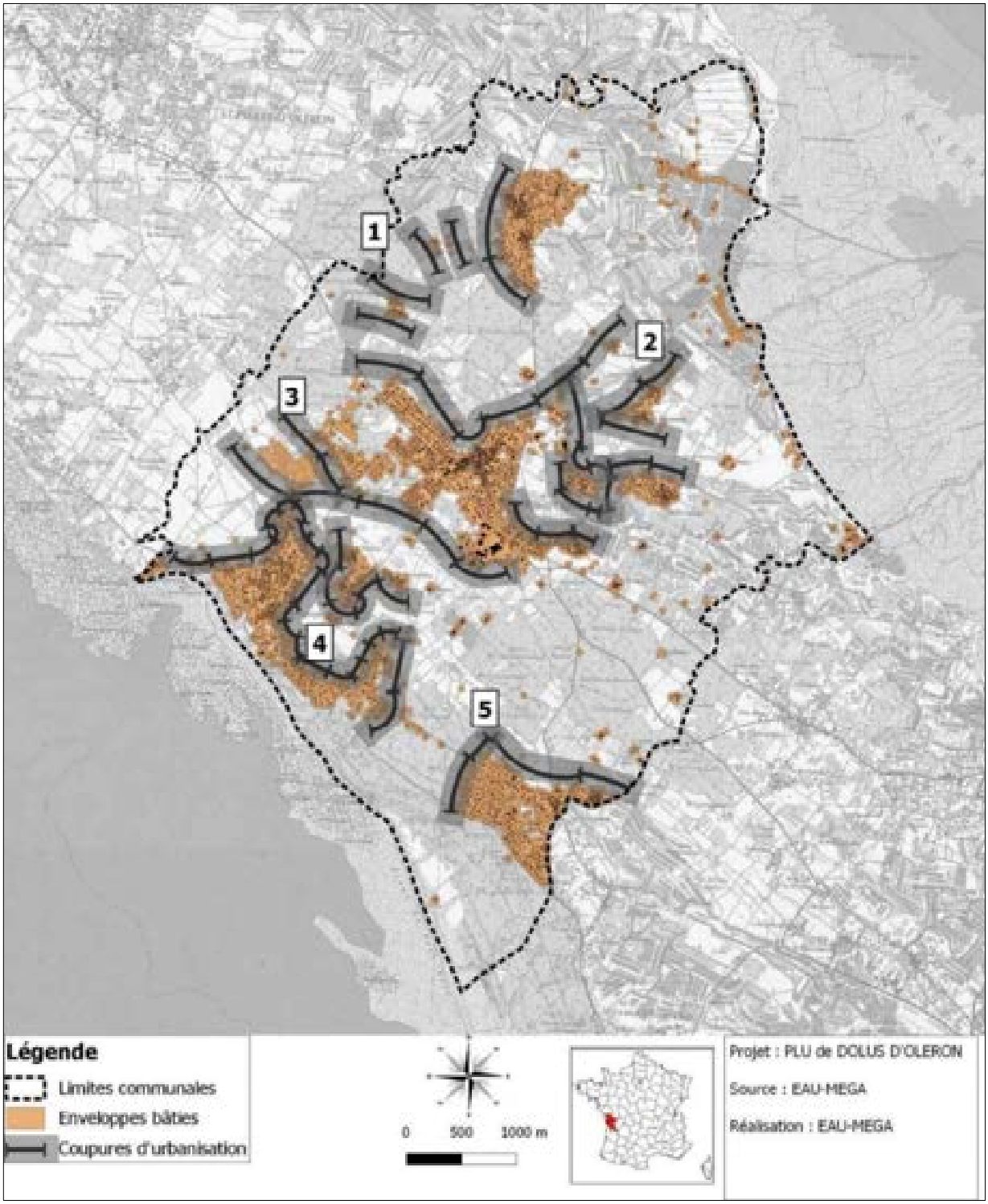
2 - Vue depuis le « Grand Deau » vers « La Parée » et « Les Bardières »

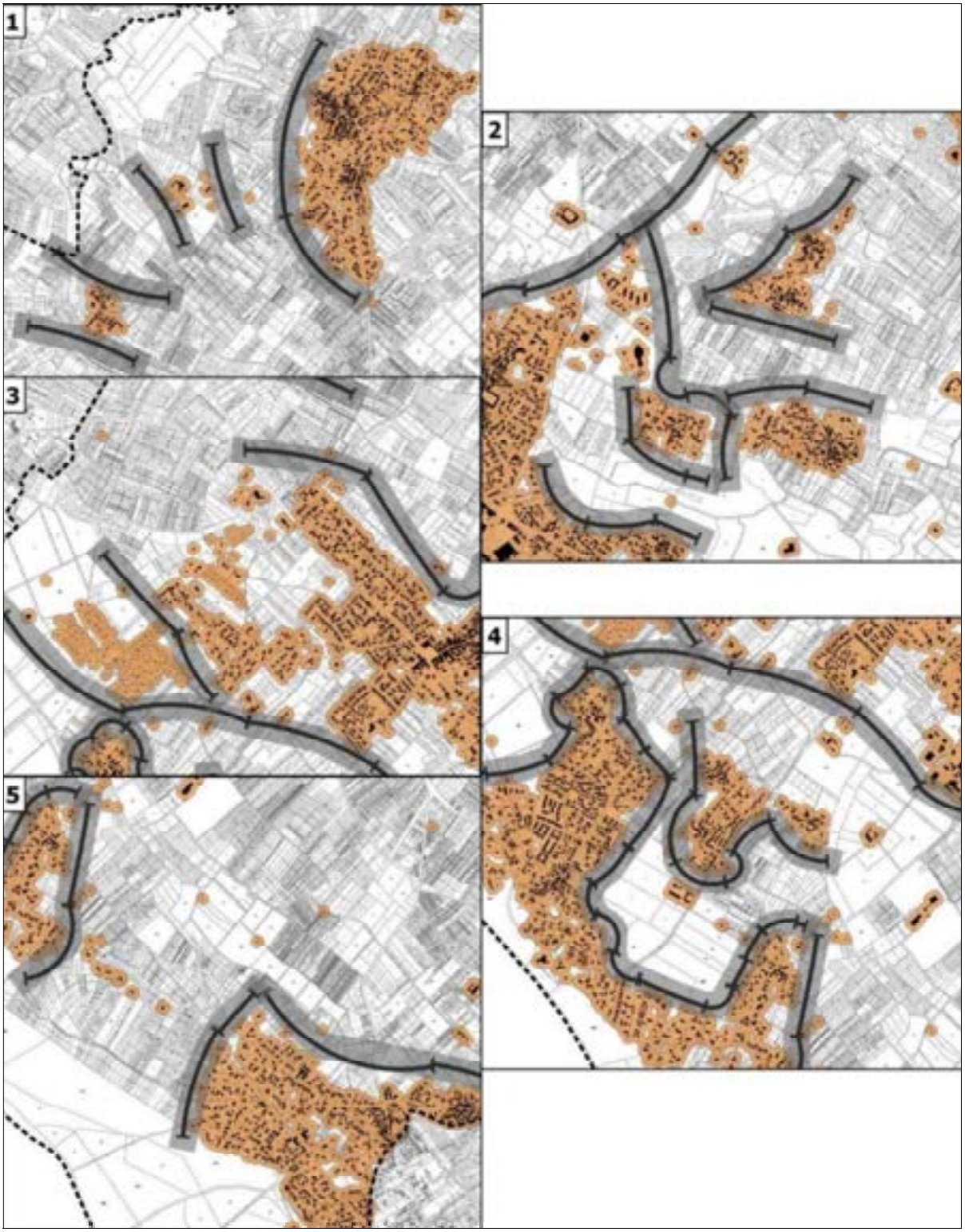


4 - Vue depuis « Les Malettes » vers « Tartifume »

Les autres coupures d'urbanisation sont matérialisées par des boisements.

Carte des coupures entre quartiers bâtis



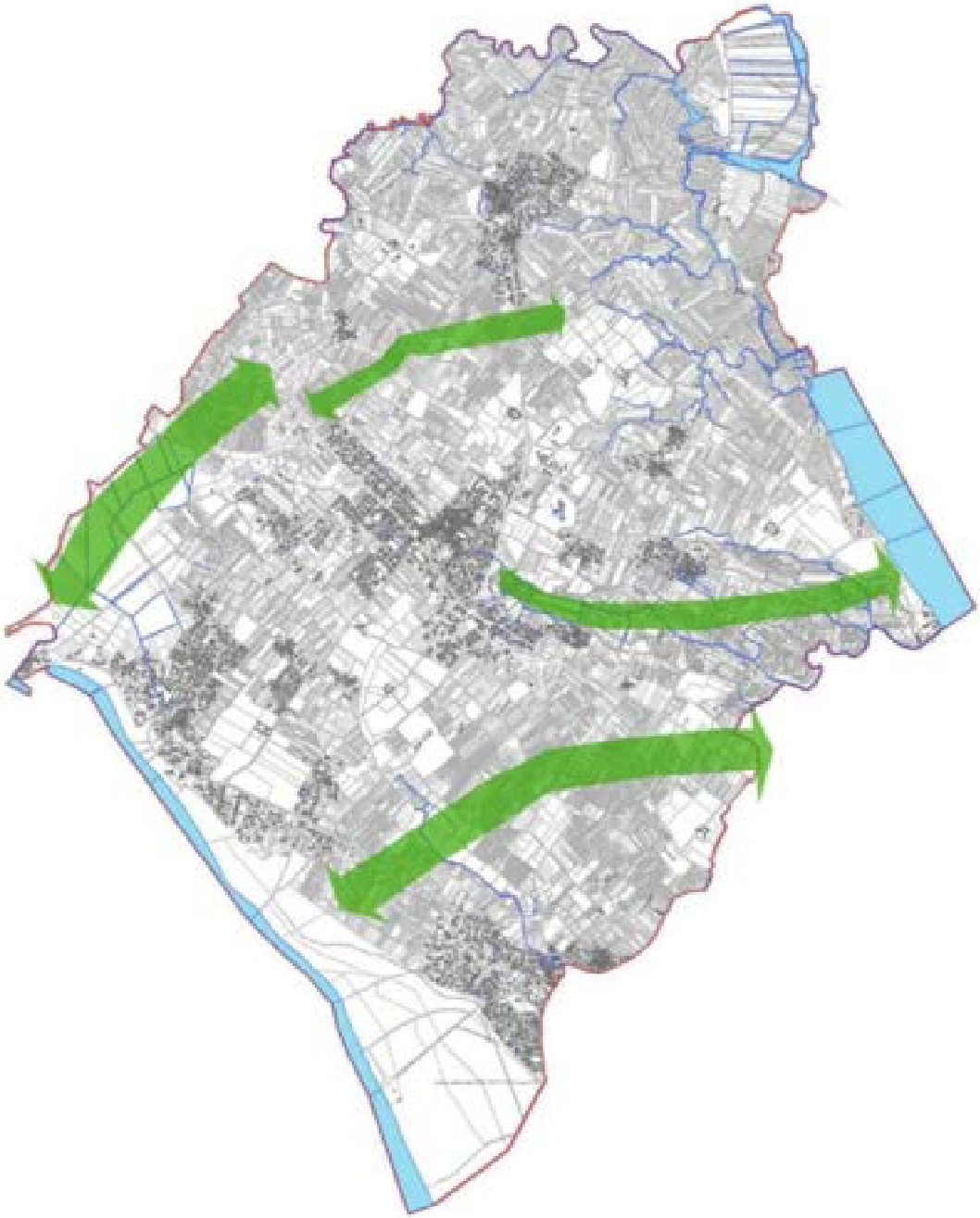

1
2
3
4
5

LES COUPURES D'URBANISATION
Art L121-22 du CU, portées au plan de zonage PLU



Source : Gheco

LES COUPURES D'URBANISATION
Art L121-22 du CU, portées au plan de zonage PLU



Source : Gheco

VIII.4. Espaces boisés significatifs

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les critères d'appréciation des espaces boisés significatifs sont d'une part la configuration des lieux (superficie, présence ou non de construction, urbanisation de la périphérie du boisement, …) et d'autre part le caractère du boisement (densité d'arbres, boisement total ou partiel, espèces présentes, âge du boisement, …)



Figure 5 : Exemple de boisement significatif (massif de Saint-Trojan)



Figure 6 : Exemple de boisement non significatif (route de la Remigeasse)

Des fiches établies pour chaque boisement sont consultables en annexe. La carte suivante présente les Espaces Boisés Significatifs de la commune ; annexe 1.3 au RP.

VIII.5. Espaces remarquables

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

- Dans un premier temps, **l'espace en question doit :**
  - **Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,**
  - **Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,**
  - **Présenter un intérêt écologique**

- Dans un second temps, **l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection règlementaire** tels que :
  - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, …
  - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha, …
  - Les îlots inhabités,
  - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
  - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages
  - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ;
  - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

L'article R 121-5 énumère limitativement les « aménagements légers » pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

De plus l'article L 121-24 du CU, modifié Loi Elan 23/11/2018 s'applique :
« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

Justifications de la délimitation des espaces remarquables

L'hypothèse retenue pour délimiter les espaces remarquables retient les critères suivants :

- **Appartenance au réseau Natura 2000 (critère écologique**) : ces sites protègent les marais salés et doux (Avail et La Perroche) ainsi que le massif boisé de Saint-Trojan. Ces espaces biologiquement et écologiquement intéressants font obligatoirement partie des espaces remarquables ;

- A**ppartenance aux entités d'espaces boisés significatifs : critères écologique, rôle fonctionnel majeur des boisements) et paysager** (en incluant les petits espaces non boisés insérés dans les masses boisées majeures ou espaces en franges de quartiers sous-bois au sud de la commune) : ces espaces sont de par leur classement des espaces intéressants d'un point de vue écologique, biologique et même paysager

- **Lien fonctionnel écologique évident :**
  - Secteur assurant le lien entre le littoral sud, Vert Bois et les marais d'Avail (coupure + rôle écologique)
  - Secteur assurant le lien entre le littoral nord est – route des Huîtres et les marais/chenal de la Brande

  La trame verte et bleue n'est pas systématiquement intégrée aux espaces remarquables.

Ne sont pas identifiés comme espaces remarquables :

- Les grands domaines agricoles, cultivés, aménagés, encadrant les bâtis (agricoles ou anciennement agricoles) tels que La Poltière, Méré, Fief du Treuil, Matha, La Vezouzière… ainsi que la zone agricole au sud du bourg ; leur vocation est agricole plutôt que naturelle. Par ailleurs la gestion via le site classé garantit la bonne insertion dans le site des projets (très contraints par la loi littoral : uniquement projets agricoles en dehors des espaces proches du rivage). Ces secteurs agricoles constituent des entités larges, lisibles, sans rôle de lien fonctionnel écologique (hors natura 2000)
- Les espaces aménagés (hors natura 2000) qui ont perdu leurs caractère naturel, **espaces aménagés, construits, en, activité, de surface importante** tels que :
  - les campings aménagés,
  - les terrains de zones à camper (pour les identifier, même si le PLU ne permettra aucun développement ni confortement)
  - l'écopôle,
  - les (anciennes) carrières… (entrée ouest de la commune et écopôle)



Ecopôle



zones à camper

Le site classé : les espaces classés ayant un intérêt écologique et paysager fort ont été pris en compte dans les espaces remarquables. Tout le site classé n'est pas identifié comme espace remarquable. Certains secteurs agricoles (bâtis particulièrement) disposent d'un intérêt écologique et paysager bien moins important que des zones humides ou des boisements. C'est la raison pour laquelle ces secteurs n'ont pas été inclus dans les espaces remarquables.



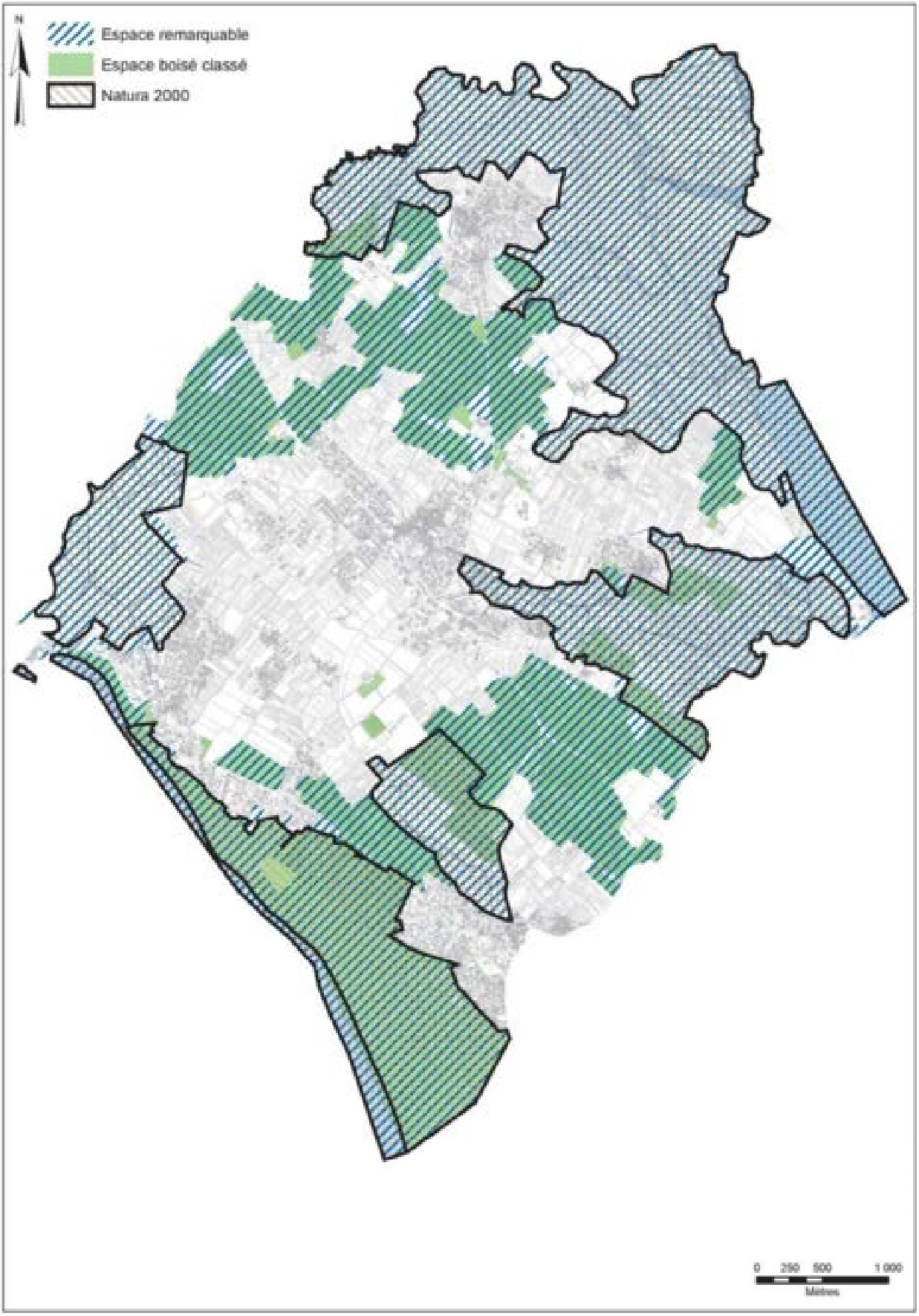
Figure 7 : Exemples de zones non intégrées aux espaces remarquables

La carte suivante présente les espaces remarquables définis sur la commune de Dolus-d'Oléron.

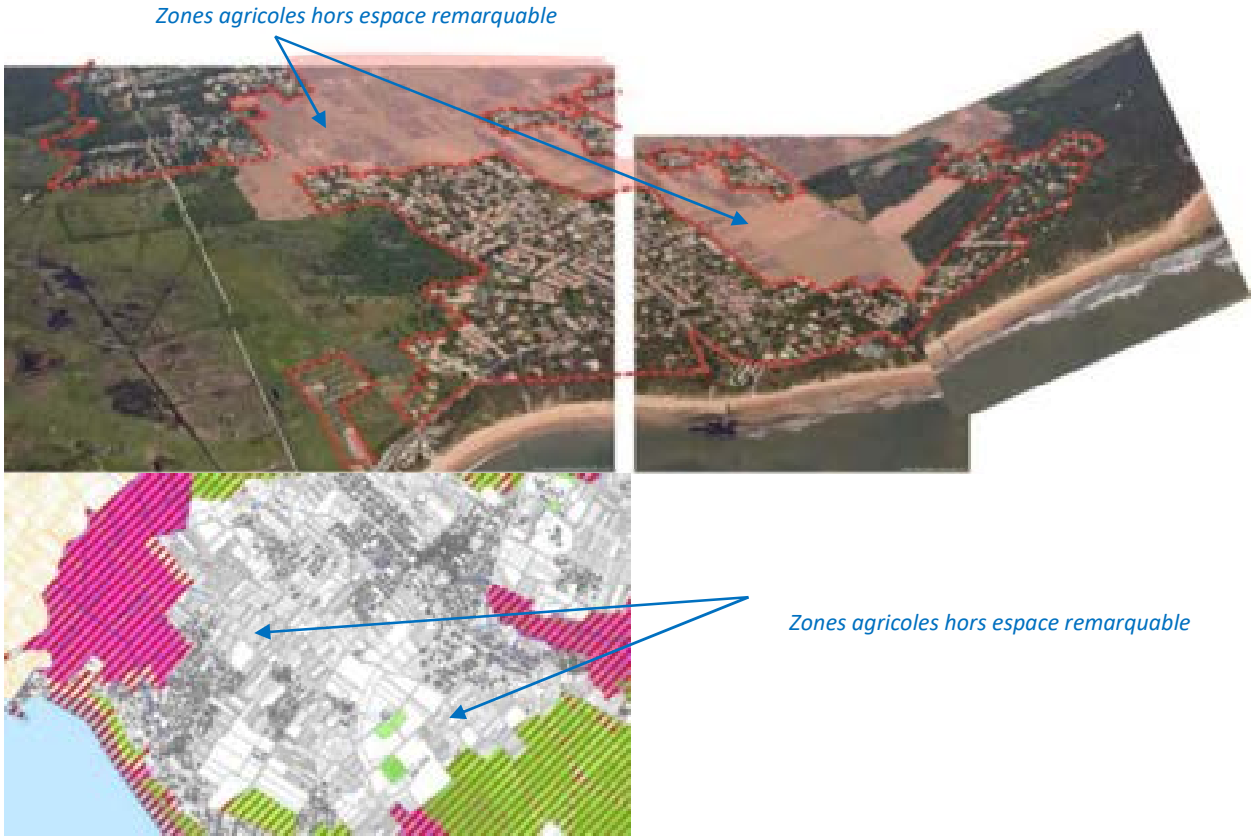
Il est à préciser qu'un milieu naturel s'appréhende dans sa globalité et la présence de bâtis diffus, aménagés au sein des milieux ne remet pas en cause leur intérêt.
Le Tribunal administratif d'avril 2006 conclut en ce sens en interdisant le « pastillage » des espaces remarquables. C'est pourquoi, notamment :

- l'intégralité des marais a été définie comme espace remarquable bien qu'il existe de nombreuses activités ostréicoles/aquacoles
- les constructions isolées, groupes de constructions (sauf noyaux anciens d'écarts et leurs extensions urbanisées), installations, fermes, domaines ont été intégrés dans l'espace remarquable
- l'aire des gens du voyage, du fait de sa taille et de son environnement boisé, a été intégrée à l'espace remarquable

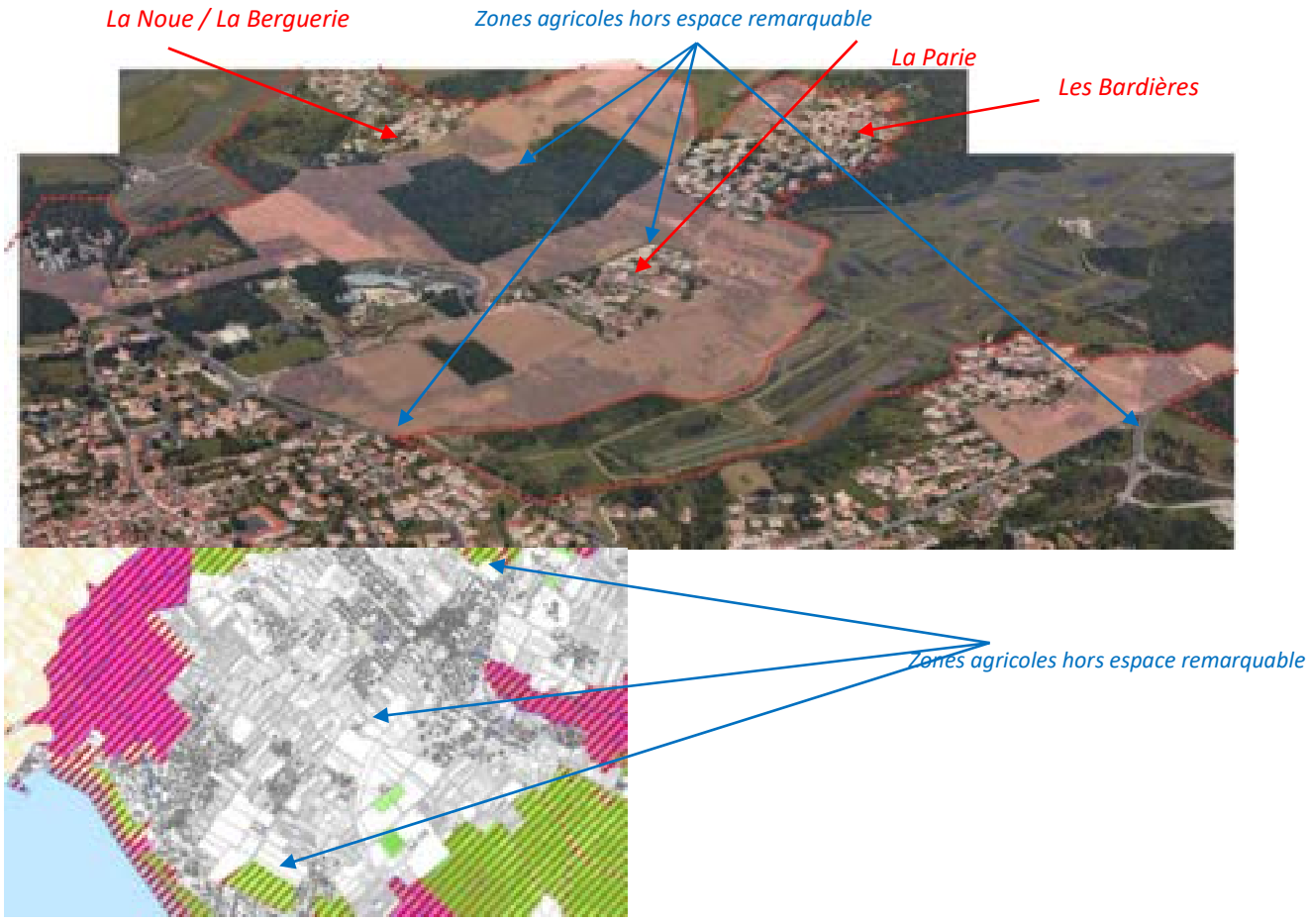
Voir carte ci après


N
Espace remarquable
Espace boisé classé
Natura 2000
0 250 500 1 000
Mètres

La Remigeasse



Est bourg



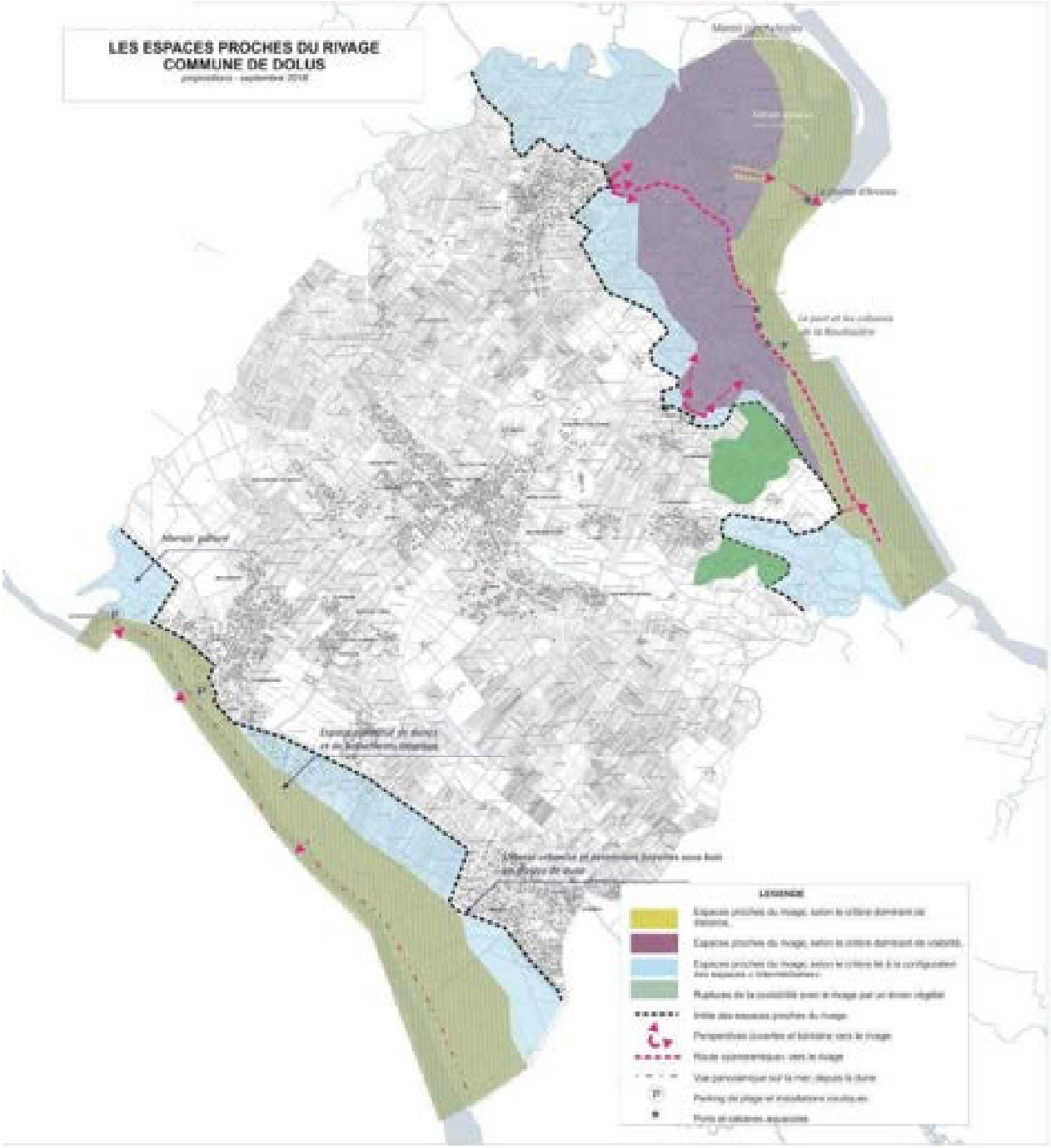
VIII.6. Espaces proches du rivage

L'article L 121-13 du code l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage. Elle est admise sous réserve :

- d'être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- hors de ces critères, uniquement si cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.

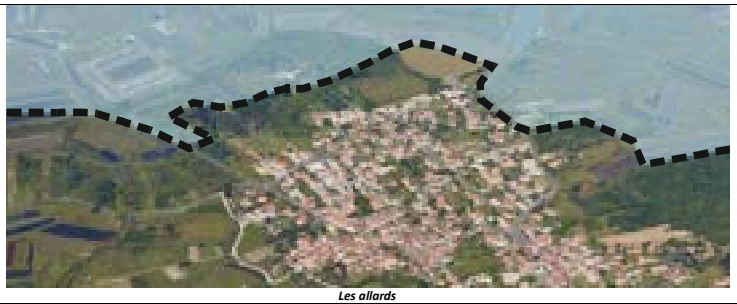
La jurisprudence a fixé les critères permettant d'appréhender la notion d'espace proche du rivage. **Les critères de définition des espaces proches du rivage :**

- un critère de distance par rapport au rivage,
- un critère de covisibilité terre/mer ou mer/terre
- un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage



NORD EST DE DOLUS – DES ALLARDS AUX MARAIS





Les allards



Rue des huîtres sortie du village des Allards – vue sur les cabanes de pêche

Critères	LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITE		LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE Critère de configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage
	Espaces proches du rivage, selon le critère dominant de distance.	Espaces proches du rivage, selon le critère dominant de visibilité. Perspectives ouvertes et lointaine vers le rivage Route «panoramique» vers le rivage		Espaces proches du rivage, selon le critère lié à la configuration des espaces « intermédiaires».
Indices		**Vue panoramique**	**perspectives**	**Nature des sols, écosystème et sensibilités**
	Le rapport à la distance est également évalué par la topographie du site. Entre l'estran vaseaux et les marais conchylicoles la topographie plane donne une impression de continuité entre l'estran et les marais, ce qui explique l'épaisseur importante de l'espace proche du rivage selon le critère dominant de distance.	**X** Vues régulières depuis la route des huîtres et les caneaux.	**X** Depuis les ports et le chenaux (Arceau, la Baudissière)	Les marais salés de l'est de Dolus se trouvent dans le prolongement direct de l'estran, cependant toute la partie des marais n'est pas en covisibilité avec le rivage. La quasi intégralité des marais ont été placés en espaces proches du rivage, afin de tenir compte de cette continuité de paysage et de sa fragilité (relief plat, milieux sensibles, usages liés à la mer) . Des vues sur les installations et bâtiments ostréicoles.

SUD EST DE DOLUS – LA NOUE ET LES MARAIS





Route des huîtres



Co visibilité avec les cabanes ostréicoles de la Baudissière

Critères	**LA DISTANCE AU RIVAGE**	**LA CO-VISIBILITE**		**LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE** **Critère de configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage**
		Vue panoramique	**Perspectives**	**Nature des sols, écosystème et sensibilités**
Indices	Le rivage et les espaces occupés par le camping et quelques constructions sont en interface directe, la proximité est immédiate et le dénivelé (bien que plus important qu'au nord) reste très faible entre le rivage et les espaces en continuité.	**X** Route panoramique des huîtres.	**X** Ponctuelles et parfois lointaines sur les installations ostréicoles et La Baudissière.	Les marais salés de l'est de Dolus se trouvent dans le prolongement direct de l'estran. Le marais des Bardinères un espace d'interlude entre les marais, les bois et les espaces plus urbanisés. Les boisements marquent véritablement la limite de l'espace proche du rivage. A la Noue une partie du quartier est totalement tournée vers les marais et le rivage (limite marquée parl'arrière du bâti, les fonds de jardins).

OUEST DE DOLUS – LA REMIGEASSE – l'ECUISSIERE





Marais de la Péroche et la Rémigeasse

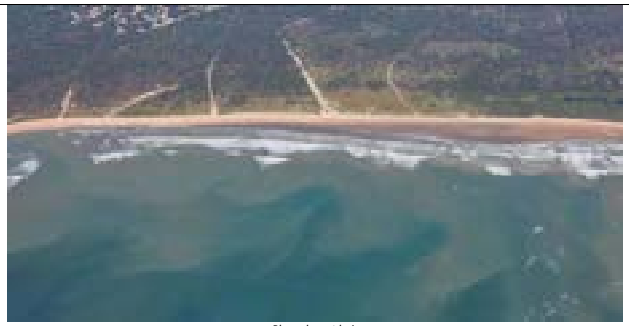


Baie De la Péroche

Critères	LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITE		LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE **Critère de configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage**
	Espaces proches du rivage, selon le critère dominant de distance.	Espaces proches du rivage, selon le critère dominant de visibilité. Perspectives ouvertes et lointaine vers le rivage Route «panoramique» vers le rivage Vue panoramique sur la mer, depuis la dune		Espaces proches du rivage, selon le critère lié à la configuration des espaces « intermédiaires».
Indices	Sur la côte Ouest (baie de la Péroche), le système dunaire est plus marqué, la distance au rivage est réduite par endroit (plage, « bourlet dunaire », aménagements côtiers/boisements, premier rang de constructions puis rupture avec l'avenue prinicipale).	**Vue panoramique** - Il n'existe pas de vue directe sur la mer depuis les espaces urbanisés (parking, avenur, quartiers d'habitat) situés en contre bas du cordon dunaire.	**Perspectives** -	**Nature des sols, écosystème et sensibilités** La partie du marais pâturé proposé dans l'espace proche du rivage ne présente pas de vue directe vers le rivage mais laisse apparaitre des vues vers les dunes et les aménagements côtiers (structure nautique de l'Anse de la Péroche).Les sous-bois et notamment le premier rang de sous-bois bâti, constituent des espaces de transition avec les espaces directement liés au rivage. La configuration de ces espaces révèle des caractères et des sensibilités, liés à la présence du rivage (présence de passages vers la mer, zones soumises au risque submersion et/ou au risque feu de forêt…)

OUEST DE DOLUS – L'ECUISSIERE A VERT BOIS





Plage de vert bois



Plage de l'Ecuissière

Critères	LA DISTANCE AU RIVAGE	LA CO-VISIBILITE		LA CONFIGURATION DE L'ESPACE INTERMEDIAIRE Critère de configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage
	Espaces proches du rivage, selon le critère dominant de distance.	Espaces proches du rivage, selon le critère dominant de visibilité. Perspectives ouvertes et lointaine vers le rivage Route «panoramique» vers le rivage Vue panoramique sur la mer, depuis la dune		Espaces proches du rivage, selon le critère lié à la configuration des espaces « intermédiaires».
Indices	Le boisements liés au système dunaire participent à « élargir » la bande d'espace proche du rivage, selon le critère dominant de distance. La distance au rivage est notamment traduite, ici, par la lente ascension vers la plage depuis les quartiers résidentiels et les parkings côtiers.	**Vue panoramique**	**Perspectives**	**Nature des sols, Ecosystème et Sensibilités**
		-	-	Les sous-bois et notamment le premier rang de sous-bois bâti, constituent des espaces de transition avec les espaces directement liés au rivage. La configuration de ces espaces révèle des caractères et des sensibilités, liés à la présence du rivage (présence de passages vers la mer, zones soumises au risque submersion et/ou au risque feu de forêt…)

Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

Les espaces proches du rivage portés au plan de zonage sont classés en zones et secteurs :

- UC3 (sud Ecuissière / Vert Bois, Sud Ouest Remigeasse), dans lequel est seule autorisée, sous condition,
    - une extension unique des logements et hébergements existants, dans la limite de :
        - 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
        - 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol dans les espaces proches du rivage
    - les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance doivent être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et sans nuisances incompatibles avec l'habitat

- AR, AoR : les dispositions de l'article R 121-5 du CU et la gestion du site classé garantissent l'extension mesurée de l'urbanisation

- N : les extensions des constructions (habitations) y sont très encadrées (20 m² d'emprise au sol, rdc imposé)

- NR : les dispositions de l'article R 121-5 du CU et la gestion du site classé garantissent l'extension mesurée de l'urbanisation

- Nt1 : camping ouest La Remigeasse : la hauteur des extensions bâtimentaires (seules autorisées) est limitée à 4,50 m

VIII.7. Bande littorale

L'article L 121-16 du code l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique conformément à l'article 236 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.
Le PLU prend en compte ces prescriptions sur les deux côtes maritimes de la commune de Dolus-d'Oléron.

Côté sud :

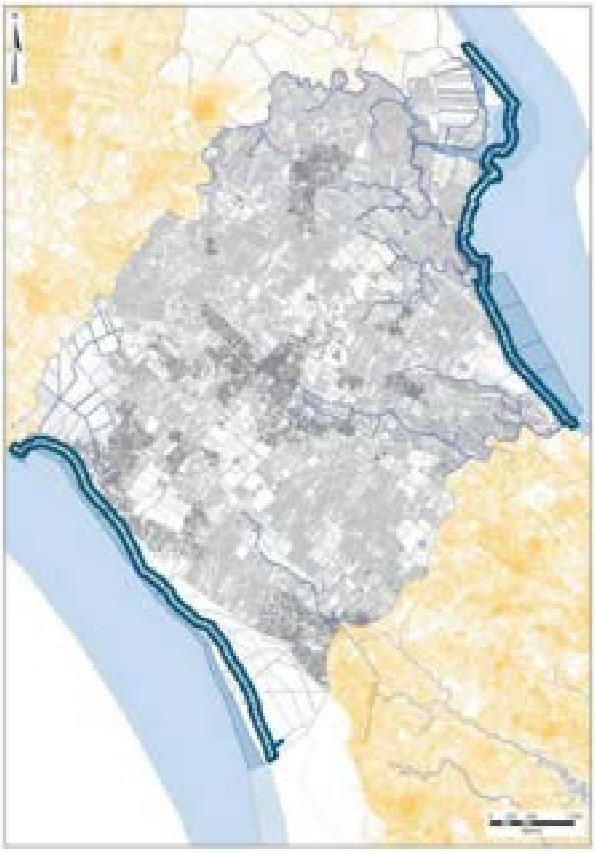
- La Perroche/La Remigeasse sud : la bande littorale intègre l'école de voile, l'hôtel, les plages (ce qui implique un classement de type « N » ou « NR » au PLU ; cf avis DDtm dans le cadre de la consultation des services)
- L'Ecuissière/Vert Bois : aucune construction, ni le camping

Côté nord-est :

- La bande littorale intègre plusieurs exploitations aquacoles, un camping, mais pas les 2 ports d'Arceau et de la Baudissière

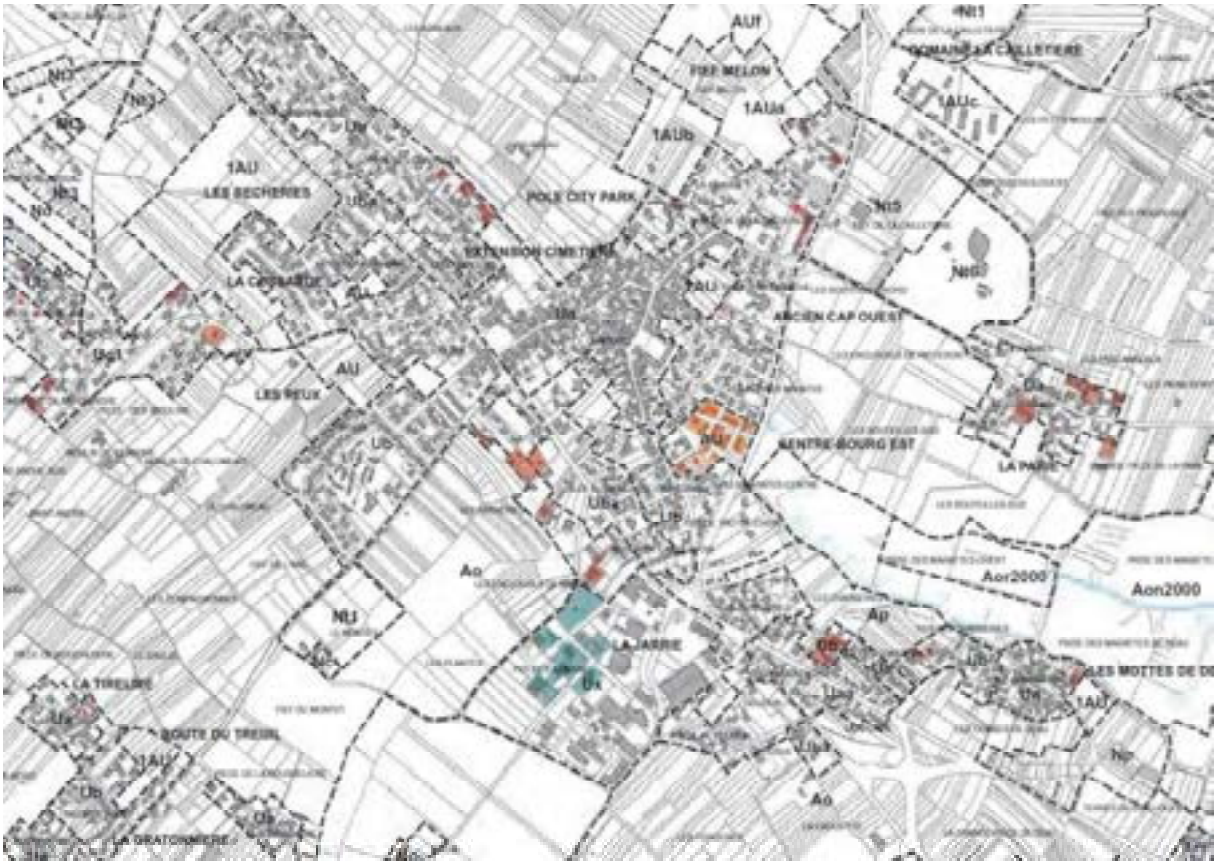
Les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer sont en bande littorale et/ou en espaces remarquables.
La bande littorale est élargie à plus de 100 m sur les espaces dunaires et boisés au sud de la commune pour des motifs de sensibilité du milieu et d'érosion des côtes.
Elle n'a pas été élargie au nord-est de la commune sur les secteurs aquacoles et économiques, de fait l'espace remarquable assure la préservation des espaces tout en maintenant des possibilités d'aménagement et de constructions pour les activités économiques. Enfin le règlement du PPRn assure la bonne prise en compte du risque littoral. La qualification en espaces proches du rivage contribue également à l'objectif de préservation des espaces naturels/aquacoles.





TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



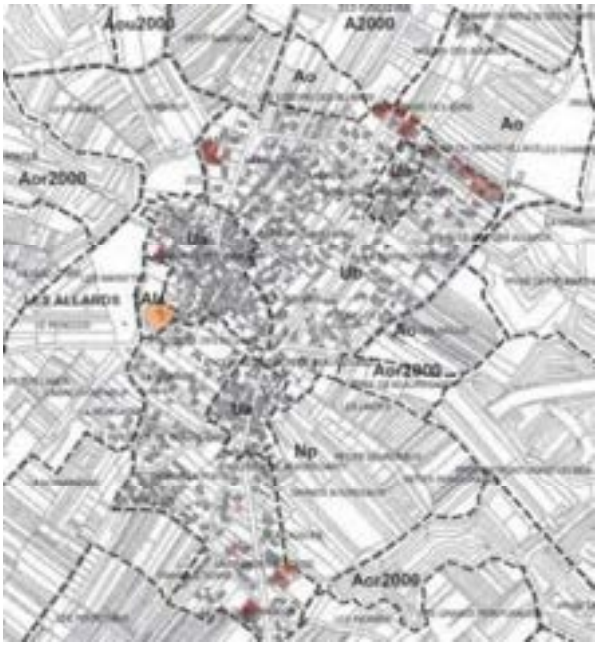


11, 5 ha consommés, dont :

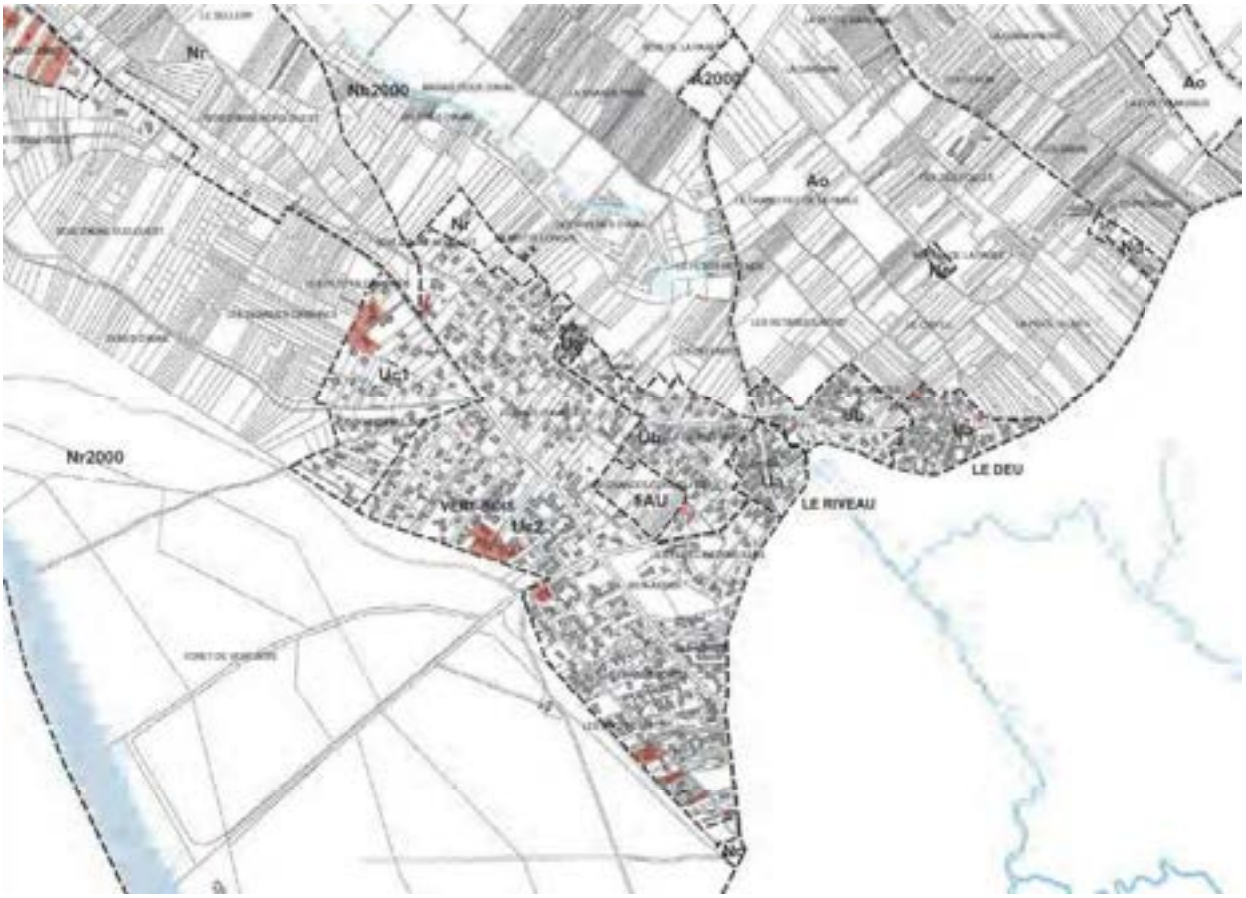
. 1,8 ha à usage d'activités

. **1 ha zone AU à usage d'habitat.**

. 8,7 ha « extensions » des enveloppes urbaines (bourg, villages, quartiers) à usage d'habitat


Aou2000
A2000
Ao
Aor2000
Ub
AU
Aor2000
Ua
Np
Aor2000


Aou2000
Aou2000


Nr
Nb2000
A2000
Ao
Nr
Uc1
Nr2000
Ub
Ub
LE DEU
SAU
LE RIVEAU
Uc2

II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014):
Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
…/…Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la ***capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis****, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.
L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : « Le rapport de présentation du PLU (…) s'appuie sur un diagnostic (…) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (…) ».

II.1. Présentation de la méthode utilisée

Le diagnostic foncier permet d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible de la commune pour les dix prochaines années.

CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes:

- 1er niveau d'analyse : analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan. Elle est complétée par des vérifications sur place (sur site), à partir des photos aériennes et de l'orthophotoplan. Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine ; et de chiffrer les surfaces potentiellement mobilisables.
- 2ème niveau d'analyse : retour des élus et des techniciens municipaux sur certains espaces à retirer du potentiel : projets en cours, motifs qualitatifs, fonctionnels et contraintes (risques, réseaux, surcoûts…) :
  - espaces verts, libres de qualité à conserver
  - risque naturel ou technologique (PPRn)
  - sécurité des accès
  - problématiques pluviales ou réseaux divers engendrant de forts surcoûts
  - …
- 3ème niveau d'analyse : croisement de la cartographie mise à jour, avec les enjeux paysagers et environnementaux, les risques naturels connus, et les différentes contraintes qui s'imposent au territoire et viennent limiter le potentiel préalablement repéré. Ces éléments permettent d'aboutir à une carte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réellement mobilisable, après prise en compte des enjeux et/ou contraintes en matière environnementale, paysagère et patrimoniale.
- 4ème niveau d'analyse : traduction de ce potentiel en nombre de logements attendus selon différentes densités.

- 5ème niveau d'analyse : différenciation des espaces résiduels selon leur organisation fonctionnelle et leur superficie. Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

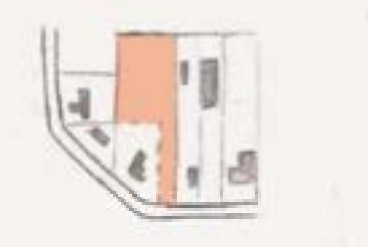
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Critères retenus pour identifier les <u>parcelles non bâties potentiellement constructibles</u> », en site aggloméré :

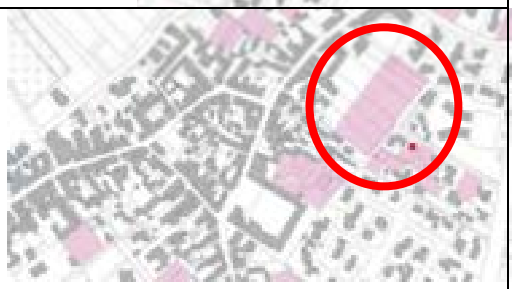
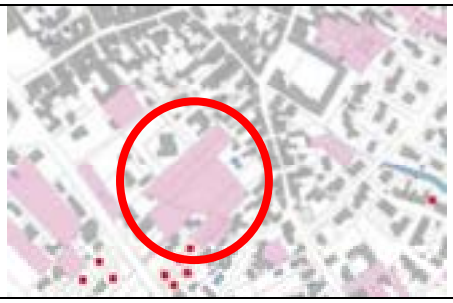
Repérage : les terrains vierges

- situés dans l'enveloppe urbaine (entourées de plusieurs constructions et/ou d'espaces aménagés),
- desservis, équipés
- sur toute leur surface (les parcelles sont identifiées en totalité, sans prendre en compte les limites de zonage du document d'urbanisme en vigueur).

Ces espaces peuvent être regroupés en plusieurs catégories en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès …) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires).

Catégorie 1 : « Dent creuse simple » ; Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible. Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie, la dureté ou risque de rétention est donc nul/faible.	
Caégorie 2 : « Espace de second rang » nécessitant ou non une division parcellaire. Il peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie. Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et disposent d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir). La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation du foncier existant.	
Catégorie 3 : Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble parcellaire complexe : espace sans accès direct à la voirie ou un ensemble de parcelles avec un accès unique. Le temps de mise en oeuvre d'une opération peut être plus longue (nbre de propriétaires, accessibilité). La catégorie n°3 peut représenter un enjeu plus fort que les deux précédentes. En effet, les deux premiers cas la construction est « simple », la densification se fera naturellement. Ce dernier cas de figure est plus complexe et nécessite une réflexion globale afin d'optimiser l'espace, de ne pas l'enclaver, d'éviter la construction d'un seul bâtiment en continuité de l'unique voirie…	

Ces 3 catégories comportent plusieurs typologies d'espaces résiduels :
Ont été identifiés comme espaces potentiels de densification des espaces bâtis les espaces libres, non bâtis suivants :

→ **Typologie 1 : les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble (de type lotissements)** lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée) *potentiel (informatif) en logements estimé sur cet extrait : 2 logements*	
→ **Typologie 2 : petits espaces résiduels :** petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses », accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions terrains de taille moyenne (<10 lots « individuels ») sans découpage foncier pré-établi, non intégrés à des opérations d'ensemble *potentiel (informatif) en logements estimé sur cet extrait : 9 logements*	
→ **Typologie 3 : terrains non bâtis ni aménagés en 2e rang ou « drapeau »** lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle, ou envisageable) *potentiel (informatif) en logements estimé sur cet extrait : 5 logements*	
→ **Typologie 4 : grands espaces résiduels (« vides urbains »)** terrains et espaces résiduels, « dents creuses » accessibles depuis la voie encadrés par des constructions terrains ou ensemble de terrains de taille importante (10 lots ou +) sans découpage foncier pré-établi non intégrés à des opérations d'ensemble *potentiel (informatif) en logements estimé sur cet extrait : 6 à 10 logements*	
→ **Typologie 5 : espaces résiduels complexes** accessible depuis la voie et donnant sur des cœurs d'îlots configuration parcelle complexe et irrégulière) plusieurs propriétés (foncier multiple) *potentiel (informatif) en logements estimé sur cet extrait : 3 logements*	
→ **Typologie 6 : espaces résiduels en cœurs d'îlot / fonds de jardins** fonds de jardins de grande taille accessibilité complexe front bâti sur rue *potentiel (informatif) en logements estimé sur cet extrait : 6 logements*	

N'ont pas été intégrés au résiduel potentiel :

- **Les parcelles objets de PC avancés, projets en cours de construction (mais pas figurés encore au cadastre)**
- **Tous les espaces résiduels inconstructibles au PPRn car soumis au risque**
- **Les espaces boisés classés**
- **Toutes les emprises d'équipements, de parkings**
- **Les surfaces de bassins d'orage**
- **Les surfaces d'espaces verts, boisés, jardins à préserver identifiés au plan de zonage (espaces verts, espaces boisés classés)**

Sur la zone d'ACTIIVITES
Toute la ZA est aménagée ou commercialisée ; la tranche 4 (PA réalisé) correspond à l'extension de la ZA (zonage inchangé par rapport au PLU en vigueur).
Il n'existe pas de capacité de densification ni de transformation-mutation de bâtiments/friches dans la ZA

II.2. Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis – capacité potentielle de construction

Le diagnostic a permis d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible au sein des espaces déjà bâtis de la commune.
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, les villages des Allards, La Rémigeasse/Beaupaire, Le Riveau/le Deau, en y soustrayant les terrains inconstructibles au titre du PPR (dents creuses dans l'urbain soumis au risque) est d'environ 25 ha.

Toutefois, la totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée dans les 10 ans (mais plutôt sur les 25 ans à venir).
On peut donc intégrer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

Sur les 25 ha d'espaces résiduels identifiés, on applique un taux de rétention foncière de 20%, ce qui donne un potentiel « réel » à 10 ans estimé à : 20 ha
Qui correspond à <u>environ 240 logements potentiels dans le « résiduel » urbain</u>
(20 ha X (12 logts/ha) = 240 logements)

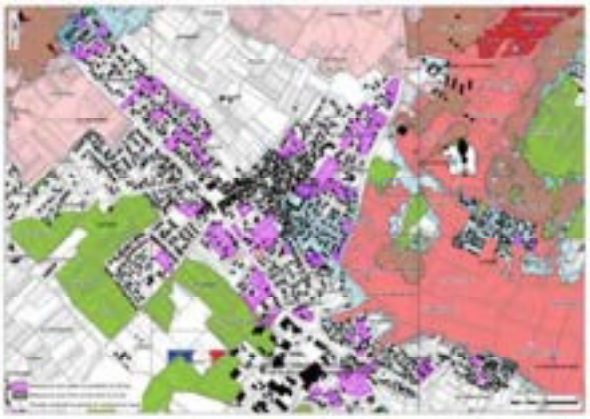
Sur la zone d'ACTIIVITES
Il n'existe pas de capacité de densification ni de transformation-mutation de bâtiments/friches dans la ZA

Cartes de localisation des surfaces résiduelles, décembre 2018

RESIDUEL INDIQUE EN POCHE ROSE

Le bourg



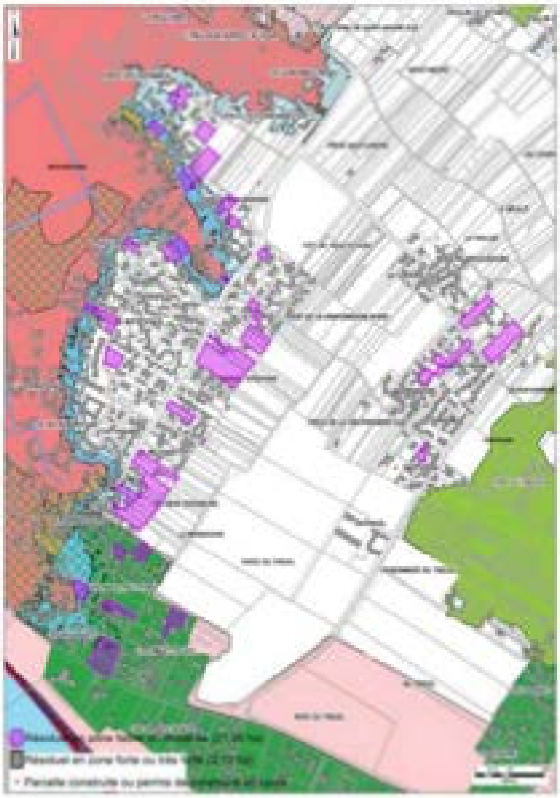




RESIDUEL INDIQUE EN POCHE ROSE

La Remigeasse



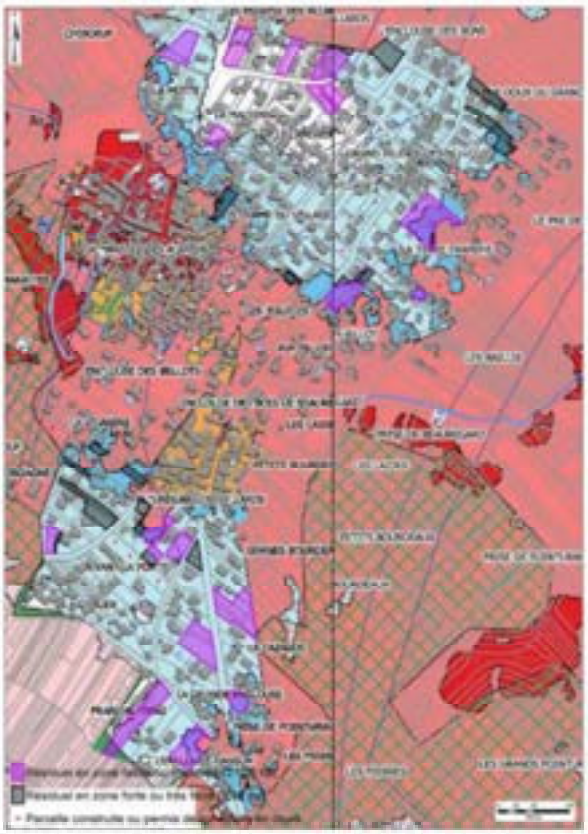




RESIDUEL INDIQUE EN POCHE ROSE

Les Allards

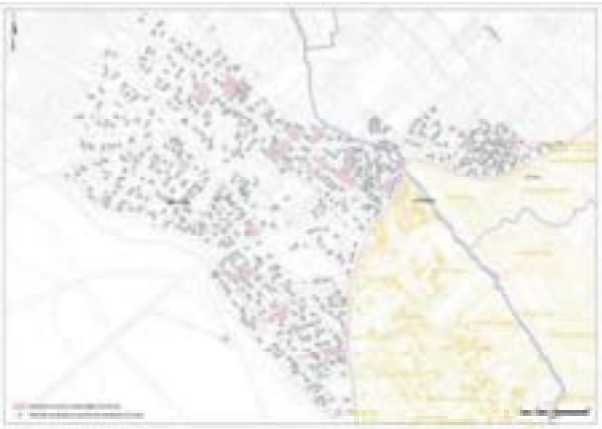




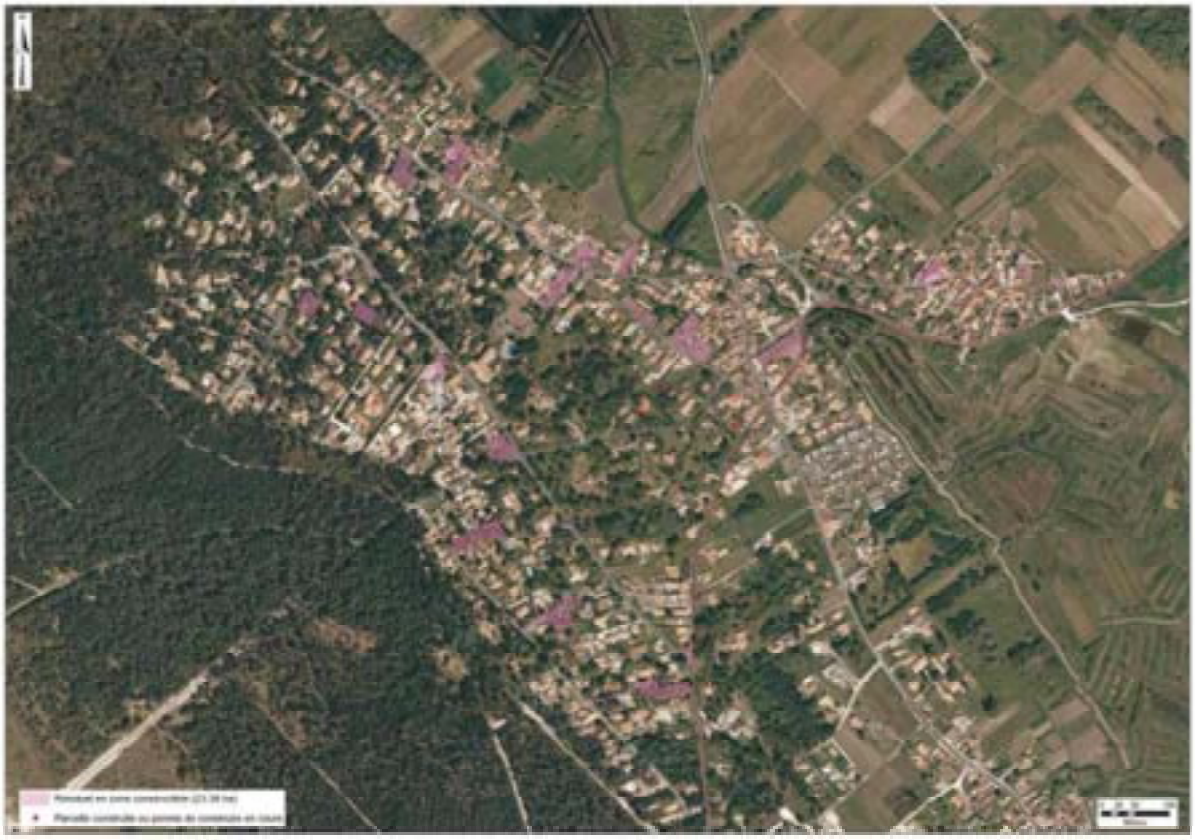


RESIDUEL INDIQUE EN POCHE ROSE

Vert Bois - le Riveau







RESIDUEL INDIQUE EN POCHE ROSE

La Noue – La Berguerie - Les Bardières







RESIDUEL INDIQUE EN POCHE ROSE

II.3. Les espaces ou bâtiments mutables

L'analyse du foncier montre que le potentiel de mutation bu bâti est relativement faible sur la commune.

En effet, aucun site d'activités délocalisables ou de friches mutables n'a été localisé et pourrait faire l'objet d'opérations résidentielles.

En revanche, sont identifiés :

- L'ancien camping de La Remigeasse : secteur en continuité du village de La Remigeasse, encadré d'habitations : ce site pourrait accueillir des équipements, activités ou logements, sous réserve de respecter les dispositions du PPR, en raison du risque littoral (submersion et feux de forêt)

- L'ancienne colonie de vacances de la Cailletière correspond à un ensemble bâti qui pourrait faire l'objet d'une mutation et d'une valorisation (projet en cours d'étude).

Le site est composé de bâtiments du XVIIe siècle, profondément remaniés aux XIXe et XXe siècles ainsi que des baraquements datant des années 1960 + 6 hectares de terrains sont composés de prairies et de bois (propriété publique).





La requalification d'espaces ou bâtiments mutables ne doit pas être entièrement dédiée à la vocation résidentielle. Le développement touristique, des équipements publics ou bien d'autres activités économiques ont aussi besoin d'espace pour se développer.

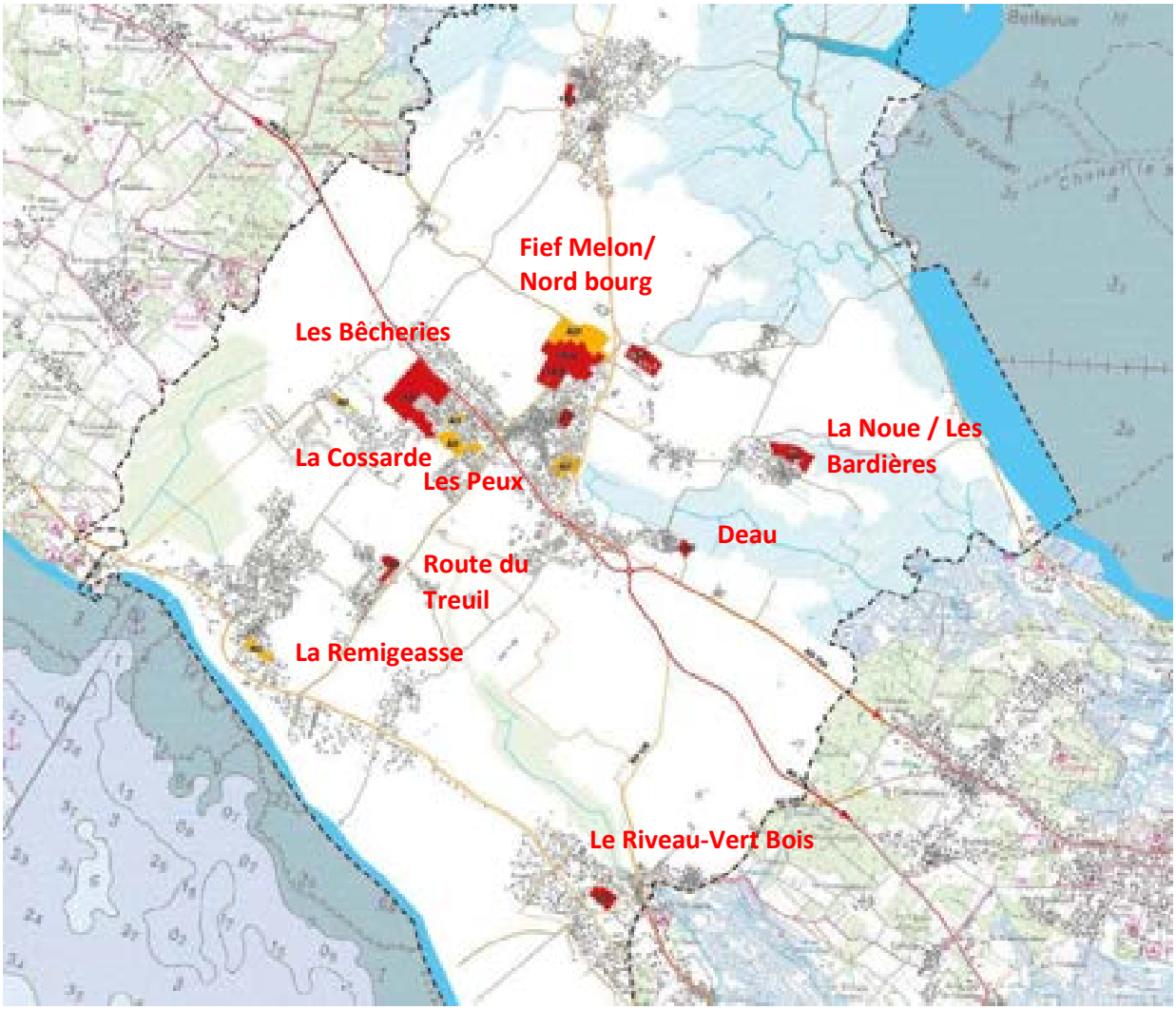
Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au plan de zonage dans les zones et secteurs de types A et N (23) : ils correspondent à :

- des domaines (anciennement agricoles) : Matha, La Cailletière, Méré, la Poltière (sud)
- des constructions isolées anciennement agricoles
- des bâtiments économiques diffus (garage au nord-est de l'écopôle)

III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR

I.1. Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur

Localisation des zones 1AU et AU du PLU avant révision



La surface totale des zones AU/1AU non bâties du PLU en vigueur est de 37,8 ha

secteurs AU/1AU PLU en vigueur	surface Ha
BECHERIE-COSSARDE SUD	10,5
COSSARDE	0,5
LES PEUX	2,3
RUE DES JARDINS	0,9
FIEF MELON BOURG NORD	14,6
BUSSAC	0,5
ROUTE DU TREUIL	1,1
LES ALLARDS OUEST	0,9
LA REMIGEASSE SUD	1,4
LE RIVEAU VERT BOIS	1,7
MOTTES DE DEAU	0,5
LES BARDIERES NORD	2,9
TOTAL	**37,8**

Les zonages AU/1AU inscrits en « extensions » des enveloppes bâties correspondent à une surface de 34,5 ha environ ; si on exclut les secteurs de « vides urbains » de :

- La Cossarde (vide urbain)
- La Remigeasse sud (ancien camping)
- Rue des jardins (fonds de jardins)
- Les Peux (partie insérée dans le tissu bâti)

Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de mai 2016 à décembre 2018.

Les fiches d'analyse synthétique des zones AU et 1AU sont annexées au présent rapport de présentation.

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- pour intégrer les dispositions du PPRn approuvé en aout 2018,
- pour tenir compte du projet de développement agricole communautaire et de projets récents,
- pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologies (travaux PLU, études trame verte et bleue du Pays MO).

Ainsi le PADD débattu en CM d'août 2017, a fait l'objet d'un nouveau débat en CM de février 2019, pour affiner et ajuster le projet et permettre la finalisation du projet réglementaire et des OAP.

Les principes généraux retenus qui ont fait progresser le projet :

1- S'éloigner de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)

2- développer prioritairement les quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements

3- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR…

DISPOSITIONS DU PLU REVISE

La commune retient :

- ✓ le principe d'un développement du bourg prioritairement :
  - **au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches**
  - **au Sud-Ouest sur les secteurs de la Cossarde et des Peux**
- ✓ Le développement mesuré de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles habitations autour de villages caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative et dans des secteurs déjà urbanisés

La maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain correspond à :

- **une division par 3 des surfaces constructibles en « extension » inscrites au PLU en vigueur (surfaces AU et 1AU en « extensions » = 34,5 ha, projet PLU = 11,5 ha)**
- une enveloppe chiffrée constructible en extension maîtrisée et phasée, proche du bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constats depuis l'approbation du PLU (11,5 ha)

BILAN DES ZONES AU / 1AU – CHOIX RETENUS DANS LE PLU REVISE

Zone	Constats Diagnostic	Choix retenus
NORD BOURG	En continuité du bourg Usages agricoles (vignes) Proximité Fief Melon Eloignement du bourg par rapport aux terrains abords city park et cimetière	**Report de la zone à urbaniser vers le nord-ouest en continuité du city park et du cimetière (en plusieurs phases : AU, 1AU)** Acquisitions foncières communales pour programme de logements mixtes dont OFS/accession sociale
FIEF MELON	En discontinuité du bourg Secteur sensible Zones humides	**Abandon de la zone à urbaniser** Classement en zone naturelle protégée
LES BECHERIE / LA COSSARDE SUD	En continuité du bourg Passage fonctionnel d'espèces terrestres Petites zones humides : vigilance Sécurité des accès à assurer Hors risques PPRn	**Maintien de la zone à urbaniser, réduite** OAP pour prise en compte des accès, du passage espèces terrestres, préservation de zones humides
LES BECHERIES NORD	En continuité du bourg / dans le bourg aggloméré (reliquat parties est) Présence de zones humides Risque feu de forêt au PPrn	**Abandon de la zone à urbaniser** Report ver le secteur nord-ouest du bourg, hors zones de risques naturels
LES PEUX	Continuité hydraulique identifiée, à préserver	**Maintien de la zone constructible pour opération logements mixte + accession sociale 100 % (OFS)** OAP intégrant les questions d'accès, desserte, préservation de la continuité hydraulique
LA REMIGEASSE	dans le village (reliquat parties est) : ancien camping en partie soumis au risque littoral PPRn (submersion + feu) éloignement/ bourg	**Report de la constructibilité** (zonage de type 1AU)
LE RIVEAU-VERT BOIS	En continuité du village Grand « vide » urbain Valeur paysagère du secteur sous bois Problématiques pluviales et accessibilité éloignement/ bourg	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien d'une zone naturelle « tampon » et paysagère
LES ALLARDS	En continuité du village Soumis au risque PPRn Frange de marais et usages agricoles Problématiques réseaux et accessibilité	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis, sous réserve application PPRn
LE GRAND DEAU	En discontinuité bourg ou village En bordure des marais et usages agricoles	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis les plus denses
LES BARDIERES	En discontinuité bourg ou village	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis les plus denses
ROUTE DU TREUIL	En discontinuité bourg ou village	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis les plus denses

I.2. Bilan du règlement écrit

Le règlement du PLU de DOLUS est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.
Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

- → Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

- → Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi).

I.3. Bilan des zonages du règlement graphique

D'une manière générale,

L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

- → mieux intégrer les dispositions de la loi littoral : en particulier les zonages des parties aménagées et bâties en discontinuité des agglomérations, villages tels que les équipements diffus, ZAC de regroupement des caravanes
- → délimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, projets
- → re-délimiter les zonages naturels

I.4. Bilan des emplacements réservés

Les emplacements réservés doivent être actualisés pour tenir compte :

- des opérations et projets réalisés,
- des acquisitions publiques,
- des projets abandonnés,
- des nouveaux projets, notamment les emprises nécessaires à la mise en oeuvre du Plan Vélo III (CCIO)

TOME IV. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU

A – Définition des 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

Orientation générale
A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect de la loi Paysage Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Respect de la charte architecturale et paysagère Prise en compte de la trame verte et bleue Prise en compte des études paysagères et TVB du pays MO (dans le cadre des études Scot)	Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables AR, AoR, NR Identification au plan : - Espaces proches du rivage - Bande littorale - Espaces remarquables Evolution des espaces boisés classés (mouvements) Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, aquacoles, boisements, … Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles sur : - les espaces à sensibilité paysagère et/ou écologique (Fief Melon, …) (« sous-bois » : Vert Bois, sud Riveau, l'Ecuissière…) - ou en bordure de marais et/ou littoral (Les Allards, Les Bardières, La Perroche…) Règlement écrit : - Reconduction des principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis du PLU en vigueur - définition de zonages « U » indicés (Uc1, Uc2,Uc3 notamment) pour adapter la densité (emprises, extensions), les règles volumétriques au tissu bâti, avec pour objectif la préservation d'un tissu aéré et la conservation de jardin et de boisement en contact avec les dunes boisées au sud de la commune - ces règles viennent compléter/renforcer les dispositions de l'article L 121-8 du CO – loi littoral) OAP adaptées selon les secteurs : - densités et formes urbaines en greffe sur le bourg (rue des jardins, et ouest bourg) - densités plus faibles sur La Cossarde Sud (lien hydraulique à préserver, proximité de boisements) - programme dense à moyennement dense aux Peux (programme OFS, extension sud) - opération en greffe au noyau ancien de village, hauteurs limitées et jardins en contact des espaces agricole/marais à l'est (La Noue/La Guérie)

Orientations générales -
A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers
A3 – Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Gestion des espaces agricoles et marais Préservation et développement des activités agricoles et aquacoles Respect des lois Grenelle Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral Prise en compte de la trame verte et bleue Prise en compte des études paysagères et TVB du pays MO (dans le cadre des études Scot) Prise en compte du projet agricole communautaire	Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables AR, AoR Identification : - Espaces proches du rivage : classement en zones et secteurs : – UC3 – AR, AoR : les dispositions de l'article R 121-5 du CU et la gestion du site classé garantissent l'extension mesurée de l'urbanisation – N : les extensions des constructions (habitations) y sont très encadrées (20 m² d'emprise au sol, rdc imposé) – NR : les dispositions de l'article R 121-5 du CU et la gestion du site classé garantissent l'extension mesurée de l'urbanisation – Nt1 : camping ouest La Remigeasse - Bande littorale : zonage N (espaces naturels, ou ou pas aménagés, noyau ancien de La Perroche, hôtel au sud de La Remigeasse…) ou NR (espaces remarquables) - Espaces remarquables Encadrement strict des possibilités de logements nécessaires aux activités agricoles, extension d'habitation et hébergement (touristique) en zone A : Logement agricole : – en continuité de constructions existantes, – 20 m² d'emprise au sol maximum, en une seule fois – Rez de chaussée imposé – Ou dans le cas de changement de destination de bâtiments identifiés Encadrement strict des possibilités d'extension des habitations existantes en zone N : – 20 m² d'emprise au sol maximum, en une seule fois – Rez de chaussée imposé Possibilité d'hébergement touristique uniquement par changement de destination de bâtiments identifiés Evolution des espaces boisés classés Ajustement des zones constructibles / usages agricoles, aquacoles, boisements, … Définition des OAP intégrant les secteurs sensibles et la TVB (lien hydraulique) OAP thématique « marais »

Orientation générale
A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages des Allards, de La Remigeasse-/Beaurepaire, du Riveau/Le Deu
Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels
Contenir le développement des ensembles urbains les plus constitués
Conforter la vocation d'habitat dans les villages ou les quartiers de « La Berguerie /La Noue», « La Parie », « Les Bardières » (écarts « insulaires »), « La Tirelire », « La Gratonnière », « Tartifume », résidentiels, où vivent les populations à l'année, usagères des équipements et services
Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis, la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur, prise en compte des risques naturels…)

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect loi ALUR Respect de la loi littoral Respect de la loi Paysage Gestion des espaces agricoles et marais Prise en compte des risques en particulier PPRn approuvé 2018 Développement prioritaire des quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements	Adaptation des zonages constructibles Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles Report des zones constructibles prioritairement autour du bourg et vers les zones « hors risques » Confortement habitat dans le bourg et en continuité, dans les villages (en respectant le PPRn et en préservant les secteurs paysager identifiés, sous-bois plus particulièrement) et dans les quartiers résidentiels où vivent déjà les populations « à l'année » Dispositions réglementaires différenciées entre « bourg », « villages » et autres espaces urbanisés : Destinations et sous destinations autorisées Possibilité ou non de nouvelles condtructions en dents creuses et / ou en extensions Possibilité d'annexes détachée sou non Maîtrise de l'étalement urbain Objectifs chiffrés maîtrisés

Orientation générale
A5 - Préserver-valoriser le bâti ancien

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Protection du patrimoine bâti ancien, traditionnel : bourg, noyaux de villages et quartiers, écarts… Respect de la charte architecturale et paysagère	Identification du patrimoine bâti art L 151-19 du CU Règles spécifiques à ce patrimoine identifié OAP intégrant des principes de développement en « greffe » (Nord-ouest bourg, La Noue est)

Orientation générale
A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Eloignement de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)	Adaptation des zonages suite aux études et à l'approbation du PPRn Report de zonages constructibles vers les zones « hors risque »

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, retenues pour la commune.

Orientation générale

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

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Evolution et adaptation des zonages constructibles en vue de permettre un renouvellement et un développement de la population locale prioritairement Prise en compte des démarches et projets de programmes de logements diversifiés, notamment accession sociale, mais aussi écohabitat Respect du PLH	Evolution des zonages U et AU Redéfinition des OAP Dispositions réglementaires différenciées selon les secteurs de développement : - taux de logements sociaux différenciés (voir règlement) selon la situation des zones, la densité, la proximité des équipements et services, - majorés sur secteurs ciblé (les peux Est, nord ouest bourg, …) - adaptés / minorés sur certains secteurs du fait de leur localisation ou de la typologie du projet programmé : La Noue est, La Cossarde

Orientation générale

B2 - Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive avec une bonne intégration paysagère et l'habitat innovant

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect Lois Grenelle Traduction au PLU des objectifs communautaires	Règlement adapté Possibilités renforcées en zone UX (toitures avec panneaux photovoltaïques) (politique intercommunale volontariste)

Orientation générale

B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour du bourg

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect loi ALUR, lois Grenelles Limitation de l'étalement urbain Concentration des projets résidentiel, d'équipements et économiques (sauf agricole-aquacole) dans le bourg et en continuité du bourg Prise en compte du plan vélo III	Adaptation du règlement graphique et écrit pour maîtriser la production de nouveaux logements sur les quartiers les plus éloignés du bourg et équipements + commerces. Liaisons douces intégrées aux OAP ER pour emprises plan vélo III et autres liaisons douces, aménagements viaires

Orientation générale

B4 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Inscription dans le projet communautaire de développement des communications, en particulier sur le bourg et sur la ZA	Règlement adapté

Orientation générale

B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Maîtrise de l'éparpillement des commerces et services sur les axes de circulation et dans les villages Maintien activités existantes dans les villages, maîtrise des extensions et développement cadré des nouvelles activités Préservation des entées de villages (RD) Sécurité des axes routiers (RD) Objectif d'équilibre entre le centre bourg commerçant et la ZA	Règlement graphique et écrit adaptés Règles spécifiques pour la maîtrise du développement d'activités hors centre bourg et ZA Linéaire commerçant préservé (maintien des rdc commerciaux centre bourg)

Orientation générale

B6 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Gestion des espaces agricoles et marais Préservation des espaces cultivés et marais / maîtrise de l'étalement urbain Choix établis en concertation avec les acteurs agricoles (exploitants)	Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables AR et AoR Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, aquacoles, boisements, … Identification des espaces proches du rivage et des coupures d'urbanisation en prenant en compte les sites d'exploitation agricole Evolution des espaces boisés classés Encadrement strict des possibilités de logements nécessaires aux activités agricoles, extension d'habitation et hébergement (touristique) en zone A : Logement agricole : – en continuité de constructions existantes, – 20 m² d'emprise au sol maximum, en une seule fois – Rez de chaussée imposé – Ou dans le cas de changement de destination de bâtiments identifiés Encadrement strict des possibilités d'extension des habitations existantes en zone N : – 20 m² d'emprise au sol maximum, en une seule fois – Rez de chaussée imposé Possibilité d'hébergement touristique uniquement par changement de destination de bâtiments identifiés

Orientation générale

B7 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Prise en compte des activités et usages existants : sports et loisirs, campings, villages vacances, zones à camper Maîtrise du développement : Requalification hébergement, valorisation, mises aux normes Aucun confortement ni extension des zones à camper Prise en compte des activités et équipements : écopôle, dépôts BTP, équipements culturels…	Zonage différenciés Règlement écrit adapté, dans le respect des dispositions de la Loi littoral Identification du patrimoine, possibilité de changements de destination sur bâtiment identifiés Zonage N strict (suppression du secteur Nt3) Possibilité d'extensions bâtimentaires uniquement, en zone N et secteurs Ne, Na

C - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Rappels :
Les principes généraux retenus :

1- S'éloigner de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)
2- développer prioritairement les quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements
3- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR…

Les *enjeux :*

- *organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,*
- *maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie «rural») et* pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).

La commune retient :

- ✓ le principe d'un développement du bourg prioritairement :
  - **au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches**
  - **au Sud-Ouest sur les secteurs de la Cossarde et des Peux**
- ✓ Le développement mesuré de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles habitations autour de villages (caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative) et dans l'enveloppe de secteurs déjà urbanisés

La maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain correspond à :

- → **une division par 3 des surfaces constructibles en « extension » inscrites au PLU en vigueur**
- → **une enveloppe chiffrée constructible en extension maîtrisée et proche du bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constats depuis l'approbation du PLU (11,5 ha)**, pour :
  - répondre aux besoins en matière de production de logements, d'activités, d'équipements, d'une part,
  - tenir compte du « report » de la production de constructions neuves longtemps inscrites dans des secteurs dispersés, peu denses vers des espaces extension du bourg, villages et secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatifs (application de la Loi Littoral, ALUR, Grenelle, prise en compte des risques, …)
  - intégrer les besoins propres aux personnes résidant dans des zones soumis aux risques (possibilité de relocalisation)

La commune affiche les objectifs chiffrés suivants :

- **une surface de surfaces constructibles de 12 ha maximum**
- **une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » inférieure à 10 ha**

Explication des choix retenus

Le projet communal fixe sans son PADD une maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de l'étalement urbain à 12 ha maximum (espaces constructibles AU/1AU).

Cette surface rejoint la surface consommée ces 10 dernières années.

La surface de 12 ha « maximum » intègre l'ensemble des zones à urbaniser potentielles, à moyen et long terme, y compris les zones fermés à l'urbanisation. Cette enveloppe « large » permet une souplesse au PLU et la possibilité, si nécessaire, de reporter l'urbanisation d'un secteur à un autre, par exemple en cas de blocage foncier, surcoûts

d'aménagements, contraintes techniques ou environnementales identifiées au moment de la mise en œuvre d'un projet…

Important :

Certains secteurs inscrits en zonage AU et 1AU sont situés hors surfaces agricole ou naturelles :

- une partie dans un secteur de « mutation » (zone 1AU de l'ancien camping de La Remigeasse) dans l'enveloppe bâtie
- une partie sur la zone des Peux est (environ 0,6 ha)

Soit environ 2 ha.

Le projet de PLU prévoit donc une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » (AU, 1AU) inférieure à 10 ha (environ 9,5 ha, car zone de la Remigeasse et des Peux Est dans les enveloppes bâties, non agricoles, non naturelles).

Le besoin en surfaces « AU » nécessaires à l'accueil de logements est évaluée à environ 10,6 ha**.**

Ces zonages « AU » ou « 1AU » peuvent être définis dans l'enveloppe bâtie (grands espaces résiduels ou espaces de « mutation ») et en extension

Le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU et 1AU, Dont,

- **6,68 ha en zone AU ouvertes à l'urbanisation**
- **4,47 ha en zone 1 AU fermées à l'urbanisation,**
  - **en extension nord-ouest du bourg (ouverture conditionnée par l'urbanisation de la zone AU1)**
  - **et en secteur de mutation (ancien camping de la Remigeasse)**

Les zones de type AU (AU et 1AU) inscrites « hors enveloppes bâties », donc en extension sur des espaces agricoles ou naturels, correspondent à environ 9,5 ha.

Articulation du projet de PLU avec le projet de PLH

Rappel : le PLH prévoit de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 ha/an an, soit 21 ha sur la durée du PLH (2019/2024)** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU de Dolus d'Oléron prévoit 6,68 ha de zones AU à court-moyen terme (1 ha environ / an sur la durée PLH) et environ 4,47 ha à moyen-long terme (zones 1AU fermées à l'urbanisation, dont une est un secteur d'ancien camping sud Remigeasse : mutation).

Sur la zone d'ACTIIVITES

Toute la ZA est aménagée ou commercialisée ; la tranche 4 (PA réalisé) correspond à l'extension de la ZA (zonage inchangé par rapport au PLU en vigueur).

Les limites des zones Ux correspondent à la ZA aménagée ou en cours d'aménagement, les parcelles non bâties sont destinées à l'accueil d'activités qui ne peuvent être accueillies dans les parcelles résiduelles de la ZA ni dans le centre bourg.

pas d'augmentation de zonage Ux :



PLU en vigueur



PLU révisé 2020

II. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – PRINCIPES INSCRITS DANS LES OAP TRADUISANT LES OBJECTIFS RETENUS

A – Définition des 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

	SECTEURS SOUMIS A OAP				
ORIENTATIONS GENERALES	**UAP** Rue des jardins	**AU1** Nord ouest bourg	**AU2-AU5** La Cossarde	**AU4-AU5** Les Peux	**AU6** La Noue-La Berguerie
A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire	Préservation des fonds de jardins et cœurs d'îlots Opération « greffe »	Opération « greffe » Accroche au bourg Maintien de perspectives Vélum maîtrisé	Clôtures végétale Maintien de la trame verte et de la continuité hydraulique	Clôtures végétale Maintien de la trame verte et de la continuité hydraulique	Opération « greffe » Accroche au village traditionnel Clôtures végétale Traitement interface village/marais Maîtrise du velum
A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	Maintien de fonds de jardins Cœur d'îlot « vert » imposé	Opération d'ensemble, organisée et dense, mutualisation des voiries et espace publics Phasage de l'opération en tranches	Maintien de la trame verte et de la continuité hydraulique	Maintien de la trame verte et de la continuité hydraulique	Maintien de fonds de jardins + clôture végétale en interface est
A3 – Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques	Cœur d'îlot « vert » imposé		Maintien de la trame verte et de la continuité hydraulique	Maintien de la trame verte et de la continuité hydraulique	Maintien de fonds de jardins + clôture végétale en interface est
A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages	Densification maîtrisée du centre bourg traditionnel	Extension organisée et maîtrisée du bourg	Extension organisée et maîtrisée du bourg	Extension organisée et maîtrisée du bourg	Extension organisée et maîtrisée du village
A5 - Préserver-valoriser le bâti ancien	Préservation des fonds de jardins et cœurs d'îlots Opération « greffe »	Opération « greffe » Accroche au bourg Maintien de perspectives Vélum maîtrisé	//	//	Opération « greffe » Accroche au village traditionnel

	SECTEURS SOUMIS A OAP				
ORIENTATIONS GENERALES	**UAP Rue des jardins**	**AU1 Nord ouest bourg**	**AU2-AU5 La Cossarde**	**AU4-AU5 Les Peux**	**AU6 La Noue-La Berguerie**
A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques	Hors zone de risque Défense incendie à compléter	Hors zone de risque Défense incendie à compléter	Hors zone de risque Défense incendie à compléter	Hors zone de risque Défense incendie à compléter	Hors zone de risque Défense incendie à compléter

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, retenues pour la commune.

	SECTEURS SOUMIS A OAP				
ORIENTATIONS GENERALES	**UAP Rue des jardins**	**AU1 Nord ouest bourg**	**AU2-AU5 La Cossarde**	**AU4-AU5 Les Peux**	**AU6 La Noue-La Berguerie**
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 Voir grille estimation des densités et potentiels de logements par zone AU, page suivante	Densification maîtrisée du centre bourg traditionnel *Habitat diversifié (règlement)*	Extension organisée et maîtrisée du bourg *Habitat diversifié (règlement)*	Extension organisée et maîtrisée du bourg *Habitat diversifié (règlement)*	Extension organisée et maîtrisée du bourg *Habitat diversifié (règlement)*	Extension organisée et maîtrisée du village *Habitat diversifié (règlement)*
B2 - Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive avec une bonne intégration paysagère et l'habitat innovant	//	Eco habitat + Trame verte et paysagère	Eco habitat + Trame verte et paysagère	Eco habitat + Trame verte et paysagère	//
B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour du bourg	Liaison douce rue des jardins/école	Liaisons douces dans l'opération et vers le centre bourg	Liaisons douces	Liaisons douces	//
B4 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie	//	//	//	//	//
B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial	Pas de commerces	Services Pas de commerces	Pas de commerces	Pas de commerces	Pas de commerces

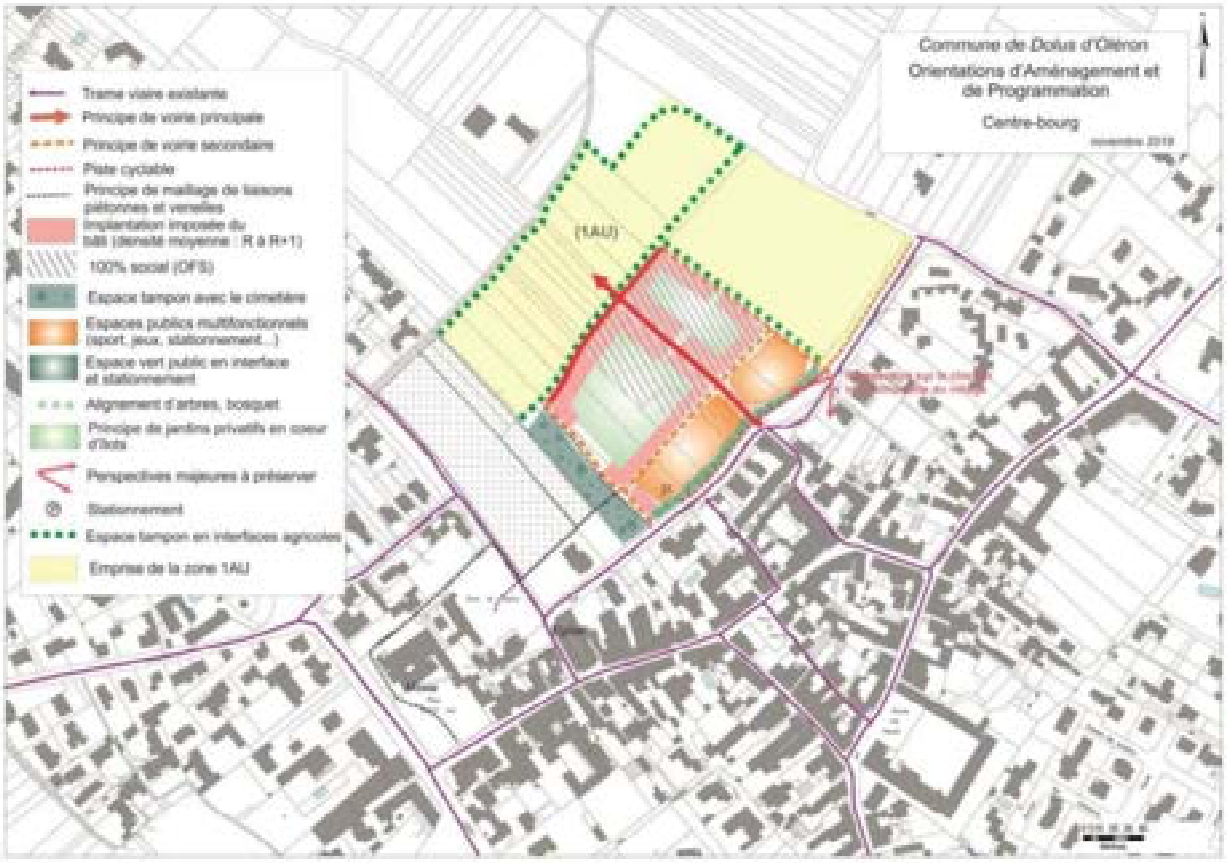
	SECTEURS SOUMIS A OAP				
ORIENTATIONS GENERALES	**UAP Rue des jardins**	**AU1 Nord ouest bourg**	**AU2-AU5 La Cossarde**	**AU4-AU5 Les Peux**	**AU6 La Noue-La Berguerie**
en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg					
B6 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles	//	Opération d'ensemble, organisée et dense, mutualisation des voiries et espace publics Phasage de l'opération en tranches	//	//	//
B7 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs	//	//	//	//	//

Estimation des densités et potentiels de logements par zone AU et 1AU :

site	zonage	surface	densité moyenne	nombre logements potentiel
nord bourg	AU1	2,22	22	49
La Cossarde	AU2	1,15	8	9
Les Peux Est	AU3	1,13	20	23
La Cossarde sud	AU4	0,62	18	11
les Peux ouest	AU5	0,95	18	17
La Noue - La Berguerie	AU6	0,61	19	12
	TOTAL AU	**6,68**		120
Nord bourg	**1AU**	**3,07**	18	55
Sud Remigeasse	**1AU**	**1,40**	10	14
	TOTAL AU -1AU	**11,15**		190

A - LES OAP SECTORIELLES

CENTRE BOURG - NORD-OUEST



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	**Opération « greffe »** **Continuité de la trame urbaine du bourg, traditionnelle** : - Bâti en partie groupé en ordre continu et/ou en ordre discontinu - cœurs d'ilots en jardins Maintien de vues sur le clocher (espaces non constructibles) **Espaces paysagers publics** en interface avec le bourg et en bordure du cimetière **Densité forte à moyenne** Hauteur maîtrisée pour préserver les vues sur le clocher Dégressivité de la densité et du velum du bourg vers le nord et en transition avec les espaces agricoles et naturels. **Gestion des interfaces agricoles** Préservation de zones « tampons » en interfaces agricoles, au nord, nord-est de la zaone1AU à moyen-long terme : espaces libres publics, plantés (bosquets, haie vive d'essences locales), largeur de 8/10 m environ
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	**Habitat prioritaire** **Habitat social (accession, location) -** *Cf dispositions réglementaires*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Création d'une placette paysagère Gestion du pluvial
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs sur espaces publics, mutualisés
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité directe arrêt cars bourg
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Desserte interne organisée, hiérarchisée Voirie partagée + liaisons douces Sens uniques, emprise réduites des voiries Réseaux à renforcer - Défense incendie à compléter

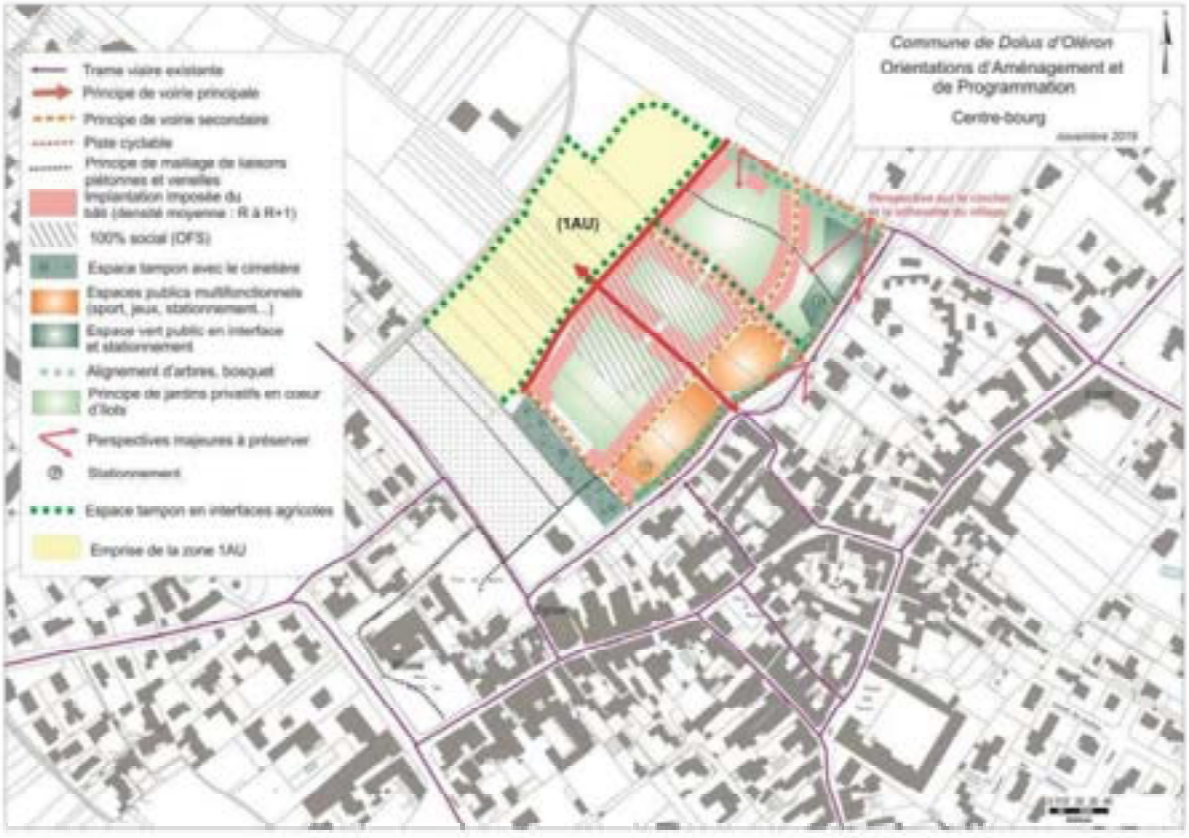
Traitement des interfaces agricoles : (à chaque phase ou tranche d'aménagement, de manière à préserver les interfaces :

- des bandes préservées, publiques en espaces libres, engazonnés ou plantés, bordés d'une haie vive, ayant un rôle d'espaces « tampons » et « écrans » entre le quartier futur et les terres exploitées
- des espaces de cheminements piétons/vélos en périphérie du quartier résidentiel

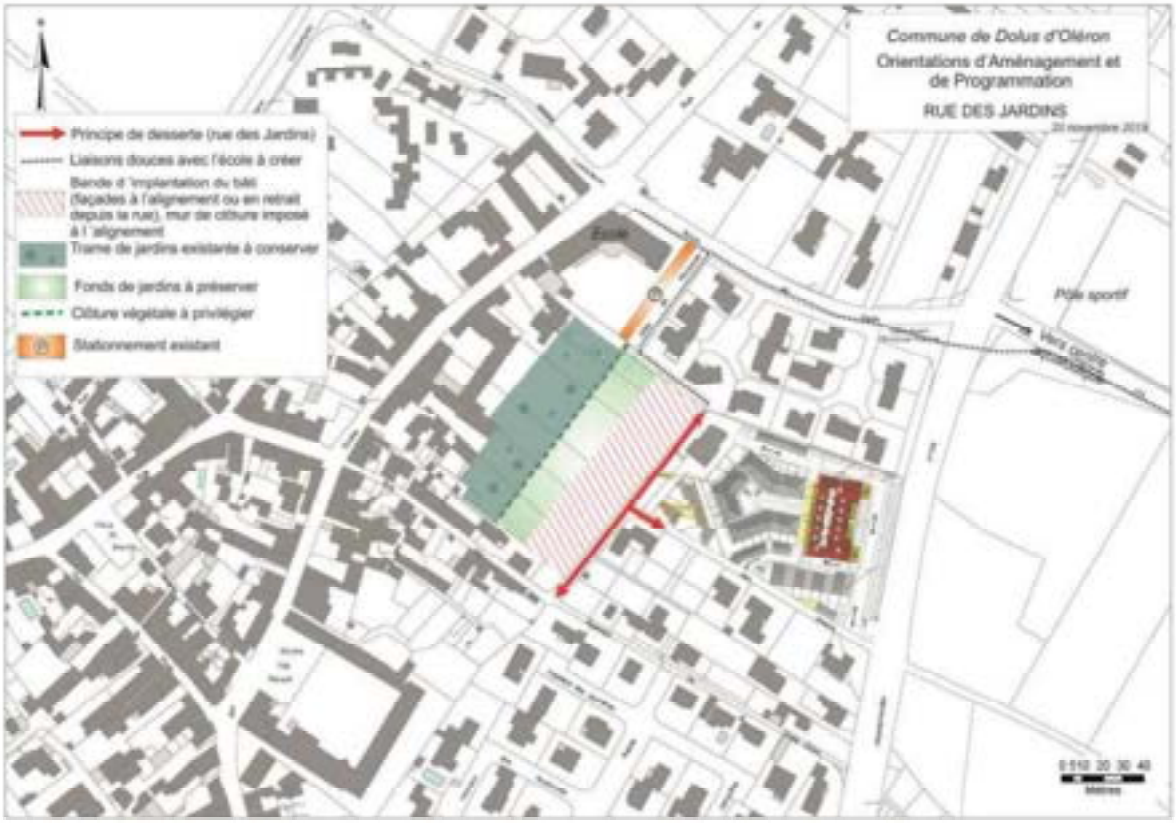
SCHEMAS ILLUSTRATIFS

ESQUISSE DE PROGRAMMATION CAUE 17 – AVRIL 2017



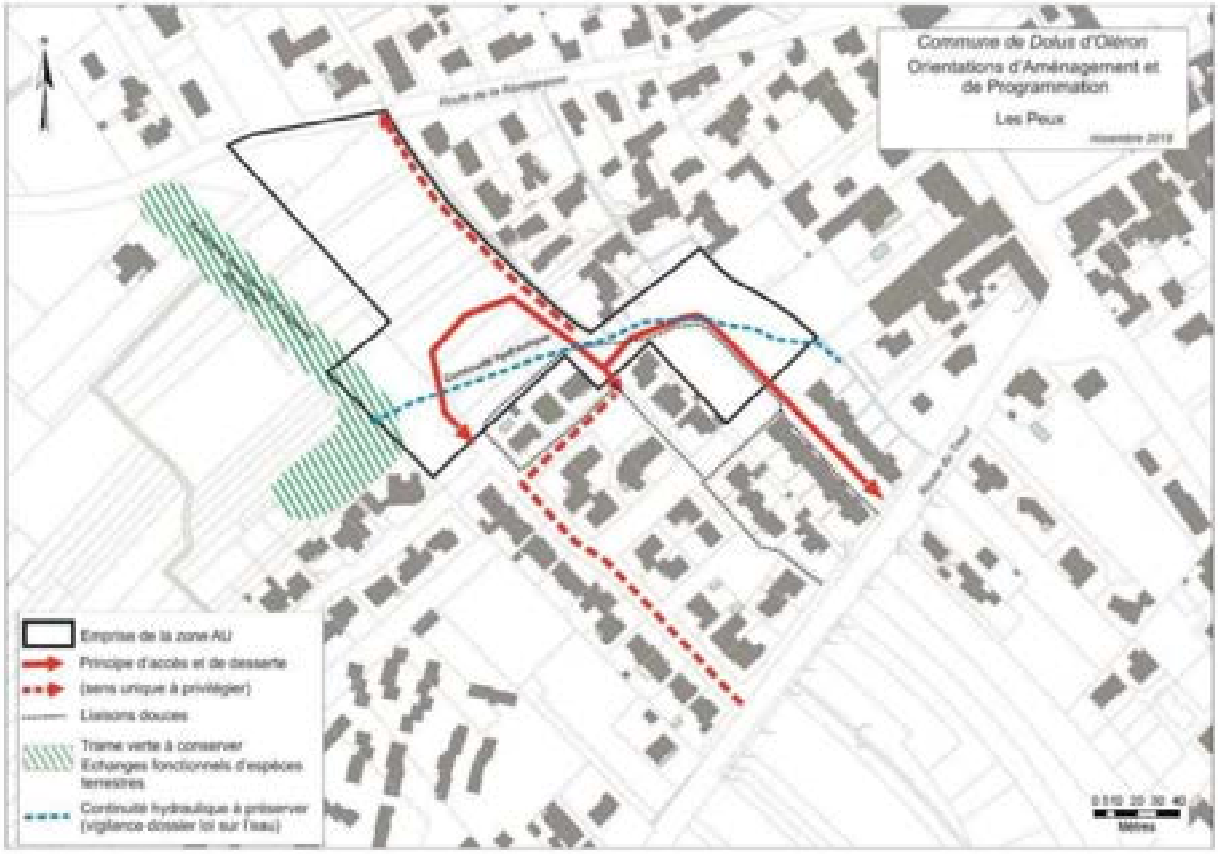


RUE DES JARDINS



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	**Opération « greffe »** **Continuité de la trame urbaine du bourg, traditionnelle** : - Bâti en partie groupé en ordre continu et/ou en ordre discontinu - alignement sur rue ou retrait avec mur de clôture à l'alignement (pour privilégier des jardins « sud ») - cœurs d'ilots en jardins : fonds de jardins connectés/continus avec jardins existants (maisons de bourg nord ouest) **Densité forte à moyenne**
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	**Habitat prioritaire** **Habitat social (accession, location)**
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Gestion du pluvial à la parcelle Maintien d'emprise de jardins en cœur d'îlot et au sud côté rue des jardins
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Stationnement sur les lots privés
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité directe arrêt cars bourg
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Desserte : rue des jardins Liaison douce à prévoir vers l'école Réseaux à renforcer Défense incendie à compléter

LES PEUX



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	Intensification urbaine Densité moyenne Qualité des clôtures interface avec zone agricole au sud-ouest (règlement)
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	**Habitat** **Habitat social (accession, location)**
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Gestion du pluvial Maintien de la continuité hydraulique (dossier loi sur l'eau)
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs sur espaces publics, mutualisés
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité directe arrêt cars bourg
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Desserte interne organisée, hiérarchisée Voirie partagée Sens uniques, emprise réduites des voiries Réseaux à renforcer Défense incendie à compléter

LA COSSARDE



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	Densité moyenne (nord) à faible (nord) Qualité des clôtures interface avec zone agricole au sud (règlement) Maintien d'une trame verte de qualité Maintien des zones humides – espaces libres
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	**Habitat diversifié dont éco-habitat** **Yourtes (nord)**
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Gestion du pluvial Maintien de la continuité hydraulique (dossier loi sur l'eau)
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs sur espaces publics, mutualisés
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité directe arrêt cars bourg
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Desserte interne organisée, hiérarchisée Voirie partagée, sens uniques, emprise réduites des voiries Pas de nouvel accès depuis toute de la Remigeasse (sud) Réseaux à renforcer Défense incendie à compléter

LA NOUE EST



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	Opération en « greffe » du noyau traditionnel **Continuité de la trame urbaine du noyau traditionnel** : - Bâti en partie groupé en ordre continu et/ou en ordre discontinu - parties « arrières » en jardins Densité moyenne à forte Qualité des clôtures interface avec zone agricole et marais (clôture végétale imposée) Placette de type « querreux » avec stationnement mutualisé
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	Habitat
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Gestion du pluvial à la parcelle
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs sur espaces publics, mutualisés
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité directe arrêt cars bourg
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Desserte interne organisée, hiérarchisée Voirie partagée, sens uniques, emprise réduites des voiries Pas de nouvel accès depuis toute de la Remigeasse (sud) Réseaux à renforcer Défense incendie à compléter

B - LES OAP THEMATIQUES

Des orientations d'aménagement thématiques sont introduites au PLU, pour :

- organiser et requalifier les trames viaires et dessertes dans les projets,
- qualifier les espaces communs et partages
- améliorer les implantations de bâtis pour aboutir à des formes urbaines structurées et économes d'espaces
- qualifier les transitions entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels (en sus des principes de gestion du site classé et abords)

→ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTE DES OPERATIONS
→ORIENTATIONS RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS RESIDENTIELS PRECONISATIONS
→ORIENTATIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DU BATI
→ORIENTATIONS RELATIVES AUX FRANGES URBAINES ET AGRICOLES – ESPACES DE TRANSITION

Ces orientations d'aménagement répondent aux objectifs du PADD suivants :

- **A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire**
- **A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages**
  Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels
- **B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour du bourg**

C – L'OAP « MARAIS »

Une é**tude / plan de référence dans le secteur des marais – territoire Est** a été lancée par la commune en 2017, en complément des études de révision du PLU, pour affiner le diagnostic et la définition d'actions sur le secteur « marais ».

Ce secteur est caractérisé par de nombreux usages et de fortes contraintes (risques, protections environnementales, législations, …) ; la volonté de la commune est de rencontrer les différents acteurs pour essayer de comprendre les problèmes et résoudre le maximum de questions.

Les professionnels aquaculteurs, de sports, gestionnaires des campings et du Théâtre d'ardoises ont été rencontrés avec les administrations et services.

Une OAP thématique « marais » est versée au PLU.

Cette OAP répond aux objectifs du PADD suivants :

- **A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire**
- **A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **B6 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles**
- **B7 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs**

L'orientation majeure

- **Articulation aquaculture-ostréiculture et autre usages, dans le respect de la préservation et valorisation du site**

Aquacuture-dégustation :

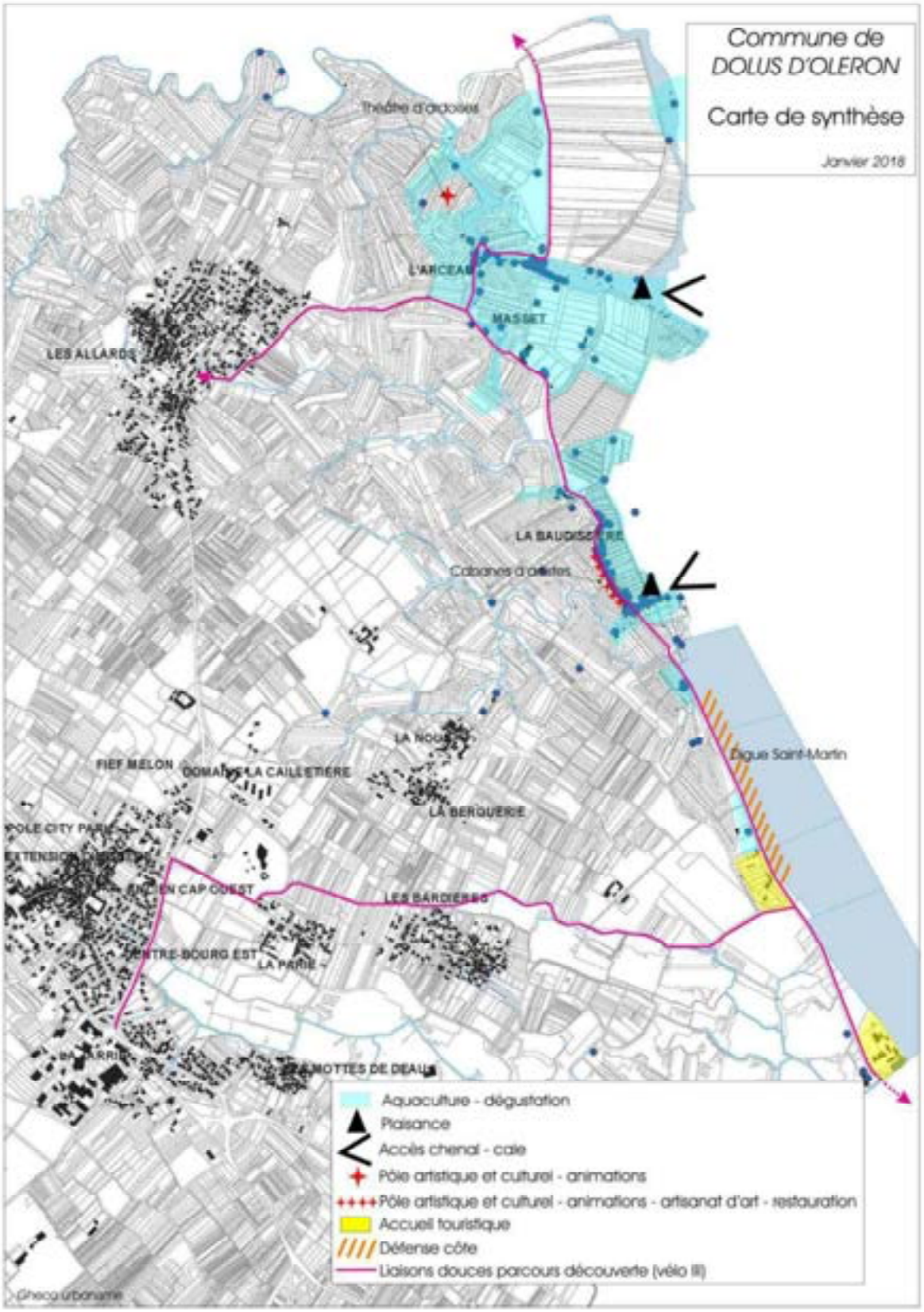
- Préservation des secteurs d'activité aquacole
- Valorisation des ports
- Desserte, travaux pour appontements
- Poursuite des pratiques locales

Autres activités économiques

- Maintien et extension limitée des cabanes artisanales-ateliers sur une séquence déterminée (sur l'existant à usage artisanal)
- Ne pas accepter le logement /l'hébergement dans les cabanes
- Respecter la charte de dégustation (et ne pas dériver vers la restauration)
- Maîtriser les activités d'hébergement touristique et de plein air (pas d'extension des emprises de campings)
- Poursuivre les activités culturelles et animations ponctuelles
- Assurer une articulation / un roulement des activités complémentaires selon la saison
- Envisager le démontage de certaines installations hors période estivale et une gestion d'autorisations temporaires/saisonnières, renouvelables chaque année

Valorisation du site :

- Identification – valorisation du patrimoine des marais
- Actions pédagogiques, parcours
- Aménagement des parcours cyclables, liaisons douces


Commune de
DOLUS D'OLERON
Carte de synthèse
Janvier 2018
Théâtre d'Arcoeur
L'ARCEAU
MASSET
LES ALLARDS
LA BAUDISSIERE
Cabanes d'ostréiculteurs
LA NOUE
FIEF MELON
DOMAINE LA CAILLETIERE
LA BERGUERIE
Digue Saint-Martin
LES BARDIERES
LA PARIE
LES MOTTES DE DEAUX
Aquaculture - dégustation
Plaisance
Accès chenal - cale
Pôle artistique et culturel - animations
Pôle artistique et culturel - animations - artisanat d'art - restauration
Accueil touristique
Défense côte
Liaisons douces parcours découverte (vélo III)
Gheco urbanisme

TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

I. DELIMITATION DES ZONAGES

DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS

Zones Urbaines U :

	Définition
Les zonages Ua et Ua indicés	***Secteurs urbanisés denses, aux caractéristiques traditionnelles (densité, implantations…)***
Ua	Centre bourg aggloméré
Uap	Centre bourg – secteur de développement avec OAP
Uaa	Secteur urbain sans activités commerciales, artisanales, industrielles (entrée de ville résidentielle)
Ua1	Noyaux anciens des villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-Le Deu, Les Bardières, La Berguerie, La Noue
Ua2	Noyaux anciens de secteurs déjà urbanisés : Beaurepaire, Le Grand Deau, La Parie, La Tirelire, Tartifume
Ua3	Noyaux anciens d'écarts bâtis : Les Grissotières, L'Ecuissière, La Rousselière
Les zonages Ub et Ub indicés	***Secteurs urbanisés moyennement denses, en extensions du bourg et des noyaux traditionnels***
Ub	Zones d'extension du bourg aggloméré, moyennement denses à denses
Uba	Secteur d'habitat et d'équipements sans commerce et sans artisanat
Ubv	Zones d'extensions résidentielles autour de : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu, La Noue, La Berguerie
Ub1	Zones d'extensions des secteurs déjà urbanisés: La Parie, Les Bardières, Tartifume/La Gratonnière, Le Grand Deau
Ub2	Zones d'extension en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyarville, sud est bourg
Les zonages Uc indicés	***Secteurs résidentiels moyennement ou peu denses et/ou caractérisés par une trame paysagère à préserver (sous bois)***
Uc1	Zone à vocation résidentielles à moyenne densité, en extension de villages (continuité) La Remigeasse, Le Riveau-Vert Bois
Uc2	Zone à vocation résidentielle à moyenne à faible densité : Vert Bois (sous-bois), Bussac
Uc3	Zone à vocation résidentielles à faible densité : écarts Secteurs peu denses, sous-bois : sud Vert Bois, sud voie littorale, L'Ecuissière, La Remigeasse ouest, les Bardières ouest
Ue	**Zone d'équipement destinée aux cimetières existant et futur**
UL	**Zone d'équipements sportifs et de loisirs**
Ux	**Zones d'activités prioritairement artisanales, industrielles**
Uxc	**Zone d'activités prioritairement commerciales et de services**

Zones A Urbaniser AU :

AU	Définition
AU1	Secteur à urbaniser en extension du **centre bourg nord ouest**
AU2	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Nord**
AU3	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Est**
AU4	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Ouest**
AU5	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Sud**
AU6	Secteur à urbaniser en extension de **La Noue/la Berguerie Est**
1AU	Zones à urbaniser : - en extension du **centre bourg nord-ouest** - **sud « La Remigeasse »** (zones fermée à l'urbanisation)

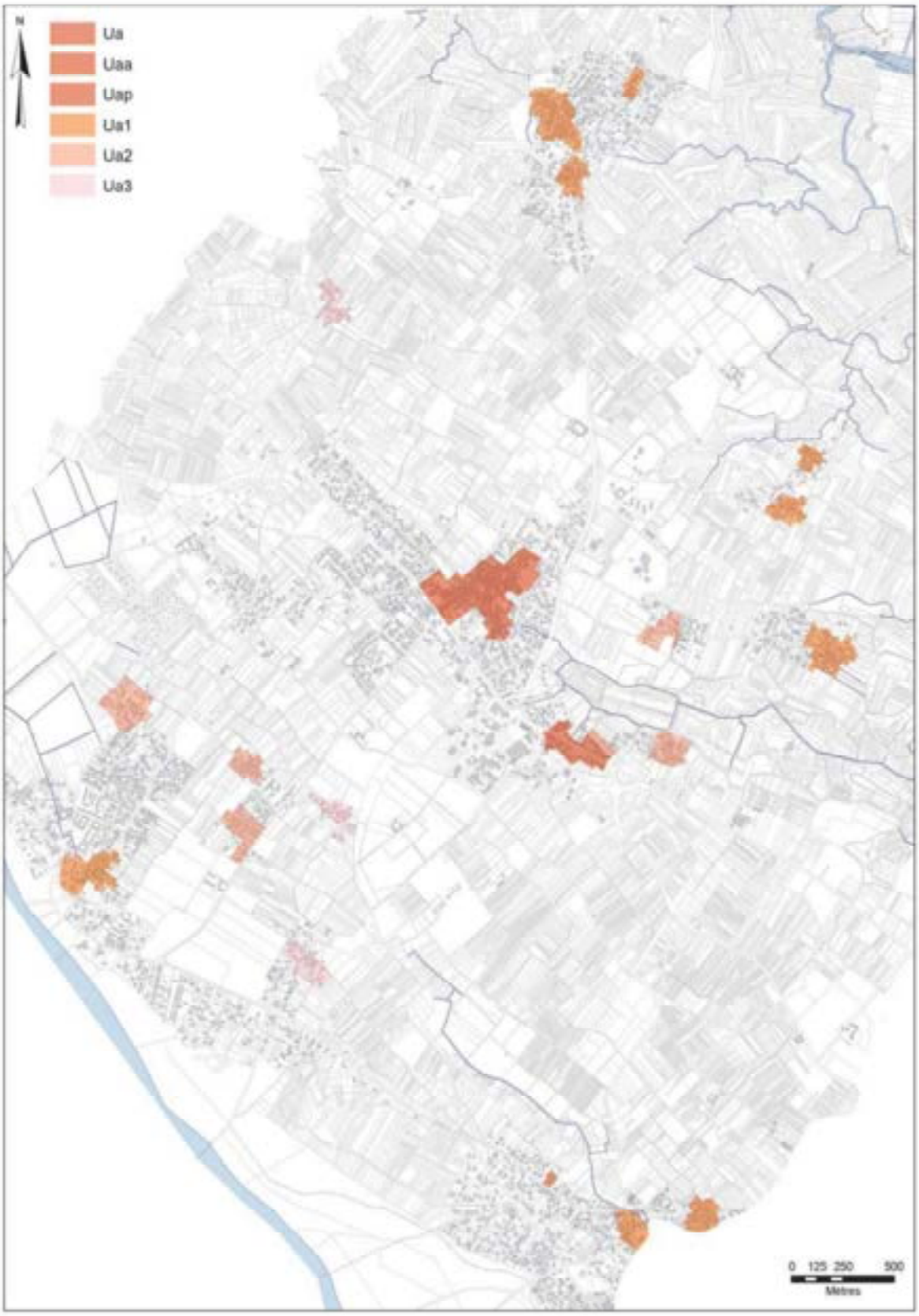
Zones Agricoles A :

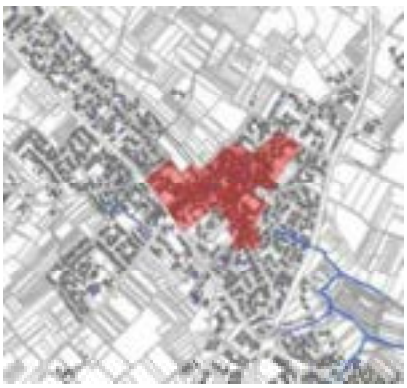
	Définition
A	Zone agricole
AR	Zone agricole remarquable
Aor	Zone aquacole remarquable

Zones Naturelles N :

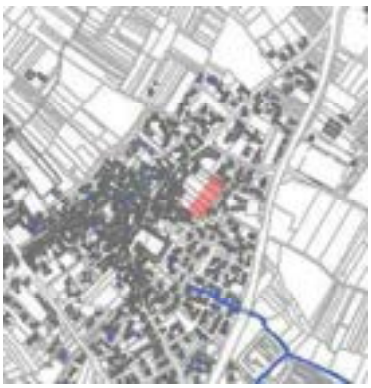
	Définition
N	Zone naturelle
Na	Secteurs d'équipements et de dépôts de matériaux (Ecopôle)
Ne	Secteur de La Cailletière
Nt1	Secteur d'hébergement touristique : camping, HLL
Nt2	Secteur d'hébergement touristique : villages de vacances, colonies de vacances
NR	Secteurs naturels et boisés remarquable

LA ZONE UA ET SECTEURS

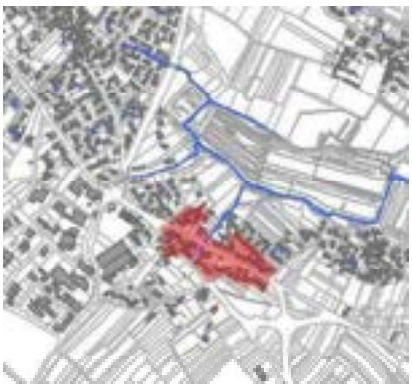




Zone Ua



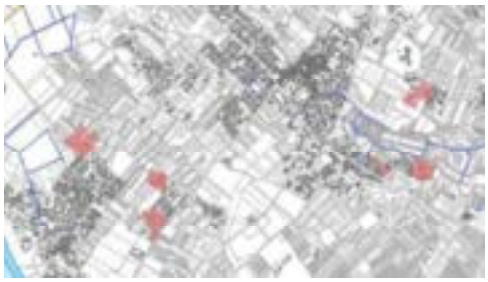
Secteur Uap



Secteur Uaa



Secteurs Ua1



Secteurs Ua2



Secteurs Ua3

La zone Ua et ses secteurs correspondent au centre bourg ancien aggloméré et noyaux de villages, de quartiers urbanisés et d'écarts bâtis traditionnels. Ce sont des espaces denses. Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle. C'est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements qui confirment son rôle de centralité et d'animation.

La zone Ua comporte :

- le **secteur Uaa** : un secteur urbain le long de la RD 734 qui a vocation à accueillir uniquement de l'habitat et des équipements, l'implantation de nouvelles activités à caractère artisanal ou commercial y est interdite.
- l**e secteur Uap :** secteur de développement avec OAP, en «greffe» avec le centre-bourg (rue des Jardins).
- le **secteur Ua1** : Noyaux anciens des villages des Allards, La Remigeasse/Beaurepaire, Le Riveau/Le Deu, les Bardières, La Berguerie/La Noue (nouveaux logements autorisés, extensions bâtimentaires, annexes autorisées)
- le **secteur Ua2** : noyaux anciens de secteurs déjà urbanisés (quartiers denses, structurés et équipés) : nouveaux logements autorisés en « dents creuses », sans « extension », extensions bâtimentaires et annexes non constitutives d'une extension de l'urbanisation autorisées, dans le respect de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme)
- le **secteur Ua3** : noyaux anciens d'autres secteurs et écarts bâtis (extensions bâtimentaires seules, maîtrisées en surface (sans nouveaux logements ni annexes autorisées)

Objectifs :

Le règlement de la zone vise :

- à confirmer et renforcer le rôle « centre » de Dolus (habitat, services, commerces…)
- à requalifier les abords de la traverse départementale RD 734
- à préserver le patrimoine urbain et architectural
- prévoir des extensions en « greffe » du bourg ancien (Uap)
- maîtriser le développement des noyaux anciens traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement.
Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

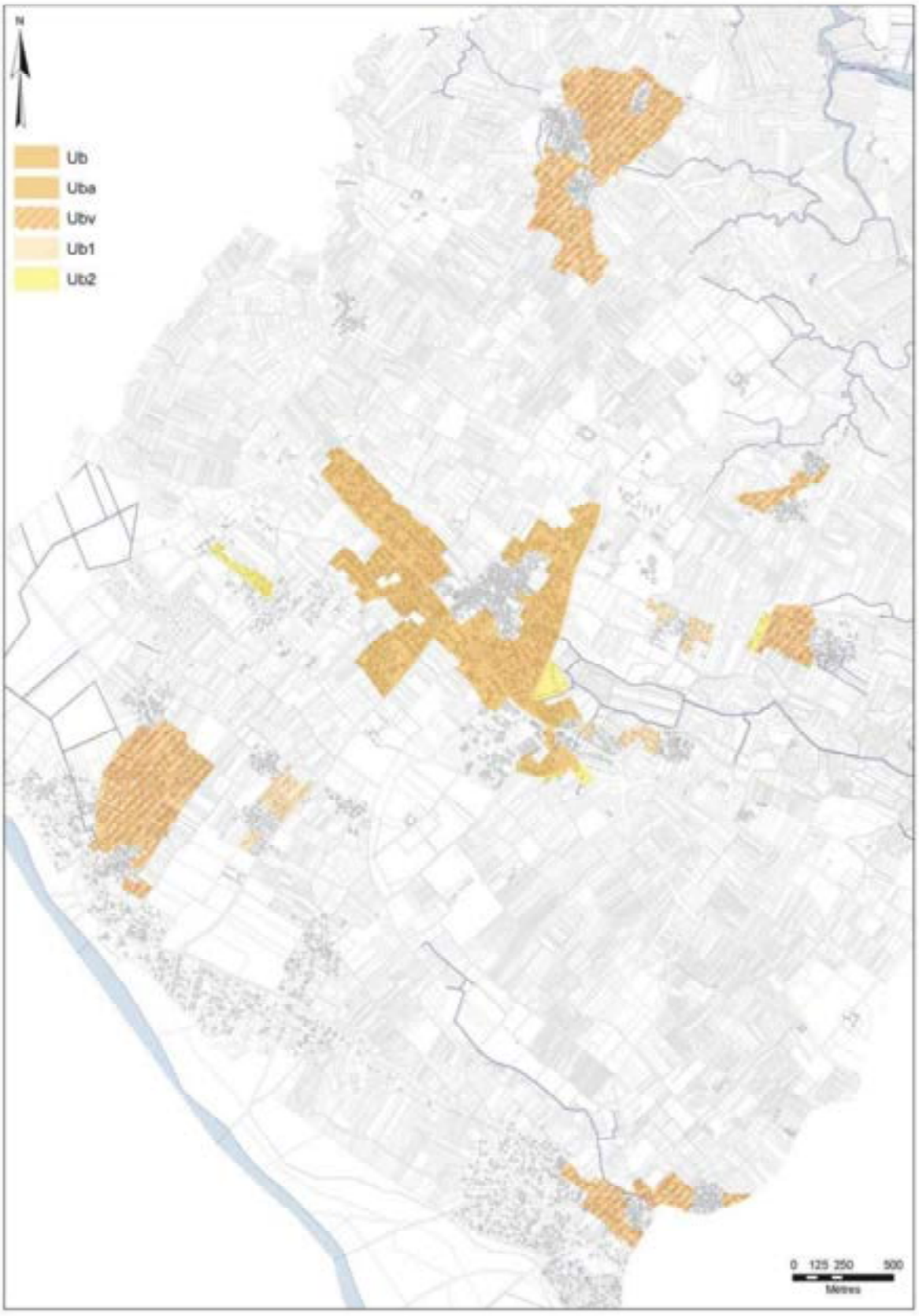
	Définition	**Dispositions principales - objectifs**	**Limites et justification des principales règles**
Les zonages Ua et Ua indicés	*Secteurs urbanisés denses, aux caractéristiques traditionnelles (densité, implantations…)*	*Bourg : habitat et activités, équipements* *Villages et noyaux anciens : habitat*	
Ua	Centre bourg aggloméré	Habitat Commerces - services Equipements Respect du tissu ancien traditionnel Mixité avec dispositions pour logements aidés Sont notamment interdits : *Exploitation agricole et forestières* *Activités « nuisantes » ou incompatibles avec l'habitat* *Habitat démontable*	*Limites :* Périmètre du tissu bâti ancien, traditionnel et dense *Règles :* Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) Préservation du tissu bâti ancien, identitaire Confortement des activités économique de « bourg » et des services/équipements <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages desAllards, deLa Remigeasse-Beaurepaire, du Riveau-Le Deu* *B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg*
Uap	Centre bourg – secteur de développement avec OAP	Habitat OAP sur la partie sud de la rue des jardins Mixité avec dispositions pour logements aidés Sont notamment interdits : *Exploitation agricole et forestières* *Activités « nuisantes » ou incompatibles avec l'habitat* *Habitat démontable*	*Limites :* Correspond globalement au périmètre « AU » du PLU en vigueur, adapté et réduit pour préserver les fonds de jardins des constructions existantes, du tissu ancien *Règles :* Reconduction des formes urbaines du bourg ancien Maintien d'un îlot « vert » OAP pour organiser/qualifier l'urbanisation potentielle

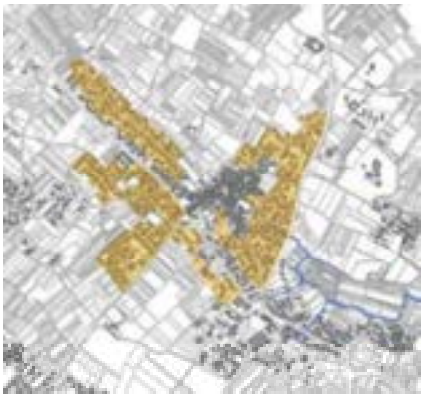
	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
			Dispositions établies pour respecter le PADD *A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré (…)* *- Rendre cohérent le zonage urbain pour supprimer les « dents creuses » / Favoriser leur « comblement » dans le bourg ancien et les quartiers récents, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, de cadre de vie : jardins, potagers, îlots «verts» de centre bourg…*
Uaa	Secteur urbain sans activités commerciales, artisanales, industrielles (entrée de ville résidentielle)	Habitat prioritaire Densification Mixité avec dispositions pour logements aidés Arrêt du développement économique sur les bords de la RD, au bénéfice d'un « report des activités de bourg dans le centre et en vue de la démarche de requalification de la traverse de bourg (1er centre bourg traversé par la RD 734 quand on arrive du continent) Gestion des flux et trafic, entrée-sorties depuis la RD734	*Limites :* Reconduction des dispositions réglementaires du PLU en vigueur Abords de la RD/traverse Adaptation mineure du périmètre, pour mieux suivre les limites parcellaires *Règles :* Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) Limitation des activités économiques Dispositions établies pour respecter le PADD *A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré (…)* *B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg* *- Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts (…) ni le long des axes routiers/entrées de bourg*
Ua1	Noyaux anciens des villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-Le Deu, Les Bardières, La Berguerie, La Noue	Nouveaux logements autorisés Extensions bâtimentaires Annexes Respect du tissu ancien, traditionnel Mixité avec dispositions pour logements aidés Sont notamment interdits : *Exploitation agricole et forestières* *Artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 100 m²* *L'hébergement touristique de plein air* *Le commerce de gros* *Cinéma*	*Limites :* Périmètre du tissu bâti ancien, traditionnel et dense des « villages » *Règles :* Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) Préservation du tissu bâti ancien, identitaire Limitation des activités économiques pour éviter la « dillution » des commerces et services hors « bourg » et ZA dédiés

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
		Entrepôt *Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat* *Centre de congrès et d'exposition*	<u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages des Allards, de La Remigeasse-Beaurepaire, du Riveau-Le Deu* *A5 - Préserver-valoriser le bâti ancien* *. Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti remarquable d'intérêt historique ou constitutif d'un ensemble cohérent pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise envaleur* *. Protéger la valeur paysagère et urbaine des ensembles bâtis traditionnels, reconduire les caractères d'identité du patrimoine du bourg, des villages et des écarts ruraux:* *. Préserver les éléments de petit patrimoine (puits,…)*
Ua2	Noyaux anciens de secteurs déjà urbanisés : Beaurepaire, Le Grand Deau, La Parie, La Tirelire, Tartifume	Nouveaux logements autorisés Extensions bâtimentaires Annexes non constitutives d'extension de l'urbanisation (annexes accolées) Sont notamment interdits : *Exploitation agricole et forestières* *Activités, sauf :* *- Artisanat et commerce de détail, dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes et dans une limite d'une surface de vente* *- Industrie, dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat*	*Limites :* Périmètre du tissu bâti ancien, traditionnel et dense des « secteur déjà urbanisé » *Règles :* Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) Préservation du tissu bâti ancien, identitaire Logement autorisé sans extension de l'enveloppe urbaine Limitation des activités économiques dans ou en extension de l'existant, pour éviter la « dilution » des commerces et services hors « bourg » et ZA dédiés <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *« qualité du cadre de vie »* « *- organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,* *- maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers* *- pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder*

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
			un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels). » *B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg* *- Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts (…) ni le long des axes routiers/entrées de bourg*
Ua3	Noyaux anciens d'écarts bâtis : Les Grissotières, L'Ecuissière, La Rousselière	Pas de nouveaux logements Extensions bâtimentaires seules, maîtrisées en surface Annexes non constitutives d'extension de l'urbanisation (annexes accolées) Sont interdits : *Idem Ua2*	*Limites :* Périmètre du tissu bâti ancien, traditionnel et dense des écarts diffus Règles : Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) Préservation du tissu bâti ancien, identitaire Logement non autorisé, sauf extension de l'existant, limité en surface Limitation des activités économiques dans ou en extension de l'existant, pour éviter la « dilution » des commerces et services hors « bourg » et ZA dédiés <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *« qualité du cadre de vie »* « *- organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,* *- maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers* *- pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).* »

LA ZONE UB ET SECTEURS





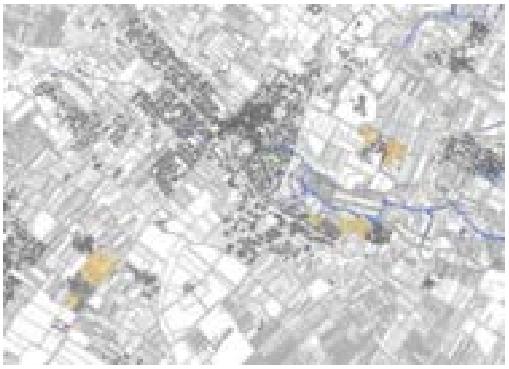
Zone Ub



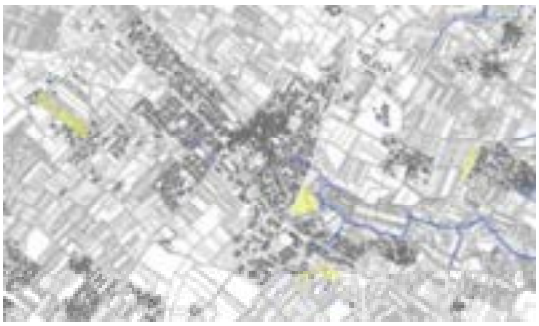
secteur UBa



secteurs Ubv



Secteurs Ub1



secteurs Ub2

La zone Ub est une zone urbaine destinée aux usages d'habitation, de services, d'équipements et d'activités complémentaires et compatibles avec la vocation résidentielle.
Elle correspond à des espaces urbanisés situés en continuité du centre-bourg ancien.
La proximité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Ub comporte également :

- le **secteur Uba** qui a vocation à accueillir de l'habitat, des bureaux intégrés et des équipements le long de la RD 734..
- le **secteur Ubv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu, La Noue, La Berguerie, Les Bardières
- le **secteur Ub1** : quartiers résidentiels des secteurs déjà urbanisés autour des noyaux anciens de : La Parie, Tartifume/La Gratonnière Le Grand Deau
- le **secteur Ub2** : zones bâties résidentielles, en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyardville, sud est bourg aggloméré, Les Bardières ouest

Objectifs :
Le règlement de la zone vise :

- A privilégier le développement résidentiel autour du bourg et des villages de Dolus (Ub)
- A requalifier les entrées de ville (Uba) et le tissu résidentiel « pavillonnaire » principalement
- A maîtriser le développement des quartiers résidentiels autour des noyaux anciens traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (Ub1, Ub2)

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

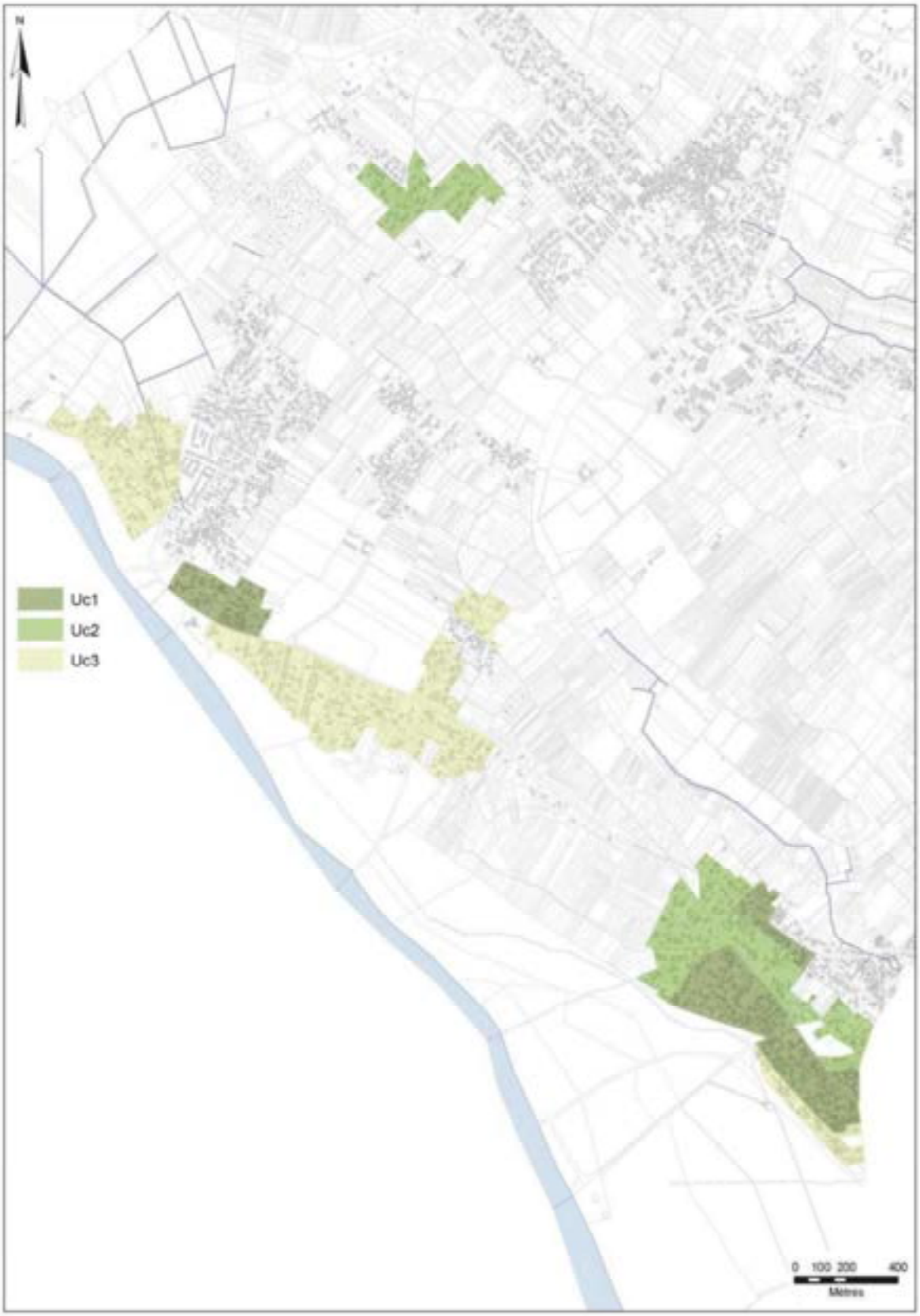
PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Les zonages Ub et Ub indicés	*Secteurs urbanisés moyennement denses, en extensions du bourg et des noyaux traditionnels*	*Habitat prioritaire*	
Ub	Zones d'extension du bourg aggloméré, moyennement denses à denses	Habitat prioritaire (création et/ou extension) Mixité avec dispositions pour logements aidés Sont notamment interdits : *Exploitation agricole dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat* *Exploitations forestières* *Les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs* *Artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 100 m² ou de surface d'emprise au sol supérieure à 150 m²* *Le commerce de gros* *L'hébergement touristique de plein air* *Entrepôt* *Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat* Emprise 60 % maximum Emprise commerces limitée	*Limites :* Périmètre des espaces urbanisés résidentiels en continuité du bourg (respect article L 121-8 du CU) *Règles :* Emprise au sol limitée pour conserver le « cadre de vie « de ces quartiers : le paysage urbain moyennement dense, des espaces de jardins, une gestion des eaux pluviales à la parcelle efficace Implantations à l'alignement ou en retrait limité, pour densifier de manière structurée et poursuivre les continuités urbaines (cadre de vie) Volumétrie maîtrisée pour assurer l'insertion urbaine du bâti Dispositions pour favoriser la mixité sociale (logements aidés) et respecter le PLH
Uba	Secteur d'habitat et d'équipements sans commerce et sans artisanat	Habitat prioritaire mixité avec dispositions pour logements aidés Arrêt du développement économique sur les bords de la RD, au bénéfice d'un « report des activités de bourg dans le centre et en vue de la démarche de requalification de la traverse de bourg (1er centre bourg traversé par la RD 734 quand on arrive du	*Limites :* Reconduction des dispositions réglementaires du PLU en vigueur Abords de la RD734/traverse Adaptation mineure du périmètre, pour mieux suivre les limites parcellaires *Règles :* Implantations adaptées à l'axe de circulation RD734 Volumétrie maîtrisée pour assurer l'insertion urbaine du bâti Limitation des activités économiques

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
		continent) Gestion des flux et trafic, entrée-sorties depuis la RD Sont notamment interdits : *Exploitation agricole et forestières* *Activités sauf bureaux, de surface limitée* *(emprise 50 m² maximum)*	Dispositions pour mixité sociale (logements aidés) et respecter le PLH <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg* *- Valoriser / requalifier les activités économiques en bordure de RD 734* *• favoriser prioritairement l'habitat et la requalification des activités économiques existantes (paysagement, insertion du bâti) sur cette « traverse » de bourg et de commune* *• limiter les risques accidentogènes (éviter les activités générant des circulations automobiles trop importantes sur cetaxe et en dehors de la zone d'activité dédiée)* *- Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts (sauf vente «à la ferme» de produits locaux),ni le long des axes routiers/entrées de bourg*
Ubv	Zones d'extensions résidentielles autour de : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu, La Noue, La Berguerie	Nouveaux logements Extensions bâtimentaires Annexes Mixité avec dispositions pour logements aidés Sont notamment interdits : *Exploitation agricole dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat* *Exploitations forestières* *Les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs* *Commerces et activités de services* *Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf industrie non nuisante (type BTP)*	*Limites :* Périmètre des espaces urbanisés résidentiels en continuité des villages (respect article L 121-8 du CU) *Règles* : Idem Ub
Ub1	Zones d'extensions des secteurs déjà urbanisés: La Parie, Les Bardières, Tartifume/La Gratonnière, Le	Nouveaux logements uniquement dans les « dents creuses » de l'enveloppe bâtie Extensions bâtimentaires sans limite d'emprise Annexes non constitutives	*Limites :* Périmètre des espaces urbanisés résidentiels « SDU » selon critère de densité, continuité, équipements… (respect article L 121-8 du CU)

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
	Grand Deau	d'extension de l'urbanisation (annexes accolées), limitées en surface (80 m²) Sont notamment interdits : *Exploitations agricoles et forestières* *Les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs* *Commerces et activités de services* *Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf industrie non nuisante dans et en extension de constructions existantes*	*Règles :* Maintien et évolution maîtrisée de l'existant Respect de l'article L 121-8 du CU <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *« qualité du cadre de vie »* « - *organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,* *- maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers* *- pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).* »
Ub2	Zones d'extension en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyarville, sud est bourg	Pas de nouveaux logements Extensions bâtimentaires seules, maîtrisées en surface (40 m²) Annexes non constitutives d'extension de l'urbanisation (accolées), limitées en surface (60 m² maximum) Sont notamment interdits : Idem Ub1	*Limites :* Périmètres des espaces bâtis au-delà des « ruptures » de continuité avec bourg et villages *Règles :* Maintien et évolution maîtrisée de l'existant Respect de l'article L 121-8 du CU <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *« qualité du cadre de vie »* «*organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,* *- maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers* *- pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels). »*

LES SECTEURS UC1, UC2, UC3





Secteur UC1



Secteur UC2



Secteur UC3

La zone Uc est une zone urbanisée à vocation principale d'habitation, faiblement à moyennement dense, et/ou caractérisée par un paysage sous-bois de qualité, « littoral ».
Ces espaces principalement situés sur la côte littorale Sud et Sud-Ouest de la commune sont très marqués par la présence de la forêt implantée derrière le cordon dunaire.
Les habitations de type individuel pour la plupart s'inscrivent dans le paysage végétal pourtant fragilisé par la tempête de 1999. Cette structure paysagère actuelle doit être conservée et protégée.

On distingue :

- Le secteur Uc1 : Zone urbanisée à vocation résidentielles à moyenne densité, caractérisée par un paysage sous-bois littoral, en continuité des villages de La Remigeasse et du Riveau (continuité) : La Remigeasse, Le Riveau, Vert Bois
- Le secteur Uc2 : Zone urbanisée à vocation résidentielle à moyenne densité et ou « sous-bois »
- Le secteur Uc3 : Zone à vocation résidentielle à faible densité, et/ou « sous-bois » écarts (L'Ecuissière, ouest Remigeasse) et/ou soumis au risque littoral

Objectifs :

Le règlement de la zone vise :

- A maîtriser le développement des quartiers résidentiels autour des villages traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (Uc1)
- A limiter le développement de l'urbanisation dans les écarts et secteurs d'habitat diffus, sous-bois, caractérisés par des paysages et/ou un rôle écologique fonctionnel à préserver, et/ou des risques naturels à prendre en compte (Uc2, Uc3)

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Les zonages Uc indicés	*Secteurs résidentiels moyennement ou peu denses et/ou caractérisés par une trame paysagère à préserver (sous bois)*	*Habitat prioritaire (création et/ou extension)*	
Uc1	Zone à vocation résidentielles à moyenne densité, en extension de villages (continuité) La Remigeasse, Le Riveau-Vert Bois	Nouveaux logements autorisés en « dents creuses », sans « extension » de l'urbanisation hors enveloppe urbanisée (parties déjà urbanisées en continuité des villages) Extensions bâtimentaires Annexes autorisées (60 m² emprise au sol maximum) Sont notamment interdits : *Exploitations agricole et forestières* *Artisanat et commerce de détail sauf extension limitée de l'existant* *Le commerce de gros* *L'hébergement touristique de plein air* *Entrepôt* *Bureaux sauf extension limitée de l'existant* *Industrie sauf extension limitée de l'existant*	*Limites :* Périmètres urbanisés moyennement denses et sous bois, en continuité des villages (parties résidentielles, récentes) *Règles :* Maîtrise de la densification pour préserver le caractère sous bois Dispositions établies pour respecter le PADD *« qualité du cadre de vie »* « *- organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,* *- maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers* *- pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).* »
Uc2	Zone à vocation résidentielle à moyenne à faible densité : Vert Bois (sous bois), Bussac	Pas de nouveaux logements Extensions bâtimentaires : extension unique 40 m² maximum emprise au sol Annexes non constitutive d'extension de l'urbanisation, de surface limitée (40 m² maximum emprise au sol) Sont notamment interdits : *Exploitations agricoles et forestières* *Commerces et activité de service* *Activité des secteurs secondaires ou tertiaire, sauf extension limitée de l'industrie non nuisante (constructions*	*Limites :* Périmètre des parties moins denses, avec « grands vides urbains », boisés ou en clairières (zonages N) *Règles :* Maîtrise de la densification pour préserver le caractère sous bois Pas de nouveaux logements Dispositions établies pour respecter le PADD *A4 - Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis, la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou*

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
		existantes) Prise en compte du caractère paysager et du risque feu	*enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur, prise en compte des risques naturels…)* *« qualité du cadre de vie »* « *- organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,* *- maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers* *- pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).* »
Uc3	Zone à vocation résidentielles à faible densité : écarts Secteurs peu denses, sous-bois : sud Vert Bois, sud voie littorale, L'Ecuissière, La Remigeasse ouest, les Bardières ouest	Pas de nouveaux logements Extensions bâtimentaires seules, maîtrisées en surface : extension unique 40 m² maximum emprise au sol (30 m² en espaces proches du rivage) Prise en compte du caractère paysager et du risque feu	*Limites :* Périmètre des parties bâties en frange des espaces forestiers et dunaires au sud de la commune *Règles :* Maîtrise des extensions bâtimentaires Pas de nouveaux logements <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *A4 - Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis, la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur, prise en compte des risques naturels…)* *« qualité du cadre de vie »* « *- organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,* *- maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers* *- pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).* »

Les règles volumétriques différenciées et graduées selon l'importance et la densité des secteurs urbanisés Uc1, Uc2, Uc3 sont déterminées de manière à respecter la loi Littoral et l'objectif « A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire » du PADD :
« Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer : (…)

- *le développement mesuré, organisé autour du bourg et de ses extensions résidentielles récentes et autour des villages et secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives,* ***tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels***
- ***la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties***
- ***le traitement qualitatif des extensions urbaines:***
  - ***maîtrise des hauteurs et des implantations,***
  - ***prise en compte du relief,***
  - ***maintien de « fenêtres » sur les marais et les espaces agricoles ouverts***
  - ***qualité des interfaces/ transitions entre les secteurs d'habitat et l'espace agricole, aquacole, naturel…***
  - ***qualité des franges bâties en contact avec le site classé (clôtures, occupation des abords du Site)***

✓ *Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du bourg structurant, la préservation :*

- ***des jardins d'agrément très qualitatifs, des vergers (rue des jardins,…),***
- ***des espaces libres****, en jardins ou en friches, qui constituent des «fenêtres» vers les marais (Nord Est du bourg)*
- *de petites poches de stationnement (..) »*

Le PLU en vigueur comporte déjà des zonages Uc1 et Uc2 différenciés, qui permettent de maîtriser la densification des secteurs en partie urbanisés, peu à moyennement denses, caractérisés par un paysage « sous bois » à préserver.
La modification simplifiée du PLU en 2015, avait fait évoluer les dispositions réglementaires pour introduire des règles d'emprises au sol maximales et pallier à la disparition de l'article 5 de « minimum parcellaire ». En effet le constat, *extrait de la notice de présentation* de la modification simplifiée du PLU, 2015 était le suivant :
« La commune de Dolus d'Oléron, comme la majeure partie de l'île d'Oléron, est confrontée à de fortes tensions foncières et immobilières, générées par des problématiques de raréfaction du foncier constructible réellement disponible, de pression résidentielle touristique, d'offre en logements insuffisante et/ou peu abordable pour les ménages.

Sur Dolus, cette pression semble se focaliser plus particulièrement sur les secteurs résidentiels de la côte Sud de la commune, car :

- *ils s'inscrivent pour la plupart dans un environnement boisé attractif et de proximité avec les sites balnéaires (La Rémigeasse, La Pérroche, Vertbois),*
- *les espaces résidentiels qui s'y sont développés, entre les hameaux de la Rémigeasse, de l'Escuissière et de Vertbois, présentent encore des potentiels urbanisables sous la forme de terrains non bâtis en "dents creuses" ou bien de grandes parcelles partiellement bâties.*

On constate ainsi une densification progressive de ces secteurs, qui sont classés en zones Uc1 ou Uc2 dans le PLU, dans le cadre d'opérations de lotissement plus ou moins étendues, ainsi que plus récemment par redécoupages fonciers et insertion de constructions nouvelles dans le tissu bâti existant.
Ces secteurs évoluent ainsi progressivement vers des tissus urbains similaires aux espaces urbains principaux de la commune, classés en zone Ub ou AU, que le PLU destine à l'accueil de la majeure partie du développement résidentiel sur Dolus d'Oléron. »

Le PLU révisé reconduit cette logique de maîtrise de la densification et de l'urbanisation dans ces quartiers :

- éloignés du centre bourg et de ses commerces, services et équipement (école notamment)

- caractérisés par un paysage « sous-bois » identitaire, de qualité, sensible, soumis au risque (feu, PPRn 2018) ou proche des zones soumises au risque

Les zonages Uc1, Uc2, Uc3 sont inscrits au PLU révisé, les règles de constructibilité sont en revanche « décroissantes » de l'indice « 1 » (parties plus denses, en continuité des villages) à « 3 » (parties en franges boisées et littorales).
La délimitation et les dispositions réglementaires retenues au PLU complètent l'application des dispositions de la Loi littoral (art. L121-8 du CU).
Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent également.

LA ZONE UE



zone UE

La zone Ue correspond aux secteurs des cimetières existant et projeté.

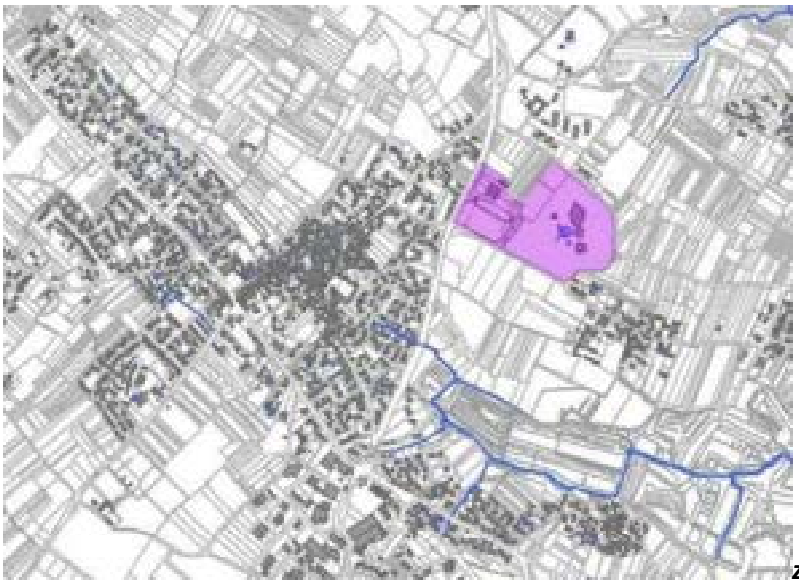
Objectifs :

Le règlement de la zone vise à permettre les aménagements nécessaires au cimetière.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Ue	Zone d'équipement destinée aux cimetières existant et futur	Aménagement des cimetières, création d'un nouveau cimetière	*Limites :* Zonage Ue sur l'emprise du cimetière existant centre bourg **Projet de nouveau cimetière :** Le vieillissement démographique engendre des besoins en concessions et caveaux et la commune doit programmer l'aménagement d'un nouveau cimetière. La commune a fait procéder à des études hydrogéologiques sur les parcelles autour du du cimetière actuel, pour une extension de l'équipement « en continuité », proche du centre bourg. En raison de la présence de nappes phréatiques peu profondes, sensibles, le site présente plusieurs contraintes : *« Le périmètre de salubrité s'étendra sur un périmètre de 60 à 130 mètres des limites extérieurs du projet et impactera donc »* directement le projet de développement résidentiel en extension du bourg.. *« Le captage de la nappe phréatique pour l'alimentation en eau potable publique ou privée ou pour un usage maraîcher, par tout puit ou forage qui serait réalisé à l'intérieur de ce périmètre sera interdit. Devront être respectées les préconisations suivantes pour l'inhumation des corps : caveaux étanches (avec un surcoût à assumer par les familles), fosses de profondeur maximale de 1,5 mètre, pompage de l'eau si nécessaire pendant la mise en sépulture en période de hautes à très hautes eaux. »* Sur les terrains communaux au sud de la Jarrie, il n'est pas nécessaire d'impose des caveaux étanches et le périmètre de salubrité s'inscrit dans des espaces agricole. Dispositions établies pour respecter le PADD *« A4 -Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels »*

LA ZONE UL



zone UL

La zone UL correspond au pôle sportif et de loisirs à l'est du bourg.

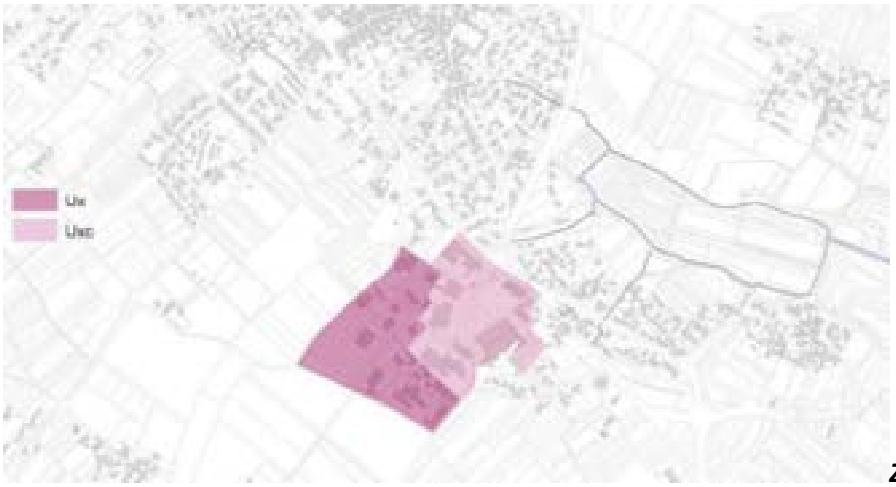
Objectifs :

Le règlement de la zone vise à permettre les extensions bâtimentaires, mises aux normes et aménagements nécessaires au pôle sportif et de loisirs, ainsi que le changement de destination des constructions existantes pour l'accueil ou le développement d'équipements d'intérêt collectif.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
UL	**Pôle sportif et de loisirs**	Equipements d'intérêt collectif Seules extensions bâtimentaires, constructions non constitutives de l'extension de l'urbanisation	*Limites :* Périmètre des équipements d'intérêt collectifs, sportifs, de loisirs et stationnement. (en « discontinuité du bourg, du fait de la rupture constituée par la route de Boyarville) *Règles :* respect de l'article L 121-8 du CU <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *« L'enjeu est de maintenir en l'état les écarts bâtis diffus, sans extension de l'urbanisation :* *. En favorisant leur réhabilitation ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes (confortement de l'habitat notamment)* *. en garantissant le maintien des activités économiques existantes : hébergement/loisirs, artisanat diffus…* *. en prenant en compte les besoins des sièges d'exploitations agricoles »*

LA ZONE Ux et SECTEUR Uxc



Zone UX et secteur Uxc

La zone Ux est une zone équipée destinée l'implantation d'activités prioritairement artisanales ou industrielles.
Le secteur Uxc est destiné aux activités commerciales, de services, artisanales, de bureaux.
L'extension de la tranche 4 de la Jarrie représente la dernière phase de développement de la zone gérée aujourd'hui par la CdC IO dans le cadre des transferts de compétences issus de la loi Notre.
Conformément aux enjeux soulevés par le Projet Alimentaire Territorial et à la lutte contre les friches, il est fondamental de permettre à des agriculteurs de pouvoir disposer de locaux adaptés à leurs activités. C'est ce que permet la parcelle mitoyenne du chemin rural.
La décision d'y autoriser également les constructions agricoles vient de la commune, de la CCIO et de la chambre d'agriculture pour faciliter l'implantation de bâtiments agricoles, prenant en compte les contraintes de la loi Littoral et du site classé notamment.

Objectifs :
Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement de la zone d'activités économiques.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Ux **Uxc**	**Zones d'activités prioritairement artisanales, industrielles** **Zones d'activités commerciales et de services**	Confortement des activités Possibilité de constructions agricoles	*Limites :* Périmètre de la ZA La Jarrie. *Règles :* respect des dispositions des cahiers de charges de la ZA. <u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u> *B5 – Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les abords des entrées du bourg* - Contenir et optimiser la zone d'activités, en y privilégiant les activités artisanales *B6 – Préserver et soutenir les activités agricoles et aquacoles* *Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles :* *(…)* *- dans la zone d'activités de la Jarrie (bâtiments mutualisés ou non, stockage d'engins, de matériel, vente de produits agricoles…, sans élevage ni logement)* *(…)*

LES ZONES AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6

La zone AU comporte les secteurs suivants :

- **Le secteur AU1 : secteur à urbaniser en extension du bourg nord-ouest**
- **Le secteur AU2 : secteur à urbaniser de La Cossarde nord**
- **Le secteur AU3 : secteur à urbaniser des Peux-Est**
- **Le secteur AU4 : secteur à urbaniser des Peux-Ouest**
- **Le secteur AU5 : secteur à urbaniser de La Cossarde Sud**
- **Le secteur AU6 : secteur à urbaniser de La Noue/ La Berguerie Est**



Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés).

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
AU1	Secteur à urbaniser en extension du **centre bourg nord ouest**	Habitat mixte et équipements Extension « en greffe » du bourg part de de 50 % minimum de logement aidés dans la zone AU1 (nord-ouest bourg), intégrant une opération 100 % accession sociale (programme OFS à l'étude, foncier communal) (règles différenciées selon seuils) OAP	*Limites :* Emprise englobant : - Les terrains communaux - Les parcelles voisines - Le périmètre d'étude commune/OFS *Règles :* Opération d'ensemble imposée Volumétrie et implantations favorisant la forme urbaine en continuité ou « greffe » du bourg Dispositions pour logements aidés Respect du PLH – objectifs renforcés
AU2	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Nord**	Habitat et hébergement part de logements aidés de 20 % minimum sur les (sauf programme de résidences démontables, pour lequel il n'est pas imposé de minimum de production de	*Limites :* Emprise délimitée en continuité des quartiers résidentiels du bourg, hors espaces soumis aux risques naturels (feu) *Règles :*

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
		logements aidés) OAP	Opération d'ensemble imposée Habitat et hébergement diversifié, dont habitations démontables Mixité logements aidés dans le cas d'une opération de logements « classiques » Respect du PLH Clôtures végétales en frange nord ouest
AU3	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Est**	Habitat social : 100 % logements aidés opération 100 % accession sociale OAP	*Limites :* Emprise du périmètre d'étude commune/OFS (périmètre élargi suite à l'enquête publique pour intégrer l'ensemble du projet de logements) *Règles :* Dispositions pour logements aidés Respect du PLH – objectifs renforcés
AU4	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Ouest**	Habitat mixte part globale de logements aidés de 30 % minimum OAP	*Limites :* Emprise délimitée en continuité des quartiers résidentiels du bourg, limitée au sud par la frange boisée *Règles :* Opération d'ensemble imposée Dispositions pour logements aidés Respect du PLH – objectifs renforcés
AU5	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Sud**	Habitat (éco habitat) part globale de logements aidés de 20 % minimum OAP	*Limites :* Emprise délimitée en continuité des quartiers résidentiels du bourg *Règles :* Opération d'ensemble imposée Dispositions pour logements aidés
AU6	Secteur à urbaniser en extension de **La Noue/la Berguerie Est**	Habitat mixte part globale de logements aidés de 20 % minimum OAP	*Limites :* Emprise délimitée en continuité du village La Noue/La Berguerie *Règles :* Opération d'ensemble imposée Dispositions pour logements aidés Clôtures végétales en frange agricole est Hauteur limitée pour insertion dans le site

Dispositions établies pour respecter le PADD

« 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

- *Soutenir la mixité sociale et intergénérationnelle et le maintien à domicile des populations les plus fragiles*
- *Faciliter une production de logements pour toutes les catégories sociales et particulièrement pour les jeunes ménages : locatif, locatif social, accession et primo-accession (zones AU1, AU3 à AU5), éco-habitat (zone AU2)… »*

« La commune retient :

→ *le principe d'un développement du bourg prioritairement :*
- *au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches*
- *au Sud-Ouest sur les secteurs de la Cossarde et des Peux*

→ *Le développement mesuré de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles habitations autour de villages caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative et dans l'enveloppe bâtie de secteurs déjà urbanisés*

LES ZONES 1AU



Zone 1AU : zone à urbaniser à moyen-long terme, après modification ou révision du PLU

- **Centre bourg nord-ouest**
- **Sud « La Remigeasse »**

Objectifs :

- assurer le développement mesuré des quartiers résidentiels à moyen terme (zone à urbanisée fermée)
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont « gelés » dans l'attente de la modification ou révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
1AU	Secteur à urbaniser en extension du **centre bourg nord-ouest**	Habitat mixte Ouverture par modification ou révision du PLU Sans OAP graphique	*Limites :* Périmètre copris entre la zone AU1 et la ferme au nord ouest, intégrant les vignes au nord. Le périmètre a été réduit au nord des espaces plantés en vignes (en contrepartie de l'élargissement de la zone AU3 et suite aux observations de la chambre d'agriculture). *Règles :* Pas de règles : zone fermée à l'urbanisation:
1AU	Secteur à urbaniser **sud «La Remigeasse»**	Ouverture par modification ou révision du PLU Habitat ou hébergement ou équipement maîtrisé (proximité de la zone soumise au risque littoral) Sans OAP	*Limites :* Emprise de l'ancien camping (fermé) *Règles :* Pas de règles : zone fermée à l'urbanisation:

<u>Dispositions établies pour respecter le PADD</u>

« 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 »

<u>« La commune retient :</u>

→ *le principe <u>d'un développement du bourg prioritairement</u> :*
- ***au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches***
- ***(…) »***

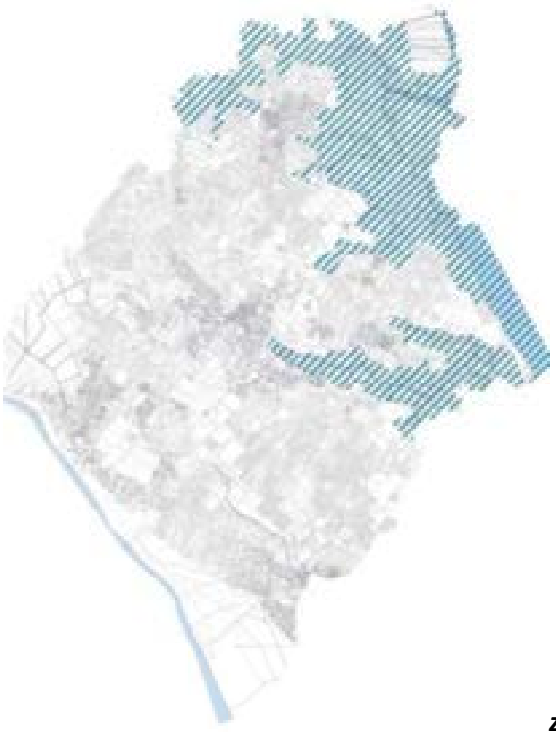
LA ZONE A ET SECTEURS AR ET AOR



Zone A



Zone AR



zone AoR

La zone A correspond à l'espace agricole.
La zone A comprend :

- le **secteur AR** : espace agricole/aquacole en espaces remarquables.
- le **secteur AoR** : espace aquacole en espaces remarquables.

Objectifs :

Le règlement de la zone A vise :

- favoriser l'activité et les usages agricoles
- préserver le patrimoine architectural exceptionnel et la valorisation du site paysager
- intégrer les dispositions de la loi Littoral

En zone A les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
En secteurs AR et AoR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
A	Zone agricole	Usages agricoles	*Limites :* La zone recouvre les espaces agricoles identifiés dans le cadre de la concertation agricole (rencontre des exploitants) et dans le cadre de l'association avec les PPA, en particulier la Chambre d'Agriculture et la CCIO (service dédié au développement agricole). En bordure de RD 734, entrées de bourg, sur certains secteurs sensibles d'un point de vue paysager le zonage N a été retenu, toutefois les constructions à usage agricole et forestier n'y sont pas interdites. Les exploitations et domaines agricoles sont classés en zone A. *Règles :* Sont autorisées en zone A les constructions à usage agricole (-et forestier). Le changement de destination de bâtiments identifiés est également prévu.
AR	Zone agricole remarquable	Respect de la loi Littoral : espace remarquable (article R.121-5 du code de l'urbanisme)	*Limites :* La zone recouvre les espaces identifiés comme « remarquables », agricoles (non aquacoles), en zone natura 2000 (voir chapitre « loi littoral » du présent rapport de présentation). *Règles :* Sont autorisées en zone AR les occupations et utilisations du sol listées à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
Aor	Zone aquacole remarquable	Usages aquacoles Respect de la loi Littoral : espace remarquable (article R.121-5 du code de l'urbanisme)	*Limites :* La zone recouvre les espaces identifiés comme « remarquables », aquacoles, de marais (non cultivées, non boisées), en zone natura 2000 (voir chapitre « loi littoral » du présent rapport de présentation). *Règles :* Sont autorisées en zone AR les occupations et utilisations du sol listées à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions établies pour respecter le PADD
« A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire «
« B6 -Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles
(…)

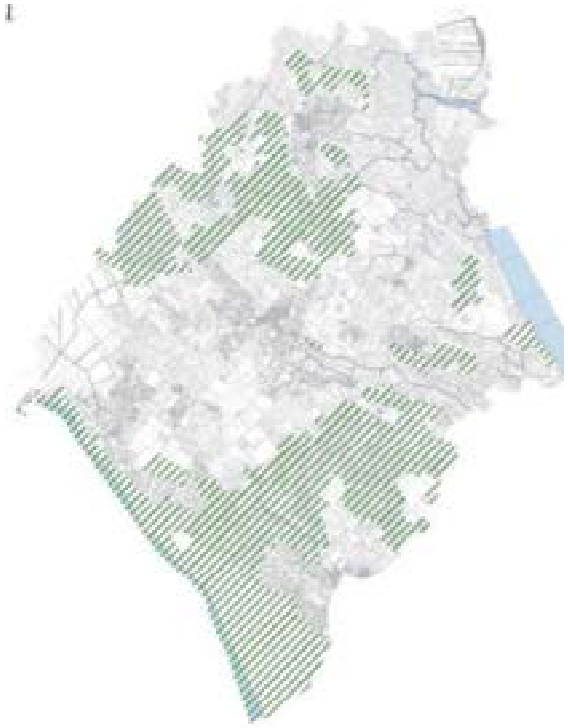
- *Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières enplace*
- *Identifier un « corridor » agro-pastoral au sud du bourg, entre la zone d'activité de la Jarrie et les marais de la Perroche*
- *Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole*

Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral (…) »
3- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR…

LA ZONE N ET SECTEUR NR



zone N



zone NR

La zone N correspond à la zone naturelle : espaces boisés ponctuels au sein de terres agricoles, interfaces entre villages ou quartiers diffus et espaces agricoles ou marais…
Elle englobe également :

- des équipements ponctuels, techniques,
- usages et activités :
    - ancienne carrière en entrée Ouest de la commune,
    - activités BTP en entrée Est,
    - 4 zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes (« Les Groies », « Les Sablons », « Les Sablons de Bussac », « Les Pins de Bussac ») créées en 1993,
    - zones à camper diffuses.

… dispersés (hors Natura 2000).

La zone NR correspond aux zones naturelles, espaces boisés significatifs et secteurs aquacoles remarquables.
Le zonage NR vise à la fois à reconnaître le caractère remarquable de ces espaces qui les jouxtent mais aussi à justement circonscrire ces activités pour ne pas interférer avec ces espaces naturels.
Le zonage en frange des espaces remarquables a justement été tracé au plus juste pour reconnaitre l'existant sans lui permettre un développement en direction des espaces remarquables.
Certains éléments constitutifs de la TVB ne répondent pas à ces critères mais ont été intégrés en zone naturelle ou agricole.

Les corridors identifiés nécessitent d'être maintenu pour permettre les échanges biologiques, ce qui ne signifie pas une protection stricte. Certaines activités et infrastructures peuvent être envisagées. C'est la raison pour laquelle certains corridors sont classés en zone naturelle, d'autres agricoles ou encore en zone AU avec prise en compte dans le cadre de l'OAP.

En zone N les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
En secteurs NR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Objectifs :
Le règlement de la zone vise à :
- favoriser l'activité et les usages aquacoles
- préserver la valorisation du site paysager, des boisements
- prendre en compte les usages et constructions existantes au sein de la zone N et de ses secteurs, dans le respect de la Loi Littoral et des servitudes d'utilité publique, notamment le site classé et le PPRN

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
N	Zone naturelle	Préservation de la zone naturelle Prise en compte des équipements d'intérêt collectif, des activités économiques (activités BTP, carrière existantes), des zones de stationnement de caravanes, sans développement Respect Loi Littoral Respect des servitudes Prise en compte des risques naturels (PPRN)	*Limites :* La zone N couvre les petites zones naturelles, non incluses dans l'espace « remarquable » : espaces boisés ponctuels au sein de terres agricoles, interfaces entre villages ou quartiers diffus et espaces agricoles ou marais…. Elle englobe également, en application des dispositions de l'article L 121-8 du CU (loi littoral) : - des équipements ponctuels, techniques, - usages et activités : o ancienne carrière en entrée Ouest de la commune, o activités BTP en entrée Est, o 4 zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes (« Les Groies », « Les Sablons », « Les Sablons de Bussac », « Les Pins de Bussac ») créées en 1993, o zones à camper diffuses. … dispersés (hors Natura 2000). Le secteur Nt3 des zones d'aménagement concerté destinées au stationnement des caravanes du PLU en vigueur, est supprimé au bénéfice d'un zonage naturel N, de manière à intégrer : - Les évolutions de jurisprudences et dispositions de la loi Littoral (les ZAC ne constituent pas des « agglomérations, ou villages », ni des « secteurs déjà urbanisés » au sens de l'article L 121-8 du CU (de fait en zone N seules les extensions «bâtimentaires» limitées sont autorisées) - Le risque naturel, identifié et inscrit au PPRN Le PLU révisé ne doit pas conforter l'occupation dans les ZAC : aucune augmentation des capacités d'accueil, nouvelles installations ne peuvent y être autorisées, seulement de simple travaux de rénovation et d'entretien de l'existant. Les dispositions réglementaires de la servitude PPRN complètent les possibilités d'occupations autorisées.

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
			Règles : - Destinations limitées et conditionnées par les dispositions de la loi Littoral et du PPRN notamment. - Les constructions à destination agricole, forestière peuvent être autorisées, ainsi que l'extension bâtimentaire des constructions industrielles existantes et constructions industrielles non constitutives d'extension de l'urbanisation, l'hébergement touristique dans le cas de changement de destination de bâtiments existants, identifiés au plan de zonage.
NR	Secteur en espaces remarquables	Respect de la loi Littoral : espace remarquable (article R.121-5 du code de l'urbanisme).	*Limites :* La zone NR recouvre les espaces identifiés comme « remarquables », non agricoles et non aquacoles, en zone natura 2000, en espaces boisés classés (voir chapitre « loi littoral » du présent rapport de présentation). *Règles :* Sont autorisées en zone NR les occupations et utilisations du sol listées à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions établies pour respecter le PADD

« A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire
A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers
A3 – Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques
A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques »

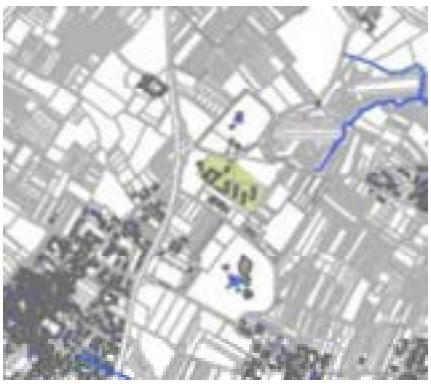
- ✓ Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :
  - **la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles**
  - **le développement mesuré, organisé autour du bourg et de ses extensions résidentielles récentes et autour des villages et secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives, tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères, environnementales et les risques naturels**
  - **la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties**
  - **le traitement qualitatif des extensions urbaines:**
    - **maîtrise des hauteurs et des implantations,**
    - **prise en compte du relief,**
    - **maintien de « fenêtres » sur les marais et les espaces agricoles ouverts**
    - **qualité des interfaces/ transitions entre les secteurs d'habitat et l'espace agricole, aquacole, naturel…**
    - **qualité des franges bâties en contact avec le site classé (clôtures, occupation des abords du Site)**

- ✓ Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du bourg structurant, la préservation :
  - **des jardins d'agrément très qualitatifs, des vergers (rue des jardins,…),**
  - **des espaces libres, en jardins ou en friches, qui constituent des «fenêtres» vers les marais (Nord Est du bourg)**
  - **de petites poches de stationnement**

LES SECTEURS EN ZONE N



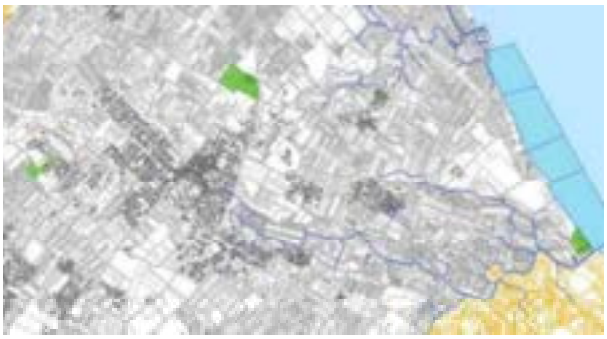
Secteur Na (écopôle)



Secteur Ne (Cailletière)



Secteurs Nt1



Secteurs Nt2

Du PLU au PLU révisé : les évolutions des « sous-secteurs » et stecal :

- Na (écopôle) : recalage pour suivre les parties aménagées-construites : réduction du secteur
- Ne : calage au clos bâtis aménagé : réduction du secteur
- Nt1 et Nt2 : adaptations pour suivre les périmètres autorisés
- Nt3 (zones à camper) : suppression du secteur, classement en zone N

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Na	Ecopôle	Equipements d'intérêt collectif Extensions bâtimentaires	*Limites :* Périmètre du secteur aménagé et ancienne carrière *Règles :* Intérêt collectif Respect loi Littoral
Ne	Secteur de La Cailletière	Extensions bâtimentaires	*Limites :* Périmètre du secteur clos et abords directs du bâti *Règles :* Intérêt collectif - agricole Respect loi Littoral
Nt1	Zone de camping HLL	Extensions bâtimentaires Mises aux normes	*Limites :* Périmètre des arrêtés préfectoraux d'autorisations de campings *Règles :* Maîtrise de l'existant, sans développement Respect loi Littoral
Nt2	Villages de vacances, colonies de vacances	Extensions bâtimentaires Mises aux normes	*Limites :* Périmètre des emprises et installations autorisées *Règles :* Maîtrise de l'existant, sans développement Respect loi Littoral

II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU

Les principes généraux retenus qui ont fait progresser le projet de révision de PLU et qui ont abouti à la délimitation de nouvelles zones U et AU :

1- S'éloigner de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)

2- développer prioritairement les quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements

3- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR…

Les zones U retenues

Les justifications des limites de zonages U ont été exposées précédemment, zone par zone.

Les zones U correspondent au parties urbanisées et résiduels inscrits dans ces enveloppes bâties :

- Du bourg
- Des villages
- Des secteurs déjà urbanisés, aménagées, desservies (voiries et réseaux en totalité ou partiellement)
- De quartiers et écarts diffus, traditionnels ou plus récents

RAPPEL : évolution des dispositions de la Loi Littoral

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- les agglomérations et villages existants (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)
- les secteurs déjà urbanisés (SDU) : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement si en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage
- les zones d'urbanisation diffuse

La loi prévoit que le SCOT doit déterminer les critères d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) il doit également doit définir les principes de mise en oeuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.

Dans le cadre de la révision du SCOT, des études sont en cours sur l'ensemble du territoire du pays Marennes-Oléron. Ce travail est en cours de construction et n'a pas fait l'objet d'une restitution ni de validation par les élus, ni pas les services de l'Etat à ce jour (mars 2019).

A noter que cette identification ne préjuge pas de la constructibilité de ces entités :

Ce n'est pas parce qu'un espace sera reconnu comme agglomération ou village au SCot qu'il doit ou peut obligatoirement faire l'objet d'une extension de l'urbanisation au PLU.

De la même manière les secteurs déjà urbanisés ne pourront pas systématiquement recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation ou de services publics.

Ces possibilités s'apprécieront au regard de l'ensemble des enjeux, des contraintes et des besoins identifiés pour le territoire.

Le SCOT en vigueur (2005) n'identifie pas ces entités (introduite par la Loi Elan fin 2018).

De fait, en l'absence de SCOT révisé intégrant cette identification de « SDU », le PLU de DOLUS a identifié et délimité le bourg aggloméré et villages, ainsi que des secteurs déjà urbanisés et écarts ou autres quartiers « diffus ».

Dans le cadre de la révision du PLU, l'ensemble des secteurs urbanisés a été examiné suivant un faisceau d'indices ou « critères » issus des jurisprudences et précisés par la loi ELAN, pour apprécier le caractère des entités bâties.

Ont été distingués :

- **1/ Le bourg aggloméré (« agglomération »)**

- **2/ Les « villages » des Allards, de La Remigeasse/Beaurepaire, Du Riveau/Le Deu, de « La Berguerie / La Noue », des Bardières**

- **3/ Les « secteurs déjà urbanisés » au regard de l'article L 121-8 du CU (et article 42 de la Loi Elan) : « La Parie », « Tartifume/La TirelireLa Gratonnière », comprenant les extensions les plus denses des villages Le Riveau/Le Deu (Vert-Bois) et La Remigeasse**

- **Des écarts et quartiers bâtis, plus ou moins étendus, plus ou moins construits, plus ou moins denses, non caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives**

L'ensemble des enveloppes bâties urbanisées identifiées comme « agglomération », « villages » ou « secteurs déjà urbanisés » (répondant aux critères de l'article L.121-8 du CU) sont donc délimitées au PLU en zones de types « U », indicées :
- Ua et secteurs Uaa, Uap, Ua1,
- Ub et secteurs Ubv,
- Uc1, Uc2, Uc3,
- Ux et Uxc,
- Ue.

Les autres secteurs bâtis, aménagés, urbanisés mais pas « agglomération, village ou « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, sont classés :
- **Soit en zones de type « U » : Ua3, Ub1, Ub2, Uc3, UL (aire de sports et loisirs)**
- **Soit en zone A (domaine agricoles, habitat et activités diffuses**
- **Soit en zone de type N (et secteurs) : habitat diffus, activités, équipements, hébergement touristiques, noyau ancien « La Perroche » en bande littorale…**

Les critères retenus pour définir les zones urbaines et sous-secteurs réglementaires :

JUSTIFICATION DES ZONAGES U

Zone secteur	LOI LITTORAL Article L 121-8 du CU						ENJEUX PAYSAGERS	ENJEUX ENVIRONNE-MENTAUX	RISQUES NATURELS	Proximité au bourg Population à l'année	Zonage retenu
	agglomération	village	Secteurs déjà urbanisés autres								
	agglomération	village	Densité	Continuité	Structuration desserte et réseaux	Equipements					
BOURG	X						X			X	UA, Uap, UAa
BOURG Extensions	X						X			X	UB, UBa UX UE
ALLARDS Noyaux anciens		X					X		X	X	Ua1
ALLARDS Extensions récentes		X					X		X	X	UBv
LA REMIGEASSE BEAUREPAIRE Noyaux anciens		X					X		X		Ua1
LA REMIGEASSE Extensions		X								X	Ubv
LE RIVEAU LE DEU Noyaux anciens		X									Ua1
LE RIVEAU LE DEU Extensions récentes denses		X									UBV
LE RIVEAU LE DEU Extensions récentes moyennement		X									UC1

Zone secteur	LOI LITTORAL Article L 121-8 du CU						ENJEUX PAYSAGERS	ENJEUX ENVIRONNE-MENTAUX	RISQUES NATURELS	Proximité au bourg Population à l'année	Zonage retenu
	agglomération	village	Secteurs déjà urbanisés autres								
	agglomération	village	Densité	Continuité	Structuration desserte et réseaux	Equipements					
denses											
LES BARDIERES Noyaux anciens		X					X	X	X	X	Ua1
LES BARDIERES Extensions récentes		X					X	X	X	X	Ubv
LA NOUE LA BERGUERIE Noyau ancien		X					X	X		X	Ua1
LA NOUE LA BERGUERIE Extensions récentes		X					X	X		X	Ubv
VERT BOIS Parties urbanisées denses			X	X	X		X	X	X		Uc1
VERT BOIS Parties urbanisées en bordure massif boisé				X			X	X	X		UC3
LA PARIE Noyaux anciens			X	X	X	X	X	X	X	X	Ua2
LA PARIE Extensions récentes			X	X	X	X	X	X	X	X	Ub1
BUSSAC			X	X	X		X	X	X		Uc2

Zone secteur	LOI LITTORAL Article L 121-8 du CU						ENJEUX PAYSAGERS	ENJEUX ENVIRONNE-MENTAUX	RISQUES NATURELS	Proximité au bourg Population à l'année	Zonage retenu
	agglomération	village	Secteurs déjà urbanisés autres								
	agglomération	village	Densité	Continuité	Structuration desserte et réseaux	Equipements					
L'ECUISSIERE Noyau ancien			X	X	X		X	X	X		Ua3
L'ECUISSIERE Extensions récentes				X	X		X	X	X		Uc3
LA TIRELIRE LA GRATONNIERE TARTIFUME Noyaux anciens			X	X	X		X				
LA TIRELIRE TARTIFUME LA GRATONNIERE Extensions récentes					X		X				Ub1
LA ROUSSELIERE Noyau ancien			X	X	X		X				Ua3
LA PERROCHE Noyau ancien			X	X	X		X	X	X		N (bande littorale)
LA PERROCHE Extensions récentes				X	X		X	X	X		Uc3

Les zones AU et 1AU retenues :

Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de mai 2016 à décembre 2018.

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- **pour intégrer les dispositions du PPRn approuvé en aout 2018,**
- **pour tenir compte du projet de développement agricole communautaire et de projets récents,**
- **pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,**
- **pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),**
- **pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologies (travaux PLU, études trame verte et bleue du Pays MO).**

Ainsi le PADD débattu en CM d'août 2017, a fait l'objet d'un nouveau débat en CM de février 2019, pour affiner et ajuster le projet et permettre la finalisation du projet réglementaire et des OAP.

Zones AU1 à 6 Zones 1AU	Choix retenus
NORD BOURG	nord-ouest du bourg, en continuité du city park et du cimetière (en plusieurs phases : AU, 1AU) Acquisitions foncières communales pour programme de logements mixtes dont OFS/accession sociale
LA COSSARDE	Continuité du bourg, route de la Remigeasse Habitat, écohabitat, habitat démontable
LES PEUX	Espaces résiduels de l'enveloppe bâtie du bourg (sud) et extension en continuité du bourg route de la Remigeasse Projet opération logements mixtes + accession sociale 100 % (OFS) OAP intégrant les questions d'accès, desserte, préservation de la continuité hydraulique
LA BERGUERIE/LA NOUE EST	Espaces résiduels de l'enveloppe bâtie de la Noue/la Berguerie + jardins en bordure est jusqu'à la haie (est)
LA REMIGEASSE	zonage 1AU

Le projet communal fixe dans son PADD une maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de l'étalement urbain à 12 ha maximum (espaces constructibles AU/1AU).
Cette surface rejoint la surface consommée ces 10 dernières années.

La commune affiche les objectifs chiffrés suivants :

- **une surface de surfaces constructibles de 12 ha maximum**
- **une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » inférieure à 10 ha**

La surface de 12 ha « maximum » intègre l'ensemble des zones à urbaniser potentielles, à moyen et long terme, y compris les zones fermés à l'urbanisation. Cette enveloppe « large » permet une souplesse au PLU et la possibilité, si nécessaire, de reporter l'urbanisation d'un secteur à un autre, par exemple en cas de blocage foncier, surcoûts d'aménagements, contraintes techniques ou environnementales identifiées au moment de la mise en œuvre d'un projet…

Important :

Certains secteurs inscrits en zonage AU et 1AU sont situés hors surfaces agricole ou naturelles :

- une partie dans un secteur de « mutation » (zone 1AU de l'ancien camping de La Remigeasse) dans l'enveloppe bâtie
- une partie sur la zone des Peux est (environ 0,6 ha)

Soit environ 2 ha.

Le projet de PLU prévoit donc une surface d'ouverture à l'urbanisation « phasée » (AU, 1AU) inférieure à 10 ha (car zone de la Remigeasse et des Peux Est dans les enveloppes bâties, non agricoles, non naturelles).

Le besoin en surfaces « AU » nécessaires à l'accueil de logements est évaluée à environ 10,6 ha**.**

Ces zonages « AU » ou « 1AU » peuvent être définis dans l'enveloppe bâtie (grands espaces résiduels ou espaces de « mutation ») et en extension

Le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU et 1AU, dont,

- **6,68 ha en zone AU ouvertes à l'urbanisation**
- **4,47 ha en zone 1 AU fermées à l'urbanisation,**
  - **en extension nord-ouest du bourg (ouverture conditionnée par l'urbanisation de la zone AU1)**
  - **et en secteur de mutation (ancien camping de la Remigeasse)**

La commune souhaite afficher une surface d'environ 12 ha dans son PADD pour intégrer l'ensemble des zones à urbaniser potentielles, à moyen et long terme, y compris les zones fermés à l'urbanisation. Cette enveloppe « large » permet une souplesse au PLU et la possibilité, si nécessaire, de reporter l'urbanisation d'un secteur à un autre, par exemple en cas de blocage foncier, surcoûts d'aménagements, contraintes techniques ou environnementales identifiées au moment de la mise en œuvre d'un projet.

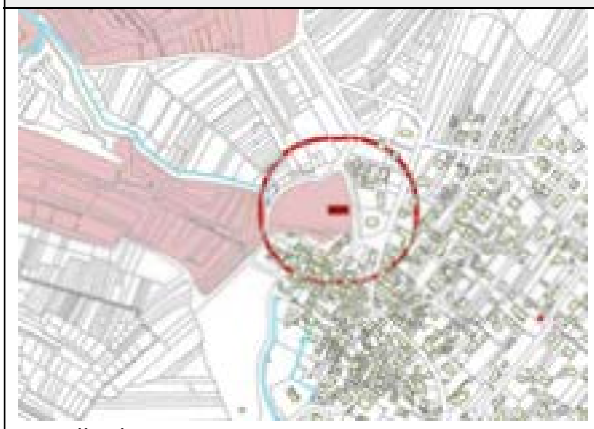
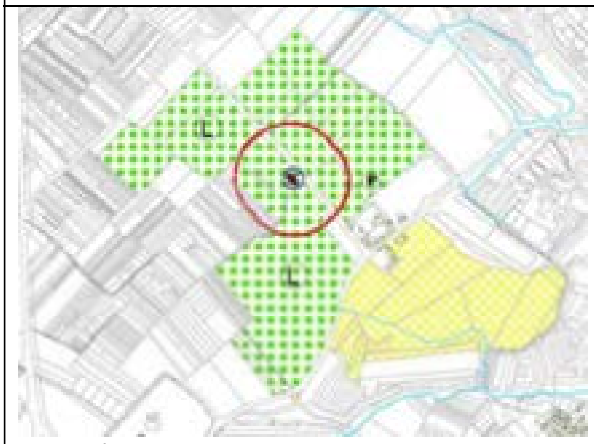
Articulation du projet de PLU avec le projet de PLH

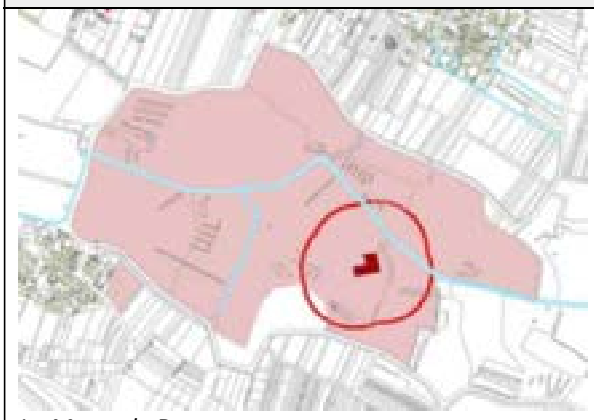
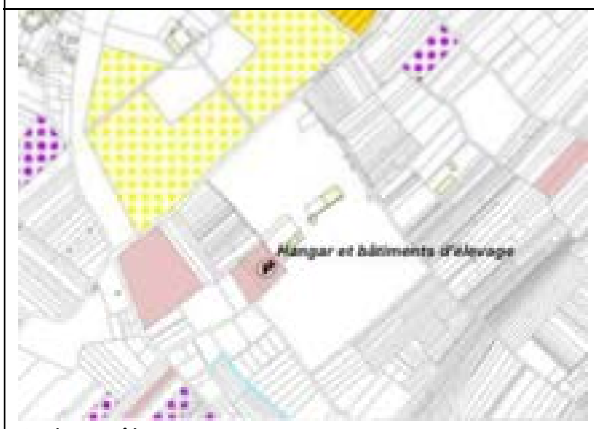
Rappel : le PLH prévoit de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 ha/an an, soit 21 ha sur la durée du PLH (2019/2024)** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine.

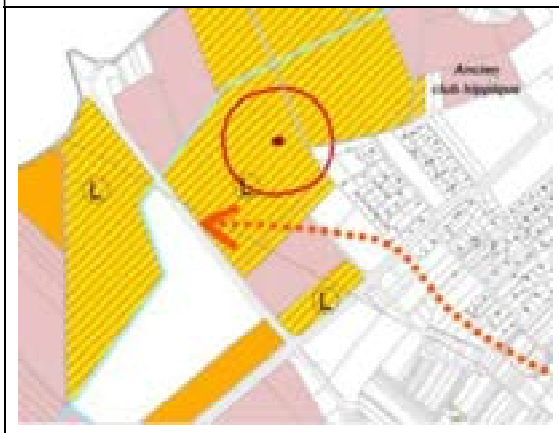
Le PLU de Dolus d'Oléron prévoit 6,68 ha de zones AU à court-moyen terme (1 ha environ / an sur la durée PLH) et environ 4,47 ha à moyen-long terme (zones 1AU fermées à l'urbanisation, dont une est un secteur d'ancien camping sud Remigeasse : mutation).

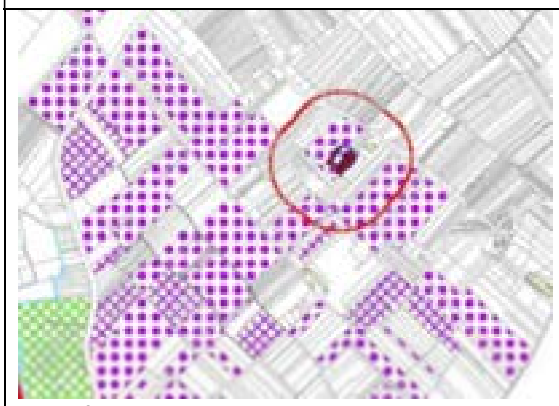
III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU

Prise en compte des enjeux agricoles dans le PLU de Dolus d'Oléron

Extrait du plan de concertation agricole	Activité et projet	Choix règlementaires du PLU
 *Les Allards*	Ancien bâtiment agricole, de stockage. En état de délabrement Pas de projet agricole connu Exploitant éleveur à la retraite	Zone A : agricole *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*
 *La Poltière*	Activité maraichère, Bâtiment agricole de stockage et siège d'exploitation. Projet agricole (stockage, hangar(s))	Zone A : agricole *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*
 *Sud de la Berguerie*	Projet d'installation d'une chèverie avec atelier de transformation fromagère (en cours, validé)	Zone A : agricole *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*

Extrait du plan de concertation agricole	Activité et projet	Choix règlementaires du PLU
 *La Motte de Deau*	Bâtiment de stockage agricole/aquacole	Zone Ar : agricole compris dans l'espace remarquable *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation*
 *Sud Ecopôle*	Projet de création d'un hangar/bâtiment d'élevage dans un hangar existant.	Zone A : agricole *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*
 *La Cailletère*	Projet agricole intégré dans les bâtiments existants. Projet de réhabilitation de la Cailletière.	Zone Ne (pour les constructions existantes) : permet usage agricole. Zone A pour les parties non bâties autour, au nord est. *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*

Extrait du plan de concertation agricole	Activité et projet	Choix règlementaires du PLU
 *Le Pousseau-Nord Ouest Bourg*	Siège et bâtiments d'activité viticole. Plus vignes.	Zone A : agricole pour la partie bâtie de l'exploitation ainsi que la partie nord et ouest. Zone 1AU (zone fermée à l'urbanisation, à urbaniser à long terme) : pour la partie en interface avec le bourg. *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*
 *L'éperon Dolusien*	Centre équestre	Zone A : agricole Possibilité de changement de destination *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*
 *Marais de la Perroche*	Petite bergerie et stockage de foin (occupation saisonnière) Projet agricole connu : pâturages d'ovins viande (hors période hivernale élevés par l'exploitante E. mariot par le biais d'une convention avec le Conseil départemental 17, propriétaire des parcelles. Le bâtiment est utilisé pour le stockage de foin et de matériel et ponctuellement pour la manipulation des brebis.	Zone Ar : agricole remarquable. *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*

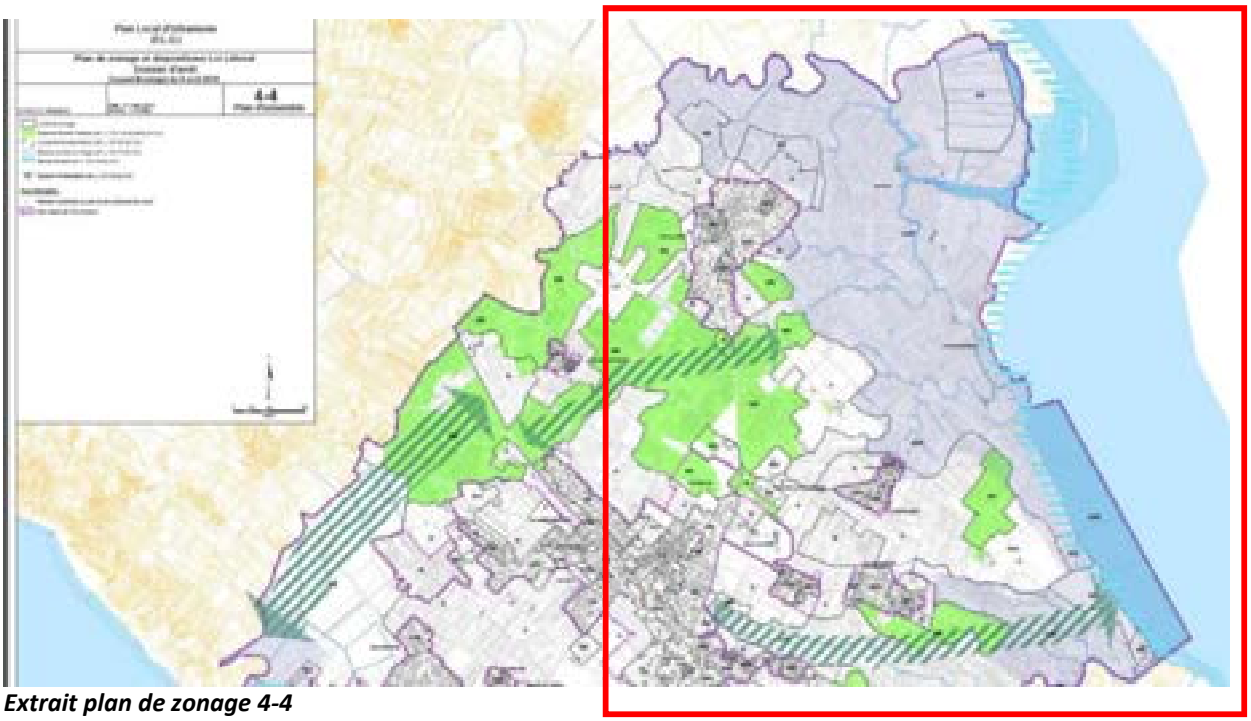
Extrait du plan de concertation agricole	Activité et projet	Choix règlementaires du PLU
 *La croisardière Sud*	Siège d'exploitation (activité maraichère) Pas de projet agricole connu	Zone A : agricole *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*
 *Le Fief des Folles*	Siège et bâtiments agricole (activité viticole) Pas de projet agricole connu	Zone A : agricole *Hors espaces proches du rivage* *Hors coupure d'urbanisation* *Hors espaces remarquables*

IV. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AQUACOLES AU PLU

La totalité du secteur d'activités aquacoles est en espaces remarquable au titre de la Loi Littoral (zonage AoR). La quasi-totalité est intégrée aux espaces proches du rivage, la bande littorale borde toute la frange littorale (hors ports).

Les dispositions réglementaires du PLU doivent respecter les articles L 121-22, L 121-13, L 121-16, L 121-8 et R 121-5 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article R 121-5 du CU s'appliquent dans tous les espaces remarquables.



Extrait plan de zonage 4-4

V.TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES

SURFACES DOSSIER D'APPROBATION 01/2020	Hectares
Ua	12,87
Ua1	24,89
Ua2	14,34
Ua3	7,21
Uaa	3,87
Uap	0,45
Ub	56,35
Ub1	9,71
Ub2	6,35
Uba	16,51
Ubv	82,43
Uc1	26,85
Uc2	29,80
Uc3	48,83
Ue	1,90
UL	10,82
Ux	8,01
Uxc	7,23
TOTAL U	**368,42**
AU1	2,22
AU2	1,15
AU3	1,13
AU4	0,62
AU5	0,95
AU6	0,61
TOTAL AU	6,68
1AU	4,47
TOTAL AU -1AU	11,15
TOTAL U et AU	**379,57**
A	587,64
AoR	667,19
AR	160,10
TOTAL A	**1 414,93**
N	158,82
Na	11,49
Ne	2,82
NR	980,22
Nt1	23,81
Nt2	10,42
TOTAL N	**1 187,58**

VI. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des opérations et projets réalisés, des acquisitions publiques, des projets abandonnés, des nouveaux projets.

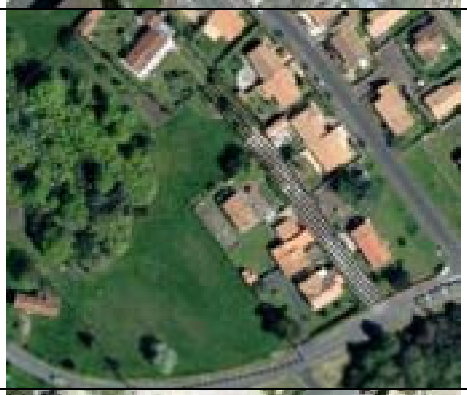
Numéro ER du PLU	DESTINATION - Parcelles	Choix retenu au PLU
EMPLACEMENTS RESERVES		
ER 3	Réalisé	Suppression
ER4	Aménagement aire de repos - CD 1	**Maintien – devient, ER 1**
ER 5	Réalisé	Suppression
ER 8	Réalisé en partie	**Maintien pour parking et accès à la zone AU1 – devient ER2**
ER 9	Réalisé en partie	**Maintien pour parking – devient ER2**
ER 12	Suppression	Modification : Maintien de la parcelle AH 317
ER 13	Réalisé	Suppression
ER 14	Réalisé	Suppression
ER 15	Réalisé	Suppression
EMPLACEMENTS RESERVES POUR POSTES DE RELEVEMENT		
ERP 1		suppression
ERP 2		suppression
ERP 3		suppression
ERP 4		suppression
EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE		
V1	Elargissement voirie dans le bourg de Dolus-emprise de 9m sur 470m	Maintien
V2	réalisé	Suppression
V3	Amélioration débouché rue des Bouchetières	suppression
V4	Entrée Grande Rue et Route du Treuil	Suppression : projet inclus dans les emprises publiques
V6	réalisé	Suppression
V7	Aménagement carrefour par pan coupé de 4m sur parcelle AB 93	**Maintien - devient V4**
V8	Aménagement carrefour Route touristique et Passe de l'Ecuissière diamètre 40m sur les parcelles BS1 BX 184 CE 246 CE 50	**Maintien – devient V5**
V9	abandon	Suppression
V10	abandon	Suppression
V11	abandon	Suppression
V12	Emprise voirie de 8m " Le Renclos de Bussac sud"	Suppression
V14	abandon	Suppression

Sont inscrits au PLU révisé :

Emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER 1	Aménagement d'une aire de repos	Commune	1 372 m²
ER 2	Aménagement d'une aire et d'une voie d'accès à la zone AU1	Commune	5 969 m²
V1	Elargissement de voie	Commune	2 418 m²
V2	Création d'une voie d'accès	Commune	242 m²
V3	Création d'une voie d'accès	Commune	881 m²
V4	Aménagement du carrefour par pan coupé	Commune	57 m²
V5	Aménagement du carrefour de la route touristique et passe de l'Ecuissière	Commune	1 257 m²
PV1 à PV6	Plan vélo III	CCIO	12 739 m²

Sont créés les emplacements réservés PV1 à PV2, correspondant aux tracés de pistes cyclables du Plan Vélo III.

	Objectif	Situation	Incidences
ER 1	Il s'agit d'aménager une aire de repos sur ce qui est actuellement un délaissé routier.		Aucune incidence négative Cette aire de repos permettra de sécuriser la circulation routière sur ce secteur.
ER 2	Cet emplacement réservé est lié à l'OAP réalisé pour la zone AU Centre-bourg. L'objectif est de créer un espace public multifonctionnel		Aucune incidence négative Cet espace sera positif pour le cadre de vie des habitants.
V1	Cet emplacement réservé devra servir à élargir une voie qui sera plus fréquentée du fait de l'urbanisation prévue.		Aucune incidence négative L'élargissement de cette voie permettra de sécuriser les déplacements dans ce secteur.

V2	Il est prévu qu'une voie soit créée pour desservir la zone 1AU.		Aucune incidence négative
V3	Il est prévu qu'une voie soit créée pour desservir la zone AU5.		Aucune incidence négative
V4	Cet emplacement réservé permettra d'aménager un carrefour dans le secteur centre-bourg.		Aucune incidence négative L'aménagement de ce carrefour permettra de sécuriser les déplacements dans ce secteur.
V5	Cet emplacement réservé permettra d'aménager un carrefour sur l'avenue de l'Océan		Aucune incidence négative L'aménagement de ce carrefour permettra de sécuriser les déplacements sur la très fréquentée avenue de l'Océan.
PV1 à PV6	Il s'agit d'emplacements réservés définis dans le cadre du Plan Vélo 3.		Cette étude a fait l'objet d'une étude d'impact permettant d'évaluer l'incidence sur l'environnement.

VII. LES SECTEURS DE PRESERVATION COMMERCIALE

Une modification simplifiée du PLU en 2015, à introduit des dispositions réglementaires spécifiques sur le bourg de Dolus, en accord avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, pour préserver l'animation commerciale, facteur majeur d'attrait du centre-bourg, tout au long de l'année et non pas seulement dans les périodes de fréquentation touristique.

La modification simplifiée avait donc introduit un « périmètre de préservation commerciale », circonscrit dans la zone Ua de centre-bourg, et positionné le long de la Grande rue et de la rue de la Poste, incluant :

- les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de commerce, donnant sur ces deux rues,
- des ruelles ou allées privées permettant un accès latéral à l'intérieur des constructions (rez-de-chaussée et/ou étages), complémentaire à l'accès commercial principal et qu'il s'agit de préserver,
- quelques constructions à usage d'habitation placées en « dents creuses » au sein des ensembles commerciaux. Il est à noter que leur inclusion dans ce périmètre n'a pas d'implications sur leurs possibilités d'évolutions, compte tenu du dispositif réglementaire choisi.

Dispositions réglementaires du PLU révisé :

Le dispositif du PLU en vigueur est reconduit et adapté dans l'écriture réglementaire (pas son périmètre), au règlement :

« Dans les secteurs de "préservation commerciale" délimités au plan de zonage du PLU (en zone Ua) :

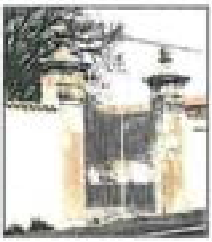
- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination de :
    - Commerce et activité de service
    - Restauration
    - Bureau
    - Equipement d'intérêt collectif
- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :
    - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux d'activités, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
    - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.

VIII. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Des immeubles et éléments bâtis sont identifiés au PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

CATEGORIE	ELEMENTS	APERCU	MESURES DE PROTECTION PROPOSEES	CODE AU PLAN
1) Eléments particuliers d'architecture Puits, moulins, pigeonniers ont perdu leur valeur d'usage par la modernisation de la distribution en eau, par l'industrialisation de la production et l'évolution des techniques, mais leur forte valeur symbolique (l'eau et le pain) en font des éléments de repère social incontournables.	- Puits Construction cylindrique simple en moellons d'environ 80 cm de haut, la partie supérieure est un portique en pierre ou un trépied en fer qui permet de suspendre la poulie. La bassée grande pierre creusée, placée à proximité du puits servait d'abreuvoir.		- Interdiction : *De démolir ou de supprimer tout élément faisant partie du puits. *De transformer le puits pour une autre utilité. *De clôturer le puits. - Conserver sa fonction communautaire. - Conserver la visibilité de l'élément. - Tout aménagement pour cause d'entretien devra se faire en conformité avec la nature de l'élément (éviter tout traitement pittoresque).	★
	- Moulins		- Interdiction : *De démolir. *D'autoriser des constructions attenantes. - Maintenir en état. - Si travaux de restauration : à l'aide de matériaux similaires à ceux d'origine.	
	- Pigeonniers Constitués en pisé, brique ou pierre, ils avaient pour finalité l'élevage des pigeons qui nichaient dans les centaines de cases situées à l'intérieur.		- Interdiction de démolir.	

CATEGORIE	ELEMENTS	APERCU	MESURES DE PROTECTION PROPOSEES	CODE AU PLAN
2) Bâtiments remarquables L'activité agricole et un parcellaire à bâtir étroit ont amené à penser la construction par fonctions superposées ; un escalier extérieur répond alors au besoin d'autonomie des niveaux. Une typologie architecturale propre à l'île d'Oléron a été élaborée et un relevé systématique a été établi par le service de l'Inventaire de la Drac. Ces maisons sont toutes repérées au PLU. Sur l'île, à partir de la station classée balnéaire de Saint-Trojan, on assiste à la diffusion de types architecturaux en totale opposition avec le bâti traditionnel. Le travail et le labeur ne sont plus les références inscrites dans la construction (chais et granges en volumes annexes, fenêtres réduites...), mais plutôt les vacances et la santé (ventilation des pièces, auvents pour prendre l'air à l'ombre...). C'est l'une des bases de la villa contemporaine. Les villas les plus significatives de ces mutations sociales méritent d'être remarquées. Les grandes fermes sont rares. Ensembles homogènes refermés sur une cour, elles se sont implantées au milieu de terres et ponctuent fortement le paysage. Leur impact dans le paysage et la fragilité de leur fonction agricole sont tels que des règles de préservation apparaissent nécessaires.	- Maisons avec escaliers extérieurs Toujours en pierre, avec parfois un garde-corps qui se comporte comme un mur, l'escalier en pierre est construit sur un remblai. La maison n'est jamais très haute et les fenêtres tant à l'étage qu'au rez-de-chaussée sont rares.		- Interdiction : *De démolir la maison. *De démolir l'escalier. *De démolir le mur servant de garde-corps. - Si travaux de restauration : *Utiliser des matériaux similaires à ceux d'origine pour l'escalier, le mur et la maison. *Conserver les pierres trouées, encastrées, posées en chasse-roues, pierres taillées.	
	- Maisons balnéaires L'architecture balnéaire a un caractère exceptionnel. Elle s'est implantée sur des sites proches du littoral ou en bordure des villages. Les volumes sont compliqués, dissymétriques, agrémentés de porches, d'auvents ; les façades polychromes utilisent de nombreux artifices de décoration (faux pans de bois, fausses pierres...)		- Interdiction : *De démolir la maison, le décor de la façade et la clôture. - Conserver les perspectives et la visibilité depuis la rue des maisons. (clôture transparente) - Si travaux de restauration : conserver le style des maisons balnéaires avec les matériaux en bois, pierre, brique, faïence. - Obligation de reboisement.	
	- Fermes et grandes propriétés Constituées d'un pavillon central classique et haut (richesse du décor de façade, rythme des ouvertures) et de corps de dépendances en retour poursuivis par des murs de clôture hauts.	 	- Interdiction de démolir le corps de ferme et le clos. - Maintenir dans un état correct. - Conserver les perspectives et les visibilités depuis l'espace public. - Si travaux de restauration : utiliser des matériaux similaires à ceux d'origine.	

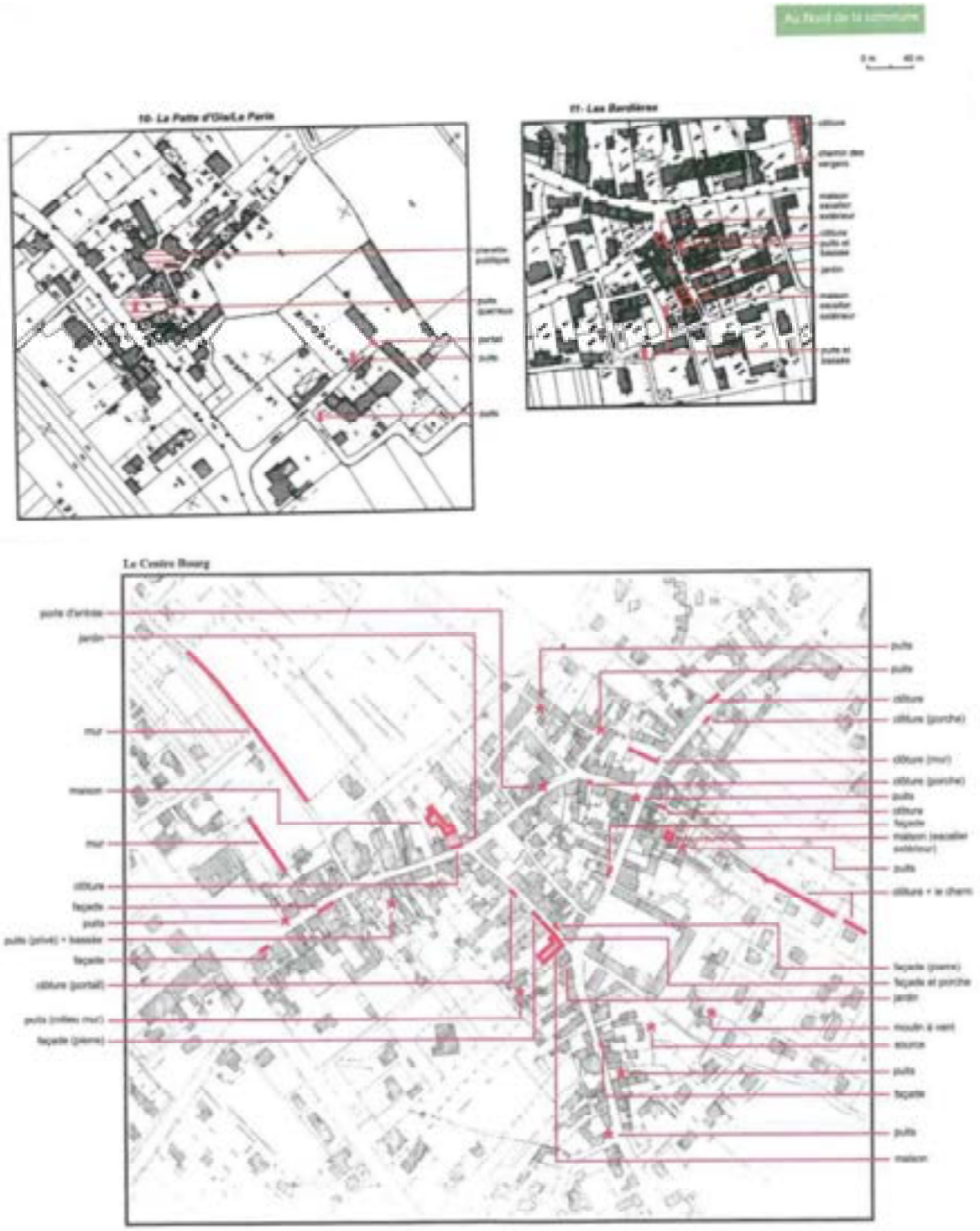
CATEGORIE	ELEMENTS	APERCU	MESURES DE PROTECTION PROPOSEES	CODE AU PLAN
3) Eléments traditionnels d'alignement La rue est un paysage minéral. Le front bâti est perçu continu ; il est constitué d'une multiplicité d'éléments qui laissent lire son histoire. Les éléments les plus sensibles du bourg et des villages sont les espaces en mutation possible tels que dépendances et jardins ; or leur présence fait la qualité de l'alignement. La préservation des séquences visuelles amène à repérer au plan des alignements constitués de murs de clos et de dépendances et des petits jardins aux clôtures basses libérant la vue depuis la rue.	- Alignements de bâti		- Interdiction de créer un vide sur le domaine public. - Si démolition/reconstruction : *Reconstruire à l'alignement. *Reconstruire à la hauteur du bâti environnant.	
	- Clôture dans les villages Elle accompagne les dépendances pour fermer la cour. Elle est parfois constituée de moellons enduits ou non, parfois chaulés. Les pierres calcaires choisies calibrées sont montées en lit bien régulier, le mortier est discret.		- Conserver ces clôtures qui prolongent les alignements bâtis. - Si travaux de restauration : maintenir un mur massif et épais.	
	- Murs de clos Constitués de moellons calcaires posés en lit régulier. La tête du mur est protégée des pluies par des pierres posées debout.		- Interdiction de démolir les murs en pierre. - Si travaux de restauration : conserver la structure et l'aspect.	
	- Clôture, piliers ou portail La clôture forme la rue et ceme le jardin. Elle reprend la typologie de l'habitation, le portail et son encadrement en sont les éléments remarquables : portail en ferronnerie ou en bois encadré de piles en pierre de taille, rehaussé quelquefois d'un entablement avec linteau plein cintre ou droit		- Interdiction de démolir. - Conserver les portails en ferronnerie. - Si travaux de restauration : *Retrouver le caractère original de l'élément. *Interdiction de modifier la nature de l'élément. *Possibilité de remplacer le portail défaillant par un autre portail en ferronnerie.	

CATEGORIE	ELEMENTS	APERCU	MESURES DE PROTECTION PROPOSEES	CODE AU PLAN
4) Espaces libres non bâtis La rue est l'armature même du village oléronais, les places et les querreux ne sont souvent qu'un renflement de cette rue. Les constructions font vibrer ces espaces par des jeux de redents, d'implantations biaises, d'irrégularités et d'appropriation du sol par de petits emmarchements, des caniveaux en hérisson de pierre ou même des bandes plantées. Les témoins, souvent les plus fragiles, de cette organisation spatiale sont repérés au plan.	- Placette publique - Querreux - Canton Un ensemble de constructions aux dimensions modestes définit généralement ces espaces communautaires, espaces de solidarité et d'entraide pour le travail.	 	- Interdiction : *De privatiser l'espace - Conserver : *La perspective. *L'organisation du bâti tenant la place (alignement, retrait, jardin à l'avant). *Un traitement au sol en adéquation avec la nature de la place. *Tout élément de patrimoine se trouvant sur la place.	
	- Venelles Publiques ou privées, les venelles aux limites incertaines sont étroites et non rectilignes, les trottoirs inexistants et les matériaux simples, (terre battue, gravillons, pierres aux poses variées...)		- Conserver : *L'étroitesse des rues par l'alignement et la hauteur du bâti présent. *Un traitement au sol caractéristique de l'ancienneté de ce réseau viaire.	

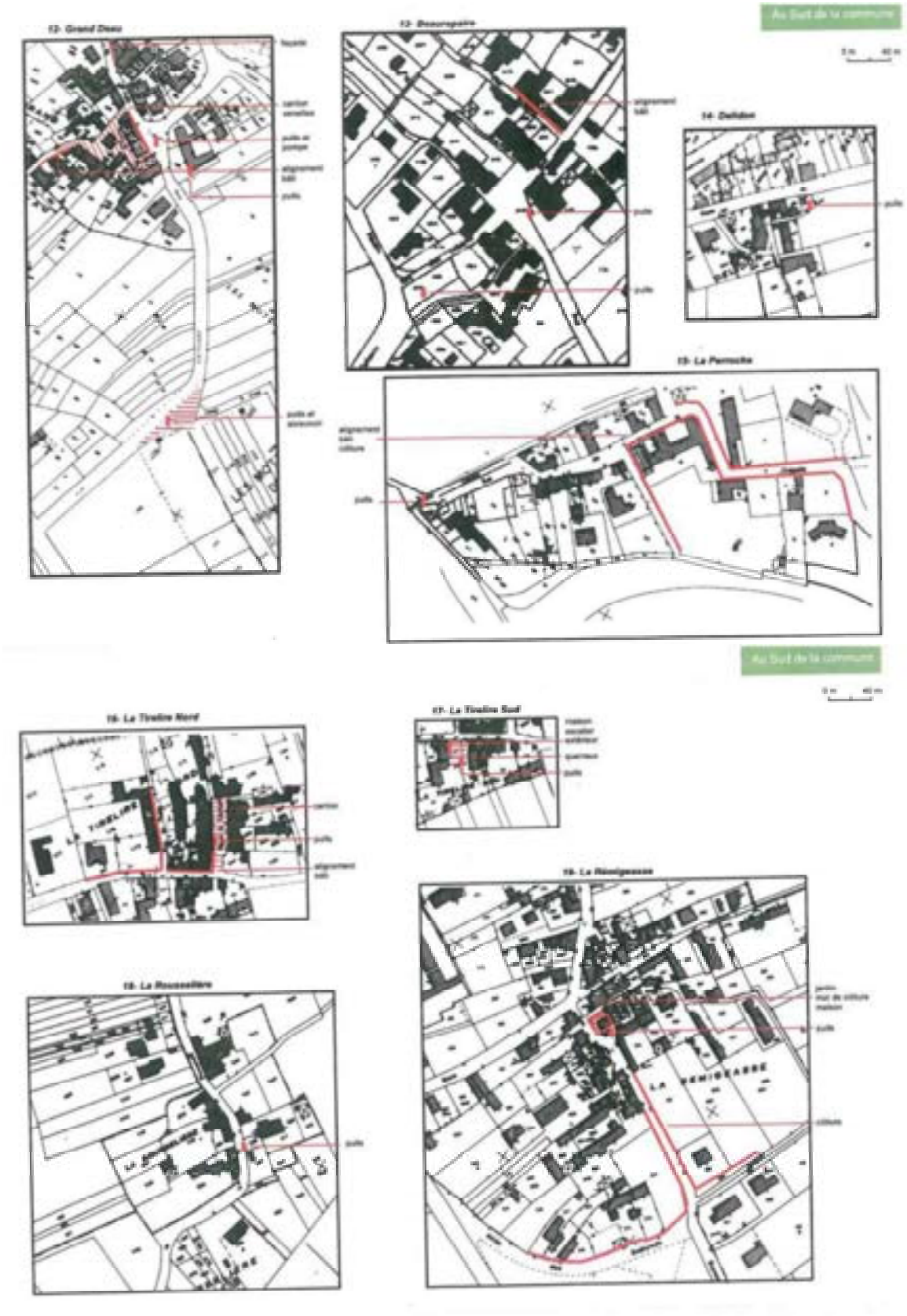
CATEGORIE	ELEMENTS	APERCU	MESURES DE PROTECTION PROPOSEES	CODE AU PLAN
5) Chemins et allées Ils constituent une limite naturelle à l'urbanisation de terrains voisins et à ce titre participent à la protection de la flore et de la faune des sous-bois. Leur caractère naturel ainsi que leur usage limité aux piétons et aux cavaliers confortent ces allées dans leur rôle de limite à l'artificialisation des lisières des espaces boisés.	- Allée cavalière Ces chemins en terre battue traversent ou longent des boisements dont ils profitent du couvert végétal		- Classement en EBC des boisements, friches et prairies attenants. - In terdiction : *De créer de nouveaux débouchés carrossables. *De modifier la structure ainsi que le profil en travers type des chemins et bermes. *Au droit des sous-bois attenants, de mettre en place des clôtures susceptibles d'interrompre la continuité visuelle des sols en place. *Au droit des parcelles urbanisées, d'utiliser des essences différentes de celles existantes dans les boisements attenants pour constituer les limites entre les chemins et les espaces privés.	*******

CATEGORIE	ELEMENTS	APERCU	MESURES DE PROTECTION PROPOSEES	CODE AU PLAN
6) Jardins Qu'ils soient situés à la périphérie des villages, en limite de marais ou au bord des terres agricoles cultivées, ou bien encore à l'intérieur des bourgs, les jardins participent largement à la composition des paysages Dolusiens. Ils forment des respirations dans le tissu urbain et constituent de remarquables espaces de transition entre le bâti et les espaces naturels et cultivés environnants. A ce titre, ils participent très largement à l'équilibre physique, biologique et écologique du territoire qui les bordent. Ces jardins ou éléments paysagers, isolés ou juxtaposés possèdent des caractéristiques différenciées qu'il convient de répertorier afin d'en assurer la pérennité.	- Jardins de bourg En amenant une respiration sur la rue, ils participent à l'espace public et leur relative étroitesse permet de maintenir la lecture de l'alignement.		- Conserver ces jardins. - Interdiction de réaliser des clôtures hautes qui masqueraient ces jardins. - Privilégier les jardins d'agrément - Si démolition/reconstruction du bâti concerné par un de ces jardins : obligation de le retrouver avec la nouvelle construction.	
	- Ensembles jardinets des franges des Marais Toujours situés entre le marais et les habitations qui le bordent, souvent exposés au Nord ces ensembles jardinés de petites parcelles juxtaposées forment de remarquables espaces de transition entre le bâti et l'espace naturel attenant.		- Interdiction : *De construire. *De réaliser des clôtures hautes, maçonnées ou non, susceptibles de masquer les constructions ou les Marais. *De remblayer ou décaisser les sols en place. *De minéraliser ces espaces - Conserver le caractère « jardiné » de ces espaces. - Maintenir les liens visuels existants entre le bâti et le marais en privilégiant l'utilisation de végétaux de faible développement.	
	- Haies et boisements villageois Situées au Sud ou à l'Ouest des villages, ces haies et zones boisées constituent une trame végétale dense et homogène qui protège les zones habitées des rayons du soleil ainsi que des vents dominants.		- Interdiction : *De planter des essences inadaptées à la constitution (ou reconstitution) des boisements existants. *De couper « à blanc » des boisements ou haies *D'émonder, ravaler et tailler de manière trop agressive des arbres qui participent à la composition des trames végétales. *De minéraliser de façon abusive des sols qui devront rester plantés, et conserver leur caractère boisé. *D'édifier des clôtures construites et maçonnées sur les limites latérales et les fonds de parcelles. - Pérenniser et protéger les haies et boisements existants par classement EBC.	


1- La Maroite des Allards
3- Beauregard des Allards
2- Grand village des Allards
4- La Rhétinière
5- La Guinetière
6- La Pichière
8- La Rouse
7- La Cailletière
9- Grand-Mère
GRAND



La villa de la Tour Prends Garde a été identifiée au PLU révisé.


Au Sud de la commune
12- Grand Deau
13- Beauregard
14- Dahlias
15- La Perrotte
Au Sud de la commune
16- La Tivoline Nord
17- La Tivoline Sud
18- La Rousselière
19- La Rénigeasse
LA RENIGEARRE



Des éléments de paysage « espaces verts protégés » sont identifiés en franges de villages et quartiers bâtis : la Remigeasse (frange Est) La Parie (franges nord, ouest, sud…), Bussac, toute de la Remigeasse.

IX. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION IDENTIFIES EN ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CU

23 bâtiments ont été identifiés au PLU dans les zones A et N, pour permettre un changement de destination.

Conformément à l'application de la Loi littoral il ne s'agit pas de constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, pour lesquelles le changement de destination est interdit.

Matha et nord est Ecopôle

Cette identification vise à permettre des changements de destination sont destinés à valoriser le patrimoine ancien du domaine de Matha (habitat, hébergement touristique…) et à prévoir la mutation des bâtiments d'activités (garage automobile nord-est de l'écopôle), notamment pour des usages agricoles et annexes.





photo Pays MO



photo Pays MO

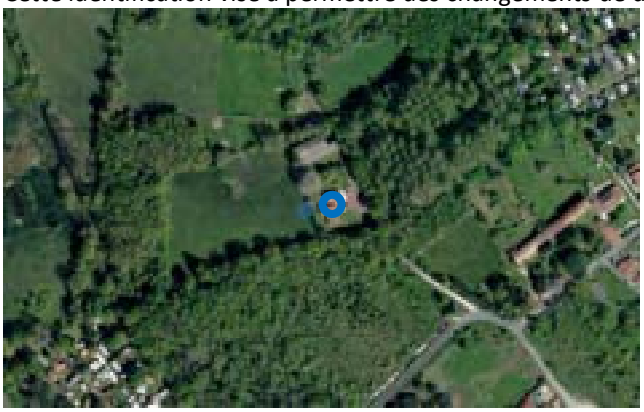
Le Treuil (ancien domaine agricole)
Cette identification vise à permettre des changements de destination sont destinés à valoriser le patrimoine ancien du domaine du Treuil (habitat, hébergement touristique…)





photo Pays MO

Ancien centre équestre Bussac
Cette identification vise à permettre des changements de destination destinés à valoriser le patrimoine ancien.



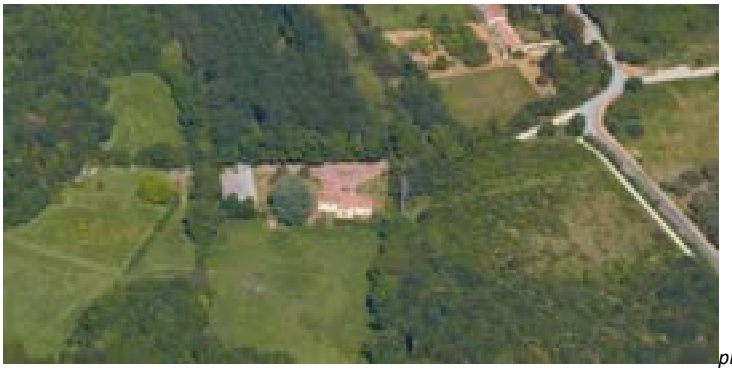


photo Pays MO

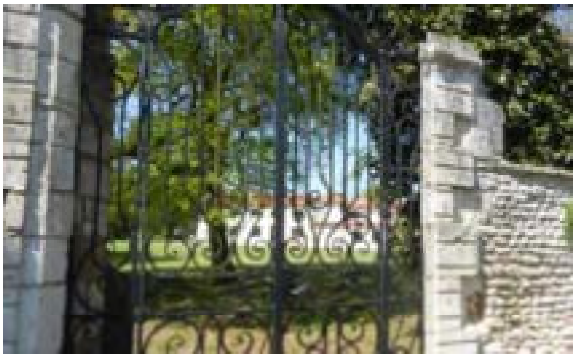
La Cailletière

Cette identification vise à permettre des changements de destination destinés à valoriser le patrimoine ancien et permettre la mise en oeuvre du projet de requalification et le projet agricole.





photo Pays MO





Domaine de Méré

Cette identification vise à permettre des changements de destination destinés à valoriser le patrimoine ancien du domaine.









photo Pays MO

Sud La Poltière

Cette identification vise à permettre des changements de destination destinés à valoriser le patrimoine ancien.





photo Pays MO

X. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Sont identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques suivant :

- mares et points d'eau douce protégés
- arbres « isolés » (hors espaces boisés classés)

Au règlement, en zones agricoles et naturelles :

- Les arbres protégés identifiés au plan de zonage doivent être conservés, sauf justification motivée, notamment raison sanitaire.
- Les mares et points d'eau douce identifiés au plan de zonage doivent être conservés. Il est interdit de les boucher ou d'altérer leur rôle fonctionnel hydraulique.

TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



photo Pays MO

I. UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN TOUTE TRANSPARENCE

Un document d'urbanisme peut, selon les cas :

- être soumis à évaluation environnementale de manière systématique ;
- être soumis à un examen au cas par cas à l'issu duquel l'autorité environnementale déterminera s'il doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale ;
- ne pas être concerné par ces procédures.

La procédure applicable dépend de cinq facteurs :

- le type de document d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi, PLUi particulier, carte communale…) ;
- le stade de conception (élaboration, révision, déclaration de projet portant mise en compatibilité, modification…) ;
- l'ampleur de l'évolution du document par rapport à la version antérieure ;
- la localisation du territoire couvert par le document d'urbanisme par rapport aux sites du réseau Natura 2000 ;
- les incidences prévisibles sur l'état de conservation des sites Natura 2000 des actions autorisées par le document d'urbanisme.

La commune de Dolus étant concernée par les sites Natura 2000 « Marais de Brouage (et marais Nord Oléron) », « Marais de la Seudre », « Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron » et « Pertuis charentais » et étant concernée par la Loi Littoral, le projet de PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont de :

- Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
- Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

La méthodologie de l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement se décline donc en deux parties : d'une part l'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement, c'est-à-dire l'évaluation des incidences sur l'environnement du projet politique de la commune, et d'autre part l'évaluation des incidences sur l'environnement du règlement graphique et écrit, c'est-à-dire l'évaluation des incidences sur l'environnement de la concrétisation du PADD.

I.1. Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement

Les incidences du PADD sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le PADD a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3.

Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PADD sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale de ce PADD pour la commune.

a) *Incidence du PADD sur la qualité de vie*

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/11	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/11
Présence de commerces de proximité			
Présence de services publics			
Nombre d'emplois sur la commune			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			
Prise en compte des risques			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
Présence d'espaces publics/verts			
Cadre de vie/ Paysage			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

b) *Incidence du PADD sur l'économie et l'emploi*

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères	-	0	+
Agriculture	Le PADD a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/6	Le PADD ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/6
Services			
Artisanat			
Commerce			
Industrie			
Tourisme et loisirs			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

c) Incidence du PADD sur le logement

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Augmentation du nombre de logements	Ce critère est évalué par comparaison entre la construction de logements ces 10 dernières années et la création de logements prévue par le PADD. Plus le rythme de construction est important, plus la notation de ce critère est positive. Le barème est le suivant : -3 : Aucune création de logement prévue -2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 0 et 15 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années -1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 15 et 30 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 0 : Le nombre de logement prévu est compris entre 30 et 45 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 45 et 60 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 60 et 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 3 : Le nombre de logement prévu est supérieur à 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années		
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

d) Incidence du PADD sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD. Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace. Le barème est le suivant : -3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

e) *Incidence du PADD sur l'environnement*

Critères	-	0	+
Gestion des eaux usées Gestion des eaux pluviales Gestion des déchets Qualité de l'air Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

f) *Incidence du PADD sur le milieu naturel*

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces Impact sur les habitats Politique concernant la trame verte et bleue Protection des zones Natura 2000 Protection des zones humides	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Total	**Résultat compris entre -3 et +3**		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

I.2. Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphique et écrits sur l'environnement

Comme pour le PADD, les incidences du zonage sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage.

a) Incidence du zonage sur la qualité de vie

Critères		-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Zonage spécifique à ce type d'installation Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/11	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/11
Présence de commerces de proximité				
Présence de services publics				
Transport en commun	Emplacements réservés			
Moyens de communication numérique				
Prise en compte des nuisances	Autorisation en zone urbaine d'installations sous conditions de compatibilité avec les habitations			
Prise en compte des risques	Ouverture d'urbanisation en zone à risque			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier	Emplacements réservés			
Présence d'espaces publics/verts	Haies, OAP, protection d'éléments végétaux …			
Cadre de vie/Paysage				
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

b) Incidence du zonage sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du zonage sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères		-	0	+
Agriculture	Zonage spécifique à l'activité agricole	Le zonage a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/6	Le zonage ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/6
Services	Zonage spécifique à l'artisanat, le commerce et les services Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations			
Artisanat				
Commerce				
Industrie	Zonage spécifique à l'industrie			
Tourisme et loisirs	Zonage spécifique aux installations de tourisme et de loisirs			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

c) Incidence du zonage sur le logement

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Création/destruction de logements	Le zonage a pour conséquence la destruction de logements Chaque critère compte pour -1	Le zonage ne permet pas la construction de logements dans des zones ce qui va maintenir l'état actuel sans l'améliorer ni le dégrader Chaque critère compte pour 0	Le zonage autorise la construction de logement Chaque critère compte pour +1
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

d) Incidence du zonage sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le zonage. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace Différents degrés permettent de qualifier l'incidence du zonage sur la consommation des espaces. Le barème est le suivant : -3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

e) *Incidence du zonage sur l'environnement*

Critères		-	0	+
Gestion des eaux usées	Prise en compte dans le zonage	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Qualité de l'air	Emplacements réservés Prise en compte dans le règlement			
Gestion des déchets	Prise en compte dans le règlement			
Gestion des eaux pluviales	Règlement autorisant ce type d'installations			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Prise en compte dans le zonage			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

f) *Incidence du zonage sur le milieu naturel*

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

II. INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

II.1. A – Définition des 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

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île - Les marais (par le maintien des activités aquacoles, conchylicoles et agro-pastorales, …) - Les boisements - Les espaces agricoles (par le maintien des activités agricoles, agro-pastorales, le végétal structurant…) - Les plages et les dunes - les points de vue et perspectives… Prendre en compte le Site Classé et préserver les franges urbaines en interface avec le site Valoriser les espaces nécessaires au maintien et au développent d'activités agropastorales (de portée supra-communale) en inscrivant un « corridor » agricole entre le bourg / ZA de la Jarrie (canal de l'Avail) et Beaurepaire / marais de la Perroche. Dans les espaces naturels et agricoles-aquacoles, garantir : - la bonne intégration paysagère du bâti agricole et aquacole - la maîtrise de l'évolution du bâti dans les écarts agricoles et naturels - la requalification des structures existantes dans les espaces de marais pour une meilleure insertion des activités compatibles avec le caractère du site Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer : - la préservation des perspectives et des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles - le développement mesuré, organisé autour du bourg et de ses extensions résidentielles récentes et autour des villages - la qualité de l'insertion des constructions dans les entités bâties - le traitement qualitatif des extensions urbaines : • maîtrise des hauteurs et des implantations, • prise en compte du relief, • maintien de « fenêtres » sur les marais et les espaces agricoles ouverts • qualité des interfaces/ transitions entre les secteurs d'habitat et l'espace agricole, aquacole, naturel… • qualité des franges bâties en contact avec le site classé (clôtures, occupation des abords du Site) Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du bourg structurant, la préservation : - des jardins d'agrément très qualitatifs, des vergers (rue des jardins, …), - des espaces libres, en jardins ou en friches, qui constituent des « fenêtres » vers les marais (nord Est du bourg) - de petites poches de stationnement Permettre la démolition avec ou sans reconstruction de certains bâtiments vacants ou dégradés pour requalifier des fronts bâtis Préserver les entrées du bourg, en particulier les abords de la RD 734, les abords des routes	La préservation des paysages aura de nombreuses incidences positives. On peut décliner l'aspect paysager à deux échelles : A l'échelle de la commune, le maintien des activités agricoles et aquacoles qui façonnent le paysage aura pour effet de conserver un paysage identitaire à l'île d'Oléron qui contribuera à sa renommée touristique. De fait, le maintien des paysages sera favorable à l'activité touristique. Outre l'aspect économique la préservation des paysages contribue à maintenir les milieux écologiques et donc des habitats d'espèces. A une échelle plus locale, par exemple à l'échelle des bourgs, le maintien des paysages permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants en leur offrant des espaces de respiration et de promenade. Le paysage joue un rôle important aussi dans la prise en compte des nuisances notamment en lisière de zone urbaine.	Paysage/Cadre de vie Tourisme Agriculture Habitats Consommation d'espace Espaces publics Prise en compte des nuisances

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
A2 – Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers Les espaces agricoles - Protéger les terres à valeur agronomique - Préserver les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes au titre de la loi Littoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation et les bâtis agricoles existants - Requalifier les franges bâties en bordures d'espaces agricoles et du Site Classé - Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole - Stopper le développement des parcelles à camper (dans le respect de la loi littoral, de la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, de prise en compte des risques naturels, …) Les marais - Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte - Limiter l'urbanisation dans le secteur littoral en s'appuyant sur la Loi Littoral - Imaginer la mobilité douce - Assurer la bonne articulation et la valorisation des 3 activités économiques complémentaires présentes sur le marais, compatibles avec le caractère des lieux : • Activités professionnelles aquacoles • Activités pédagogique (sentiers, pistes…), notamment autour du marais aux oiseaux et sur le site de la Baudissière • Activités et animations culturelles Les plages/ les dunes - Préserver les espaces de dunes et de plage en intégrant les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public : accès, stationnement, - Prendre en compte le risque littoral Les boisements - Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants de la trame verte - Tenir compte du risque incendie feux de forêts - Conserver le caractère « sous-bois » de certains quartiers bâtis	Cette orientation du PADD a une incidence favorable sur l'activité agricole et aquacole, le tourisme et les loisirs. La commune souhaite néanmoins garantir la protection des espaces naturels (notamment les réservoirs de la trame verte et bleue) en encadrant notamment les installations dans les marais et les milieux littoraux. La vigilance observée dans ces milieux permet également de prendre en compte les risques (submersion, érosion et feux) mais l'objectif est aussi de se servir de ces espaces possédant une richesse écologique et paysagère pour développer les liaisons douces. L'incidence est aussi positive pour la consommation d'espace puisque la commune souhaite stopper le développement des zones à camper non autorisées générant un mitage important du territoire.	Agriculture Tourisme/loisirs Habitats Trame verte et bleue Prise en compte des risques Paysage/Cadre de vie Liaisons douces Consommation d'espace
A3 – Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers. - En gérant les flux touristiques et les accès au littoral - En conciliant le développement des activités aquacoles avec le paysage et les sensibilités du marais. Le maintien d'une activité au sein des marais est garant de l'entretien et de la gestion du réseau hydrographique - En favorisant une gestion extensive des milieux humides (en particulier dans le marais doux) - En sensibilisant à la richesse patrimoniale de la commune par des actions pédagogiques et des parcours thématiques Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi au sein des zones urbaines ou à urbaniser : - En veillant à ce que l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles ou aquacoles ne vienne pas rompre les corridors écologiques - En veillant à préserver les coupures d'urbanisation en particulier au droit des corridors écologiques - Lorsque des aménagements sont susceptibles d'interagir avec des corridors, des espaces de transparence pour les déplacements des espèces terrestres seront préservés tout en pouvant être associés à des liaisons douces ou des zones de gestion des eaux pluviales Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales - En particulier par la prise en compte des zones humides et zones d'accumulation des eaux pluviales au sein des zones urbanisées et urbanisables - En assurant la préservation des continuités hydrauliques	L'objectif est ici de préserver la qualité des richesses écologiques (habitats et espèces) et notamment les milieux naturels participant à la trame verte et bleue. La commune n'exclut pas la possibilité de concilier les continuités écologiques avec des liaisons douces et la gestion des eaux pluviales. Le PADD prend en compte les problématiques environnementales liées à l'eau (eaux pluviales, eaux usées, zones humides).	Habitats Espèces Trame verte et bleue Liaisons douces Gestion des eaux pluviales Gestion des eaux usées Zones humides

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
A4 - Conforter l'urbanisation dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages des Allards, La Remigeasse-Beaurepaire, le Riveau-Le Deu **Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements** **Contenir le développement des ensembles urbains les plus constitués** **Conforter la vocation d'habitat dans les secteurs urbanisés de Tartifume / La Tirelire / La Gratonnière, Le Grand Deau et les quartiers « insulaires » de « La Berguerie / La Noue» « La Parie », « Les Bardières », résidentiels, où vivent les populations à l'année, usagères des équipements et services** **Stopper le développement de nouvelles constructions en extension de l'urbanisation des écarts bâtis, maîtriser la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur et prise en compte des risques naturels)** Le bourg aggloméré (« bourg » au titre de la Loi Littoral) : Renforcer le rôle de centralité du centre bourg identitaire, en y confortant les activités, équipements et services de proximité, le développement maîtrisé de l'habitat. Rendre cohérent le zonage urbain pour supprimer les « dents creuses » / Favoriser le « comblement » des dents creuses dans le bourg ancien et les quartiers récents, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, de cadre de vie : jardins, potagers, îlots « verts » de centre bourg… Permettre le remploi du bâti ancien pour assurer sa sauvegarde Assurer un développement maîtrisé, organisé et progressif en continuité des quartiers résidentiel et des équipements, pour accueillir de l'habitat diversifié : A l'Est de la RD 734 : développement organisé et progressif d'un quartier mixte résidentiel et d'équipements à l'ouest en continuité du bourg et du cimetière (et du city parc), au Nord de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs phases A l'Ouest de la RD 734 : développement réduit et requalifié au sud de la RD 734, de part et d'autre de la route de la Remigeasse, en continuité des quartiers résidentiels agglomérés : - secteur de la Cossarde, tout en préservant les zones humides et le passage de faune (animaux) - secteur des Peux, tout en conservant la frange boisée et en intégrant les problématiques pluviales Maîtriser / réduire les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines : - en extension le long des axes de circulation (entrées de ville et traversée est-ouest) - dans les perspectives et les coupures d'urbanisation en couronne autour de la zone agglomérée - dans les espaces sensibles d'un point de vue environnemental : continuités écologiques, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides… - dans les espaces à vocation agricole (exploitations pérennes), de manière à ne pas enclaver des espaces cultivés - dans les secteurs soumis aux risques (feux de forêt, submersion) Les villages des Allards, de Remigeasse/Beaurepaire et de Le Deu/Le Riveau Permettre la densification et l'extension mesurée sur le village identifié, structuré autour des deux noyaux anciens de La Remigeasse / Beaurepaire Permettre la densification des cœurs de villages des Allards et le Riveau-Le Deu, le développement de quelques logements dans les parties les plus denses en continuité des villages Maîtriser / réduire les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines : - le long des voies, sauf « dents creuses » : réduction de l'urbanisation « linéaire » - dans les perspectives sur les marais et les espaces agricoles, dans les coupures d'urbanisation - dans les espaces sensibles d'un point de vue environnemental : continuités écologiques, espaces boisés significatifs, dunes, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides… - dans les espaces agricoles exploités - dans les secteurs soumis aux risques (feux de forêt, submersion) - dans les espaces enclavés, peu ou insuffisamment desservis	Le nombre de logements va augmenter ce qui permettra de maintenir voire de redynamiser les services de proximité et les infrastructures publiques. Toujours dans le but de modérer la consommation des espaces, la commune a fait le choix de hiérarchiser les bourgs, villages et écarts et sur la base de la Loi Littoral. Les risques et les enjeux environnementaux et paysagers, définiront les possibilités d'évolution de ces entités urbaines. L'extension des zones urbaines ne seront donc possible que dans les bourgs et les villages les plus importants où les enjeux le permettront. De manière générale, les questions environnementales sont bien prises en compte notamment en termes de gestion des eaux pluviales et de préservation des zones humides et de la trame verte et bleue.	Consommation d'espace Infrastructures publiques Services de proximité Services publics Cadre de vie/Paysage Logements

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<u>Les secteurs urbanisés caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions</u> Conforter le bâti existant (extensions mesurées des bâtiments existants, annexes), permettre le changement de destination des constructions Accueillir quelques nouvelles habitations dans les dents creuses et en continuité avec le tissu bâti existant sur les entités bâties les plus constituées : secteur de Tartifume / La Tirelire / la Gratonnière, Le Grand Deau et les quartiers dits «insulaires» (sur des buttes, hors d'eau) : Les Berguerie/La Noue, La Parie, Les Bardières Permettre un développement résidentiel maîtrisé, en continuité de La Berguerie/La Noue, hors zone de risque Limiter la constructibilité aux seules extensions « bâtimentaires » et annexes dans les quartiers les moins denses et « sous-bois » de Vert Bois Stopper les extensions urbaines au-delà des enveloppes bâties existantes à l'approbation du PLU Maîtriser l'urbanisation et la densification sur les zones à valeur paysagère, environnementale, agricole et sur les secteurs soumis aux risques <u>Les zones urbanisées peu denses, sous-bois, …</u> Stopper les extensions urbaines et la création de nouveaux logements Favoriser la réhabilitation, le changement de destination Maîtriser les extensions des bâtiments existants *Il s'agit des espaces bâtis peu denses et / ou non rattachés à un noyau ancien structurant (rupture de continuité constituée par une voie) :* - *Le Grand Deau /Fief des Chasseries* - *La Remigeasse dans sa partie littorale, au Sud de l'avenue de l'Océan (VC n°28)* - *Le quartier de Vert Bois au Sud de la VC n°28 et au Nord de la VC n°28 : parties les moins densément bâties, « sous-bois », espaces résiduels de taille importante, boisement et grands jardins plantés* - *Les espaces bâtis très peu denses des Bardières, de la Berguerie, de La Parie* - *Moulin des Peux, Moulin de Bussac* - *Les terrains enclavés sous-bois et en bord de dunes* <u>Les petits écarts bâtis « isolés », l'habitat diffus</u> L'enjeu est de maintenir en l'état les écarts bâtis diffus, sans extension de l'urbanisation : - en favorisant leur réhabilitation ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes (confortement de l'habitat notamment) - de garantir le maintien des activités économiques existantes : hébergement/loisirs, artisanat diffus… - en prenant en compte les besoins des sièges d'exploitations agricoles L'évolution et la « gestion » de ces écarts est adaptée selon la sensibilité environnementale, patrimoniale et paysagère, le niveau d'équipement et la sécurité, les risques, les enjeux agricoles. *Il s'agit des autres quartiers et écarts, de petite taille, « isolés » notamment : Les Grissotières, La Rousselière, l'Ecuissière…, ainsi que les « domaines » comme Matha, Grand Méré, Le Treuil…* Le positionnement stratégique de la commune sur l'île, l'attractivité du bourg et de la commune justifient la poursuite des aménagements qualitatifs Les objectifs d'aménagement et de développement doivent : - Tenir compte des capacités en termes de voiries, réseaux et en particulier de la capacité de la station d'épuration et de la bonne gestion du pluvial, - Permettre de conforter le pôle attractif et identitaire, « vivant » (services) sur le bourg Les projets :	Les nouvelles populations ne seront pas exposées aux risques majeurs (submersion, feu et érosion).	Prise en compte des risques

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
- confortement du City stade, en s'inscrivant dans le projet de développement du bourg - création du nouveau cimetière - confortement des équipements de loisirs route du stade - intégrer les aires de stationnement pour l'accueil de visiteurs/touristes en franges du bourg, pour les camping-cars - développement de l'éco-pôle : traitement et recyclage des déchets verts (sans extensiuon de l'urbanisation) - développement des dispositifs d'énergies renouvelables Ces actions doivent permettre de mieux qualifier encore le cadre de vie locale et d'en faire bénéficier les habitants et les visiteurs.		
A5 - Préserver-valoriser le bâti ancien Protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti remarquable d'intérêt historique ou constitutif d'un ensemble cohérent pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur Protéger la valeur paysagère et urbaine des ensembles bâtis traditionnels, reconduire les caractères d'identité du patrimoine du bourg, des villages et des écarts ruraux : - maisons de ville, - villas, balnéaires, - moulin, - fermes et grandes propriétés (la Guinalière, La Poltière, Grand Méré, La Morinière, Matha, Le Treuil, ferme de La Parie …) Préserver les éléments de petit patrimoine (puits, …) Préserver et requalifier les cabanes ostréicoles et le bâti traditionnel des marais Permettre le changement de destination de certains bâtiments existants pour poursuivre la valorisation/le réemploi du patrimoine bâti existant Intégrer les nouveaux usages en tenant compte des transformations nécessaires à leur préservation	La protection du bâti ancien est à la fois bénéfique pour le cadre de vie des habitants mais aussi pour la consommation d'espace et le logement puisque la commune permet le changement de destination de ces bâtiments.	Cadre vie/Paysage Consommation d'espace Logements
A6 - Intégrer dans le projet la prise en compte des risques Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques d'érosion, submersion, feux de forêts tout en permettant aux activités de se maintenir et se développer sous conditions, au sein de ces zones à risques Intégrer les dispositions du projet de PPRN garantissant la sécurité des biens et des personnes Permettre la relocalisation future choisie des constructions implantées en zones de risque, en s'inscrivant dans une démarche à long terme de réflexion pour la réorganisation (repli) de l'habitat, tout en respectant la sensibilité du territoire (valeur paysagère, écologique), les usages agricoles et la loi Littoral. Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte	La commune porte une attention particulière à la protection des biens et des personnes contre les risques en ayant une vision à long terme des changements climatiques.	Prise en compte des risques

II.2. 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, retenues pour la commune.

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
B1 - Définir, 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 Redéfinir « l'enveloppe » urbaine (zones destinées à l'accueil de nouvelles constructions, dont habitations) et permettre le développement de quartiers résidentiels nouveaux en continuité du bourg, des villages et des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions - En optimisant le résiduel constructible, pour économiser l'espace en densifiant les zones déjà urbanisées (dents creuses, espaces en mutations) - En inscrivant le développement urbain à proximité et en continuité du bourg, des villages, des secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatifs tout en tenant compte : • de la qualité des sites et paysages, des coupures d'urbanisation • des espaces sensibles d'un point de vue paysager et environnemental : continuités écologiques, couvert végétal/boisé, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides… • de la proximité des équipements, axes de desserte et proximité des infrastructures (RD), transports en commun… • des possibilités d'accès et de desserte (infrastructures, sécurité) • du schéma directeur d'assainissement et des capacités de la station existante • des risques (submersion, feux de forêt…) • des activités agricoles - En intégrant les réflexions relatives aux modalités, outils fonciers pour l'urbanisation (foncier, aménagements ,…) - En prévoyant la cohérence entre le projet et les moyens financiers et programmes de la collectivité Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés - Soutenir la mixité sociale et intergénérationnelle et le maintien à domicile des populations les plus fragiles - Faciliter une production de logements pour toutes les catégories sociales et particulièrement pour les jeunes ménages : locatif, locatif social, accession et primo-accession… Favoriser les programmes de rénovation et réhabilitation du bâti existant	La maîtrise de l'enveloppe urbaine se traduit par la possibilité de densification dans le bourg et les villages existant et une ouverture à l'urbanisation limitée à quelques secteurs pour l'extension de la zone urbaine. Malgré la modération de la consommation d'espace, le nombre de logements nécessaire à la croissance démographique de la commune pourra être atteint. La maîtrise de l'enveloppe urbaine tient compte du milieu naturel et du paysage, de la proximité et de la capacité des équipements et des services publics mais aussi des risques et des nuisances.	Consommation d'espace Trame verte et bleue Habitats et espèces Natura 2000 Zones humides
B2 – Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive avec une bonne intégration paysagère et l'habitat innovant Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques…) - dans les quartiers neufs, - pour les équipements d'intérêt collectif - pour les activités économiques Intégrer les dispositifs d'énergies renouvelable au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien	La commune autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie.	Energies renouvelables/Economie d'énergie
B3 – Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles et renforcer- **Développer les mobilités douces et les transports en commun**	La question des déplacements fait partie des préoccupations de la commune, c'est pourquoi le projet de PADD prévoit la réduction des déplacements.	Liaisons douces

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour rendre possibles le développement d'un système de transport en commun plus performant - Multiplier les liaisons douces en particulier pour les trajets domicile-travail et pour faciliter les parcours quotidiens (équipements, commerces, services…) autour du bourg - Intégrer des liaisons douces inter-quartiers dans les nouveaux projets et zones à urbaniser - Intégrer des dispositifs de stationnement et liaisons douces et « navettes » aux abords des plages Préserver et développer les itinéraires de « promenade », de « découverte » en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte de l'île : liaison entre les marais, les plages, le bourg et les pôles d'attraction : sites ostréicoles (groupes de cabanes, installations et ports), marais des oiseaux, structures de loisirs… Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec le bourg (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles… - Requalifier les espaces publics du centre bourg, des villages et des quartiers en intégrant les déplacements (voitures, vélos, piétons, car scolaire…) et le stationnement - Requalifier les espaces de stationnement sur les espaces naturels sensibles : plage, marais, … - Prévoir des espaces de stationnement spécifiques pour l'accueil des visiteurs/touristes en périphérie du bourg ancien pour « sortir » les voitures du centre-ville et privilégier les cheminements piétons - Intégrer le stationnement des camping-cars - Prévoir des bornes électriques pour les vélos et les voitures Favoriser le développement aux abords du bourg, en extension des quartiers résidentiels récents, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun Maîtriser le développement des écarts et quartiers trop « excentrés » pour limiter les déplacements motorisés (extensions et augmentation des capacités d'accueil) Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR) Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures	Pour ce faire, la commune souhaite développer les mobilités douces et les transports en commun. Les extensions urbaines sont prévues en continuité directe avec l'existant de façon à réduire les temps de déplacement. Des liaisons douces faisant la connexion entre l'existant et les futures constructions sont envisagées pour favoriser les déplacements doux. Cette problématique étant également observée dans les zones touristiques notamment au niveau des plages, des navettes seront développées entre le bourg et les plages pour réduire l'incidence du stationnement sur le milieu naturel. L'ensemble de ces objectifs permettent de limiter la dégradation de la qualité de l'air mais nécessite des aménagements pour sécuriser ces déplacements.	Transports en commun Habitats Qualité de l'air Prise en compte des risques
B4 – Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie S'inscrire dans une démarche en matière de développement des communications numériques, pour faciliter les communications et le développement local Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs	La commune prend en compte les réseaux existants et à venir. Les zones à urbaniser sont envisagées dans les zones où les réseaux d'eau potable et d'eaux usées existent et où la gestion des eaux pluviales est possible. Les constructions devront prévoir les raccordements aux réseaux de télécommunications numériques	Gestion des eaux usées Gestion des eaux pluviales Moyen de télécommunication
B5 – Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les abords des entrées du bourg Favoriser l'installation et/ou l'évolution des activités économiques et notamment le retour de petits commerces alimentaires et de proximité dans le centre- ville, autour du marché	La commune souhaite maintenir et développer les différents types d'activité. Les commerces et services de proximité est prioritairement à contenir dans le bourg et les écarts.	Commerces Services

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
Permettre l'installation de commerces de proximité dans les « villages » de La Remigeasse, du Riveau et des Allards Valoriser / requalifier les activités économiques en bordure de RD 734 - favoriser prioritairement l'habitat et la requalification des activités économiques existantes (paysagement, insertion du bâti) sur cette « traverse » de bourg et de commune - limiter les risques accidentogènes (éviter les activités générant des circulations automobiles trop importantes sur cet axe et en dehors de la zone d'activité dédiée) Contenir et optimiser la zone d'activités, en y privilégiant les activités artisanales Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts (sauf vente « à la ferme » de produits locaux), ni le long des axes routiers/entrées de bourg Prévoir des emplacements pour les commerces ambulants	Les activités artisanales sont à contenir dans la zone d'activité existante. Ce choix se fait en relation avec la nécessité de modérer la consommation d'espace.	Artisanat Industrie Consommation d'espace
B6 – Préserver et soutenir les activités agricoles et aquacoles Activités agricoles : Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place Identifier un « corridor » agro-pastoral au sud du bourg, entre la zone d'activité de la Jarrie et les marais de la Perroche Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral : Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, … Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles : - en extension du bourg, des villages, des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité de constructions significatives (sauf pour les activités incompatibles avec l'habitat), - dans la zone d'activités de la Jarrie (bâtiments mutualisés ou non, stockage d'engins, de matériel, vente de produits agricoles…, sans animaux ni logement) - en zone agricole ou naturelle - par le changement de destinations de constructions en s'inscrivant dans la démarche de valorisation agricole communale et communautaire Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions du bourg et en dehors des secteurs soumis aux risques, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles exigeant le retrait par rapport aux tiers (habitations), pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles Assurer la qualité environnementale : alimentation en eau, irrigation, qualité des sols, insertion paysagère des bâtiments Intégrer les circuits de déplacement des engins agricoles et des animaux, sur le territoire (compatibilité activité agricole / nouveaux quartiers) Activités aquacoles : Soutenir les activités aquacoles : confortement et développement des installations existantes, nouvelles installations (dans le respect de la Loi Littoral), dégustation (dans le respect des objectifs de la Charte départementale) Intégrer les circuits de déplacement des engins en prenant en compte l'état des chemins Assurer la pérennité du patrimoine ostréicole en privilégiant la mixité des activités à l'année	Les activités agricoles et aquacoles sont des secteurs d'activités prépondérant sur la commune. C'est la raison pour laquelle le PADD prévoit de maintenir et soutenir ces activités.	Agriculture/Aquaculture

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
Protéger les marais en cas de pollution accidentelle venant de la mer		
B7 – Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs Activités artisanales et industrielles : Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités : - dans la zone d'activités de La Jarrie prioritairement, - dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat - en extension (mesurée) de l'existant, dans les autres quartiers bâtis et écarts diffus en tenant compte : - de la grande sensibilité environnementale du territoire - de la qualité exceptionnelle des paysages agricoles, de marais, forestiers... - des contraintes et nuisances potentielles (poids lourds, sécurité des accès sur la voirie départementale, nuisances sonores...) de certaines activités Activités d'hébergement touristique : Développer les capacités d'hébergement touristique notamment en favorisant la réhabilitation du bâti, le changement de destinations de constructions (dont anciens bâtiments agricoles) Maîtriser le développement des campings Stopper le développement des parcelles à camper Intégrer les besoins de confortement et de réhabilitation des structures en place Activités de loisirs, culturelles et de découverte, notamment : Organiser l'accueil touristique et culturel : stationnement, signalétique, … sur l'ensemble du territoire Mettre en œuvre le Plan Vélo Mettre en place le parcours pédagogique ostréicole et l'aménagement d'appontements, aménagements intégrés au site de la Baudissière Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année » : activités équestres, … Développer une zone d'équipements d'intérêt collectif, d'activités associatives et de loisirs dans le secteur de La Cailletière Requalifier les structures du « Théâtre d'Ardoises » pour améliorer son insertion et dans le respect des activités aquacoles Permettre l'agrandissement du boulodrome	Les activités artisanales et industrielles doivent être maintenues en raison du nombre d'emplois qu'elles génèrent. Afin de modérer la consommation d'espace, la commune envisage de les contenir dans la zone d'activité et dans la zone urbaine si elles sont compatibles avec l'habitat pour éviter les nuisances. Concernant le tourisme, l'objectif de la commune est de restructurer l'offre afin de ne pas altérer le milieu naturel. Pour cela la commune souhaite maîtriser le développement des campings et stopper le développement de parcelles à camper. La commune a pour objectif de conforter les activités de loisirs et culturelles dont elle dispose. Ces activités permettent à la fois de diversifier les activités touristiques en proposant d'autres activités que le littoral mais permettent aussi d'améliorer la qualité de vie des habitants en développant une vie associative sur le territoire.	Artisanat Industrie Consommation d'espaces Emploi Nuisances Tourisme et loisirs Habitats Tourisme et loisirs Vie associative socio-culturelle et sportive

II.3. C – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
Les enjeux : - organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative, - maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels). La commune retient : - le principe d'un développement du bourg prioritairement : • au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches • au Sud-Ouest sur les secteurs de la Cossarde et des Peux - Le développement mesuré de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles habitations autour de villages (caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative) et dans l'enveloppe bâtie de secteurs déjà urbanisés La maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain correspond à : - une division par 3 des surfaces constructibles en « extension » inscrites au PLU en vigueur - une enveloppe chiffrée constructible en extension maîtrisée et proche du bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constatés depuis l'approbation du PLU, légèrement majorée pour : • répondre aux besoins en matière de production de logements, d'activités, d'équipements, d'une part, • tenir compte du « report » de la production de constructions neuves longtemps inscrites dans des secteurs dispersés, peu denses vers des espaces extension du bourg, villages et secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatifs (application de la Loi Littoral, ALUR, Grenelle, prise en compte des risques, …) • intégrer les besoins propres aux personnes résidant dans des zones soumis aux risques (possibilité de relocalisation) OBJECTIF CHIFFRE : une surface constructible de 12 hectares maximum **Le projet de PLU prévoit donc une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » (AU, 1AU) inférieure à 10 ha (environ 9,5 ha, car zone de la Remigeasse et des Peux Est dans les enveloppes bâties, non agricoles, non naturelles).**	Cet axe du PADD est clairement porté sur la modération de la consommation d'espace. L'ambition de la commune est de ne pas consommer plus d'espace que depuis l'approbation de son PLU.	Consommation d'espace

II.4. Conclusion

Dans son ensemble le PADD a une incidence positive sur l'ensemble des thématiques examinées hormis sur la consommation d'espace puisque la commune va consommer autant de surface que ces dix dernières années.

- Logement : la commune s'est basée sur les projections démographiques pour définir le nombre de logement à produire. Il est donc prévu que le nombre de logement à créer permettent de répondre aux besoins identifiés.

- Economie et emplois : les activités existantes seront confortées voire développées ; elles sont une source d'emploi pour la population locale.

- Environnement : la commune souhaite prendre en compte les réseaux existants pour la définition des futures zones à urbaniser afin de ne pas créer d'incidence sur la qualité des eaux. Les eaux pluviales seront gérées pour ne pas créer de dégradation de la qualité des eaux et ne pas créer d'inondations par ruissellement pluvial. L'ambition de la commune concernant les déplacements permettra de limiter voire réduire la dégradation de la qualité de l'air.

- Consommation d'espace : la commune souhaite limiter sa consommation d'espaces en ne consommant pas plus que ces dix dernières années. Même si cela constitue un réel effort, l'incidence sur les espaces agricoles et naturels est néanmoins négative.

- Milieu naturel : Les éléments constitutifs du patrimoine naturel ont été pris en compte notamment lors de la définition des futures zones urbanisables. La commune a souhaité que ces zones prennent place dans des zones où les contraintes environnementales sont faibles.

- Qualité de vie : L'ensemble du projet contribue à offrir aux habitants une très bonne qualité de vie. La commune souhaite maintenir l'ensemble des commerces et services de proximité dans le bourg et les villages, des activités de loisirs et socio-culturelles, des emplois, et un cadre de vie agréable (moins de nuisances, moins de risques, paysage, …)

III. INCIDENCES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT SUR L'ENVIRONNEMENT

III.1. Les zones U

	Zones et secteurs	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Incidences résiduelles des zones U sur l'environnement
Les zonages Ua et Ua indicés *- Secteurs urbanisés denses, aux caractéristiques traditionnelles (densité, implantations…)*					Une consommation d'espace très limitée puisque la délimitation des zones U et de leurs secteurs reprend globalement l'emprise des secteurs existants. L'impact de l'extension du bourg et des villages sera évalué dans le chapitre concernant les zones AU. Dans la mesure où le règlement autorise, selon les secteurs, la densification, l'impact sera positif pour le logement car son nombre sera susceptible d'augmenter au sein des zones U. L'impact sur l'économie est positif car selon les zones, les différents types d'activité sont autorisés : - Artisanat autorisé en zone Ux - Industrie autorisée en zone Ux - Commerces autorisés en zone Ua et Uxc - Services autorisés en Ua et Uxc - Loisirs autorisés en UL L'incidence n'est pas négative pour le secteur agricole puisque les zones U ne généreront pas de consommation d'espace. L'impact sera globalement positif pour la qualité de vie des habitants (et des touristes). Le confortement des activités économiques générera une offre d'emplois intéressante pour les habitants mais leur garantira aussi un accès aux services de proximité et aux infrastructures publiques. Le pôle sportif et de loisirs contribue à maintenir une vie associative socio-culturelle et sportive. Pas d'incidence sur l'accès aux transports en commun Incidence positive pour l'accès aux moyens de communication numérique Pas d'incidence sur les risques et les nuisances car il s'agit de zones urbaines existantes. Incidence positive sur les liaisons douces et les espaces verts Le maintien des spécificités des villages (notamment les villages sous-bois) permet de conserver un cadre paysager contribuant à la qualité de vie des habitants. Les possibilités de densification des zones U ne seront pas de nature à générer des incidences négatives sur la gestion des eaux usées puisque la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante. La gestion des eaux pluviales est régie par le règlement, aucune problématique de gestion n'est donc à prévoir. Elles n'engendreront pas non plus une dégradation significative de la qualité de l'air car les nouvelles constructions prendront place au sein de l'aire urbaine et par conséquence seront situées
Ua	Centre bourg aggloméré	Les zones Ua et les secteurs associés reprennent strictement les limites des zones anciennement urbanisées.	Le règlement précise les règles concernant l'aspect des bâtiments et des extérieurs de manière à réduire l'impact des nouvelles constructions sur le paysage. Des emplacements réservés sont prévus pour le développement des liaisons piétonnes et cyclables. Le règlement indique que « Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. » et que « Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire ». « […] conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement […] ». Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement fixe un coefficient de pleine terre. Le règlement autorise les dispositifs techniques liés à l'économie ou à la production d'énergie dans la mesure où ils s'intègrent dans l'environnement ambiant. Le règlement précise que les clôtures devront être conçues pour favoriser le déplacement de la petite faune. Concernant les réseaux de télécommunications numériques, le règlement indique que « *Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain* […]. ».		
Uap	Centre bourg – secteur de développement avec OAP				
Uaa	Secteur urbain sans activités commerciales, artisanales, industrielles (entrée de ville résidentielle)				
Ua1	Noyaux anciens des villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-Le Deu				
Ua2	Noyaux anciens de quartiers structurés (taille, densité et nombre de constructions significatifs) : Beaurepaire, Le Grand Deau, La Parie, Les Bardières, La Berguerie, La Noue, La Tirelire, Tartifume				
Ua3	Noyaux anciens d'écarts bâtis : Les Grissotières, ~~Le Perroche~~, L'Ecuissière, La Rousselière				
Les zonages Ub et Ub indicés *- Secteurs urbanisés moyennement denses, en extensions du bourg et des noyaux traditionnels*					
Ub	Zones d'extension du bourg aggloméré, moyennement denses à denses	Les zones Ub et secteurs associés reprennent strictement des limites des zones urbaines plus récemment construites.	Le règlement précise les règles concernant l'aspect des bâtiments et des extérieurs de manière à réduire l'impact des nouvelles constructions sur le paysage. Des emplacements réservés sont prévus pour le développement des liaisons piétonnes et cyclables. Le règlement indique que « Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. » et que « Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets,		
Uba	Habitat et équipements sans commerce et sans artisanat				
Ubv	Zones d'extensions résidentielles autour de : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu)				
Ub1	Zones d'extensions des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et				

	une densité de constructions significatives : La Parie, La Noue, La Berguerie, Les Bardières, Tartifume/La Gratonnière, Le Grand Deau		et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire ». « […] conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement […] ». Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement fixe un coefficient de pleine terre. Le règlement autorise les dispositifs techniques liés à l'économie ou à la production d'énergie dans la mesure où ils s'intègrent dans l'environnement ambiant. Le règlement précise que les clôtures devront être conçues pour favoriser le déplacement de la petite faune. Concernant les réseaux de télécommunications numériques, le règlement indique que « Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain […]. ».		à proximité directe des commerces et des services (réduction des distances de trajet et donc modes de déplacement propres privilégiés). Le règlement autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelables ou d'économie d'énergie domestiques. Les zones U ne se situent pas au sein du site Natura 2000. Etant donné que les zones U se limitent aux zones urbaines existantes, ces zones n'auront pas d'incidence sur les habitats naturels et la faune et la flore. Elles n'auront pas d'incidence sur les zones humides et la trame verte et bleue non plus.
Ub2	Zones d'extension en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyarville, sud est bourg				
Les zonages Uc indicés *- Secteurs résidentiels moyennement ou peu denses et/ou caractérisés par une trame paysagère à préserver (sous bois)*					
Uc1	Zone à vocation résidentielles à moyenne densité, en extension de villages (continuité) La Remigeasse, Le Riveau-Vert Bois	En lien avec la loi Littoral, ces zones urbanisées ne pourront pas s'étendre au-delà de leurs limites actuelles.	Ces zones urbaines peuvent évoluer mais ne pourront pas s'étendre. Cela permet de conforter les activités existantes. Des emplacements réservés sont prévus pour le développement des liaisons piétonnes et cyclables. Le règlement indique que « Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. » et que « Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire ». « […] conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement […] ». Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement fixe un coefficient de pleine terre. Le règlement autorise les dispositifs techniques liés à l'économie ou à la production d'énergie dans la mesure où ils s'intègrent dans l'environnement ambiant. Le règlement précise que les clôtures devront être conçues pour favoriser le déplacement de la petite faune. Concernant les réseaux de télécommunications numériques, le règlement indique que « Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain […]. ».		
Uc2	Zone à vocation résidentielle à moyenne à faible densité : Vert Bois (sous bois), Bussac	Pas de nouveaux logements			
Uc3	Zone à vocation résidentielles à faible densité : écarts Secteurs peu denses, sous-bois : sud Vert Bois, sud voie littorale, L'Ecuissière, La Remigeasse ouest, les Bardières ouest				
Ue	Zone d'équipement destinée aux cimetières existant et futur	Le cimetière actuel est situé en zone d'aléa remontée de nappe ce qui engendre une	Pour garantir la vocation de cette zone U, le règlement n'autorise que les aménagements liés aux cimetières.		

		pollution des eaux de nappes. Son extension initialement envisagée a été abandonnée. Un nouveau cimetière a donc été construit au Sud de la zone d'activité de la Jarrie.			
UL	Pôle sportif et de loisirs	La délimitation de la zone UL correspond au périmètre actuel du pôle sportif et de loisirs.	Ces zones urbaines peuvent évoluer mais ne pourront pas s'étendre. Cela permet de conforter les activités existantes. Le règlement indique que « Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement »		
Ux	Zones d'activités prioritairement artisanales, industrielles	Une zone d'activité seulement est délimitée et correspond à l'emprise actuelle de la zone.	Le règlement indique que « Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. » et que « Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire ». « Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire. »		
Uxc	Zone d'activités prioritairement commerciales et de service	La zone d'activité commerciale et de service se situe en continuité de la zone UX. Son emprise a été reprise pour la délimitation de la zone UXc			

Incidences résiduelles

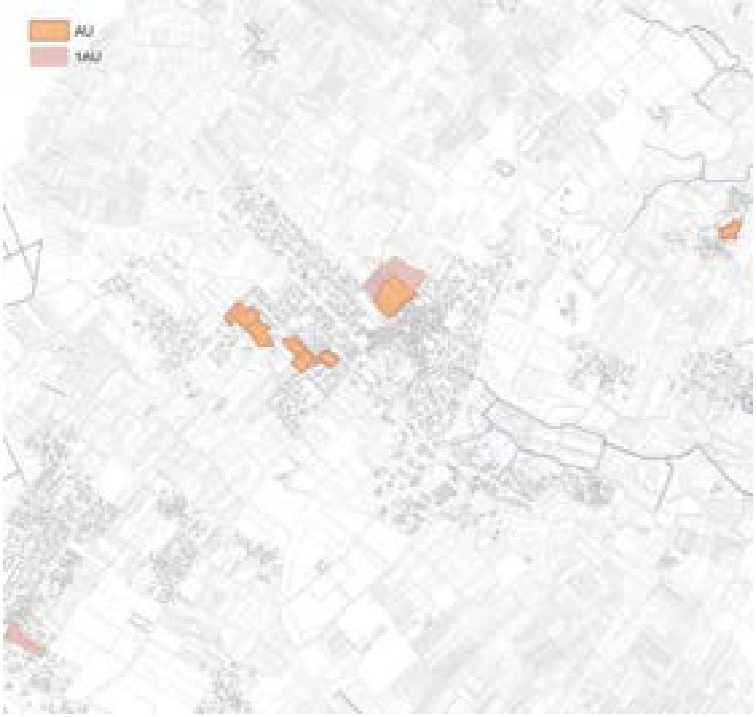
L'incidence du règlement écrit et graphique n'a pas d'incidence négative sur les thématiques traitées. Au contraire, l'incidence peut être positive sur certains points comme le logement, l'économie ou même la qualité de vie.

III.2. Les zones AU et 1AU

Le choix des zones AU a été effectuée sur la base des zones AU existantes au PLU en vigueur. Une analyse précise des enjeux de localisation, paysagers, architecturaux et environnementaux a été réalisée pour chacune d'entre elle. A partir de ce diagnostic, et au vu des contraintes règlementaires liées notamment à la trame verte et bleue, les élus ont fait les choix concernant les zones de développement.

Site	Mesure d'évitement	Mesure de réduction
Les Becheries (correspondant à La Cossarde dans le document présent)	Réduction de la zone pour éviter la zone soumise à l'aléa faible feu de forêt Réduction de la zone pour éviter le site classé	Quartiers dédiés à l'éco-habitat démontables en certains endroits Mesure de gestion des eaux pluviales OAP : maintien d'une trame verte au sein de la zone afin de maintenir le corridor terrestre existant
La Cossarde (Enclouse Gelisse)	Abandon car difficulté de gestion des eaux pluviales (terrain servant de zone tampon pour les habitations situées en aval).	
Les Peux	Réduction de l'emprise de la zone pour ne pas remettre en cause la continuité écologique terrestre existante.	Mesure de gestion des eaux pluviales pour conserver la continuité hydraulique en place
Les jardins	Maintien de cette zone située en dent creuse (zone Ua3)	OAP : maintien des jardins existants afin de conserver l'esprit village
Fief Melon	Abandon car risque feu et enjeux environnementaux forts	
Sud camping Les Hérons	Abandon car non compatible Loi Littoral	
La Tirelire	Abandon car non compatible Loi Littoral	
Les Allards	Abandon car risque submersion	
La Remigeasse	Zone conservée au vu de l'absence d'enjeux mais phasage (1AU) pour donner la priorité au développement du bourg.	
Le Riveau	Abandon car accès problématique et difficulté de gestion des eaux pluviales (terrain servant de zone tampon pour les habitations situées en aval)	
La Motte de Deau	Abandon car non compatible Loi Littoral	
Les Bardières	Abandon car risque submersion	
Centre bourg Est	Zones AU déjà urbanisée	
La Cailletière	Abandon car utilisation pour des équipements	
Centre bourg Nord-Ouest	Choix de cette zone située à proximité du bourg et dénuée d'enjeux écologiques pour compenser la surface évitée à Fief Melon notamment.	

Pour rappel, la carte et le tableau ci-dessous présentent l'état initial des zones AU retenues.



a) *AU1 et 1AU Centre bourg*

Situation/état initial

Occupation des surfaces libres : Cultures/Vignes
Accessibilité :
Zone située le long de la rue des Anciens Combattants
Un chemin rural traverse la zone
Paysage :
Zone en continuité de secteurs pavillonnaires existants type lotissements (RDC ou R+1)
Terrains majoritairement occupés par des cultures ou des vignes
Alignement de pins en entrée de ville le long de la RD 734
Présence d'un grand fossé le long de la rue
Patrimoine : sans objet
Défense incendie : étude de la capacité demandée à la RESE en cours
Alimentation eau potable : renforcement des réseaux à prévoir



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Mesure d'évitement

Pas de zone humide impactée

Aucune ZNIEFF impactée

Ne remet pas en cause les corridors écologiques

Hors PPRN et zone inondable

Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction

Mesures liées au règlement graphique et écrit :

La zone se situe en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Sa localisation permet de réduire l'incidence sur la qualité de l'air puisque la distance avec le centre bourg est peu importante et favorable aux déplacements non motorisés.

En termes de logement, le règlement écrit impose la création d'au moins 10 lots sur ce secteur comprenant des logements sociaux.

Il règlemente la volumétrie et l'implantation des constructions afin de conserver un ensemble bâti harmonieux et cohérent bénéfique au cadre de vie.

Les dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur intégration dans leur environnement.

Un coefficient de pleine terre de 35% est imposé tout en respectant la limite d'emprise au sol et des obligations en matière d'espaces libres et de plantation sont édictées dans le but de maintenir un écrin végétal même en zone urbaine.

Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit que les nouveaux aménagements ne devront pas générer un débit à l'exutoire supérieur à l'état actuel. Pour cela les eaux devront être infiltrées ou retenues (dimensionnement pour une pluie de retour de 20 ans) avec un débit de fuite limité de 3 l/s/ha.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Le règlement précise que « *Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.* »

Les constructions neuves devront être raccordées aux réseaux de télécommunication existant. Le cas échéant, les fourreaux devront être prévus pour un raccordement futur.

Mesures liées à l'OAP

L'OAP prévoit un maillage de liaisons douces et piétonnes qui incitera aux déplacements non motorisés favorables à une meilleure qualité de l'air.

Des espaces verts tampons devront être prévus dans le projet d'aménagement de façon à réduire les nuisances sonores et visuelles avec la rue et le cimetière. En retrait de cet espace tampon avec la rue, un espace public devra prendre place. Cela sera bénéfique pour le cadre de vie.

Certains éléments végétaux seront à préserver.

Mesure de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

Incidences résiduelles

L'extension de l'urbanisation engendre une consommation d'espace agricole. Le phasage (AU/1AU) est réalisé en accord avec le viticulteur pour lui permettre d'amortir les plantations de nouveaux ceps de vignes en zone 1AU.

L'incidence est au contraire très positive pour le logement puisque cette zone permet la création de nouveaux logements dont des logements locatifs ou aidés.

L'incidence sur le milieu naturel est neutre puisque la zone n'est pas susceptible d'engendrer des incidences sur les espaces naturels.

L'incidence sur l'environnement est positive car les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelables domestiques sont autorisés.
L'incidence sur la qualité de l'air devrait elle aussi être positive. Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de l'eau non significative.

Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de vie positive.

L'incidence est nulle pour les autres activités économiques car les zones AU n'ont pas pour vocation à accueillir ces activités.

b) *AU2 et AU5 – La Cossarde*

Situation/état initial

Occupation des surfaces libres : Une voie en impasse prévue pour être prolongée depuis le lotissement de la Cossarde
Paysage : Zone en continuité de secteurs pavillonnaires existants type lotissements (RDC ou R+1)
Terrains majoritairement occupés par des friches ou boisements
Quelques parcelles sont occupées par des jardins
Présence de quelques beaux arbres (chênes)
Arrières plans boisés (bois mixtes feuillus et pins)
Une bande boisée intéressante pour les déplacements d'espèces (TVB)
Quelques zones de stagnation des eaux
Patrimoine : sans objet
Défense incendie : étude de la capacité demandée à la RESE en cours
Alimentation eau potable : réseau en place suffisant



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Mesure d'évitement

Pas de zone humide impactée

Aucune ZNIEFF impactée

Hors zone inondable

Risque feu sur la bande au Nord-Ouest de la zone 2AU (zone RF au PPRN) :inconsructibilité de cette bande signalée dans l'OAP

Hors périmètre de protection de captage



Mesures de réduction

Mesures liées au règlement graphique et écrit :

La zone se situe en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Sa localisation permet de réduire l'incidence sur la qualité de l'air puisque la distance avec le centre bourg est peu importante et favorable aux déplacements non motorisés.

En termes de logement, le règlement écrit impose la création d'au moins 6 lots sur la zone AU5.

Il règlemente la volumétrie et l'implantation des constructions afin de conserver un ensemble bâti harmonieux et cohérent bénéfique au cadre de vie.

Les dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur intégration dans leur environnement.

Un coefficient de pleine terre de 40 % est imposé tout en respectant la limite d'emprise au sol et des obligations en matière d'espaces libres et de plantation sont édictées dans le but de maintenir un écrin végétal même en zone urbaine.

Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit que les nouveaux aménagements ne devront pas générer un débit à l'exutoire supérieur à l'état actuel. Pour cela les eaux devront être infiltrées ou retenues (dimensionnement pour une pluie de retour de 20 ans) avec un débit de fuite limité de 3 l/s/ha.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Le règlement précise que « *Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.* »

Les constructions neuves devront être raccordées aux réseaux de télécommunication existant. Le cas échéant, les fourreaux devront être prévus pour un raccordement futur.

Mesures liées à l'OAP

L'OAP impose le maintien et la préservation de la trame verte identifiée

Des zones de stagnation d'eau sont indiquées dans l'OAP afin de permettre au porteur de projet de les prendre en compte au mieux et l'aider à construire un projet prenant en compte cette contrainte.

Mesure de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

Incidences résiduelles

L'extension de l'urbanisation engendre une consommation d'espace agricole. Malgré que la consommation d'espace soit modérée à l'échelle de la commune, l'incidence reste néanmoins négative pour la profession agricole même si, du fait de la surface, elle reste négligeable d'autant que cette zone enclavée n'est plus exploitée.

L'incidence est positive pour le logement puisque cette zone permet la création de nouveaux logements.

Au vu des orientations d'aménagement, l'incidence sur le milieu naturel est neutre puisque la zone n'est pas susceptible d'engendrer des incidences sur les espaces naturels car prise en compte de la trame verte et bleue

L'incidence sur l'environnement est positive car les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelables domestiques sont autorisés.
L'incidence sur la qualité de l'air devrait elle aussi être positive. Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de l'eau non significative. L'identification de zones de stagnation d'eau sur la zone doit permettre au porteur de projet d'adapter la gestion des eaux pluviales, l'incidence devrait donc être nulle.

Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de vie positive.

L'incidence est nulle pour les autres activités économiques car les zones AU n'ont pas pour vocation à accueillir ces activités.

c) AU3 et AU4 – Les Peux

Situation/état initial



Occupation des surfaces libres : Friches / Boisements / prairies
Accessibilité :
- Accès par la route de la Rémigeasse qui longe la zone au Nord
- Un chemin longe le Nord-Est de la zone
- Accès possible depuis les voies en impasse au Sud (route des Avocettes, allée des Vanneaux)
-

Paysage :
- Contexte urbain de type pavillonnaire (RDC ou R+1) sur les franges Nord, Est et Sud de la zone).
- La partie Nord est entièrement couverte de boisements et friches (chênes, chênes verts, pins…)
- Au Nord des maisons, la prairie est ponctuée de quelques beaux chênes).
- Un fossé longe la partie Est de la zone.
- Une continuité hydraulique identifiée

Patrimoine : sans objet
Défense incendie : étude de la capacité demandée à la RESE en cours
Alimentation eau potable : réseau en place suffisant

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Mesure d'évitement

Pas de zone humide impactée

Aucune ZNIEFF impactée

Hors PPRN et zone inondable

Hors périmètre de protection de captage

Evitement de la trame verte au Sud-Ouest en réduisant la zone AU qui devait initialement s'étendre plus au Sud-Ouest

Mesures de réduction

Mesures liées au règlement graphique et écrit :

La zone se situe en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Sa localisation permet de réduire l'incidence sur la qualité de l'air puisque la distance avec le centre bourg est peu importante et favorable aux déplacements non motorisés.

En termes de logement, le règlement écrit impose la création d'au moins 8 lots sur la zone AU4. La zone AU3 est destinée à recevoir 100 % de logements sociaux.

Il règlemente la volumétrie et l'implantation des constructions afin de conserver un ensemble bâti harmonieux et cohérent bénéfique au cadre de vie.

Les dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur intégration dans leur environnement.

Un coefficient de pleine terre de 40 % est imposé tout en respectant la limite d'emprise au sol et des obligations en matière d'espaces libres et de plantation sont édictées dans le but de maintenir un écrin végétal même en zone urbaine.

Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit que les nouveaux aménagements ne devront pas générer un débit à l'exutoire supérieur à l'état actuel. Pour cela les eaux devront être infiltrées ou retenues (dimensionnement pour une pluie de retour de 20 ans) avec un débit de fuite limité de 3 l/s/ha.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Le règlement précise que « *Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.* »

Les constructions neuves devront être raccordées aux réseaux de télécommunication existant. Le cas échéant, les fourreaux devront être prévus pour un raccordement futur.

Mesures liées à l'OAP

L'OAP impose la création de liaisons douces

Une continuité hydraulique est identifiée dans l'OAP afin de permettre au porteur de projet de la prendre en compte au mieux et l'aider à construire un projet prenant en compte cette contrainte.

Mesure de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

Incidences résiduelles

L'extension de l'urbanisation engendre une consommation d'espace agricole. Malgré que la consommation d'espace soit modérée à l'échelle de la commune, l'incidence reste néanmoins négative pour la profession agricole même si, du fait de la surface, elle reste négligeable d'autant que cette zone enclavée n'est plus exploitée.

L'incidence est positive pour le logement puisque cette zone permet la création de nouveaux logements.

L'incidence sur le milieu naturel est neutre puisque la zone n'est pas susceptible d'engendrer des incidences sur les espaces naturels car prise en compte de la trame verte et bleue

L'incidence sur l'environnement est positive car les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelables domestiques sont autorisés. L'incidence sur la qualité de l'air devrait elle aussi être positive. Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de l'eau non significative. L'identification de zones de stagnation d'eau sur la zone doit permettre au porteur de projet d'adapter la gestion des eaux pluviales, l'incidence devrait donc être nulle.

Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de vie positive.

L'incidence est nulle pour les autres activités économiques car les zones AU n'ont pas pour vocation à accueillir ces activités.

d) *AU6 – La Berguerie/ La Noue*

Situation/état initial
Occupation des surfaces libres : Friches / Boisements / Jardins
Accessibilité :
- Accès par la route de la Côté au Nord
- Accès par la rue des Chasseurs à l'Ouest
- Chemin de la Berguerie au Sud

Paysage :
- Contexte de village avec des constructions (RDC ou R+1) à l'Ouest et au Sud.
- La partie Est est boisée
- Au Nord des maisons au-delà desquelles commence le marais

Patrimoine : sans objet
Défense incendie : étude de la capacité demandée à la RESE en cours
Alimentation eau potable : réseau en place suffisant

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Mesure d'évitement

Pas de zone humide impactée

Aucune ZNIEFF impactée

Ne remet pas en cause les corridors écologiques

Hors PPRN et zone inondable

Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction

Mesures liées au règlement graphique et écrit :

La zone se situe en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Sa localisation permet de réduire l'incidence sur la qualité de l'air puisque la distance avec le centre bourg est peu importante et favorable aux déplacements non motorisés.

Il règlemente la volumétrie et l'implantation des constructions afin de conserver un ensemble bâti harmonieux et cohérent bénéfique au cadre de vie.

Les dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur intégration dans leur environnement.

Un coefficient de pleine terre de 40 % est imposé tout en respectant la limite d'emprise au sol et des obligations en matière d'espaces libres et de plantation sont édictées dans le but de maintenir un écrin végétal même en zone urbaine.

Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit que les nouveaux aménagements ne devront pas générer un débit à l'exutoire supérieur à l'état actuel. Pour cela les eaux devront être infiltrées ou retenues (dimensionnement pour une pluie de retour de 20 ans) avec un débit de fuite limité de 3 l/s/ha.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Le règlement précise que « *Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.* »

Les constructions neuves devront être raccordées aux réseaux de télécommunication existant. Le cas échéant, les fourreaux devront être prévus pour un raccordement futur.

Mesures liées à l'OAP

L'OAP impose une frange végétale à l'Est pour créer une coupure avec le milieu naturel

Mesure de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

Incidences résiduelles

L'extension de l'urbanisation engendre une consommation d'espace agricole. Malgré que la consommation d'espace soit modérée à l'échelle de la commune, l'incidence reste néanmoins négative pour la profession agricole même si, du fait de la surface, elle reste négligeable d'autant que cette zone enclavée n'est plus exploitée.

L'incidence est au contraire très positive pour le logement puisque cette zone permet la création de nouveaux logements

L'incidence sur le milieu naturel est neutre puisque la zone n'est pas susceptible d'engendrer des incidences sur les espaces naturels.

L'incidence sur l'environnement est positive car les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelables domestiques sont autorisés.
L'incidence sur la qualité de l'air ne devrait pas être significative. Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de l'eau non significative.

Les mesures rendent l'incidence sur la qualité de vie positive.

L'incidence est nulle pour les autres activités économiques car les zones AU n'ont pas pour vocation à accueillir ces activités.

e) *1AU – La Remigeasse*

Situation/état initial

Occupation des surfaces libres : Friches / jardins / vergers



Accessibilité :
- Accès possible depuis la rue des Dune à l'Ouest
- Accès possible depuis l'allée des Allouettes à l'Est
- Chemin piéton qui longe la zone au Sud et se raccorde au sentier des pinçons.

Paysage :
- La zone est essentiellement occupée par des jardins arborés de type vergers ou jardins d'agrément sur des parcelles en lanières (dans la partie Ouest)
- quelques beaux arbres ponctuent les jardins (pin parasol notamment)
- hauts murs en pierre qui entourent la partie Ouest.
- Deux bâtiments occupent la zone : une résidence secondaire à l'ouest et un bâtiment qui semble abandonné à l'Est.
- au Sud contexte urbain de type pavillonnaire
- au Nord : contexte urbain plus dense
- La partie Est est occupée par des friches et boisements de pins. Le paysage est très fermé.
- Présence de haies monospécifiques composées de lauriers qui cloisonnent l'espace.

Patrimoine : Sans objet

Défense incendie : étude de la capacité demandée à la RESE en cours
Alimentation eau potable : renforcement des réseaux à prévoir

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pas d'OAP en zone 1AU car ouverture à l'urbanisation soumise à modification ou révision du PLU.

Mesure d'évitement

Pas de zone humide impactée

Aucune ZNIEFF impactée

Hors PPRN et zone inondable

Hors périmètre de protection de captage

Cette zone 1AU prend place au droit d'un ancien camping. Il n'y aura donc pas de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Mesures de réduction

Mesures liées au règlement graphique et écrit :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à modification ou révision du PLU.

Mesure de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

Incidences résiduelles

L'incidence est au contraire très positive pour le logement puisque cette zone permet la création de nouveaux logements

L'incidence sur le milieu naturel est neutre puisque la zone n'est pas susceptible d'engendrer des incidences sur les espaces naturels.

L'incidence sur l'environnement est nulle.

L'incidence sur la qualité de vie est positive car la zone se situe en dehors des zones à risque.

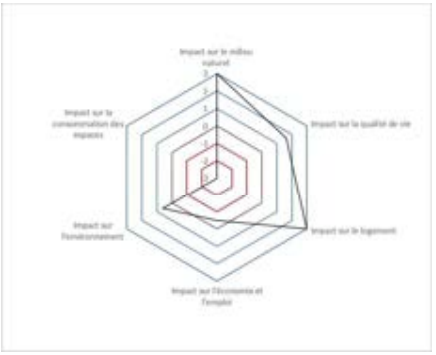
L'incidence est nulle pour les autres activités économiques car les zones AU n'ont pas pour vocation à accueillir ces activités.

Incidences résiduelles

Les zones AU ont une incidence positive pour le logement et le cadre de vie essentiellement. En effet, malgré l'implication de la commune dans la réflexion sur l'habitat de demain en zone littorale (démarche Littoral 2070), elle respecte les dispositions de la Loi Littoral en définissant les futures zones à urbaniser en continuité du bourg et des villages existants. Cela contribue au choix de placer ces zones en dehors des zones à risque identifiées dans le PPRn (hormis pour la Cossarde ou une étroite bande inconstructible existe le long de la partie Nord-Ouest de la zone).

L'extension des zones urbaines sur les espaces agricoles et naturels engendre de fait une incidence négative sur la consommation d'espace mais aussi sur l'agriculture même si la consommation d'espaces agricoles sur l'ensemble du projet de PLU est modérée.

Enfin, les dispositions du règlement et les OAP permettent de rendre les incidences sur le milieu naturel et sur l'environnement négligeables.



III.3. Les zones A

a) *Mesures d'évitement*

La délimitation des zones A a été réalisé de la manière suivante :

- En zone AoR : zones ostréicoles, la dénomination « o » souligne l'usage ostréicole et la dénomination « R » marque l'appartenant aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral *(cf. chapitre Loi Littoral pour connaître la méthodologie de la délimitation des espaces remarquables)*
- En zone AR : zones agricoles situées au sein des espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral *(cf. chapitre Loi Littoral pour connaître la méthodologie de la délimitation des espaces remarquables)*
- En zone A : les autres espaces agricoles

Le règlement prévoit que :

- L'extension bâtimentaire des constructions existantes soit encadrée (application Loi ALUR : dispositions complétée après enquête publique et demande CDPENAF) :
  Habitat autorisé uniquement en extension de l'existant, sous conditions :
  - Hauteur : 4,50 m maximum, ou suivant la hauteur existante du bâtiment objet de l'extension
  - Emprise : surface emprise au sol en 20 m²
  - Implantation : en extension de l'habitation existante et respect des lignes de recul portées au plan
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées (sous conditions, sauf dans les espaces proches du rivage où elles sont interdites et dans les coupures d'urbanisation où seules les mises aux normes sont admises)
- Seuls les logements nécessaires à l'exploitation agricole, les logements non permanents et les résidences démontables peuvent être autorisés, sous conditions

Le PLU prévoit la possibilité de construction agricole sous conditions dans la zone d'activités UX, aménagée et équipée, ce qui peut permettre d'édifier des constructions hors zones agricoles ou naturelles plus sensibles. Le projet de la Cailletière (Ne) en programmant (notamment) des usages agricoles dans le clos déjà aménagé, participe à la préservation de terres agricoles et naturelles.

De plus, les constructions et aménagements sont de fait encadrés et limités par :

- la Loi Littoral
- le Plan de Prévention des Risques naturels
- la gestion du Site classé

b) *Mesures de réduction*

Le règlement précise que « *Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public. ».* Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales, le règlement précise que *« Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire. »*

Des dispositions règlementaires sont prises pour garantir l'insertion des constructions dans leurs abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère.

c) *Mesures de compensation*

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

d) *Incidences résiduelles*

Les zones A auront une incidence positive sur l'activité agricole et permettront de maintenir des emplois sur le territoire. Les règles pour les constructions garantissent la bonne intégration des bâtiments dans l'environnement et permettent de rendre négligeable l'incidence sur la qualité de l'eau. Le zonage AR et AoR visant à qualifier les espaces remarquables rend l'incidence sur les sites Natura 2000 (inclus dans les espaces remarquables) non significative car seules les activités justifiées, respectant l'article R121-5 du CU et notamment celles nécessitant la proximité de l'eau seront autorisées.

III.4. Les zones N

a) *Mesures d'évitement*

La délimitation des secteurs N a été réalisée de la manière suivante :

- Le secteur Na correspond à l'emprise actuelle de l'Ecopôle, pour des extensions bâtimentaires liés aux activités de l'écopôle. Aucune extension de cette zone n'est prévue (application Loi Littoral).
- Le secteur Ne correspond aux parties bâties du site de la Cailletière. Seules les extensions bâtimentaires sont autorisées. Le mitage est ainsi limité. Le projet de la Cailletière (Ne) en programmant (notamment) des usages agricoles dans le clos déjà aménagé, participe à la préservation de terres agricoles et naturelles.
- Les secteurs Nt1 et Nt2 correspondent à différentes zones d'hébergement touristique qui ne pourront pas s'étendre. Les règles associées dépendent du type d'hébergement. Lorsqu'il s'agit de structures légales (camping (Nt1) et village vacances (Nt2)), le règlement autorise l'extension des bâtiments et leur mise aux normes.

En dehors de ces secteurs, les zones naturelles sont classées N ou NR en fonction de si elles se situent au sein des espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral ou non.
Le règlement prévoit en zone N, l'extension bâtimentaire des constructions existantes sous conditions (application Loi ALUR : dispositions complétée après enquête publique, pour tenir compte des quelques habitations implantées dans la zone N) :

Habitat autorisé uniquement en extension de l'existant, sous conditions :

- Hauteur : 4,50 m maximum, ou suivant la hauteur existante du bâtiment objet de l'extension
- Emprise : surface emprise au sol en 20 m²
- Implantation : en extension de l'habitation existante et respect des lignes de recul portées au plan

Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ne sont pas interdites (conditionnées par la loi littoral, notamment dans la bande littorale, les espaces remarquables, coupures d'urbanisation portées au plan de zonage).

b) *Mesures de réduction*

Le règlement autorise, dans les secteurs N indicés, les affections et les constructions uniquement nécessaires au maintien des activités en question.
Le règlement prévoit que « *Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels de l'île d'Oléron et en conserver les perspectives.* »

Les constructions autorisées et susceptibles de générer des eaux usées devront être raccordée au réseau public d'assainissement ou disposer d'un système d'assainissement autonome aux normes.

c) *Mesures de compensation*

Aucune mesure de compensation n'est prévue.

d) *Incidences résiduelles*

Les zones N ont pour vocation de garantir le maintien des espaces naturels qui contribue au cadre de vie des habitants.
La vocation des zones N n'étant pas d'accueillir des habitations, l'incidence sur le logement est nulle. L'incidence sur la consommation d'espaces naturels est nulle également.
Les secteurs N indicés permettent le maintien des activités touristiques et de loisirs (Nt1, Nt2 et Na) et des activités de services publics existantes (Ne).
Les mesures de réduction rendent l'incidence sur l'environnement non significative.

IV. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR NATURA 2000

IV.1. Détérioration/destruction des habitats

L'ensemble du périmètre du site Natura 2000 a été repris et zoné en espace remarquable permettant ainsi l'extension (50 m² maximum) des bâtiments agricoles uniquement. Cela permet de préserver le milieu naturel et d'éviter le mitage de ces espaces.

Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire.

IV.2. Destruction d'espèces

Dans le projet de PLU, aucun habitat d'espèces protégées n'a été retenu pour être à court ou long terme urbanisé.

Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détruire des espèces d'intérêt communautaire ou protégées.

IV.3. Rejet/prélèvement dans le milieu naturel

Le projet de PLU ne prévoit aucun prélèvement dans le milieu naturel. Toutefois, le PLU va nécessiter des rejets d'eaux pluviales et usées. Concernant les eaux pluviales, le règlement prévoit que les eaux de toitures soient gérées à la parcelle et que les eaux de voiries soient collectées et infiltrées ou fassent l'objet d'une gestion avant rejet.
Le projet de PLU prévoit que les nouvelles constructions nécessitant une gestion des eaux usées soit raccordées au réseau de collecte des eaux usées, auquel cas les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron conforme à la fois en équipement et en performance. Cela permet de restituer au milieu une eau conforme aux exigences en vigueur. Dans le cas où un raccordement à l'assainissement collectif est impossible, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur. Ces installations de traitement des eaux usées seront contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif afin de s'assurer de leur bonne conception, réalisation et fonctionnement.

Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique et marin.

IV.4. Effets repoussoirs, nuisances sonores et nuisances visuelles

Les nuisances pouvant avoir un effet négatif sont les nuisances sonores qui, dans le cadre du PLU, seront liées à l'augmentation de la fréquentation touristique.

L'analyse de la capacité d'accueil de la Loi Littoral amis en évidence qu'en période estivale, la fréquentation moyenne peut varier entre 500 et 1 800 cyclistes par jour. Cette période correspond à l'arrivée de nombreuses espèces de Limicoles dans la réserve mais les effectifs restent encore modestes jusqu'au mois de septembre octobre. Lors des pics d'effectifs, en janvier-février, les pistes cyclables sont très peu fréquentées.

Les cyclistes concentrent leurs déplacements sur deux plages horaires fixes (10h00 – 12h00 et 15h00 – 20h00) alors que les reposoirs sont fréquentés principalement à marée haute. Les périodes de fréquentation des pistes cyclables ne concordent pas nécessairement avec la marée, ce qui limite le dérangement des oiseaux en reposoirs.

Il est à noter aussi que la pression sur les milieux est limitée grâce à la maîtrise foncière menée par le Conservatoire du Littoral. Le Conservatoire du littoral a été créé en 1975 pour assurer la protection foncière des sites. Il en confie ensuite la gestion en priorité aux collectivités territoriales. Les sites sont ensuite ouverts au public lorsque toutes les garanties de protection pour éviter les atteintes d'une fréquentation trop importante sont en place. Sur Dolus-d'Oléron, les Tannes d'Arceau (1,42 ha) ont été acquises en 2006.

Consciente que l'île d'Oléron est riche en biodiversité et en espaces naturels et soucieuse de préserver ce patrimoine, la CdC de l'Ile d'Oléron souhaite construire une véritable politique territoriale de gestion des espaces naturels en intégrant :

> Le comité de gestion, installé en octobre 2011, rassemble les partenaires financiers et les gestionnaires des espaces naturels de l'île d'Oléron.
> Le comité scientifique et technique, installé en décembre 2011 associe des naturalistes et des spécialistes de la biodiversité.
> Un Observatoire des Espaces naturels de l'île d'Oléron qui permettra d'organiser un réseau de mesures et d'observations scientifiques et techniques pour avoir une meilleure connaissance de la biodiversité et des problématiques locales liées aux espaces naturels.
> Une équipe d'éco-gardes multidisciplinaire et opérationnelle qui permettra d'assurer la mise en œuvre de la politique de gestion des espaces naturels de la Communauté de communes.
> Un réseau EEDD (Education à l'Environnement et Développement Durable) sur lequel s'appuiera la communauté de communes sachant qu'une dynamique active d'éducation à l'environnement existe sur l'île.

Le projet de PLU pourra avoir comme conséquence d'augmenter la fréquentation des sites, néanmoins, de nombreuses actions mises en œuvre par la commune et la CdC ne peuvent pas trouver de traduction règlementaire dans le PLU mais vise pourtant à réduire l'incidence de l'apport de nouvelles populations sur les habitats et les espèces (navette pour accéder aux plages, Plan Vélo permettant de canaliser les flux, …)

IV.5. Respect des objectifs du DOCOB

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs de conservation fixés dans les différents DOCOB.

Marais de Brouage	
• **O1 Maintenir les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire** ○ Préserver les habitats et les habitats d'espèces d'intérêt communautaire par la maîtrise foncière et d'usage	L'ensemble du site Natura 2000 est classé en espace remarquable et la plupart des boisements font l'objet d'EBC. Cela implique des possibilités de construction très restreintes qui sont favorables au maintien des habitats d'intérêt communautaire.
• **O2 Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil du site pour l'avifaune** ○ Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil des boisements pour l'avifaune	
• **O3 Préserver les espèces d'intérêt communautaire** ○ Créer ou restaurer des corridors écologiques ○ Encourager une gestion des boisements favorable à la biodiversité	Les trames vertes et bleues ont été identifiées. Les coupures d'urbanisation et les espaces identifiés comme espaces remarquables permettent de préserver les corridors écologiques les plus importants.
• **O5 Promouvoir une utilisation équilibrée du site, en encadrant la fréquentation et en sensibilisant sur sa fragilité** ○ Favoriser la prise en compte des enjeux écologiques dans les projets et les politiques publiques du territoire	Les objectifs que se sont fixés la commune et l'intercommunalité en termes de mobilité vise à encadrer les flux à la fois de voiture et de vélo sur des espaces dédiés et éviter les dérives dans les milieux les plus sensibles. L'OAP Marais va également dans ce sens.
Marais de la Seudre	
Maintien et restauration des habitats boisés d'intérêt communautaire	L'ensemble du site Natura 2000 est classé en espace remarquable. Cela implique des possibilités de construction très restreintes qui sont favorables au

	maintien des habitats d'intérêt communautaire.
Gestion et entretien des espaces boisés favorables aux espèces d'intérêt communautaire	Non directement concerné
Sensibilisation des acteurs locaux et du public aux richesses du site ainsi qu'à la démarche Natura 2000	Non directement concerné
Sensibilisation des acteurs locaux et des propriétaires au partage de l'espace ainsi qu'aux actions et aux comportements respectueux du site et de ses usagers	Non directement concerné
Organiser et accompagner l'accueil du public sur le site	Les objectifs que se sont fixés la commune et l'intercommunalité en termes de mobilité, visent à encadrer les flux à la fois de voiture et de vélo sur des espaces dédiés et éviter les dérives dans les milieux les plus sensibles.
Réduction des facteurs de mortalité de l'avifaune liés aux infrastructures	Non directement concerné
Réduction des facteurs de mortalité du Vison d'Europe et de la Loutre par collisions routières	Non directement concerné
Mise en place de dispositifs boisés permettant le déplacement des espèces	Non directement concerné
Accompagnement de la lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Non directement concerné
Préservation des habitats d'intérêt communautaire liés aux prés salés en situation naturelle	
Raisonner les modalités de nettoyage des plages	Non directement concerné
Gestion et protection des habitats dunaires	Le classement en espace remarquable et en zone N ainsi que les actions sur la mobilité permettent la préservation des habitats dunaires. Les boisements dunaires sont classés EBC, ce qui permettra leur préservation.
Entretien et gestion des marais aquacoles selon des préconisations environnementales	Le confortement des activités aquacoles contribue à maintenir l'entretien des marais.
Maintien et gestion extensive des prairies permanentes de marais	Le confortement des activités agricoles contribue à maintenir les prairies
Prise en compte de la biodiversité d'intérêt communautaire dans la gestion concertée des marais doux	Non directement concerné
Restauration, gestion et entretien des fossés à poissons	Non directement concerné
Gestion des plans d'eau à vocation cynégétique	Non directement concerné
Gestion environnementale des roselières linéaires	Non directement concerné
Favoriser les conditions d'accueil des oiseaux sur les marais salés	Non directement concerné
Maintenir une mosaïque d'habitats favorable à la biodiversité	L'ensemble du site Natura 2000 est classé en espace remarquable. Cela implique des possibilités de construction très restreintes qui sont favorables au maintien des habitats d'intérêt communautaire.
Organiser et adapter la gestion hydraulique en marais salé pour améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques	Non directement concerné
Restauration de la fonctionnalité des ouvrages hydrauliques dans les marais favorables aux habitats et aux espèces d'intérêt communautaire	Non directement concerné
Restauration et entretien des fossés secondaires et tertiaires des marais favorables aux habitats et espèces d'intérêt communautaire	Non directement concerné
Suivi cartographique de la répartition des habitats naturels d'intérêt communautaire	Non directement concerné

Suivi de l'état de conservation de la prairie subhalophile thermo-atlantique	Non directement concerné
Suivi de l'état de conservation de la prairie méditerranéenne à hautes herbes	Non directement concerné
Suivi de l'état de conservation du marais calcaire à Cladium mariscus	Non directement concerné
Suivi de l'état de conservation des prés salés naturels	Non directement concerné
Suivis des espèces de la Directive Habitats	Non directement concerné
Suivis des oiseaux d'intérêt communautaire	Non directement concerné
Etudes complémentaires et expérimentales	Non directement concerné
Suivi de l'évolution des activités socio-économiques et de l'occupation du sol	Non directement concerné
Participation au suivi de la qualité des eaux du réseau hydraulique et des milieux aquatiques	Non directement concerné
Animer la mise en œuvre du DOCOB	Non directement concerné
Rédaction d'un guide de bonnes pratiques du marais	Non directement concerné
Renforcer la concertation avec les services de l'Etat pour une meilleure compréhension et application de la réglementation	Non directement concerné
Accompagner les projets locaux afin de préserver et valoriser le patrimoine naturel	Non directement concerné
Intégrer les objectifs et les préconisations du document d'objectifs dans les projets de territoire	Ce chapitre a pour objectif de vérifier la prise en compte des objectifs du DOCOB dans le projet de PLU.
Impulser et accompagner les projets de maîtrise foncière et d'usage	Non directement concerné
Evaluer et restituer les résultats des actions mises en œuvre	Non directement concerné
Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron	
• Maintenir l'intégrité du site et de ses habitats d'intérêt communautaire, sachant que la dynamique littorale ne permet pas d'afficher cet objectif en surfaces absolues	L'ensemble du site Natura 2000 est classé en espace remarquable. Cela implique des possibilités de construction très restreintes qui sont favorables au maintien des habitats d'intérêt communautaire.
• Maintenir et optimiser l'état de conservation des habitats, dans leur fonctionnement dynamique, les dunes et forêts (littorales) d'Oléron étant indissociablement liées à la dynamique sédimentaire marine et éolienne.	
• Maintenir les potentialités d'accueil du public (= accueil des personnes) sur le site, pour répondre à une demande sociale et économique légitime, conditionnée par la qualité des espaces naturels	L'objectif de la commune et de la CdC est de maintenir les potentialités d'accueil tout en améliorant la qualité des infrastructures proposées de façon à réduire les incidences négatives sur les sites Natura 2000.
• Approfondir les connaissances et évaluer les résultats, pour conforter (ou adapter) les méthodes de gestion durable et les inscrire dans le long terme	Non directement concerné

TOME VII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

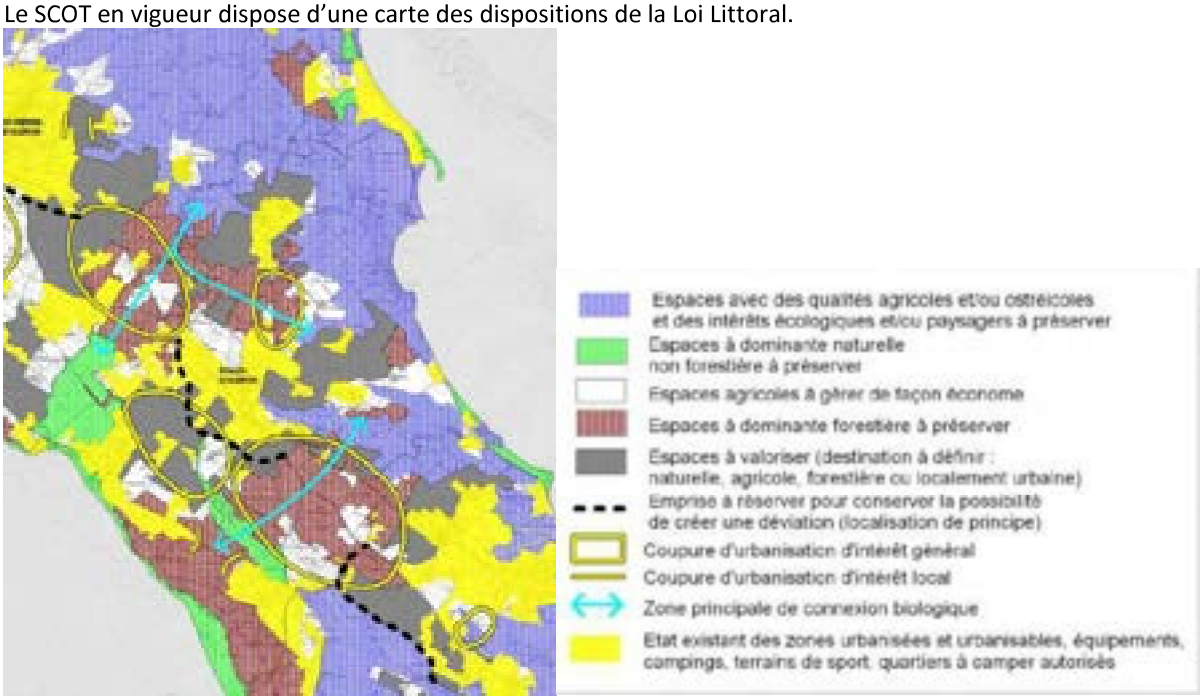
I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT PAYS DE MARENNES-OLERON

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes Oléron a été approuvé en décembre 2005.
La révision du SCoT est en cours
La révision implique la refonte de l'ensemble des documents qui composent le SCoT et la remise à plat de son projet d'aménagement et de développement durables. Elle a été décidée en 2013.
Plusieurs études ont été engagées dans le cadre de la construction du SCOT :

- Plan de Paysage du Pays Marennes Oléron
- Etude Trames Vertes et Bleues
- Estimation du potentiel foncier théorique (2014), en cours d'actualisation
- Analyse de la consommation foncière 2006/2014, en cours d'actualisation
- Analyses statistiques habitat et population, en coordination avec les travaux PLH CCIO
- Etude des dispositions de la Loi Littoral sur le territoire SCOT, notamment : identification des agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés, espaces remarquables, coupures d'urbanisation,….

L'arrêt du SCOT est programmé fin 2019/ début 2020.

Le SCOT en vigueur (2005)
Dans l'attente du SCOT révisé, on doit expliquer comment le PLU révisé s'articule avec le SCOT en vigueur.
Le SCOT en vigueur dispose d'une carte des dispositions de la Loi Littoral.



Bilan :

- La carte identifie de larges espaces « à valoriser » ; la plupart sont des espaces agricoles ou naturels, à préserver.
- L'état des zones urbanisées ne distingue pas les entités « agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés ».
- L'emprise inscrite en vue d'une éventuelle déviation ne correspond plus à aucun projet.
- Les coupures d'urbanisation et les connexions biologiques sont partielles et peu précises.

Par ailleurs, cette carte et les dispositions du DOO du Scot de 2005 n'intègrent pas tous les critères de la Loi et l'évolution des jurisprudences, ni les dispositions de la Loi ELAN (identification des « secteurs déjà urbanisés », en cours de construction).

→ **Le PLU révisé traduit les dispositions de la Loi, en précisant et en complétant les trames réglementaires et zonages : espaces boisés classés, espaces remarquables, bande littorale, coupures d'urbanisation.**

II. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et évalue la compatibilité du projet de PLU avec ceux-ci.

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le projet de PLUi
ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs	Non concerné
Mieux connaître pour mieux gérer	Non concerné
Développer l'analyse économique dans le SDAGE	Non concerné
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire - Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme - Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux	Le présent chapitre vise à évaluer la prise en compte des enjeux de l'eau dans le projet d'urbanisme.
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS	
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants	Non concerné
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée	Non concerné
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs	Non concerné
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels	Le règlement du PLU prend les dispositions nécessaires au maintien de la bonne qualité des eaux en règlementant la gestion des eaux pluviales et usées.
ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE	
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer	Non concerné
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	Non concerné
Gérer la crise	Non concerné
ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES	
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques	Le zonage est adapté aux enjeux du marais et le règlement prévoit les dispositions nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral	Non concerné
Préserver et restaurer la continuité écologique	La plupart des zones à urbaniser ont été positionnées de façon à ne pas créer de ruptures des continuités écologiques. Sur la zone AU de la Cossarde, l'OAP a identifié un corridor écologique à préserver.
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	Aucune zone AU n'aura pour effet de dégrader ou détruire une zone humide.
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation	Les nouvelles zones à urbaniser se situent hors zones de risques identifiées au PPRN ou intègrent les règles du PPRN (La Cossarde)

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.

III. COMPATIBLITE AVEC LE SAGE CHARENTE

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SAGE Charente et évalue la compatibilité du projet de PLU avec ceux-ci.

Objectifs du SAGE Charente	Compatibilité avec le PLU
Objectifs prioritaires	
Préservation et restauration des fonctionnalités des zones tampon et des milieux aquatiques	Les marais présents sur le territoire ont été identifiés comme espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. La constructibilité y est donc très limitée.
Réduction durable des risques inondations et submersions	Non concerné
Adéquation entre besoins et ressources disponibles en eau	La ressource en eau n'est pas un facteur limitant sur le territoire.
Bon état des eaux et des milieux aquatiques (quantitatif, chimique, écologique et sanitaire)	Le règlement du PLU prend les dispositions nécessaires au maintien de la bonne qualité des eaux en règlementant la gestion des eaux pluviales et usées.
Projet cohérent et solidaire de gestion de l'eau à l'échelle du bassin de la Charente	Non concerné
Objectifs thématiques	
Organisation, participation des acteurs et communication	Non concerné
Aménagements et gestion sur les versants	Non concerné
Prévention des inondations et des submersions marines	Afin de réduire le risque, les zones AU ont été positionnées en dehors des zones de risques identifiées au PPRN ou intègrent les règles du PPRN (La Cossarde)
Gestion et prévention du manque d'eau à l'étiage	Non concerné
Gestion et prévention des intrants et rejets polluants	Non concerné
Aménagement et gestion des milieux aquatiques	Non concerné

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SAGE Charente.

IV. COMPATIBLITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté le 27 mars 2019

L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- **1 120 logements (600 logements en résidences principales, 520 en résidences secondaires)**
- **soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an**

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR L'ILE

Le territoire a été sectorisé en trois secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements :

Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Dolus d'Oléron sont les suivants :

- **103 logements/an**
- **Dont 57 résidences principales / an**

Dolus d'Oléron fait partie des pôles secondaires, comportant également les communes de Saint-Georges d'Oléron, et le Château d'Oléron.

Le nouveau PLH prévoit la production de logements aidés, répartis sur le territoire de l'île, de manière « renforcée » dans les communes caractérisées par des équipements, services et pôles d'emplois prioritairement.
Ces logements aidés devront être prévus dans les documents d'urbanisme (PLU), au règlement (écrit et/ou graphique) et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

→ **Compatibilité du PLU avec le projet de PLH**

a/ Production de logements diversifiés

Le nouveau PLH prévoit la production de logements aidés, répartis sur le territoire de l'île, de manière « renforcée » dans les communes caractérisées par des équipements, services et pôles d'emplois prioritairement.
Ces logements aidés devront être prévus dans les documents d'urbanisme (PLU), au règlement (écrit et/ou graphique) et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sur le territoire communal, l'implantation des logements aidés sera privilégié (imposé) sur des secteurs en extension du centre bourg, à proximité directe des équipements administratifs, sociaux, scolaires et sportifs, ainsi que des commerces et emplois du bourg et de la zone d'activités :
- dans les zones Ua (sauf Ua3) et Ub (sauf Ub2)
- dans les zones AU, sauf AU2 « La Cossarde Nord » dans le cas de logements démontables

Les dispositions retenues au PLU :
Le PLU ne définit pas de servitudes ou secteurs au titre de l'art. L 151-4, 4° du CU.

Les dispositions réglementaires du PLH sont adaptées au PLU, aux secteurs urbains et à urbaniser « AU » de la commune.
Les dispositions réglementaires du PLU visent à renforcer les obligations en matières de logements aidés, pour :

- Atteindre une part de de 50 % minimum de logement aidés dans la zone AU1 (nord-ouest bourg), intégrant une opération accession sociale (programme OFS à l'étude, foncier communal)
- Imposer une opération 100 % accession sociale sur le secteur AU3 des Peux Est
- Imposer une part de logements aidés de 30 % sur le secteur AU4 des Peux Ouest
- Imposer une part de logements aidés de 20 % sur le secteur AU6 de la Berguerie/La Noue Est

- Imposer une part de logements aidés de 20 % sur les secteurs AU2 et AU5 (sauf programme de résidences démontables en AU2, pour lequel il n'est pas imposé de minimum de production de logements aidés)

Chaque secteur se voit attribuer des obligations de mixité de l'habitat adaptées au contexte et complémentaires.

De plus,
- L'urbanisation des zones AU, est conditionnée au règlement, par la réalisation d'un nombre de logements minimum (X lots ou logements minimum sauf en secteur AU2) et une opération d'ensemble (en une ou plusieurs tranches), pour s'assurer de la réalisation de programmes cohérents et de logements aidés
- Le règlement du PLU impose un taux global par secteur AU, pour s'assurer du résultat attendu en terme de mixité.

Ces dispositions conjuguées :
- renforcent les obligations sur des secteurs identifiés (AU1 : 50 % ; AU3 : 100 % ; AU4 : 30 %),
- imposent la mixité à toutes les opérations en zones AU (sans seuil de logement ou de surfaces de plancher) puisqu'il y a obligation d'aménager un nombre de logements minimum (cela permet d'éviter la réalisation de petites opérations de moins de 8 logements auxquelles ne serait pas imposé un taux de logements aidés, selon le PLH)
… et justifient que :
- le taux imposé soit inférieur à 25 % : 20 % sur les secteurs AU5 et AU6
- l'obligation ne soit pas applicable pour les résidences démontables en secteur AU2

Nota : sur le secteur des Peux, 2 zonages AU3 et AU4 ont été distingués pour prescrire une opération 100 % logements aidés sur la partie Est et 30 % sur la parte ouest, pour assurer une véritable « mixité » de l'habitat et des populations sur ce quartier.

b/ Limitation de l'étalement urbain

Le PLH prévoit de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 ha/an an, soit 21 ha sur la durée du PLH (2019/2024)** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU et 1AU,

dont **6,68 ha de zones AU à court-moyen terme (1 ha environ / an sur la durée PLH) et environ 4,47 ha à moyen-long terme (zones 1AU fermées à l'urbanisation, dont une est un secteur d'ancien camping sud Remigeasse : mutation).**

→ **<u>Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH.</u>**

TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

I. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. […]. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans mentionnée à l'article L. 153-27 est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, après la délibération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 153-27, demander les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'Etat s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, l'autorité administrative compétente de l'Etat engage la mise en compatibilité du plan. »

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU sur les thématiques suivantes :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, la consommation des espaces naturels et agricoles, la protection du patrimoine naturel, paysager et architectural et les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La préservation des ressources en énergie en réduisant les consommations et en favorisant les énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles (air, eau, sol, biodiversité, …) et la prévention des risques naturels prévisibles

II. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI

La commune sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme…), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage…) tous les ans.
Il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée tous les 3 ans, période identique à celle du bilan de la consommation de l'espace exigé dans le cadre de la loi.

III. LES INDICATEURS DE SUIVI POSSIBLES

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs
- Compréhensibles de tous

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Consommation d'espace			
Superficie totale des enveloppes urbaines du bourg et des villages	Bourg : 124,6 ha Les Allards : 48,7 ha La Remigeasse : 96,5 ha Vert-Bois : 66,9 ha	Suivi d'évolution	Cadastre
Densité de l'enveloppe urbaine du bourg	19,74 bâtiments/ha	Maintien voire augmentation	PC/PA : commune
Surface aménagée en zone de type AU ou 1AU « habitat »	Nombre T0	Maximum 12 ha (< 10 ha en « extensions NAF)	Cadastre
Densité des zones AU « habitat »	Nombre T0	A titre informatif	Cadastre
% de comblement des dents creuses	20 ha	Minimum 50 %	Commune
Remarque : Le nombre de nouveaux logements dépend de la proportion en dents creuses, en réhabilitation de logements vacants, en changement de destination et en extension. L'enveloppe urbaine pouvant s'étendre, sa superficie et sa densité est donc recalculée. Des logements devant être construits en dents creuses, la densité est censée être plus importante. Les densités des zones AU aménagées seront aussi calculées de façon à s'assurer du respect des objectifs fixés.			
Attention : une forte augmentation de la surface de la zone urbaine du bourg est à prévoir du fait de l'urbanisation de la zone de la Cossarde. En effet, une distance tampon de 25 m a été appliquée à chacun des bâtiments, l'ensemble de ces zones constituant l'enveloppe urbaine. Le secteur de la Cossarde étant dénué de bâtiment, la partie Sud-Ouest de la Cossarde constitue une autre enveloppe urbaine de 16,2 ha. L'urbanisation de la Cossarde aura pour effet de connectée ces deux entités d'une surface cumulée de 140,78 ha.			

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Logement			
Nombre de nouveaux logements depuis l'approbation du PLU	-	X logements	Cadastre
Nombre de logements créé en dents creuses	-	240 logements	Commune
Nombre de logements vacants occupés après réhabilitation	159 INSEE 2015	Diminution du taux de logements vacants	INSEE ou commune
Nombre de logement créé par changement de destination	-	50% minimum en 10 ans des bâtiments identifiés au plan comme pouvant changer de destination	Commune
Nombre de logements neufs construits en extension	-	190 logements (10 ans)	Cadastre
Nombre de logements aidés créés	-	Suivi d'évolution	Commune / bailleurs sociaux
% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'ensemble	-	Augmentation	Service instructeur
Milieu naturel			
Nombre de bâtiments en zone Natura 2000	309		Cadastre
Surface de zones humides impactées depuis l'approbation du PLU	-	Projet justifié uniquement	A mettre en œuvre dès que la commune aura un inventaire
Surface de zones humides compensées depuis l'approbation du PLU	-	Projet justifié uniquement	A mettre en œuvre dès que la commune aura un inventaire
Nombre de rupture dans la TVB créé depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune/Cadastre
Surfaces d'espaces boisés classés	792,64 ha	Pas de diminution	Commune
Environnement			
Station d'épuration dont la capacité maximale est insuffisante	0	0	CCIO
Nombre de station d'épuration dont les normes de rejets sont dépassées sur au moins un bilan annuel sur une période de 3 ans.	0	0	CCIO/Bilan annuel des stations
Présence d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées	En cours	oui	Commune
Présence d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales	oui	oui	Commune
Nombre de bornes de recharge électrique installée depuis l'approbation du PLU	T0	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS
Développement de projet photovoltaïque	T0	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS
Développement de projet de solaire thermique	T0	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS
Economie et emploi			
Nombre de sièges d'exploitation agricole	Nombre T0	Maintien voire augmentation	Partenariat à envisager avec la Chambre d'Agriculture RGA 2010
Surface Agricole Utile	162 ha	Maintien voire augmentation	

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Nombre de marchés dans la semaine	1 (à l'année)	Maintien voire augmentation	Commune
Nombre d'activité commerciale concerné par l'outil « linéaire commercial »	Rue du périmètre commercial centre bourg	Maintien + création	Commune
Fréquentation touristique	13 900 habitants « saisonniers »	Maintien voire augmentation	CCIO
Nombre d'activité industrielle		Maintien voire augmentation	CCIO / Commune
Remarque : Le nombre d'activité artisanale ne sera pas évalué car du fait du grand nombre de typologie différente, ce critère serait trop complexe à évaluer.			
Qualité de vie			
Nombre d'associations socioculturelles et sportive		Maintien voire augmentation	Commune
Nombre d'aire de covoiturage	0	Création / mutualisation	Commune
Nombre de litiges espaces agricoles/espaces urbains déclaré en mairie depuis l'approbation du PLU	-	Proche de 0	Commune
Nombre de bâtiments situé en zone rouge du PPRn		Pas d'augmentation	Cadastre
Aménagement de pistes cyclables depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS

TOME IX. RESUME NON TECHNIQUE

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. La situation géographique et administrative

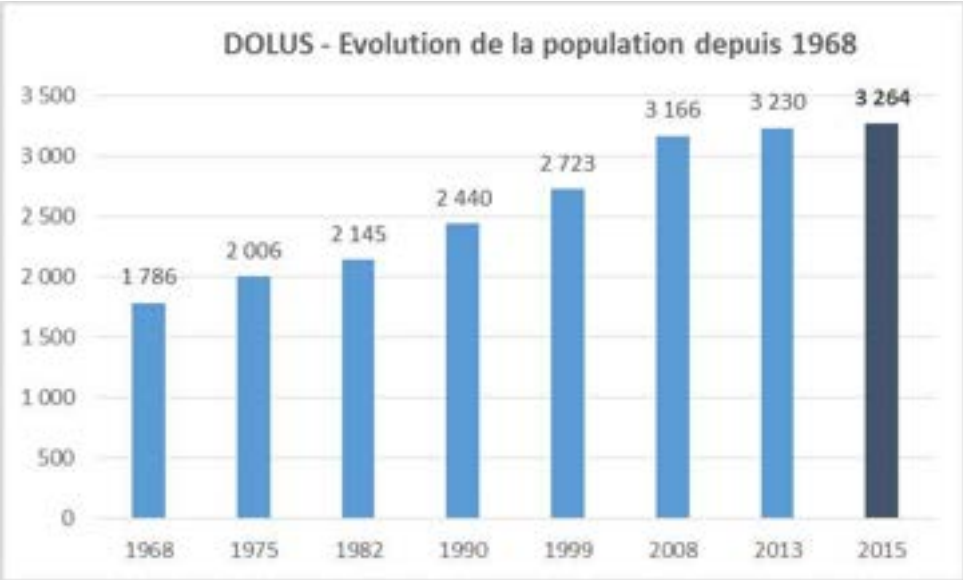
Dolus d'Oléron est la 2ème commune du canton Sud de l'île d'Oléron. Située à 8 km au Nord du pont sur le coureau d'Oléron son bourg est établi à cheval sur la RD.126 et la RD.734 qui relie la commune au continent et aux principales agglomérations de l'île.
La commune bénéficie d'une situation stratégique à l'intersection des voies de desserte structurante de l'île.
D'une superficie de 2 902 ha elle s'étend sur 4 km environ sur la côte orientale et sur 5 km sur la côte occidentale.
La commune est limitée au nord par la commune de St Pierre d'Oléron, au Sud-Est par la commune du Château, et au Sud par la commune de Grand Village

La commune est composée du bourg, de villages, de quartiers et d'écarts dispersés sur le territoire :



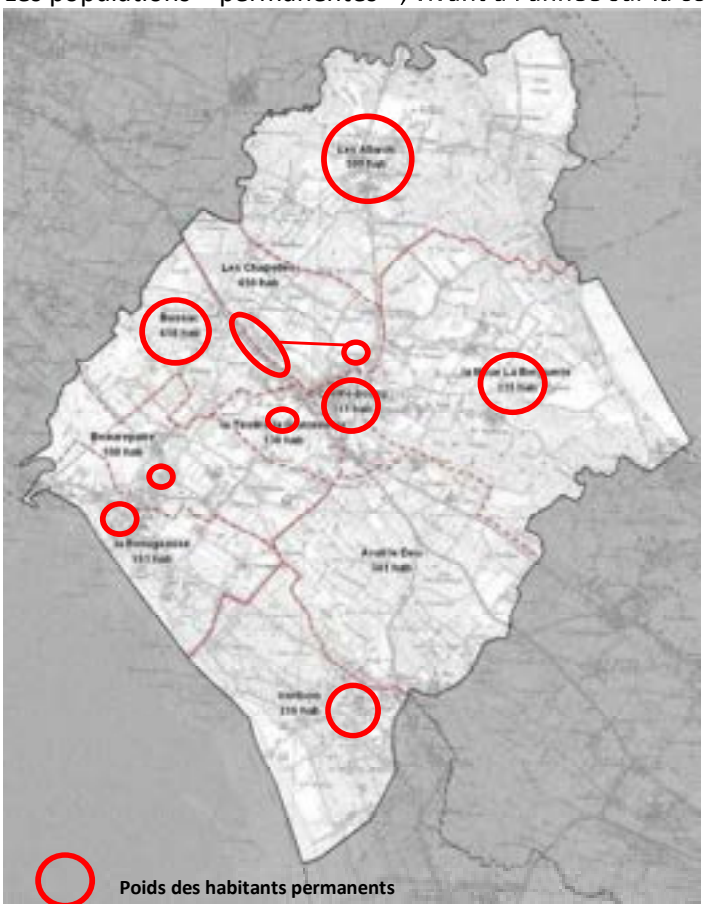
La Communauté de communes de l'île d'Oléron a été créée le 26 décembre 1996, faisant suite au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM). La Communauté de communes regroupe les 8 communes de l'île d'Oléron : Dolus d'Oléron, La Brée les Bains, Le Château d'Oléron, Le Grand Village Plage, Saint-Denis d'Oléron, Saint-Georges d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Trojan-les-Bains.
Dolus d'Oléron appartient au **Pays Marennes Oléron, c**réé le 1er janvier 2006, par Arrêté du Préfet de Charente Maritime. Il regroupe LES deux communautés de communes de l'île d'Oléron et du Bassin de Marennes.

I.2. Les évolutions démographiques



La population estimée insee au1er janvier 2015 est de 3264 habitants (insee 2018)

Les populations « permanentes », vivant à l'année sur la commune :



Source : PCS Dolus, 2014

De nombreuses habitations sont des résidences secondaires. Ce phénomène est lié à la forte attractivité touristique de l'île.

	Résidences Principales	Résidences secondaires
Centre bourg	166	102
Rue des Chapelles - Les Brissetières	210	91
Les Allards	221	195
La Noue - La Berguerie - La Perie - Les Bordières	147	102
Delidon - Les Chasseries Grand Deau - Petit Deau Le Deu	161	151
Le Rivau - Avail - Vertbois	110	439
La Perroche - La Rémigeasse Sud	100	517
La Rémigeasse Nord - Beaurepaire - ZAC Les Sablons - ZAC Les Allées de Bussac	61	538
La Rousselière - La Brotonnière - La Tirelire	62	199
Enclause Bélisse - Les Feux - Bussac - ZAC Les Brains - ZAC Les Pins de Bussac	204	383
TOTAL	1 442	2 717

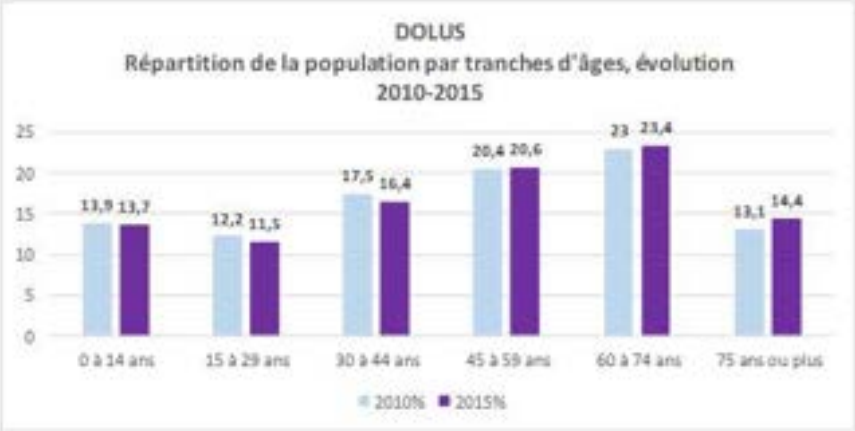
Source : PCS Dolus, 2014

La population saisonnière :
La commune compte une offre en hébergements touristiques très diversifiée, et principalement de nombreux gîtes ou chambres d'hôtes, ce phénomène semble relativement récent et prend de l'ampleur, cette forme d'offre en hébergement touristique est particulièrement demandeuse d'espace à bâtir. La question des résidences est ici, plus qu'ailleurs, un enjeu important afin de trouver un équilibre pour le futur alliant besoins liés à la démographie et à cette activité.

- Une capacité d'accueil diversifiée d'environ 4900 personnes (dans les 2 hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques), plus 4 centres de vacances, 4 zones à camper.
- 2839 résidences secondaires (2839*3=9000 personnes)

Soit un TOTAL de 13.900 personnes (sans les hébergements saisonniers)

Vieillissement de la population
Un vieillissement progressif de la population
. Baisse de la part des moins de 15 ans et 15/29 ans
. Baisse de la part des ménages en âge d'avoir des enfants, actifs (30/44 ans : 16,4 %)
. Augmentation de la part des 45 ans et plus et de la part des 60 ans et plus (37.8% en 2015).



Baisse de la taille de ménages
Des familles de plus en plus petites (en moyenne 2pers/ménages), des couples avec enfants moins nombreux que les couples sans enfants.

Les catégories socioprofessionnelles

- Une population majoritairement active, **64.3% des habitants de Dolus d'Oléron sont actifs et possèdent un emploi.**
-un taux de chômage qui augmente suivant la tendance locale et nationale : 13.8% (population des 15-64ans)
- Des retraités largement représentés (observation des CSP)
- Une majorité d'actifs sont employés ou ouvriers, la commune compte peu de cadres et professions intermédiaires supérieures.

Les hypothèses de développement démographique

Sur la base de 3264 habitants en 2015, avec un taux de progression de la population, différencié, la population estimée fin 2028 est de :

- **3528 habitants avec un tx de croissance annuelle de +0,60 % (observée entre 2010 et 2015)) HYPOTHESE RETENUE (+ 264 habitants)**
- **4064 habitants avec un tx de croissance de 1,70 % annuel**
- **3597 habitants avec un tx de croissance de 0,75 % annuel**

→ **L'hypothèse retenue : une croissance selon un taux de variation annuel moyen « maîtrisé » de 0,60 % sur les 10 prochaines années, pour atteindre un objectif d'environ 3528 habitants (+ 264 habitants)**

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : DEMOGRAPHIE

SYNTHESE
✓ **2ème population communale de l'île d'Oléron** ✓ **3264 habitants - INSEE 2015** ✓ **+ 0,6 % annuel entre 2010 et 2015** ✓ **Une part importante de personnes seules 34% en 2013** ✓ **Taille moyenne des ménages : env 2.1 per/ménage** ✓ **Environ 450 enfants en âge d'être scolarisés (0 à 14 ans), à ce jour ou dans les 2 prochaines années.** ✓ **Une population active relativement jeune, travaillant majoritairement comme employés ou ouvriers.** ✓ **Un vieillissement progressif de la population** ✓ **De nombreux chefs d'entreprises, artisans et commerçants ayant majoritairement – de 55 ans.** ✓ **Une population retraitée fortement représentée**
ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
Hypothèse de développement, retenue 2015-2028 : **. 3528 habitants avec un taux de croissance de 0,60 % annuel (maîtrisé) : + 264 habitants** **La diversité de populations présentes sur Dolus nécessite une intégration de la mixité sociale dans la production de logements qui doivent être diversifiés (taille, localisation, type d'occupation.).**

I.3. L'habitat

Chiffres clefs :

- 4596 logements en 2015 (insee) dont 34.8% de résidences principales.
- 2839 résidences secondaires, dont la part dépasse celle des résidences principales à partir du recensement de 1999
- 3,4 % de logements vacants (parc de 159 logements selon l'insee)



L'offre en logements sociaux et l'accession à la propriété

Depuis des années, la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique voire insoluble. Entre prix du foncier inaccessible (autour de 200 le m2 viabilisé) et capacité moyenne d'endettement comprise entre 150 et 190 k€ sur 20 ans selon les retours des institutions bancaires locales, cette frange de la population ne peut plus se loger dans l'île.

Conséquences directes : baisse des effectifs des écoles, fermetures de classe, accroissement important de la part des 60 ans et plus dans la démographie insulaire avec l'effet baby-boom et augmentation importante de la population dans les communes de la CdC du bassin de Marennes (report des populations).

La commune compte fin 2018, 53 logements sociaux allant du T1 au T4, en résidence collective ou en logements individuels +18 logements locatifs sociaux route de Boyardville, soit un total de 71 logements).

L'accession sociale

Sous l'impulsion de la Ville de Lille et d'autres collectivités, en partenariat avec des notaires, le monde HLM et le milieu associatif, un nouveau mécanisme d'accession abordable à la propriété a été créé par la loi ALUR pour solutionner ce problème.
Ce dispositif repose sur la dissociation entre la propriété du foncier et la propriété du bâti (à l'image de ce que pratiquent depuis longtemps les pays d'Europe du Nord et les pays anglo-saxons).

La commune est très activement engagée sur cette politique de l'habitat et étudie depuis plusieurs mois, la faisabilité de deux projets « OFS » :

- **Dans le secteur des Peux au sud du bourg**
- **En extension nord-ouest du bourg, à côté de l'actuel City-stade**

Ce dispositif devrait permettre de retenir voire d'attirer des populations diversifiées, aux moyens plus modestes, mais implantés à l'année, ce qui garantira le maintien de services, commerces et équipements. Ces projets visent à maintenir et renouveler la population par l'installation de jeunes ménages et de familles.

Rythme de construction

Entre 2005 et 2016, environ 524 logements ont été commencés, dont **61% en logements individuels purs**, **16% en logements individuels groupés** et **18% en collectifs**, 4% en résidences.

Si le rythme de constructions en logements individuels « purs » ou « groupés » est globalement plus important que celui des logements en collectifs ou en résidences, il faut souligner, qu'à l'échelle des 10 dernières années, la production de plus de 100 logements collectifs (ou en résidence) est une évolution notable et profitable aux enjeux de développement et de diversification de l'offre immobilière.
Ces projets ont notamment permis la diversification des formes urbaines (individuel pur, individuel groupé, semi-collectif, collectif) ainsi que la diversification des tailles et type de logements proposés (locatif, locatif social, premier achat…)

→ **En moyenne env. 47 logements commencés/an sur les 11 dernières années : soit 524 nouveaux logements (Sitadel+ PC communaux). Une opération de logements collectifs/individuels groupé de 61 logements (route de Boyardville) est en cours de construction** *(individuels groupé et petits collectifs).*

Orientations du PLH arrêté en conseil communautaire le 27 mars 2019

L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- **1 120 logements (600 logements en résidences principales, 520 en résidences secondaires)**
- **soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an**

Le territoire a été sectorisé en 3 secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements. DOLUS fait partie d secteur « pôles secondaires ».

Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Dolus d'Oléron sont les suivants :

- **103 logements/an**
- **Dont 57 résidences principales / an**

L'enjeu du nouveau PLH est de **concilier production des logements nécessaires** et ralentissement de **l'étalement urbain**.
Les communes se sont positionnées en faveur d'une économie de la ressource foncière, d'une inscription dans les principes du développement durable et d'une prise en compte des contraintes foncières dans la stratégie opérationnelle du PLH.

→ Pour l'île d'Oléron, il s'agira de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 hectares par an, soit 21 hectares sur la durée du PLH** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine

Estimation des besoins en logements sur Dolus d'Oléron

		Besoin en logements d'ici 2028 (13 ans période 2015/2028)	**Production annuelle (sur 13 ans)**
Etape 1	Besoin « brut » en logements (Rés. Princ.) pour un développement démographique de 0,60% annuel (sur la base de 3264 habitants au 01/01/2015 et une taille des ménages de 1,9 personnes/ménage)	+ 139	10,7
Etape 2	**Le desserrement des ménages**	+ 86	6,6
	Le renouvellement du parc	+ 20	1,5
	La reconquête de logements vacants (-30 reconquête vacance et -30 transfo de RS en RP)	- 60	-4,6
	La capacité estimée de transformation de logements existants « RP » en logements secondaires ou occasionnels (gîtes, meublés de tourisme…)	+ 30	2,3
Sous total 1	***Besoins en logements « RP »***	***215 LOGEMENTS RP***	***16,5***
Etape 3	Prise en compte d'un besoin majoré de production de logements pour intégrer la part des résidences secondaires (selon un objectif fixé à 50 % de la production)	215	16,5
Sous total 2	***Besoins en logements « TOTAL »***	***430 LOGEMENTS (= 215+215)***	***33***
Etape 4 (pour mémoire, non intégré au calcul)	*Estimation capacité d'accueil dans les espaces résiduels (RP et Res Secondaires) = 25 ha environ (sur la base d'une densité moyenne de 12 logts/ha)*	*- 300 (pour mémoire, non intégré au calcul)*	
Etape 5 **Capacité d'accueil en logements des espaces résiduels** ***Sous total 3***	**Capacité d'accueil en logements des espaces résiduels** Intégration d'un taux de rétention foncière dans les espaces résiduels (tx de 20 %) Résiduel restant estimé = 20 ha environ sur la base d'une densité moyenne de 12 logts/ha	**- 240**	-18,5
TOTAL	***Nombre de logements à produire en dehors des espaces résiduels (sous-total 2 – sous-total3) = en extension (zones AU, 1AU)***	***190 (430-240)***	***14,6***

Bilan :

- **Un besoin de 430 logements, dont 215 résidences principales**

- **Une estimation de production d'environ 240 logements dans les espaces résiduels « U »**
- **190 logement environ à produire dans des secteurs en extension (zone de type AU, 1AU) ou mutation (1AU)**

Articulation du projet de PLU avec le projet de PLH

Objectifs PLH :
. L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :
- 1 120 logements
- soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an

Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Dolus d'Oléron sont de :
- 103 logements/an
- Dont 57 résidences principales / an

Objectifs PLU de DOLUS d'OLERON :
. L'objectif de production du PLU de DOLUS sur la période 2015/2028 (13 ans), est de
- 430 logements, dont 215 résidences principales
- soit 33 logements/an, dont 16,5 résidences principales / an

→ **L'objectif d'une production annuelle de 33 logements, dont 16 à 17 résidences principales par an, est compatible avec les orientations et la programmation du projet de PLH** (compatible avec PLH (34 logts/an pour chaque commune du pôle secondaire)

Les besoins en surfaces constructibles

Pour évaluer les surfaces nécessaires à l'accueil de logements, sur des zones à urbaniser « AU », on retient :

- une l'hypothèse d'une densité moyenne de 18 logements/ha sur les zones AU et 1AU. Cette densité variera selon le secteur d'extension, le niveau d'équipement, la typologie de l'habitat, qui doit être diversifiée

Estimation des besoins en surfaces nouvelles (ouvertures à l'urbanisation) :

Destination	Surface nécessaire
Accueil de 190 logements	190 logements / 18 logts/ha (densité moyenne) = 10,6 ha

→ **Le PLU doit inscrire dans son plan de zonage environ 10,6 ha de zones à urbaniser, « petites » surfaces, ponctuelles**

→ **Ces zonages « AU » ou « 1AU » peuvent être définis dans l'enveloppe bâtie (grands espaces résiduels ou espaces de « mutation ») et en extension**

Le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU et 1AU, dont :

- 6,68 ha en zone AU ouvertes à l'urbanisation

- 4,47 ha en zone 1 AU fermées à l'urbanisation,

- **en extension nord-ouest du bourg (ouverture conditionnée par l'urbanisation de la zone AU1)**
- **et en secteur de mutation (ancien camping de la Remigeasse)**

Articulation du projet de PLU avec le projet de PLH

Rappel : le PLH prévoit de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 ha/an an, soit 21 ha sur la durée du PLH (2019/2024)** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU de Dolus d'Oléron prévoit 6,68 ha de zones AU à court-moyen terme (1 ha environ / an sur la durée PLH) et environ 4,47 ha à moyen-long terme (zones 1AU fermées à l'urbanisation, dont une est un secteur d'ancien camping sud Remigeasse : mutation).

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT

SYNTHESE

- ✓ **4596 logements en 2015 (insee)**
- ✓ **61,8 % de logements secondaires : un phénomène caractéristique liés à la forte attractivité du site.**
- ✓ **3,5 % de logements vacants (parc de 159 logements selon l'insee) : un taux de vacance faible.**
- ✓ **Entre 2005 et 2016 : 524 logements ont été commencés : 61% en logements individuels purs, 16% en logements individuels groupés et 18% en collectifs, 4% en résidences.**

- ✓ **En moyenne env. 47 logements commencés/an sur les 11 dernières années**
- ✓ **Des programmes de logements sociaux récents, programmés dont programmes OFS pour accession sociale**
- ✓ **Des projets d'éco-habitat, éco-habitat démontable**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

En terme, de développement futur de l'habitat : des besoins en résidences principales mais aussi en résidences secondaires. A mettre en lien avec la démographie et la structure de la population, en constante évolution mais aussi en mutation (taille des ménages, profils habitants…)

Hypothèse de développement, retenue 2015-2028 :

. 3528 habitants avec un taux de croissance de 0,60% annuel (maîtrisé) : + 264 habitants
. un besoin d'environ 215 résidences principales, dont logements aidés
. en intégrant la forte part des résidences secondaires, les mutations, la rétention foncière, la transformation de RP en RS et de RS en RP, la reconquête de la vacance…

La diversité de populations présentes sur Dolus nécessite une intégration de la mixité sociale dans la production de logements qui doivent être diversifiés (taille, localisation, type d'occupation.).

Plus de la moitié des logements potentiellement produits dans les zones déjà bâties du bourg, des villages et dans les espaces résiduels des secteurs déjà urbanisés identifiés.

OBJECTIF ANNUEL
33 logements par an, en continuité du rythme récent.
(**c**ompatible avec le PLH (34 logts/an pour chaque commune du pôle secondaire)

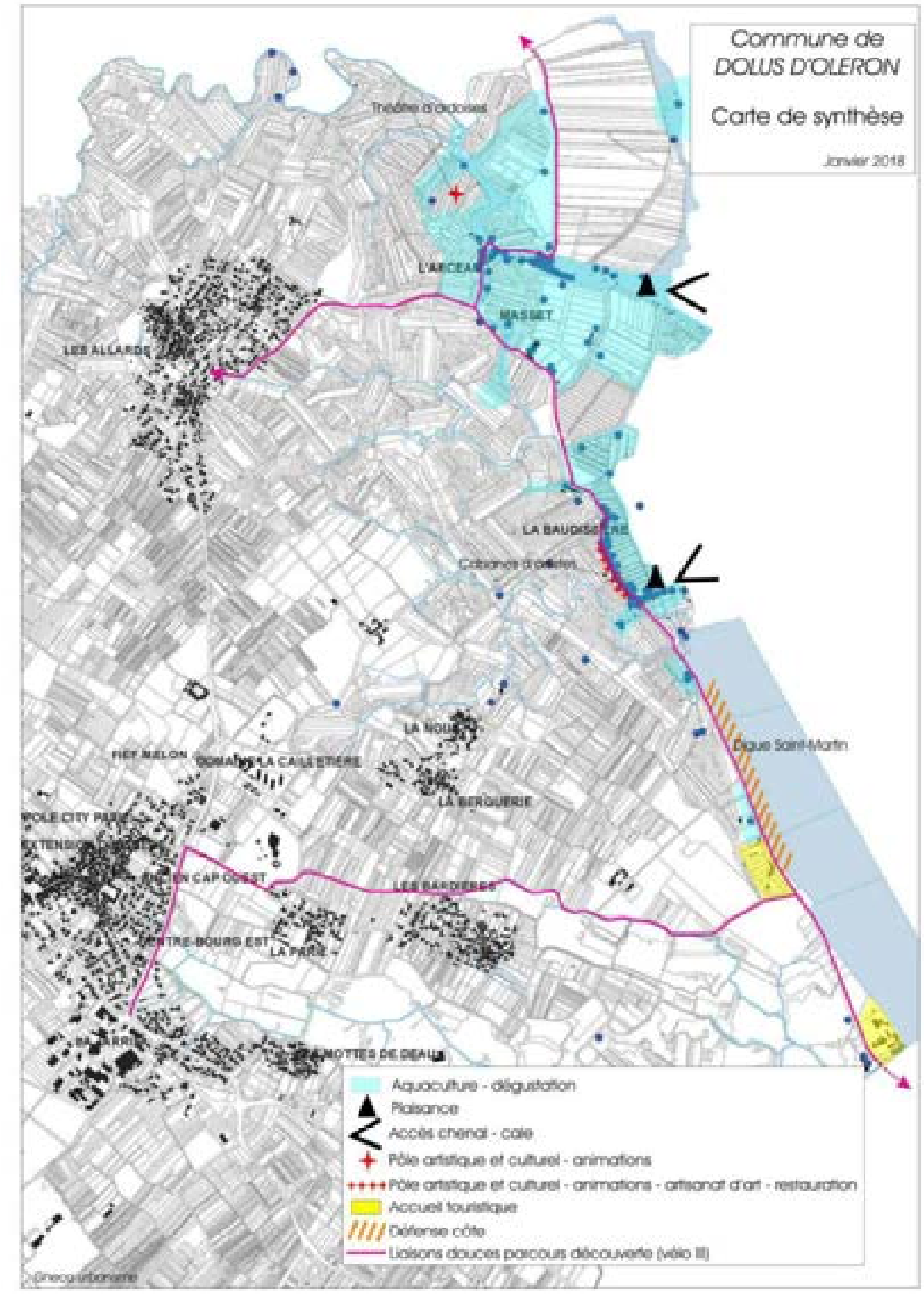
Les lois LITTORAL, SRU, Grenelle II, ALUR et LAAF visent la limitation du « mitage » ; la commune en assure l'application, tout en préservant le bâti existant traditionnel épars et en développant de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins (renouvellement et diversification de la population, besoins économiques…).

I.4. L'économie

L'aquaculture :

L'activité ostréicole est pratiquée depuis longtemps sur le littoral (fin du XIXe siècle) mais n'a pris un véritable essor que depuis les années 1970.

Les cabanes ostréicoles traditionnelles qui sont généralement situées en bordure des chenaux sur le Domaine Public Maritime (DPM) ne répondent plus aux besoins actuels et sont progressivement abandonnées au profit de nouvelles superstructures édifiées sur domaine privé, en retrait des chenaux.



Une é**tude / plan de référence dans le secteur des marais – territoire Est** a été lancée par la commune en 2017, en complément des études de révision du PLU, pour affiner le diagnostic et la définition d'actions sur le secteur « marais ».
Ce secteur est caractérisé par de nombreux usages et de fortes contraintes (risques, protections environnementales, législations, …) ; la volonté de la commune est de rencontrer les différents acteurs pour essayer de comprendre les problèmes et résoudre le maximum de questions.
De plus, la question de l'entretien des marais peut participer de manière significative à la gestion du risque.

Les professionnels aquaculteurs, de sports, gestionnaires des campings et du Théâtre d'ardoises ont été rencontrés avec les administrations et services.

Dans le cadre de l'étude sur le secteur des marais, une fiche diagnostic, illustrée, par cabane/exploitations a été produite. L'ensemble des fiches est annexé au rapport de présentation.

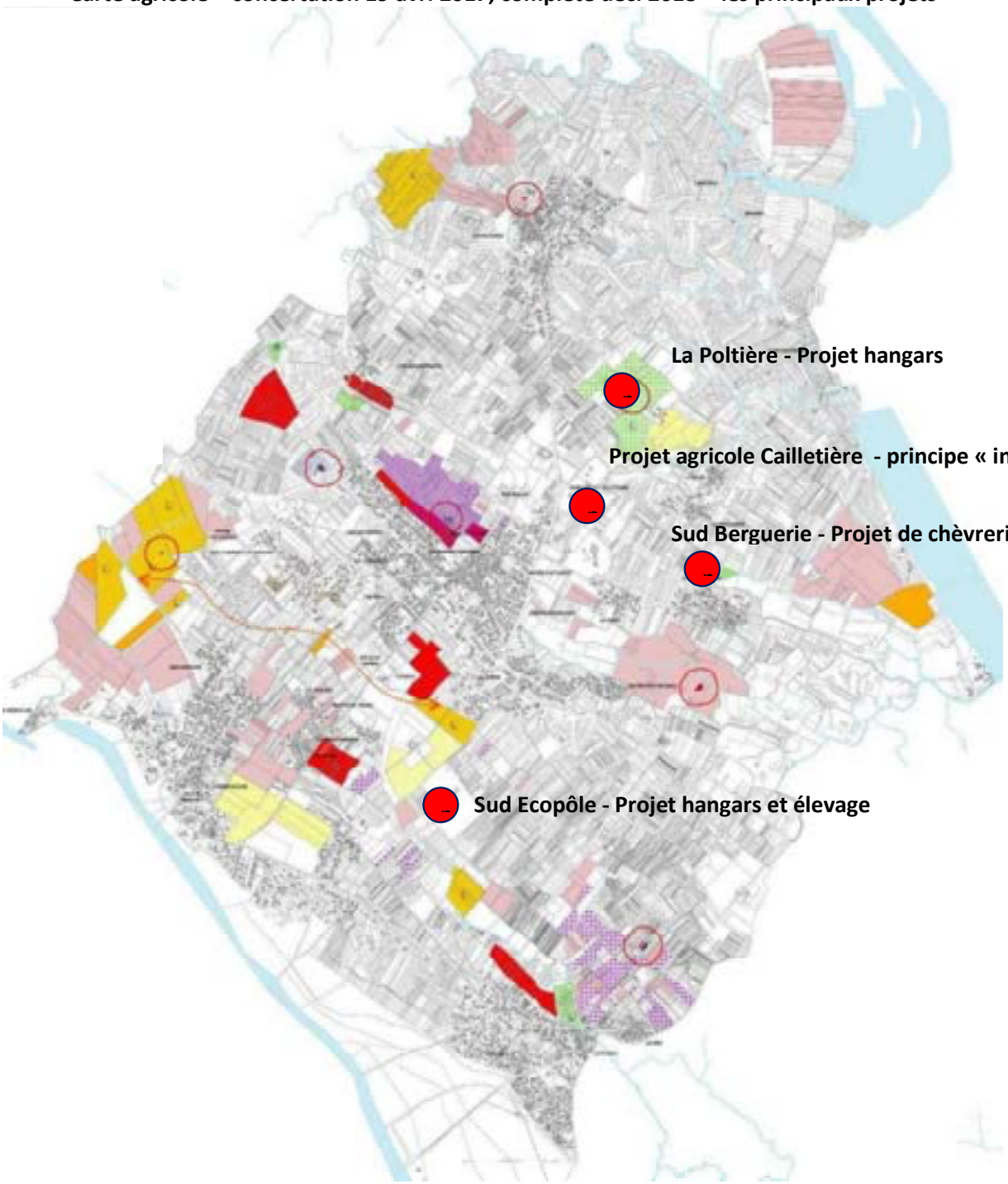
L'agriculture

Dans le cadre de la révision du PLU et en lien étroit avec la CdC de l'Ile d'Oléron dans le cadre de son développement économique, un soin particulier est apporté aux questions de pérennisation, développement et création des exploitations agricoles.
Le classement de l'île (depuis 2011) implique en effet de bien choisir et identifier les espaces où les professionnels pourront implanter des constructions et, le cas échéant, les faire évoluer.
En parallèle, la problématique de l'accès au foncier et à l'eau douce est cruciale pour permettre le développement de productions locales en maraîchage bio destinées aux marchés locaux (vente directe, restauration collective et restauration privée) et le déploiement d'activités pastorales (moutons et chèvres) pour l'entretien des paysages.

L'évolution du site de la Cailletière comme tiers-lieu à vocation agricole permet d'installer un espace-test piloté par l'association « Champs du partage ». Cette structure vise à accompagner de néo-agriculteurs dans leur installation sur le long terme en s'appuyant sur l'expertise de paysans déjà installés.

Le Projet agricole (Communauté de Communes de l'île d'Oléron, Département et conservatoire du littoral) : Appel à projet pastoral en zone de Marais vise à recréer un corridor écologique « agricole » sur la partie Sud en dessous du Bourg et sur les bordures littorales (près de 70 ha actuellement rachetés par la CdC, le Département et le conservatoire du littoral).
Il s'agit majoritairement de prairies en marais mais aussi de terres hautes.

Carte agricole – concertation 19 avr. 2017, complété déc. 2018 - les principaux projets



Données issues de la concertation agricole menée par le bureau d'études GHECO avec les exploitants agricoles de Dolus d'Oléron le 19 avril 2017 et en concertation avec la Chambre d'Agriculture de Charente Maritime ainsi que le service « agriculture » de la CdC de l'île

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE ET AQUACOLE

SYNTHESE :	ENJEUX
. des exploitations dynamiques qui créent bien souvent une valeur ajoutée à leur production .une activité conchylicole, aquaculture majeure, emblématique au potentiel économique et touristique, fort. . Des sièges majoritairement implantés en dehors du bourg, mais certains situés en franges urbaines alertent sur la réduction des zones de transition entre les différentes fonctions et espaces du territoire. . Un patrimoine paysager et culturel fort, lié à l'activité agricole et conchylicole. . Des contraintes: loi Littoral, environnementales, paysagères (Natura 2000, site classé)	→ Protéger le potentiel de production agricole. →Préserver un périmètre suffisant autour des exploitations pour ne pas nuire au travail des agriculteurs et à la tranquillité des habitants. → Intégrer les enjeux de reconquête d'un «corridor agricole » initiés par le Pays, au Sud du Bourg et soutenir l'activité agropastorale.

ORIENTATIONS GENERALES – espaces et activités agricoles

ESPACES AGRICOLES

- **Protéger les terres à valeur agronomiques**
- **Préserver les espaces agricoles ouverts, qui constituent des coupures d'urbanisation importantes au titre de la loi Littoral, en prenant en compte les sièges d'exploitation et les bâtis agricole existants**
- **Requalifier les franges bâties en bordures d'espaces agricoles et du Site Classé**
- **Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole (extension des bâtiments existants)**
- **Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable du bourg, des villages et des secteurs urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives, résidentiels**, en intégrant : les caractéristiques paysagère et environnementales des secteurs, le niveau d'équipement, les risques, les activités agricoles présentes et leurs besoins
- **Stopper le développement des parcelles à camper (**dans le respect de la loi littoral, de la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, de prise en compte des risques naturels, …)

Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place

Identifier un « corridor » agro-pastoral au sud du bourg, entre la zone d'activité de la Jarrie et les marais de la Perroche

Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole

Tout en respectant les dispositions de la Loi littoral :

Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures

Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation

- **Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, …**
- **Permettre l'aménagement de bâtiments agricoles :**
  - **en extension du bourg, des villages, des secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité de constructions significatives (sauf pour les activités incompatibles avec l'habitat),**
  - **dans la zone d'activités de la Jarrie (bâtiments mutualisés ou non, stockage**

d'engins, de matériel, vente de produits agricoles…, sans élevage ni logement)

- **en zone agricole ou naturelle**
- **par le changement de destinations de constructions**
  en s'inscrivant dans la démarche de valorisation agricole communale et communautaire

Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions du bourg, villages et en dehors des secteurs soumis aux risques, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres

Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles exigeant le retrait par rapport aux tiers (habitations), pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles

Assurer la qualité environnementale : alimentation en eau, irrigation, qualité des sols, insertion paysagère des bâtiments

Intégrer les circuits de déplacement des engins agricoles et des animaux, sur le territoire (compatibilité activité agricole / nouveaux quartiers)

ORIENTATIONS GENERALES – MARAIS ET PORTS - ACTIVITES AQUACOLES

MARAIS ET PORTS

- **Protéger les marais et encourager leur entretien pour une bonne gestion de l'outil de défense de la côte et trait de côte**
- **Limiter l'urbanisation dans le secteur littoral en s'appuyant sur la Loi Littoral**
- **Imaginer la mobilité douce**
- **Assurer la bonne articulation et la valorisation des 3 activités économiques complémentaires présentes sur le marais, compatibles avec le caractère des lieux:**
  - Activités professionnelles aquacoles
  - Activités pédagogiques (sentiers, pistes…), notamment autour du marais aux oiseaux et sur le site de la Baudissière
  - Activités et animations culturelles

<u>Activités aquacoles</u>

Soutenir les activités aquacoles : confortement et développement des installations existantes, nouvelles installations (dans le respect de la Loi Littoral), dégustation (dans le respect des objectifs de la Charte départementale)

Intégrer les circuits de déplacement des engins en prenant en compte l'état des chemins

Assurer la pérennité du patrimoine ostréicole en privilégiant la mixité des activités à l'année

Protéger les marais en cas de pollution accidentelle venant de la mer

Commerces – artisanat - industrie

Premier secteur économique de la commune en nombre d'établissements, l'activité commerciale est aussi un des secteurs les plus évolutifs (créations – changements- fermetures).

En 2015 (chiffres INSEE,2016) sur 25 nouvelles entreprises créées sur la commune de Dolus, 10 faisaient parties de la typologie commerce, transport, hébergement, restauration. Selon l'INSEE la commune de Dolus compte 111 établissements de cette même catégorie.

Dolus compte un supermarché et environ 10 commerces alimentaires de proximité (boulangerie, boucheries, épiceries…) dans le centre bourg et le long de la RD.

L'essentiel des petites structures commerciales et de services de proximité sur Dolus est concentré sur la Grande rue et la rue de la Poste, dont la place de la Poste et la halle de marché constitue le point d'articulation.

La Zone d'Activités Economiques "La Jarrie" a été initiée par la commune de Dolus d'Oléron avec l'aménagement d'un lotissement commercial autour de l'Intermarché et la création d'une zone artisanale plus en retrait.

Tourisme et hébergement touristiques

La commune compte une offre en hébergements touristiques très diversifiée, et principalement de nombreux gîtes ou chambres d'hôtes, ce phénomène semble relativement récent et prend de l'ampleur, cette forme d'offre en hébergement touristique est particulièrement demandeuse d'espace à bâtir.

La question des résidences est ici, plus qu'ailleurs, un enjeu important afin de trouver un équilibre pour le futur alliant besoins liés à la démographie et à cette activité.

- **Une capacité d'accueil diversifiée d'environ 4900 personnes (dans les 2 hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques), plus 4 centres de vacances, 4 zones à camper.**
- **2839 résidences secondaires (2839*3=9000 personnes)**

Soit un TOTAL de 13.900 personnes (sans les hébergements saisonniers)

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE

SYNTHESE :	ENJEUX
Tourisme : Le tourisme est l'activité économique prédominante qui détermine la dynamique de l'économie locale (commerces, BTP…). L'offre touristique s'axe principalement sur les résidences secondaires et les campings, au dépend d'une offre qualitative d'hôtels et restaurants. **Le commerce :** Un centre bourg commerçant, vivant et attractif. Une zone d'activités qui achève sa dernière phase de construction, (remplie en quasi-totalité). Des commerces le long de la RD dont certains sont vacants.	**Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs** → Tenir compte des besoins liés à l'activité touristique et à son caractère saisonnier → Stopper le développement des parcelles à camper → Intégrer les besoins de confortement et de réhabilitation des structures en place : La Guinalière, ….. → Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées/ traversées de village. Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités - *dans la zone d'activités prioritairement,* - *dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat* - *en extension de l'existant dans les autres quartiers bâtis et écarts diffus (extension mesurée, mises aux normes)*

ORIENTATIONS GENERALES

Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les abords des entrées du bourg

- ✓ **Favoriser l'installation et/ou l'évolution des activités économiques et notamment le retour de petits commerces alimentaires et de proximité dans le centre- ville, autour du marché**
- ✓ **Permettre l'installation de commerces de proximité dans les « villages » de La Remigeasse, du Riveau et des Allards**
- ✓ **Valoriser / requalifier les activités économiques en bordure de RD 734**
  - **favoriser prioritairement l'habitat et la requalification des activités économiques existantes (paysagement, insertion du bâti) sur cette « traverse » de bourg et de commune**
  - **limiter les risques accidentogènes (éviter les activités générant des circulations automobiles trop importantes sur cet axe et en dehors de la zone d'activité dédiée)**
- ✓ **Contenir et optimiser la zone d'activités, en y privilégiant les activités artisanales**
- ✓ **Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts (sauf vente « à la ferme » de produits locaux), ni le long des axes routiers/entrées de bourg**
- ✓ **Prévoir des emplacements pour les commerces ambulants**

Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs

Activités artisanales et industrielles :

- ✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités :**
  - **dans la zone d'activités de La Jarrie prioritairement,**
  - **dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat**
  - **en extension (mesurée) de l'existant, dans les autres quartiers bâtis et écarts diffus**

en tenant compte :

- **de la grande sensibilité environnementale du territoire**
- **de la qualité exceptionnelle des paysages agricoles, de marais, forestiers...**
- **des contraintes et nuisances potentielles (poids lourds, sécurité des accès sur la voirie départementale, nuisances sonores...) de certaines activités**

Activités d'hébergement touristique:

- ✓ **Développer les capacités d'hébergement touristique notamment en favorisant la réhabilitation du bâti, le changement de destinations de constructions (dont anciens bâtiments agricoles)**
- ✓ **Maîtriser le développement des campings**
- ✓ **Stopper le développement des parcelles à camper**
- ✓ **Intégrer les besoins de confortement et de réhabilitation des structures en place**

Activités de loisirs, culturelles et de découverte, notamment :

- ✓ **Organiser l'accueil touristique et culturel : stationnement, signalétique, … sur l'ensemble du territoire**
- ✓ **Mettre en œuvre le Plan Vélo**
- ✓ **Mettre en place le parcours pédagogique ostréicole et l'aménagement d'appontements, aménagements intégrés au site de la Baudissière**
- ✓ **Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année » : activités équestres,…**
- ✓ **Développer une zone d'équipements d'intérêt collectif, d'activités associatives et de loisirs dans le secteur de La Cailletière**
- ✓ **Requalifier les structures du «Théâtre d'Ardoises» pour améliorer son insertion et dans le respect des activités aquacoles**
- ✓ **Permettre l'agrandissement du boulodrome**

I.5. Equipements

La commune dispose de nombreux services et équipements publics ou de proximité (de première nécessité), le centre bourg de Dolus exerce un rôle de centralité forte organisée autour d'équipements, services, commerces, édifices et espaces publics structurants (mairie, poste, école).

Services publics et assimilés

- Mairie
- école
- 3 salles municipales de réunions
- 1 bureau de poste (centre bourg)
- une gendarmerie saisonnière (rattachée à la gendarmerie du Château d' Oléron)
- 1 cimetière
- salle omnisport
- centre aquatique

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS

ORIENTATIONS GENERALES

Les objectifs d'aménagement et de développement doivent :

- **tenir compte des capacités en termes de voiries, réseaux et en particulier de la capacité de la station d'épuration et de la bonne gestion du pluvial,**
- **permettre de conforter le pôle attractif et identitaire, « vivant » (services) sur le bourg**

Les projets :

- **confortement du City stade, en s'inscrivant dans le projet de développement du bourg**
- **création du nouveau cimetière**
- **confortement des équipements de loisirs route du stade**
- **intégrer les aires de stationnement pour l'accueil de visiteurs/touristes en franges du bourg, pour les camping-cars**
- **développement de l'éco-pôle : traitement et recyclage des déchets verts**
- **développement des dispositifs d'énergies renouvelables**
- **…**

Ces actions doivent permettre de mieux qualifier encore le cadre de vie locale et d'en faire bénéficier les habitants et les visiteurs.

I.6. Déplacements et mobilités

Le territoire communal est traversé par quatre axes routiers structurants de l'île:

- Un axe majeur : les R.D. 26 puis la R.D. 734 traversant le centre du bourg;
- Deux voies côtières : la route touristique côtière au sud-ouest, la route des huîtres au Nord-Est,
- La R.D. 126 partant du rond-point d'Intermarché se dirigeant vers Boyardville.

Les deux voies côtières présentent un niveau de service médiocre. La largeur de ces voies, leur profil, les aménagements rendent dangereux leur usage comme voies primaires à vitesse élevée.
La R.D. 126 en bordure du bourg et des marais limite l'expansion de ce dernier.
La R.D. 734 constitue la voie de desserte centrale de l'île à partir du pont et une voie de desserte urbaine sur 2 km dans la traversée du bourg. Elle est surchargée durant la saison estivale.

Transports en communs :

Les liaisons vers le continent sont organisées par Kéolis « le réseau les Mouettes » départemental (Rochefort, La Rochelle, Saintes, Royan, Saint Jean d'Angely)

Mobilités « douces » :

Les liaisons douces du centre bourg sont rejointes par les circuits vélos et de randonnées présents à l'échelle de l'île, et dont la vocation est aussi touristique.
La Communauté de Communes de l'île d'Oléron travaille sur l'amélioration des déplacements avec une politique en matière de mobilité qui s'appuie sur trois documents de planification locaux, le Schéma de Cohérence Territoriale [SCOT] du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Ile d'Oléron - Marennes, l'Agenda 21 de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et son Plan Global de Déplacements (PGD).

Stationnement

Inventaire des capacités de stationnement : 1856 places voitures, 433 places vélos
Il n'existe pas de parcs dédiés aux véhicules hybrides ou électriques.

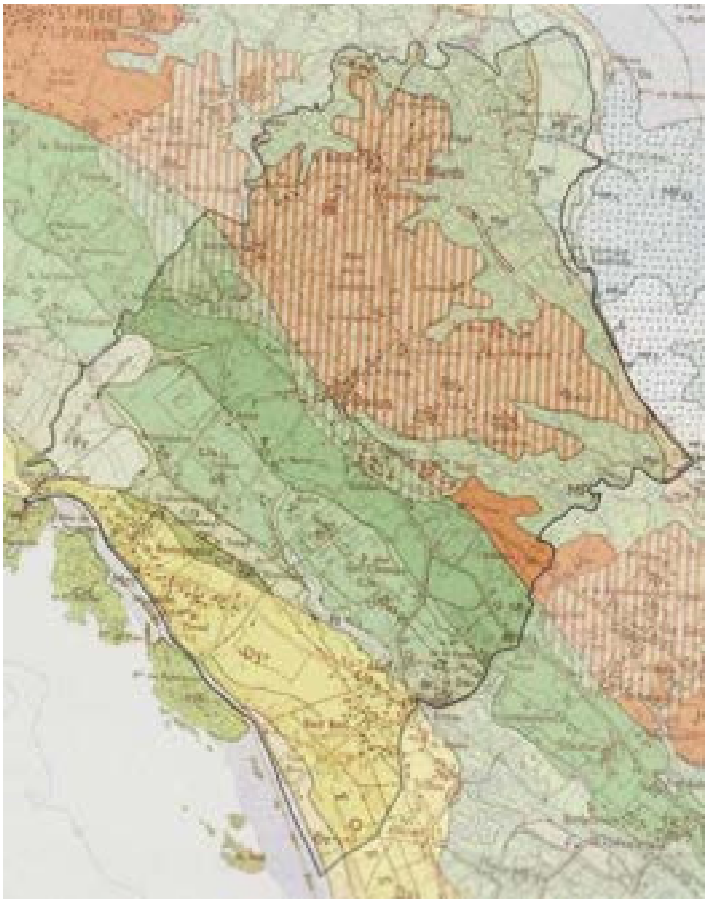
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES

ORIENTATIONS GENERALES
Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles et renforcer-Développer les mobilités douces et les transports en commun **Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour rendre possibles le développement d'un système de transport en commun plus performant** **Préserver et développer les itinéraires de « promenade », de « découverte » en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte de l'île : liaison entre les marais, les plages, le bourg et les pôles d'attraction : sites ostréicoles (groupes de cabanes, installations et ports), marais des oiseaux, structures de loisirs…** **Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec le bourg (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles…** **Favoriser le développement aux abords du bourg, en extension des quartiers résidentiels récents, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun** **Maîtriser le développement des écarts et quartiers trop « excentrés » pour limiter les déplacements motorisés (extensions et augmentation des capacités d'accueil)** **Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR)** **Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures**

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Milieu physique

a) *Géologie*



C'est une île basse et plate dont les rivages sont en constante transformation : la côte rocheuse de l'Ouest est attaquée par les flots alors que les côtes Sud-ouest et Sud-Est se colmatent avec les apports fluvio-marins (marais) et éoliens (dunes).
Les différents terrains ont des vocations économiques diversifiées suivant leur nature :

- les terrains jurassiques et crétacés portent essentiellement des vignes (appellation Cognac);
- les dépôts dunaires, fixés par les pins des forêts domaniales, donnent de longues plages sableuses favorables à l'essor du tourisme estival ;
- les dépôts fluvio-marins des marais ont permis l'ouverture de nombreux marais salants. Actuellement les marais restent surtout une région d'ostréiculture.

b) *Hydrogéologie*

La commune de Dolus d'Oléron se situe au-dessus de trois aquifères différents qui s'orientent, tout comme l'île d'Oléron, du Nord-Ouest au Sud-Est. Ces aquifères sont les suivants :

- 570c – Purbeckien/Ile d'Oléron
- 116b – Saintonge/Ile d'Oléron
- 401a – Aquifère dunaire/Ile d'Oléron

c) *Masse d'eau souterraine*

L'île d'Oléron est concernée par la masse d'eau FRFG063 « Calcaires, sables et alluvions des îles d'Oléron et d'Aix ».

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon
Pressions	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015 Polluant dont la tendance à la hausse est à inverser : Nitrates

d) *Climat*

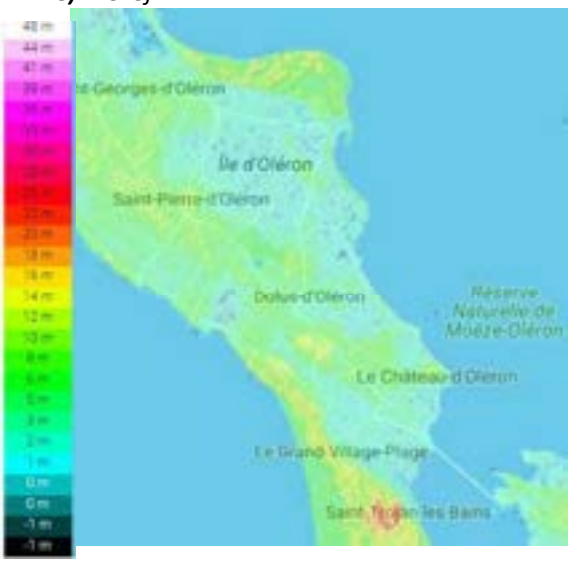
Région plus ensoleillée que la moyenne nationale

Hivers pluvieux, étés sec
Les mois les plus humides habituellement sont janvier et février

Hivers frais, étés chaud
Les températures les plus chaudes sont relevées aux mois de juillet et août.

vents dominants de secteurs Ouest/Nord-Ouest

e) *Relief*



Le relief de l'île d'Oléron est caractérisé par la faible variation du relief, cette caractéristique est particulièrement vraie sur le territoire de Dolus d'Oléron. La relative « platitude » du territoire communal rend visible de loin le moindre obstacle et le moindre changement d'atmosphère.

f) Hydrographie



Etat écologique	Moyen
Etat chimique	Non classé
Pression	Pollution aux pesticides Altération de la morphologie
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2027 Type de dérogation : conditions naturelles, raisons techniques
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015

Etat écologique	Bon
Etat chimique	Bon
Pression	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015

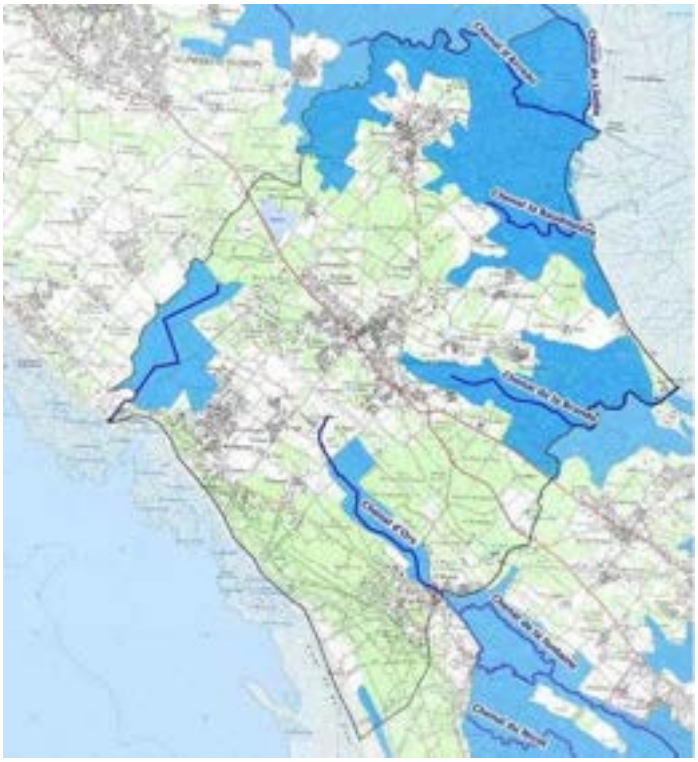
Etat écologique	Bon
Etat chimique	Bon
Pression	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015

g) Zones humides

Les secteurs urbanisables ont fait l'objet de passages systématiques afin de vérifier leur sensibilité et la nature des habitats naturels.
Le 10 mars 2016, après quelques journées pluvieuses, des zones de stagnation d'eau ont été constatées et cartographiées.

Sans toutefois faire l'objet d'un protocole de délimitation des zones humides selon la méthode décrite par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, des passages sur sites réalisés entre le 27 avril et le 2 mai 2016 n'ont pas mis en évidence de maintien de l'eau. Les modalités de gestion la végétation n'ont pas permis l'identification d'habitats ou d'une flore caractérisant une zone humide.

Il n'en demeure pas moins que la commune souhaite être vigilante dans la gestion des eaux et des ruissellements en inscrivant aux OAP la nécessité de gérer et appréhender cette problématique au stade projet.



Des prospections de terrain ont été réalisées sur les futures zones à urbaniser. Les secteurs de Fief Melon, des Becheries, de la Cossarde et des Peux sont concernées par de stagnation des eaux.

Pré-localisation des zones humides du Département de la Charente-Maritime

h) *Occupation des sols*

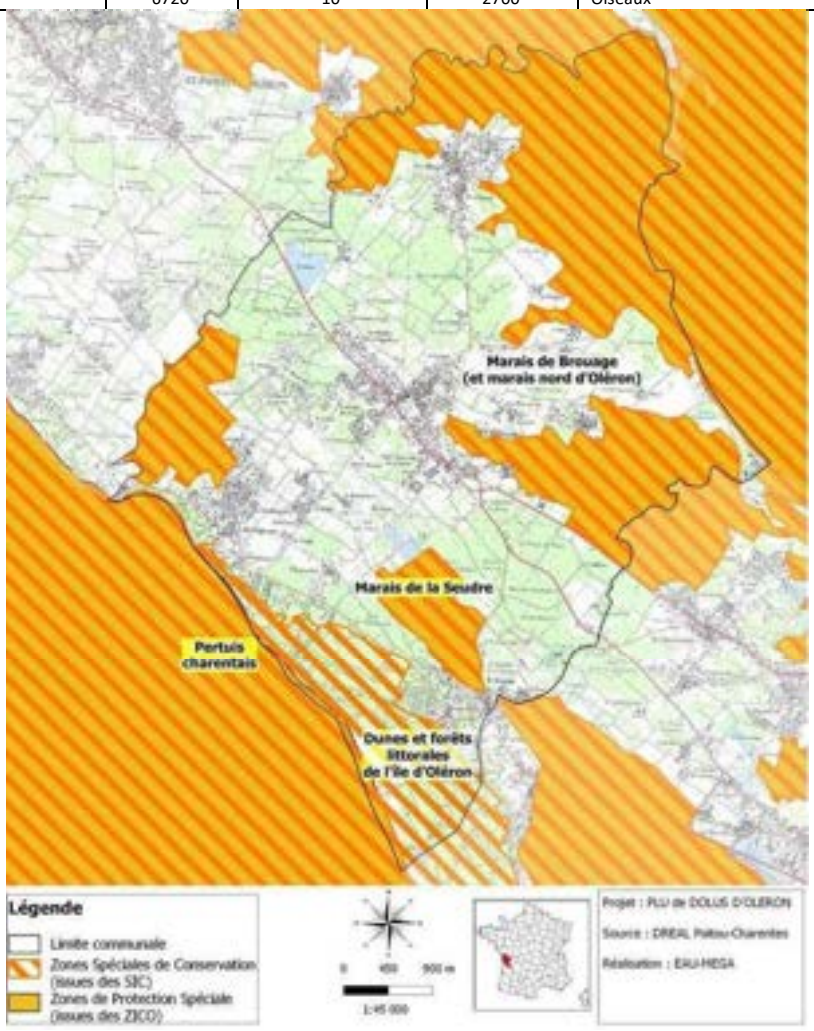
Type d'occupation	Surface relative (en %)
Boisements	26
Zones humides rétro-littorales (marais aménagés)	18
Zones urbanisées	15
Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	11
Grandes cultures	8
Prairies	7
Zones industrielles, commerciales, infrastructures et équipements	5
Zones humides maritimes	4
Zones humides intérieures	3
Dunes	3
Mines, décharges et chantiers	1
Total	100

Territoire fortement dominé par les marais ostréicoles et les boisements littoraux. Entre les deux côtes, une urbanisation assez dispersée caractérisée par un bourg et quelques villages.

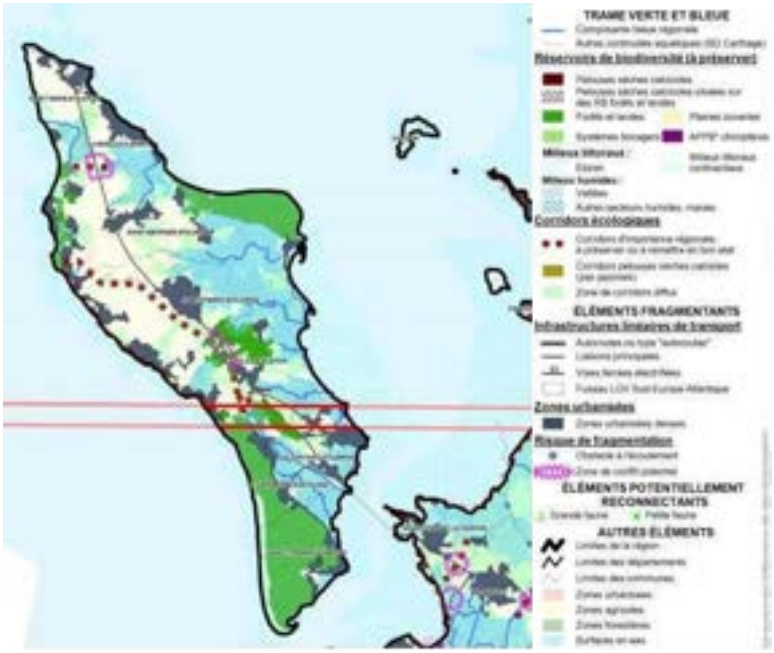
II.2. Milieu naturel

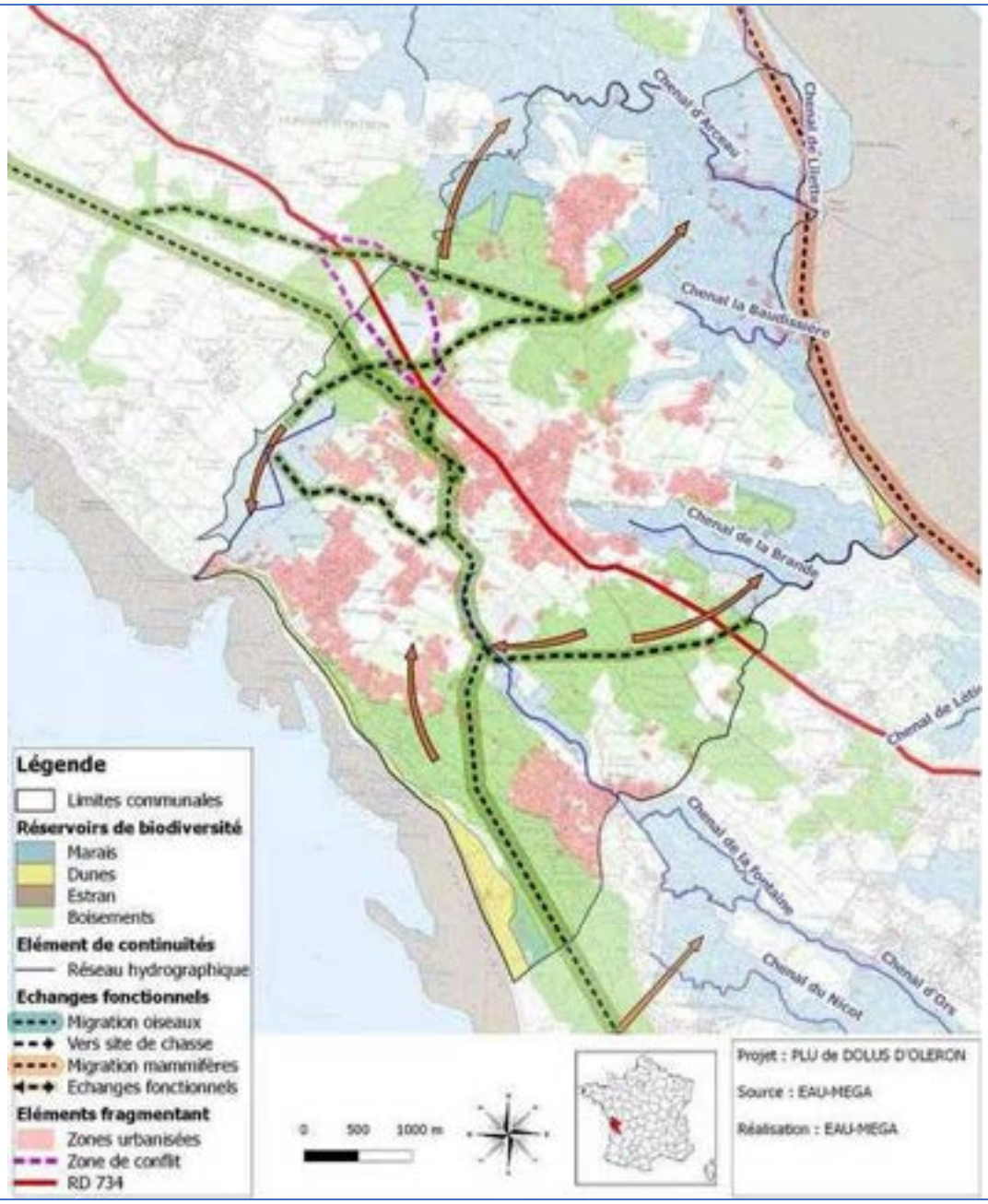
a) Zones d'inventaire et zones règlementaires

Nom	Surface (en ha)	Surface sur la commune (en ha)	Distance au bourg (en m)	Enjeux
ZNIEFF II				
Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	37 059	930	300	Habitats, Flore, Loutre, Cistude, Oiseaux
Massif de Saint-Trojan	1953	279	1100	Habitats, Oiseaux, Flore
ZNIEFF I				
Bois d'Anga	84	31	1700	Habitats, Oiseaux, Flore
Les salines	1951	450	1000	Habitats, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens, Insectes
Vasières côte Est d'Oléron	2686	15	2600	Habitats, Oiseaux, Flore
Marais de la Perroche	112	111	1900	Habitats, Flore, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens
Marais d'Avail	89	90	1100	Habitats, Flore, Oiseaux, Mammifères, Amphibiens
Forêt de Saint-Trojan	1878	279	2000	Habitats, Oiseaux, Flore
Sites Natura 2000				
ZPS Marais de Brouage	26 095	727	300	Habitats, Oiseaux, Flore
ZSC/ZPS Marais de la Seudre	13 976	189	1500	Habitats, Oiseaux, Flore
ZSC Pertuis-Charentais - Rochebonne	455 230	19	2700	Habitats, Flore, Ichtyofaune
ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron	2898	233	2400	Habitats, Flore
Site classé				
Ile d'Oléron	21 538	2438	250	Patrimoine naturel
Site inscrit				
Ensemble littoraux et marais	7554	1141	980	Patrimoine naturel
Arrêtés de Protection de Biotope				
Marais d'Avail et Bois de la Parée	53	53	1700	Patrimoine naturel
Réserve Naturelle Nationale				
Moëze-Oléron	6720	10	2700	Oiseaux



b) Trame verte et bleue

<table>
<tr><td>  </td><td>Orientations nationales
- Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue</td></tr>
<tr><td></td><td>Schéma Régionale de Cohérence Ecologique
Adopté le 3 novembre 2015
- Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l’échelle régionale
- Propose un cadre d’intervention pour la préservation et la restauration des continuités
  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>Document de planification des collectivités
Schéma Cohérence Territoriale SCOT
Plan Locaux d’Urbanisme PLU(i) devant prendre en compte le SCOT
- Précise les enjeux de continuités écologiques à l’échelle du territoire
- Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue
  </td></tr>
</table>

A l'échelle communale	

Synthèse

L'île d'Oléron est composée de terrains Jurassiques avec des dépôts dunaires et fluvio-marins. Dessous se trouve une masse d'eau souterraine sensible aux nitrates mais globalement en bon état. Le climat y est doux avec un pic de précipitation en août/septembre et des vents d'Ouest dominants.

Le réseau hydrographique est dense en raison des nombreux marais prenant place à Dolus-d'Oléron. A l'image du chenal d'Ors, les cours d'eau sont en état moyen (pression des nitrates et des pesticides). En revanche, les deux masses d'eau côtières (de part et d'autre de l'île) sont en bon état écologique. La côte Ouest abrite deux plages dont la qualité des eaux de baignades sont excellentes depuis 2013.

Il existe quelques zones humides qui constituent un corridor en pas japonais entre les différents marais.

La commune de Dolus-d'Oléron est largement dominée par les marais ostréicoles et les boisements. La part de zones urbaines est également importante avec le bourg et les villages principaux (Bourg, Les Allards, La Remigeasse et le Riveau/le Deu).

Concernant le milieu naturel, la commune est concernée par 4 sites Natura 2000, un site inscrit, un site classé, un arrêté de protection de biotope et une Réserve Naturelle Nationale. La commune dispose d'une richesse et d'une diversité d'habitats entre lesquels se produisent de nombreux échanges terrestres et aquatiques. Un corridor d'importance régionale est encore très bien conservé. Toutefois, l'étalement urbain constitue une menace majeure pour le milieu naturel en favorisant le mitage des espaces.

II.3. Entités paysagères et morphologie urbaine







Le site classé de l'île d'Oléron

La casi intégralité de l'île est située dans le périmètre du site classée, seuls les bourgs et villages importants en sont exclus.

La présence du site classé est une reconnaissance d'un patrimoine paysager riche.

Le contexte paysager

Dolus est implantée au cœur de paysages ouverts constitués de marais, de petites parcelles agricoles animées par la présence d'îlots boisés et bosquets ponctuels. Les jardins privés dirigés vers l'espace agricole constituent des franges urbaines sensibles.

Les entités paysagères de la commune

Dolus d'Oléron offre une très grande variété de paysages : bourg et village, bois, marais, cultures (vignes, vergers, maraîchages), forêt de pins ou sites ostréicoles.

Morphologie urbaine et paysages : les enjeux

La préservation de séquences visuelles harmonieuses nécessité de conserver et poursuivre les continuités existantes. Les petits jardins aux clôtures basses ou végétales ont eux aussi un rôle dans la qualité des espaces urbains : dans les espaces denses, ils libèrent la vue depuis la rue ; dans les espaces « arrières » ils aèrent et participent à la qualité de vie des îlots (lumière, végétalisation) et assurant des interfaces urbains/aquacole plus « douces ».

La compacité des nouvelles formes urbaines garantit la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers mais permet aussi de porter des opérations directement connectées aux lieux centraux de la vie locale (création de liaisons douces facilitées entre habitat et commerces, équipements et services). C'est aussi un moyen de faciliter la mixité au travers d'opérations « en greffe » et de promouvoir une morphologie plus économe d'un point de vue énergétique.

Le plan de paysage du Pays de Marennes Oléron identifie des enjeux paysagers et donne des orientations pour garantir la qualité du développement urbain futur. Le projet de PLU de Dolus, intègre ces orientations aussi bien dans son règlement que dans ses OAP.

II.4. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique



Le patrimoine protégé au titre des Monuments historiques

Situé dans le bourg de Dolus la Chapelle Saint Jean Baptiste de la Perroche est protégée au titre des monuments historiques.



Le patrimoine architectural (hors MH)

La commune de Dolus possède un patrimoine architectural et vernaculaire relativement diversifié. On retrouve principalement des édifices religieux (détails sur d'anciennes façades, égalise...) mais également un patrimoine fait d'une architecture plus modeste et rurale (petites maisons de village, cabanes ostréicole, ensembles agricoles…). Ces édifices sont le témoin d'une vie traditionnelle passée et de savoir-faire anciens.

On relève également un patrimoine dit « vernaculaire » tel que des puits.
Les murs, portails et piliers participent également à la qualité de la composition d'ensemble.



Le projet de PLU intègre les enjeux de préservation de ce patrimoine architectural. Certains immeubles et édifices ont été repéré au règlement graphique afin d'être protégés. Cette protection permet à la fois d'éviter leur démolition, mais également de disposer de règles architecturales adaptées à leur qualité.

Le patrimoine archéologique



Sur la commune on ressence plusieurs entités archéologiques. Leur présence est à prendre en compte car en cas de travaux, des fouilles plus ou moins poussées peuvent s'avérer être obligatoire.

II.5. Risques et contraintes

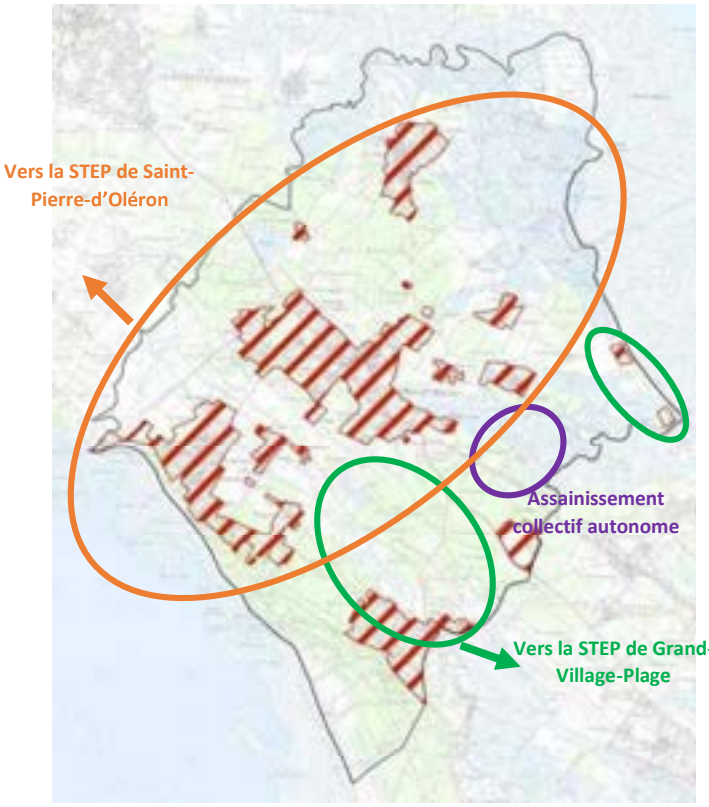
Type de risque	Situation sur la commune	Document de portée supérieure
Risques naturels		
Risque inondation	Remontées de nappes notamment dans les zones de marais et de zones humides (marais de la Perroche, marais d'Avail, chenal de la Brande, chenal de la Baudissière, chenal d'Arceau, chenal de la Lilette, …) Submersion marine du fait de la situation insulaire de la commune	TRI Littoral Charentais PPRN Ile d'Oléron
Risque feu de forêt	Aléa fort à très fort : forêt domaniale de Saint-Trojan jusqu'au marais de la Perroche Aléa moyen : boisements situés entre le chenal d'Ors et le chenal de la Brande, boisements entre le marais de la Perroche, le bourg et les Allards	PPRN Ile d'Oléron
Risque tempête	Le risque tempête doit être considéré comme un risque majeur pour la commune de Dolus-d'Oléron	
Risque sismique	Risque de niveau 3 (modéré)	
Risque mouvement de terrain	Aléa retrait/gonflement des argiles moyen sur tout le côté Est de la R.D. 734 et fort le long de cette même route. Le marais de la Perroche et une bande allant jusqu'au chenal d'Ors sont également classés en aléa moyen	
Risques technologiques		
Installations Classées pour le Protection de l'Environnement	4 ICPE dont aucune SEVESO	
Sites potentiellement pollués	7 sites (source : BASIAS)	
Sites pollués	0 (Source : BASOL)	
Risque Transport Matières Dangereuses	RD 734	

II.6. Réseaux et sources de pollution

a) Alimentation en eau potable

L'eau distribuée sur la commune est d'excellente qualité et le captage bénéficie d'un périmètre de protection de captage qui ne concerne pas la commune de Dolus-d'Oléron.

b) Assainissement des eaux usées



La quasi-totalité du territoire est pourvue d'un réseau de collecte des eaux usées raccordé à la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron.
La capacité nominale de cette station est de 60 000 EH et la capacité résiduelle est de 31 803 EH.

La station d'épuration de Grand-Village-Plage a une capacité nominale de 20 000 EH et une charge entrante de 14 033 EH.

Certains villages tels que La Morinière, La Poltière, Le Petit Deau, Matha, Le Grand Fief, La Cailletière et Méré ne sont pas pourvus d'un réseau de collecte des eaux usées. Les eaux usées sont donc gérées par des systèmes d'assainissement individuel mais les sols sont globalement peu propices à l'infiltration.

c) Gestion des eaux pluviales

La commune de Dolus-d'Oléron est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales depuis 2018.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales prévoit également des règles concernant les futures zones à urbaniser.
Les eaux pluviales devront être infiltrées dès que cette technique est envisageable. Dans le cas contraire, les eaux devront être rejetées au réseau existant avec un débit limité. Le zonage et le règlement sont consultables en annexe. Il différencie deux types de zones :

> Zone 1 (secteur vert) : infiltration des eaux pluviales

La gestion sur ces secteurs se compose de la manière suivante :

- Les eaux de toitures des nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle tant que possible.
- Le ruissellement des eaux pluviales des nouvelles constructions (voiries, aires de stationnement,...) dans l'emprise des secteurs urbanisés devra être infiltrés tant que possible si la nature du sol en place le permet.
- Les aménagements qui seront réalisés sur le réseau existant devront l'améliorer par l'utilisation de techniques alternatives lorsqu'il est possible et ne pas aggraver la situation existante.

Ex. : Lors de réhabilitation de réseau → Création de noues paysagères, regard de décantation au niveau des avaloirs, création de puisards équipés de surverse, ...
En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales, les règles de la zone 2 s'appliquent.
Des sondages de sol et des relevés piézométriques devront être réalisés pour la validation de la méthode de rejet à mettre en place.

> Zone 2 (secteur bleu) : rejet à débit de fuite régulé

La gestion sur ces secteurs se compose de la manière suivante :

- Les eaux de toitures des nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle tant que possible.
- Le ruissellement des eaux pluviales des nouvelles constructions (voiries, aires de stationnement, ...) dans l'emprise des secteurs urbanisés devront être stockées, traitées et rejetées avec un débit de fuite limité au réseau existant sans l'aggraver, ou au milieu naturel

Il est préconisé un traitement par décantation (bassin à ciel ouvert de préférence), avec un ratio minimum de 100m3 de stockage/ ha imperméabilisé. Un temps de séjour minimum de 3 h sera respecté. Le débit de fuite ne devra pas excéder 3 1/s/ha.
Les aménagements qui seront réalisés sur le réseau existant devront l'améliorer par l'utilisation de techniques alternatives lorsqu'il est possible et ne pas aggraver la situation existante.
Ex. : Lors de réhabilitation de réseau → Création de noues paysagères, regard de décantation au niveau des avaloirs, création de puisards équipés de surverse, ….

d) *La collecte des ordures ménagères*

> collecte aux portes à portes : deux types de déchets sont collectés, les ordures ménagères et les emballages ménagers recyclables, papiers
> collecte en point d'apport volontaire : verre, emballages/papier

L'usine d'incinération des ordures ménagères de Saint-Pierre d'Oléron a été construite en 1975. Elle est composée de 2 fours de 2,5 tonnes/heure. Elle est en capacité de traiter 36 000 tonnes de déchets par an.

e) *La défense incendie*

Conformément à l'arrêté relatif à la défense extérieure contre les incendies du 13 août 2018, l'état existant de la défense extérieure contre l'incendie est en cours de révision.

En l'état actuel des connaissances, sur la commune de Dolus-d'Oléron, la défense incendie est assurée par 55 poteaux et bouches incendie, 5 puisards, 1 aire d'aspiration et 1 réserve.

Sur ces 62 points de défense incendie, 49 sont disponibles et en état de fonctionner, 2 voient leur emploi restreint et 11 ne sont pas utilisables. La carte suivante est issue de la plateforme DECI de la Charente-Maritime.

La circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 dispose que l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie doit satisfaire à une réserve d'eau de 120 m3 et à un débit de 60 m3/h et que tout terrain situé à plus de 200 mètres d'un poteau d'incendie ne pourra bénéficier d'un certificat d'urbanisme favorable.

Dans l'attente de ce travail, c'est le Schéma Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie qui est appliqué. Il est prévu qu'un travail soit engagé après l'approbation du PLU pour évaluer l'état de la défense au droit des zones à urbaniser. Dans le cas où il y aurait des insuffisances, des travaux seront réalisés pour disposer d'une défense suffisante.

f) *Le développement des énergies vertes*

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron a établi des stratégies en matière de développement des énergies renouvelable « Territoire à Énergie Positive ».
Réduire la production de gaz à effet de serre est un objectif qui s'impose pour l'habitat comme pour les bâtiments publics ou tertiaires.
La charte paysagère du Pays de Marennes d'Oléron donne des indications pour garantir la bonne intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelables dans son projet de construction ou de rénovation.

III. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

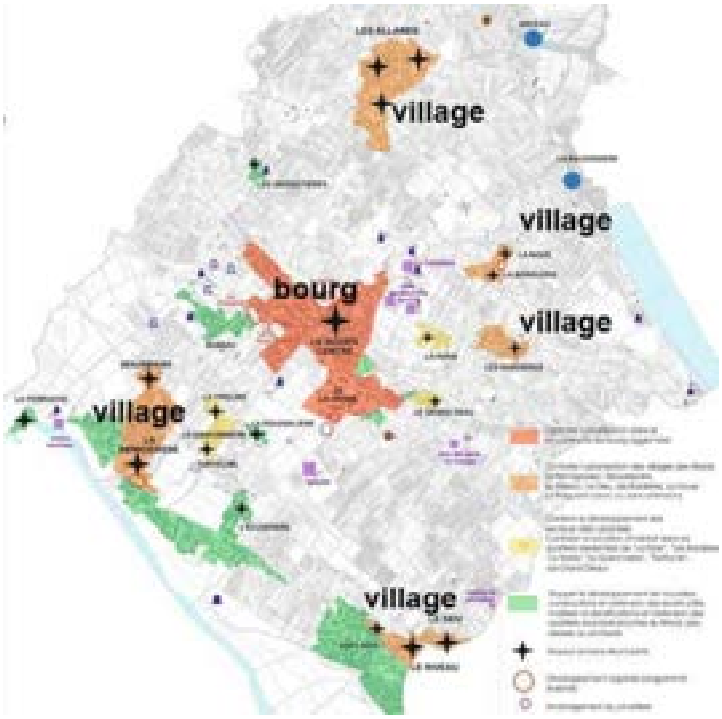
III.1. Continuité de l'urbanisation (art. L.121-8 du CU)

Dans le cadre de la révision du PLU, l'ensemble des secteurs déjà urbanisés a été examinée suivant ce faisceau d'indices ou « critères » issus des jurisprudences et précisés par la loi ELAN (article 42), pour apprécier le caractère des entités bâties.

Ont été distingués :

- Le bourg aggloméré (« agglomération »)
- Les « villages » des Allards, de La Remigeasse/Beaurepaire, Du Riveau/Le Deu, La Berguerie »/ « La Noue », « Les Bardières »
- Les « secteurs déjà urbanisés », denses et desservis : «Tartifume» / » La Tirelire » / « La Gratonnière », « Le Grand Deau »,« La Parie »
- Des écarts et autres quartiers bâtis, plus ou moins étendus, plus ou moins construits, plus ou moins denses, non caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives

L'ensemble des enveloppes bâties urbanisées identifiées comme « agglomération », « villages » ou « secteurs déjà urbanisés » (répondant aux critères de l'article L.121-8 du CU) sont donc délimitées au PLU en zones de types « U » (Ua, Ub, Uc, Ux, Ue), indicées.



III.2. Les espaces proches du rivage (art. L. 121-13 du CU)

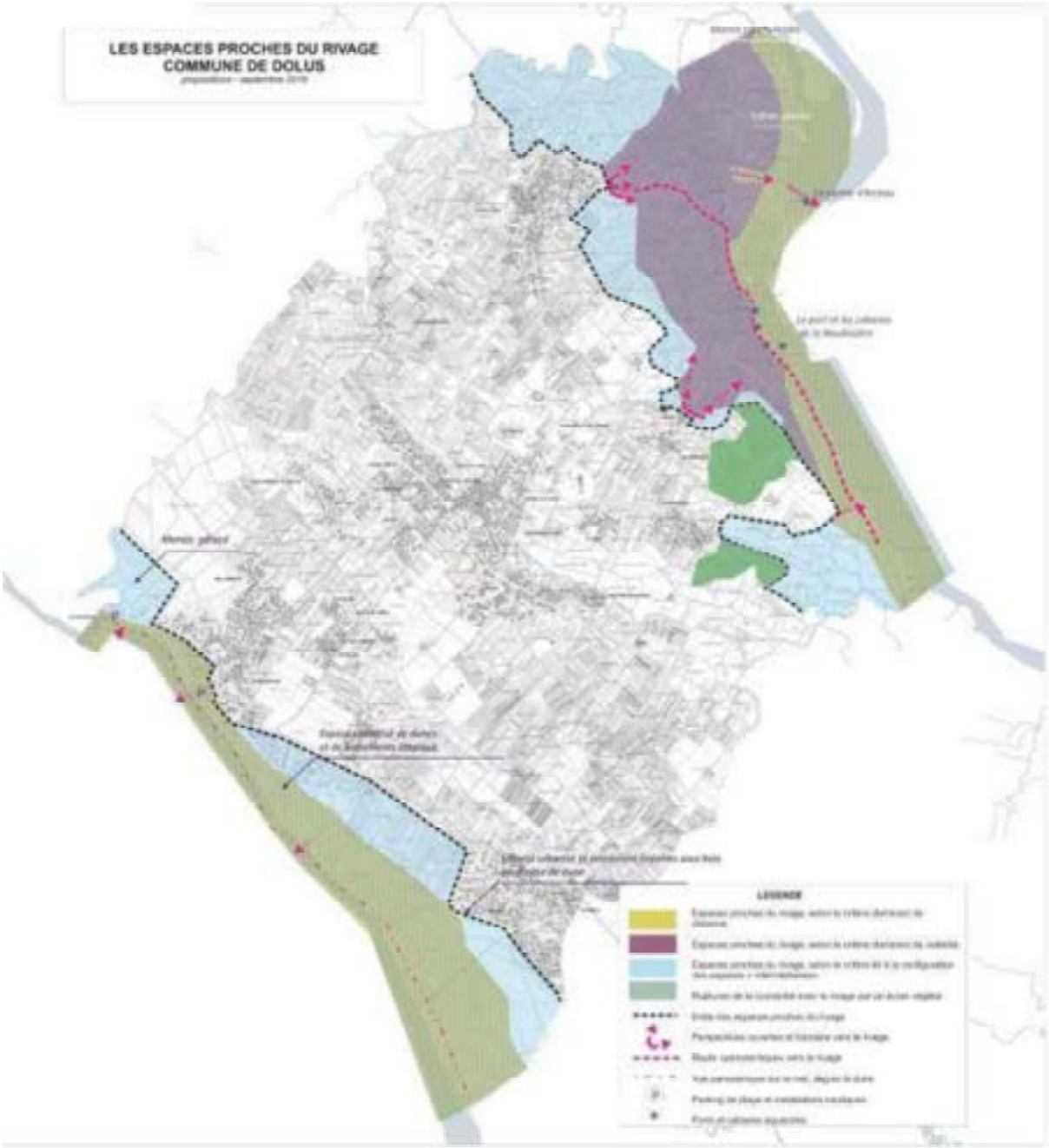
La jurisprudence a fixé les critères permettant d'appréhender la notion d'espace proche du rivage.

Les critères de définition des espaces proches du rivage :

- un critère de covisibilité terre/mer ou mer/terre

- un critère de distance par rapport au rivage,

- un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage



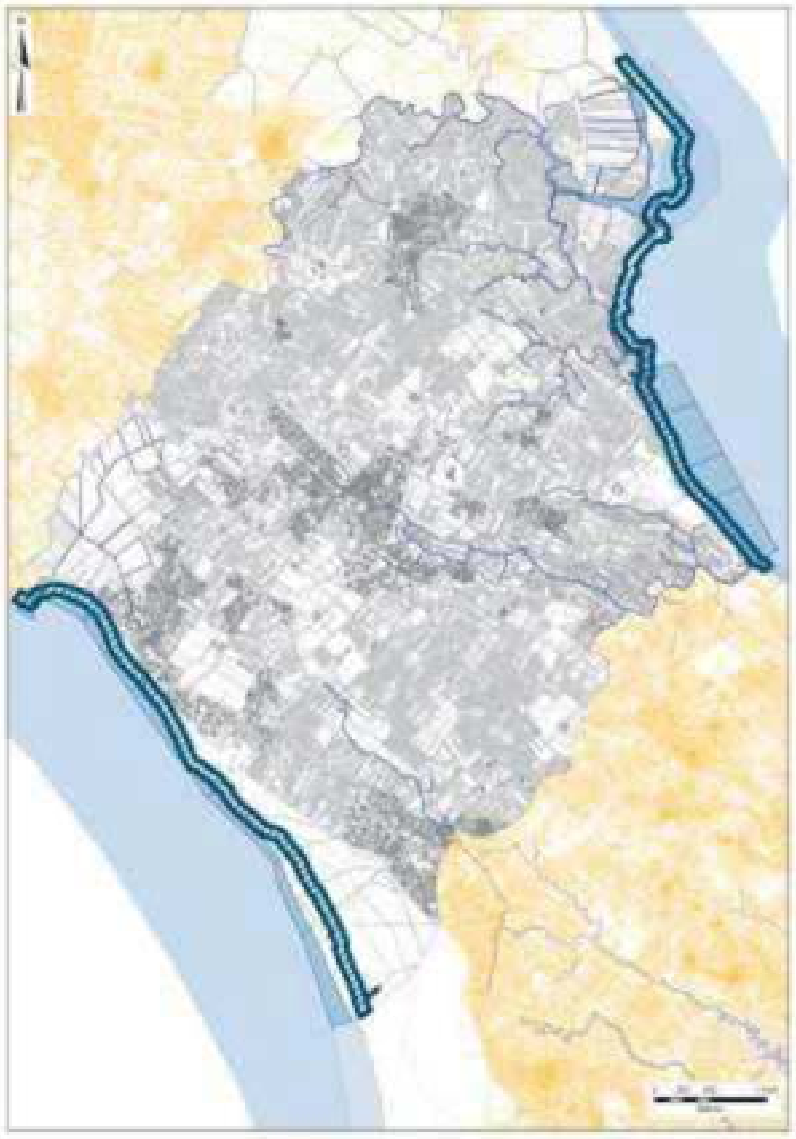
III.3. La bande littorale (articles L.121-16 et 17 du CU)

Côté sud :
- La Perroche/La Remigeasse sud : la bande littorale intègre l'école de voile, l'hôtel, les plages
- L'Ecuissière/Vert Bois : aucune construction, ni le camping

Côté nord-est :
- La bande littorale intègre plusieurs exploitations aquacoles, un camping, mais pas les 2 ports d'Arceau et de la Baudissière

Les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer sont en bande littorale et/ou en espaces remarquables.

La bande littorale est élargie à plus de 100 m sur les espaces dunaires et boisés au sud de la commune.



III.4. Les espaces boisés significatifs-classés en EBC

III.5. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du CU)

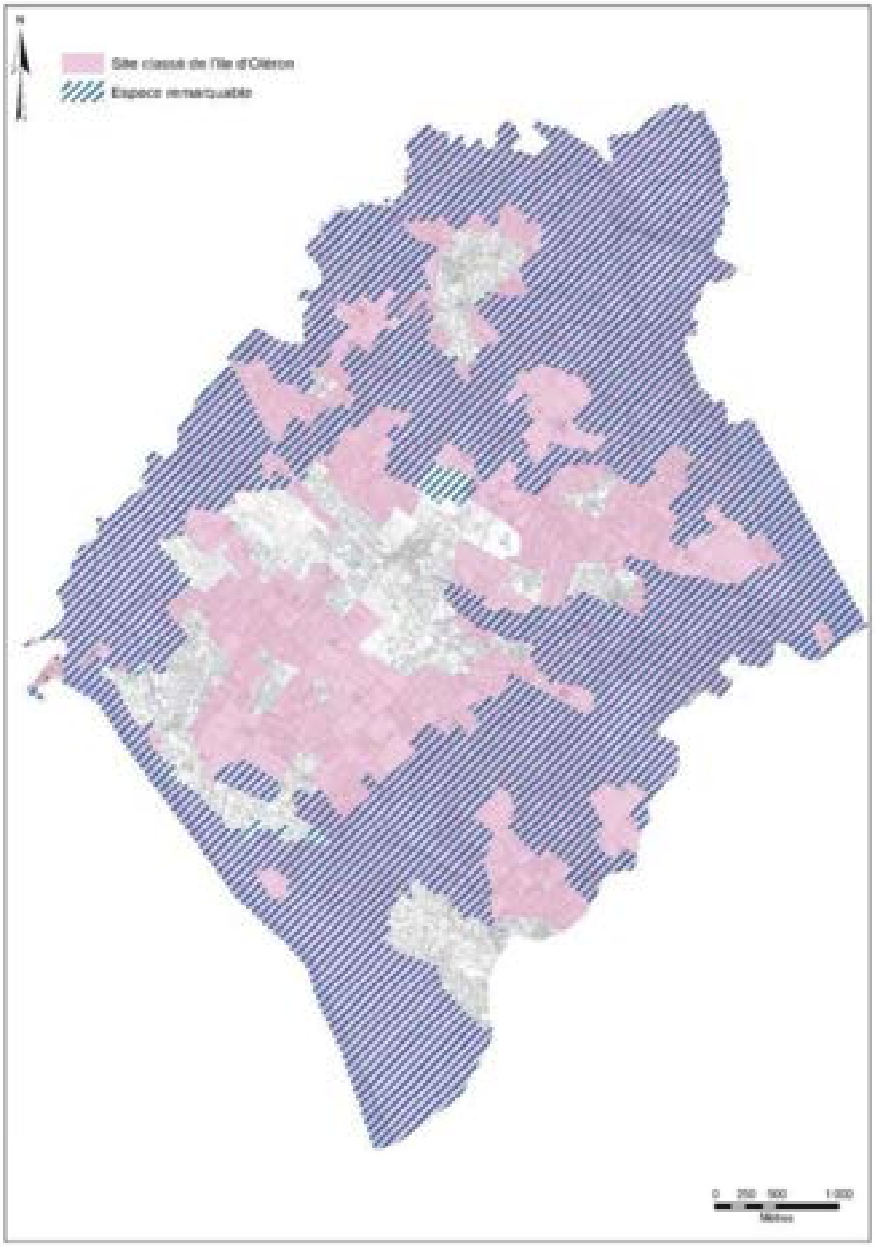


III.6. Les espaces remarquables (article L.121-23 du CU)

Le choix retenu pour délimiter les espaces remarquables retient les critères suivants :

- **Appartenance au réseau Natura 2000 (critère écologique**)
- **Appartenance aux entités d'espaces boisés significatifs : critères écologique, rôle fonctionnel majeur des boisements) et paysager**
- **Lien fonctionnel écologique évident :**
  - o lien entre le littoral sud, Vert Bois et les marais d'Avail
  - o lien entre le littoral nord est – route des Huîtres et les marais/chenal de la Brande

La trame verte et bleue et le site classé ne sont pas systématiquement intégrés aux espaces remarquables.



IV. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

IV.1. Consommation des espaces NAF

11, 5 ha consommés, dont :
. 1,8 ha à usage d'activités
. **1 ha zone AU à usage d'habitat.**
. 8,7 ha « extensions » des enveloppes urbaines (bourg, villages, quartiers) à usage d'habitat

IV.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, les villages des Allards, La Rémigeasse/Beaupaire, Le Riveau/le Deau, en y soustrayant les terrains inconstructibles au titre du PPR (dents creuses dans l'urbain soumis au risque) est d'environ 25 ha.

Toutefois, la totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée dans les 10 ans (mais plutôt sur les 25 ans à venir).
On peut donc intégrer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

> **Sur les 25 ha d'espaces résiduels identifiés, on applique un taux de rétention foncière de 20%, ce qui donne un potentiel « réel » à 10 ans estimé à : 20 ha**
> **Qui correspond à <u>environ 240 logements potentiels dans le « résiduel » urbain</u>**
> *(20 ha X (12 logts/ha) = 240 logements)*

L'analyse du foncier montre que le potentiel de mutation bu bâti est relativement faible sur la commune.

En effet, aucun site d'activités délocalisables ou de friches mutables n'a été localisé et pourrait faire l'objet d'opérations résidentielles.

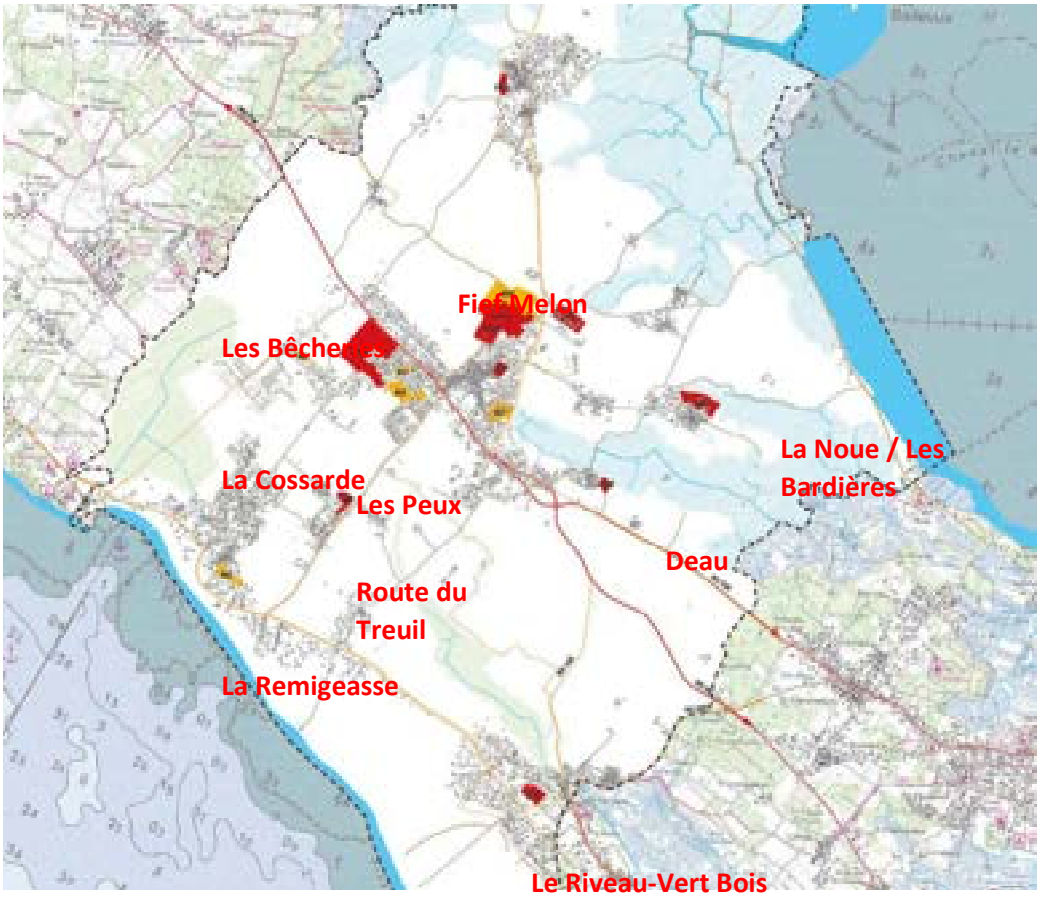
Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au plan de zonage dans les zones et secteurs de types A et N (23) : ils correspondent à :

- des domaines (anciennement agricoles) : Matha, La Cailletière, Méré, la Poltière (sud)
- des constructions isolées anciennement agricoles
- des bâtiments économiques diffus (garage au nord est de l'écopôle)

IV.3. Bilan du PLU en vigueur

Bilan des zones AU et 1AU

Localisation des zones 1AU et AU du PLU avant révision



La surface totale des zones AU/1AU non bâties du PLU en vigueur est de 37,8 ha
Les zonages AU/1AU inscrits en « extensions » des enveloppes bâties correspondent à une surface de 34,5 ha environ ; si on exclut les secteurs de « vides urbains » de :

- La Cossarde (vide urbain)
- La Remigeasse sud (ancien camping)
- Rue des jardins (fonds de jardins)
- Les Peux (partie insérée dans le tissu bâti)

Zone	Constats Diagnostic	Choix retenus
NORD BOURG	En continuité du bourg Usages agricoles Proximité Fief Melon Eloignement du bourg par rapport aux terrains abords city park et cimetière	**Report de la zone à urbaniser vers le nord-ouest en continuité du city park et du cimetière (en plusieurs phases : AU, 1AU)** Acquisitions foncières communales pour programme de logements mixtes dont OFS/accession sociale
FIEF MELON	En discontinuité du bourg Secteur sensible Zones humides	**Abandon de la zone à urbaniser** Classement en zone naturelle protégée
LES BECHERIE / LA COSSARDE SUD	En continuité du bourg Passage fonctionnel d'espèces terrestres Petites zones humides : vigilance Sécurité des accès à assurer	**Maintien de la zone à urbaniser, réduite** OAP pour prise en compte des accès, du passage espèces terrestres, préservation de zones humides

Zone	Constats Diagnostic	Choix retenus
	Hors risques PPRn Sauf sur sa partie Nord-Ouest en zone Risque feux de forêt du PPRn (dispositions PPRn à respecter)	
LES BECHERIES NORD	En continuité du bourg / dans le bourg aggloméré (reliquat parties est) Présence de zones humides Risque feu de forêt au PPrn	**Abandon de la zone à urbaniser** Report ver le secteur nord-ouest du bourg, hors zones de risques naturels
LES PEUX	Continuité hydraulique identifiée, à préserver	**Maintien de la zone constructible pour opération logements mixte + accession sociale 100 % (OFS)** OAP intégrant les questions d'accès, desserte, préservation de la continuité hydraulique
LA REMIGEASSE	dans le village (reliquat parties est) : ancien camping en partie soumis au risque littoral PPRn (submersion + feu) éloignement/ bourg	**Report de la constructibilité** (zonage de type 1AU)
LE RIVEAU-VERT BOIS	En continuité du village Grand « vide » urbain Valeur paysagère du secteur sous bois Problématiques pluviales et accessibilité éloignement/ bourg	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien d'une zone naturelle « tampon » et paysagère
LES ALLARDS	En continuité du village Soumis au risque PPRn Frange de marais et usages agricoles Problématiques réseaux et accessibilité	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis, sous réserve application PPRn
LE GRAND DEAU	En discontinuité bourg ou village En bordure des marais et usages agricoles	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis les plus denses
LES BARDIERES	En discontinuité bourg ou village	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis les plus denses
ROUTE DU TREUIL	En discontinuité bourg ou village	**Abandon de la zone à urbaniser** Maintien des possibilités de densification dans les espaces déjà bâtis les plus denses

Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de mai 2016 à décembre 2018.

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- pour intégrer les dispositions du PPRn approuvé en aout 2018,
- pour tenir compte du projet de développement agricole communautaire et de projets récents,
- pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologies (travaux PLU, études trame verte et bleue du Pays MO).

La maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain correspond à :

- **une division par 3 des surfaces constructibles en « extension » inscrites au PLU en vigueur (surfaces AU et 1AU en « extensions » = 34,5 ha, projet PLU = 11,5 ha)**
- une enveloppe chiffrée constructible en extension maîtrisée et phasée, proche du bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constats depuis l'approbation du PLU (11,5 ha)

Bilan du règlement écrit et graphique

Le règlement du PLU de DOLUS est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

- → Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

- → Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi).

D'une manière générale,

L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

- → mieux intégrer les dispositions de la loi littoral : en particulier les zonages des parties aménagées et bâties en discontinuité des agglomérations, villages tels que les équipements diffus, ZAC de regroupement des caravanes
- → délimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, projets
- → re-délimiter les zonages naturels

V. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

Orientation générale
A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect de la loi Paysage Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Respect de la charte architecturale et paysagère Prise en compte de la trame verte et bleue Prise en compte des études paysagères et TVB du pays MO (dans le cadre des études Scot)	Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables AR, AoR, NR Identification au plan : - Espaces proches du rivage - Bande littorale - Espaces remarquables Evolution des espaces boisés classés (mouvements) Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, aquacoles, boisements, … Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles sur : - les espaces à sensibilité paysagère et/ou écologique (Fief Melon, …) (« sous-bois » : Vert Bois, sud Riveau, l'Ecuissière…) - ou en bordure de marais et/ou littoral (Les Allards, Les Bardières, La Perroche…) Règlement écrit : - Reconduction des principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis du PLU en vigueur - définition de zonages « U » indicés (Uc1, Uc2,Uc3 notamment) pour adapter la densité (emprises, extensions), les règles volumétriques au tissu bâti, avec pour objectif la préservation d'un tissu aéré et la conservation de jardin et de boisement en contact avec les dunes boisées au sud de la commune - ces règles viennent compléter/renforcer les dispositions de l'article L 121-8 du CO – loi littoral) OAP adaptées selon les secteurs : - densités et formes urbaines en greffe sur le bourg (rue des jardins, et ouest bourg) - densités plus faibles sur La Cossarde Sud (lien hydraulique à préserver, proximité de boisements) - programme dense à moyennement dense aux Peux (programme OFS, extension sud) - opération en greffe au noyau ancien de village, hauteurs limitées et jardins en contact des espaces agricole/marais à l'est (La Noue/La Guérie)

Orientations générales -
A2 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers
A3 – Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Gestion des espaces agricoles et marais Préservation et développement des activités agricoles et aquacoles Respect des lois Grenelle Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral Prise en compte de la trame verte et bleue Prise en compte des études paysagères et TVB du pays MO (dans le cadre des études Scot) Prise en compte du projet agricole communautaire	Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables AR, AoR Identification : - Espaces proches du rivage - Bande littorale - Espaces remarquables Evolution des espaces boisés classés Ajustement des zones constructibles / usages agricoles, aquacoles, boisements, … Définition des OAP intégrant les secteurs sensibles et la TVB (lien hydraulique) OAP thématique « marais »

Orientation générale
A4 - Conforter l'urbanisation prioritairement dans et en continuité du bourg aggloméré et des villages des Allards, de La Remigeasse-/Beaurepaire, du Riveau/Le Deu
Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels
Contenir le développement des ensembles urbains les plus constitués
Conforter la vocation d'habitat dans les villages ou les quartiers de « La Berguerie /La Noue», « La Parie », « Les Bardières » (écarts « insulaires »), « La Tirelire », « La Gratonnière », « Tartifume », résidentiels, où vivent les populations à l'année, usagères des équipements et services
Stopper le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis, la densification et l'extension des quartiers sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés (application des Lois Littoral, Paysage, Alur, prise en compte des risques naturels…)

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect loi ALUR Respect de la loi littoral Respect de la loi Paysage Gestion des espaces agricoles et marais Prise en compte des risques en particulier PPRn approuvé 2018 Développement prioritaire des quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements	Adaptation des zonages constructibles Report des zones constructibles prioritairement autour du bourg et vers les zones « hors risques » Confortement habitat dans le bourg et en continuité, dans les villages (en respectant le PPRn et en préservant les secteurs paysager identifiés, sous-bois plus particulièrement) et dans les quartiers résidentiels où vivent déjà les populations « à l'année » Maîtrise de l'étalement urbain Objectifs chiffrés maîtrisés

Orientation générale

A5 - Préserver-valoriser le bâti ancien

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Protection du patrimoine bâti ancien, traditionnel : bourg, noyaux de villages et quartiers, écarts… Respect de la charte architecturale et paysagère	Identification du patrimoine bâti art L 151-19 du CU Règles spécifiques à ce patrimoine identifié OAP intégrant des principes de développement en « greffe » (Nord-ouest bourg, La Noue est)

Orientation générale

A6 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Eloignement de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)	Adaptation des zonages suite aux études et à l'approbation du PPRn Report de zonages constructibles vers les zones « hors risque »

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, retenues pour la commune.

Orientation générale

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

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Evolution et adaptation des zonages constructibles en vue de permettre un renouvellement et un développement de la population locale prioritairement Prise en compte des démarches et projets de programmes de logements diversifiés, notamment accession sociale, mais aussi écohabitat Respect du PLH	Evolution des zonages U et AU Redéfinition des OAP Dispositions réglementaires différenciées selon les secteurs de développement : - taux de logements sociaux différenciés, - majorés sur secteurs ciblé (les peux Est, nord ouest bourg, …) - adaptés / minorés sur certains secteurs du fait de leur localisation ou de la typologie du projet programmé : La Noue est, La Cossarde

Orientation générale

B2 - Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive avec une bonne intégration paysagère et l'habitat innovant

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect Lois Grenelle Traduction au PLU des objectifs communautaires	Règlement adapté

Orientation générale

B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement autour du bourg

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect loi ALUR, lois Grenelles Limitation de l'étalement urbain Concentration des projets résidentiel, d'équipements et économiques (sauf agricole-aquacole) dans le bourg et en continuité du bourg Prise en compte du plan vélo III	Adaptation du règlement graphique et écrit pour maîtriser la production de nouveaux logements sur les quartiers les plus éloignés du bourg et équipements + commerces. Liaisons douces intégrées aux OAP ER pour emprises plan vélo III et autres liaisons douces, aménagements viaires

Orientation générale

B4 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Inscription dans le projet communautaire de développement des communications, en particulier sur le bourg et sur la ZA	Règlement adapté

Orientation générale

B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le bourg et en requalifiant la zone d'activités et les entrées de bourg

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Maîtrise de l'éparpillement des commerces et services sur les axes de circulation et dans les villages Maintien activités existantes dans les villages, maîtrise des extensions et développement cadré des nouvelles activités Préservation des entées de villages (RD) Sécurité des axes routiers (RD) Objectif d'équilibre entre le centre bourg commerçant et la ZA	Règlement graphique et écrit adaptés Règles spécifiques pour la maîtrise du développement d'activités hors centre bourg et ZA Linéaire commerçant préservé (maintien des rdc commerciaux centre bourg)

Orientation générale

B6 - Préserver et développer les activités agricoles et aquacoles

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Gestion des espaces agricoles et marais Préservation des espaces cultivés et marais / maîtrise de l'étalement urbain Choix établis en concertation avec les acteurs agricoles (exploitants)	Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables Ar et AoR Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, aquacoles, boisements, … Evolution des espaces boisés classés

Orientation générale
B7 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Prise en compte des activités et usages existants : sports et loisirs, campings, villages vacances, zones à camper Maîtrise du développement : Requalification hébergement, valorisation, mises aux normes Aucun confortement ni extension des zones à camper et zones d'aménagement concerté de regroupement de caravanes Prise en compte des activités et équipements : écopôle, dépôts BTP, équipements culturels…	Zonage différenciés Règlement écrit adapté, dans le respect des dispositions de la Loi littoral

C - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les *enjeux :*

- *organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles «résiduelles» du bourg et des villages, secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative,*
- *maîtriser les extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour garder un cadre de vie «rural») et* pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).

La commune retient :

- ✓ le principe d'un développement du bourg prioritairement :
  - **au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches**
  - **au Sud-Ouest sur les secteurs de la Cossarde et des Peux**
- ✓ Le développement mesuré de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles habitations autour de villages (caractérisés par une quantité et une densité de constructions significative) et dans l'enveloppe bâtie de secteurs déjà urbanisés

La maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain correspond à :

- → **une division par 3 des surfaces constructibles en « extension » inscrites au PLU en vigueur**
- → **une enveloppe chiffrée constructible en extension maîtrisée et proche du bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constats depuis l'approbation du PLU (11,5 ha)**, pour :
  - répondre aux besoins en matière de production de logements, d'activités, d'équipements, d'une part,
  - tenir compte du « report » de la production de constructions neuves longtemps inscrites dans des secteurs dispersés, peu denses vers des espaces extension du bourg, villages et secteurs déjà urbanisés caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatifs (application de la Loi Littoral, ALUR, Grenelle, prise en compte des risques, …)
  - intégrer les besoins propres aux personnes résidant dans des zones soumis aux risques (possibilité de relocalisation)

OBJECTIFS CHIFFRES au PADD :

La commune affiche les objectifs chiffrés suivants :

- **une surface de surfaces constructibles de 12 ha maximum**
- **une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » inférieure à 10 ha**

La surface de 12 ha « maximum » intègre l'ensemble des zones à urbaniser potentielles, à moyen et long terme, y compris les zones fermés à l'urbanisation. Cette enveloppe « large » permet une souplesse au PLU et la possibilité, si nécessaire, de reporter l'urbanisation d'un secteur à un autre, par exemple en cas de blocage foncier, surcoûts d'aménagements, contraintes techniques ou environnementales identifiées au moment de la mise en œuvre d'un projet…

Explication des choix retenus

Le projet communal fixe sans son PADD une maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de l'étalement urbain à 12 ha maximum (espaces constructibles AU/1AU).
Cette surface rejoint la surface consommée ces 10 dernières années.

Important :

Certains secteurs inscrits en zonage AU et 1AU sont situés hors surfaces agricole ou naturelles :

- une partie dans un secteur de « mutation » (zone 1AU de l'ancien camping de La Remigeasse) dans l'enveloppe bâtie
- une partie sur la zone des Peux est (environ 0,6 ha)

Soit environ 2 ha.

Le projet de PLU prévoit donc une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » (AU, 1AU) inférieure à 10 ha (environ 9,5 ha, car zone de la Remigeasse et des Peux Est dans les enveloppes bâties, non agricoles, non naturelles).

Le besoin en surfaces « AU » nécessaires à l'accueil de logements est évaluée à environ 10,6 ha**.**

Ces zonages « AU » ou « 1AU » peuvent être définis dans l'enveloppe bâtie (grands espaces résiduels ou espaces de « mutation ») et en extension

Le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU et 1AU, dont :

- 6,68 ha en zone AU ouvertes à l'urbanisation
- 4,47 ha en zone 1 AU fermées à l'urbanisation,
  - en extension nord-ouest du bourg (ouverture conditionnée par l'urbanisation de la zone AU1)
  - et en secteur de mutation (ancien camping de la Remigeasse)

Le projet de PLU prévoit donc une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » (AU, 1AU) inférieure à 10 ha (environ 9,5 ha, car zone de la Remigeasse et des Peux Est dans les enveloppes bâties, non agricoles, non naturelles).

Articulation du projet de PLU avec le projet de PLH

Rappel : le PLH prévoit de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 ha/an an, soit 21 ha sur la durée du PLH (2019/2024)** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU de Dolus d'Oléron prévoit 6,68 ha de zones AU à court-moyen terme (1 ha environ / an sur la durée PLH) et environ 4,47 ha à moyen-long terme (zones 1AU fermées à l'urbanisation, dont une est un secteur d'ancien camping sud Remigeasse : mutation).

VI. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE

VI.1. Définition des zones et secteurs

Zones Urbaines U :

	Définition
Les zonages Ua et Ua indicés	***Secteurs urbanisés denses, aux caractéristiques traditionnelles (densité, implantations…)***
Ua	Centre bourg aggloméré
Uap	Centre bourg – secteur de développement avec OAP
Uaa	Secteur urbain sans activités commerciales, artisanales, industrielles (entrée de ville résidentielle)
Ua1	Noyaux anciens des villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-Le Deu, Les Bardières, La Berguerie, La Noue
Ua2	Noyaux anciens de secteurs déjà urbanisés : Beaurepaire, Le Grand Deau, La Parie, La Tirelire, Tartifume
Ua3	Noyaux anciens d'écarts bâtis : Les Grissotières, L'Ecuissière, La Rousselière
Les zonages Ub et Ub indicés	***Secteurs urbanisés moyennement denses, en extensions du bourg et des noyaux traditionnels***
Ub	Zones d'extension du bourg aggloméré, moyennement denses à denses
Uba	Secteur d'habitat et d'équipements sans commerce et sans artisanat
Ubv	Zones d'extensions résidentielles autour de : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu, La Noue, La Berguerie
Ub1	Zones d'extensions des secteurs déjà urbanisés: La Parie, Les Bardières, Tartifume/La Gratonnière, Le Grand Deau
Ub2	Zones d'extension en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyarville, sud est bourg
Les zonages Uc indicés	***Secteurs résidentiels moyennement ou peu denses et/ou caractérisés par une trame paysagère à préserver (sous bois)***
Uc1	Zone à vocation résidentielles à moyenne densité, en extension de villages (continuité) La Remigeasse, Le Riveau-Vert Bois
Uc2	Zone à vocation résidentielle à moyenne à faible densité : Vert Bois (sous-bois), Bussac
Uc3	Zone à vocation résidentielles à faible densité : écarts Secteurs peu denses, sous-bois : sud Vert Bois, sud voie littorale, L'Ecuissière, La Remigeasse ouest, les Bardières ouest
Ue	**Zone d'équipement destinée aux cimetières existant et futur**
UL	**Zone d'équipements sportifs et de loisirs**
Ux	**Zones d'activités prioritairement artisanales, industrielles**
Uxc	**Zone d'activités prioritairement commerciales et de services**

Zones A Urbaniser AU :

AU	Définition
AU1	Secteur à urbaniser en extension du **centre bourg nord ouest**
AU2	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Nord**
AU3	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Est**
AU4	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Ouest**
AU5	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Sud**
AU6	Secteur à urbaniser en extension de **La Noue/la Berguerie Est**
1AU	Zones à urbaniser : - en extension du **centre bourg nord-ouest** - **sud « La Remigeasse »** (zones fermée à l'urbanisation)

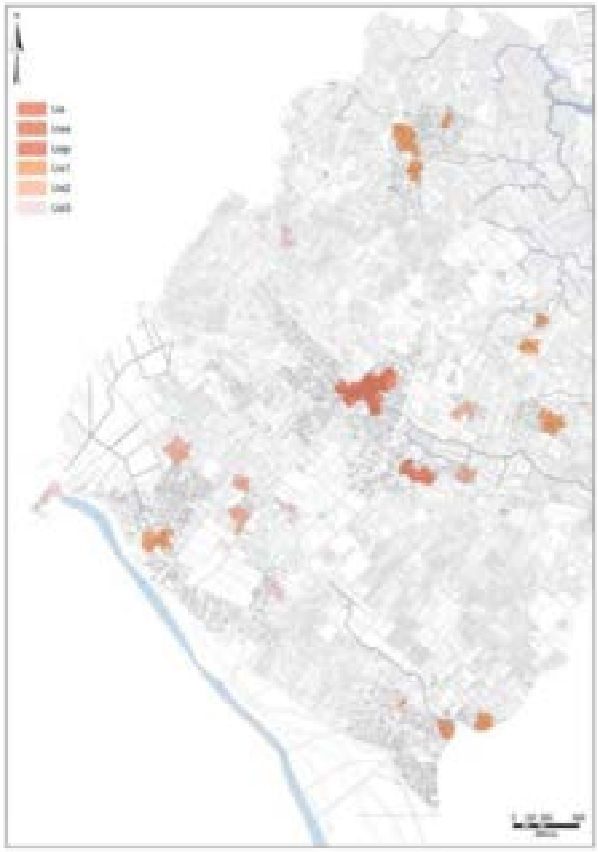
Zones Agricoles A :

	Définition
A	Zones et secteurs agricoles
A	Zone agricole
AR	Zone agricole remarquable
Aor	Zone aquacole remarquable

Zones Naturelles N :

	Définition
N	Zones et secteurs naturels
N	Zone naturelle)
Na	Secteurs d'équipements et de dépôts de matériaux (Ecopôle)
Ne	Secteur de La Cailletière
Nt1	Secteur d'hébergement touristique : camping, HLL
Nt2	Secteur d'hébergement touristique : villages de vacances, colonies de vacances
NR	Secteurs naturels et boisés remarquable

LA ZONE UA ET SECTEURS



La zone Ua et ses secteurs correspondent au centre bourg ancien aggloméré et noyaux de villages, de quartiers urbanisés et d'écarts bâtis traditionnels. Ce sont des espaces denses. Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle. Elle comporte :

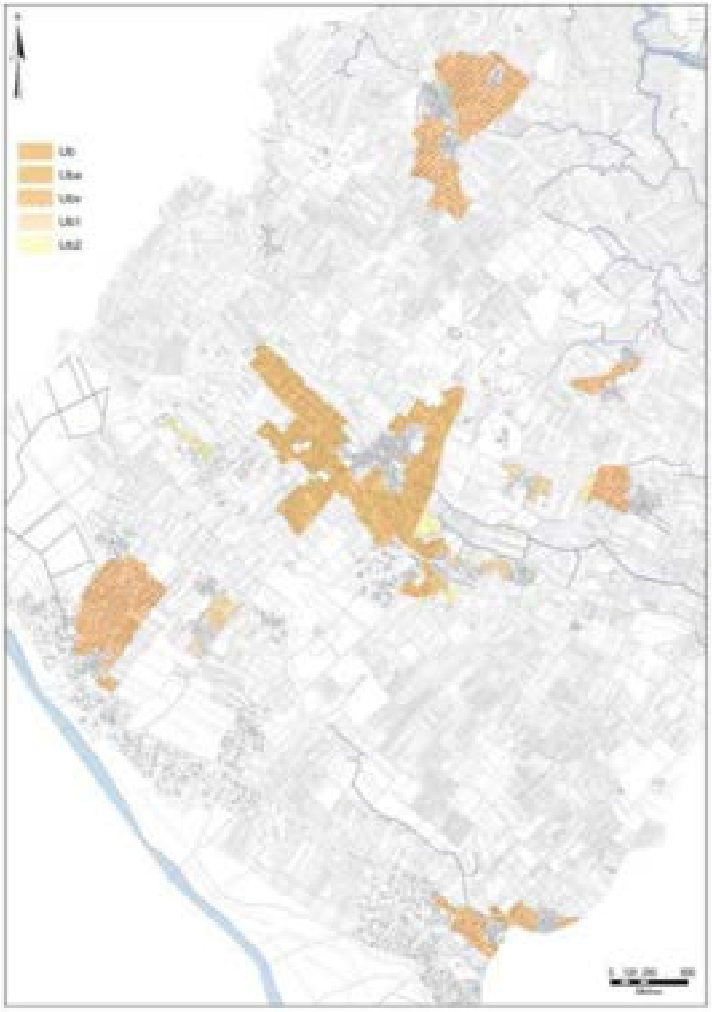
- le **secteur Uaa** : un secteur urbain le long de la RD 734 qui a vocation à accueillir uniquement de l'habitat et des équipements, l'implantation de nouvelles activités à caractère artisanal ou commercial y est interdite.
- l**e secteur Uap :** secteur de développement avec OAP, en «greffe» avec le centre-bourg (rue des Jardins).
- le **secteur Ua1** : Noyaux anciens des villages des Allards, La Remigeasse/Beaurepaire, Le Riveau/Le Deu, les Bardières, La Berguerie/La Noue (nouveaux logements autorisés, extensions bâtimentaires, annexes autorisées)
- le **secteur Ua2** : noyaux anciens de secteurs déjà urbanisés (quartiers denses, structurés et équipés) : nouveaux logements autorisés en « dents creuses », sans « extension », extensions bâtimentaires et annexes non constitutives d'une extension de l'urbanisation autorisées, dans le respect de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme)
- le **secteur Ua3** : noyaux anciens d'autres secteurs et écarts bâtis (extensions bâtimentaires seules, maîtrisées en surface (sans nouveaux logements ni annexes autorisées)

Objectifs :

Le règlement de la zone vise :

- à confirmer et renforcer le rôle « centre » de Dolus (habitat, services, commerces…)
- à requalifier les abords de la traverse départementale RD 734
- à préserver le patrimoine urbain et architectural
- prévoir des extensions en « greffe » du bourg ancien (Uap)
- maîtriser le développement des noyaux anciens traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

LA ZONE UB ET SECTEURS



La zone Ub est une zone urbaine destinée aux usages d'habitation, de services, d'équipements et d'activités complémentaires et compatibles avec la vocation résidentielle.
Elle correspond à des espaces urbanisés situés en continuité du centre-bourg ancien.
La proximité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
La zone Ub comporte également :

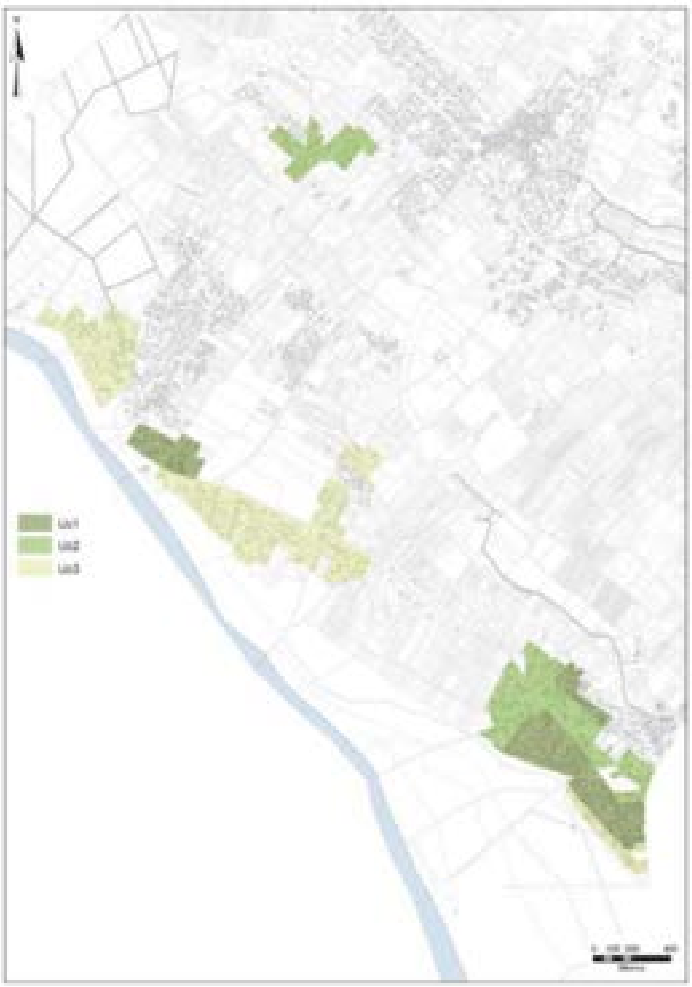
- le **secteur Uba** qui a vocation à accueillir de l'habitat, des bureaux intégrés et des équipements le long de la RD 734..
- le **secteur Ubv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu, La Noue, La Berguerie, Les Bardières
- le **secteur Ub1** : quartiers résidentiels des secteurs déjà urbanisés autour des noyaux anciens de : La Parie, Tartifume/La Gratonnière Le Grand Deau
- le **secteur Ub2** : zones bâties résidentielles, en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyardville, sud est bourg aggloméré, Les Bardières ouest

Objectifs :

Le règlement de la zone vise :

- A privilégier le développement résidentiel autour du bourg et des villages de Dolus (Ub)
- A requalifier les entrées de ville (Uba) et le tissu résidentiel « pavillonnaire » principalement
- A maîtriser le développement des quartiers résidentiels autour des noyaux anciens traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (Ub1, Ub2)

LES SECTEURS UC1, UC2, UC3



La zone Uc est une zone urbanisée à vocation principale d'habitation, faiblement à moyennement dense, et/ou caractérisée par un paysage sous-bois de qualité, « littoral ». Ces espaces principalement situés sur la côte littorale Sud et Sud-Ouest de la commune sont très marqués par la présence de la forêt implantée derrière le cordon dunaire. Les habitations de type individuel pour la plupart s'inscrivent dans le paysage végétal pourtant fragilisé par la tempête de 1999. Cette structure paysagère actuelle doit être conservée et protégée.

On distingue :

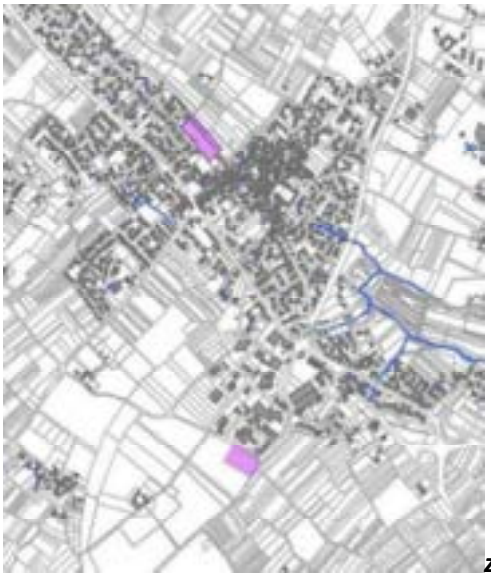
- Le secteur Uc1 : Zone urbanisée à vocation résidentielles à moyenne densité, caractérisée par un paysage sous-bois littoral, en continuité des villages de La Remigeasse et du Riveau (continuité) : La Remigeasse, Le Riveau, Vert Bois
- Le secteur Uc2 : Zone urbanisée à vocation résidentielle à moyenne densité et ou « sous-bois »
- Le secteur Uc3 : Zone à vocation résidentielle à faible densité, et/ou « sous-bois » écarts (L'Ecuissière, ouest Remigeasse) et/ou soumis au risque littoral

Objectifs :

Le règlement de la zone vise :

- A maîtriser le développement des quartiers résidentiels autour des villages traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (Uc1)
- A limiter le développement de l'urbanisation dans les écarts et secteurs d'habitat diffus, sous-bois, caractérisés par des paysages et/ou un rôle écologique fonctionnel à préserver, et/ou des risques naturels à prendre en compte (Uc2, Uc3)

LA ZONE UE



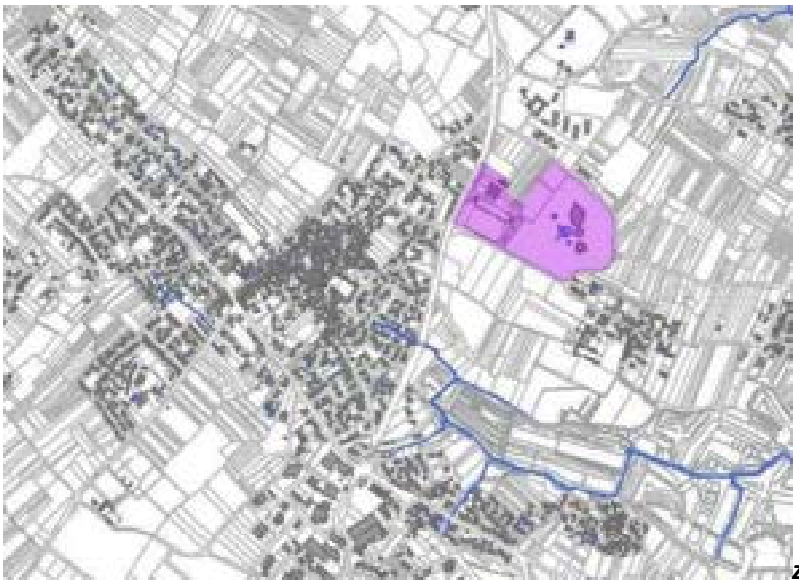
zone UE

La zone Ue correspond aux secteurs des cimetières existant et projeté.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise à permettre les aménagements nécessaires au cimetière.

LA ZONE UL



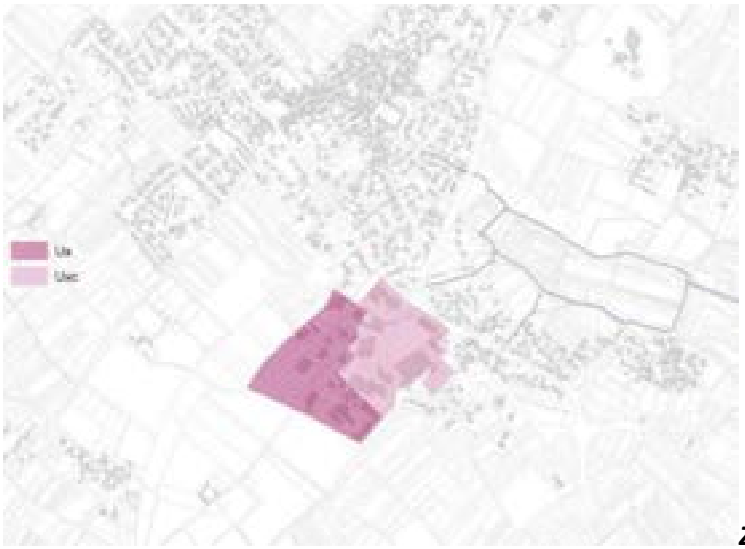
zone UL

La zone UL correspond au pôle sportif et de loisirs à l'est du bourg.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise à permettre les extensions bâtimentaires, mises aux normes et aménagements nécessaires au pôle sportif et de loisirs, ainsi que le changement de destination des constructions existantes pour l'accueil ou le développement d'équipements d'intérêt collectif.

LA ZONE Ux et SECTEUR Uxc



Zone UX et secteur Uxc

La zone Ux est une zone équipée destinée l'implantation d'activités prioritairement artisanales ou industrielles.
Le secteur Uxc est destiné aux activités commerciales, de services, artisanales, de bureaux.

Objectifs :
Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement de la zone d'activités économiques.

LES ZONES AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6

La zone AU comporte les secteurs suivants :

- **Le secteur AU1 : secteur à urbaniser en extension du bourg nord-ouest**
- **Le secteur AU2 : secteur à urbaniser de La Cossarde nord**
- **Le secteur AU3 : secteur à urbaniser des Peux-Est**
- **Le secteur AU4 : secteur à urbaniser des Peux-Ouest**
- **Le secteur AU5 : secteur à urbaniser de La Cossarde Sud**
- **Le secteur AU6 : secteur à urbaniser de La Noue/ La Berguerie Est**



Objectifs :
Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés).

LES ZONES 1AU



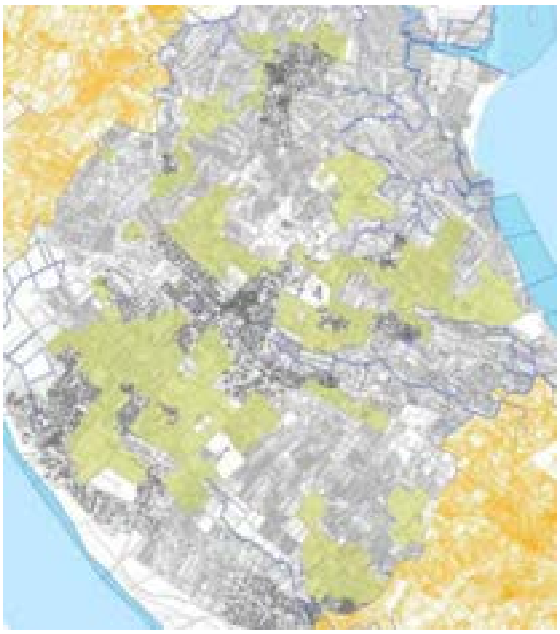
Zone 1AU : zone à urbaniser à moyen-long terme, après modification ou révision du PLU

- **Centre bourg nord-ouest**
- **Sud « La Remigeasse »**

Objectifs :

- assurer le développement mesuré des quartiers résidentiels à moyen terme (zone à urbanisée fermée)
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont « gelés » dans l'attente de la modification ou révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

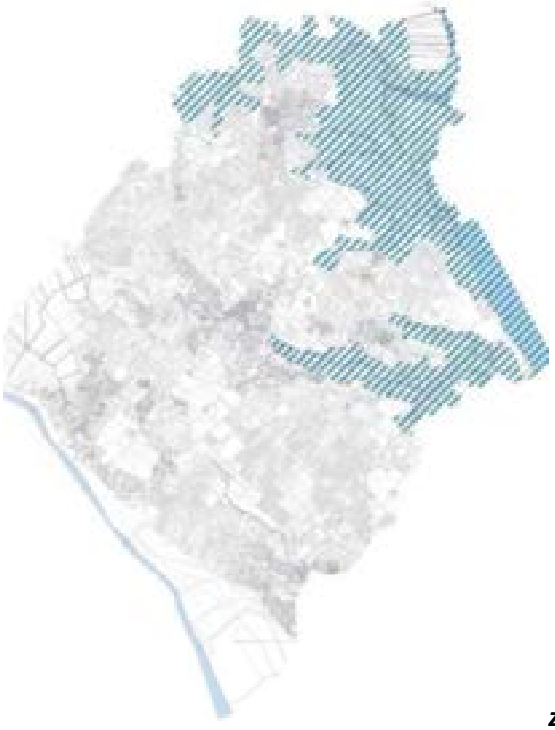
LA ZONE A ET SECTEURS AR ET AOR



Zone A



Zone AR



zone AoR

La zone A correspond à l'espace agricole.
La zone A comprend :

- le **secteur AR** : espace agricole/aquacole en espaces remarquables.
- le **secteur AoR** : espace aquacole en espaces remarquables.

Objectifs :

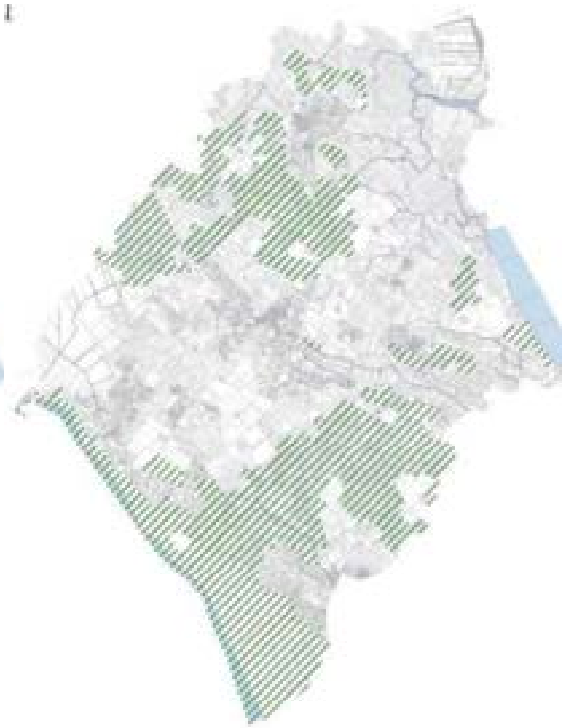
Le règlement de la zone A vise :

- favoriser l'activité et les usages agricoles
- préserver le patrimoine architectural exceptionnel et la valorisation du site paysager
- intégrer les dispositions de la loi Littoral

LA ZONE N ET SECTEUR NR



zone N



zone NR

La zone N correspond à la zone naturelle : espaces boisés ponctuels au sein de terres agricoles, interfaces entre villages ou quartiers diffus et espaces agricoles ou marais.

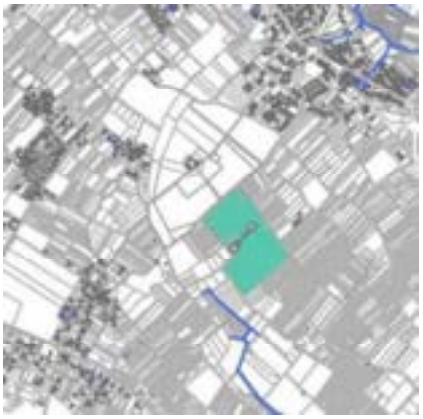
Elle englobe également :

- des équipements ponctuels, techniques,
- usages et activités : ancienne carrière en entrée Ouest de la commune, activités BTP en entrée Est, 4 zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes (« Les Groies », « Les Sablons », « Les Sablons de Bussac », « Les Pins de Bussac ») créées en 1993
- zones à camper diffuses

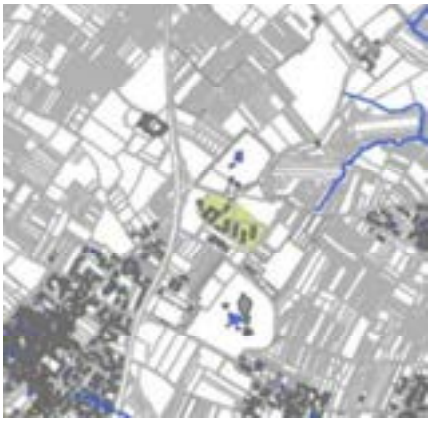
… dispersés (hors Natura 2000).

La zone NR correspond aux zones naturelles, espaces boisés significatifs et secteurs aquacoles remarquables.

LES SECTEURS EN ZONE N



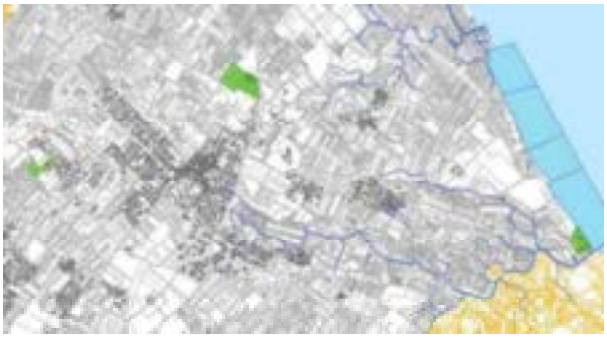
Secteur Na (écopôle)



Secteur Ne (Cailletière)



Secteur Nt1



Secteur Nt2

VI.2. Justification des zones U et AU

Les principes généraux retenus qui ont fait progresser le projet de révision de PLU et qui ont abouti à la délimitation de nouvelles zones U et AU :

1- S'éloigner de la façade ouest littorale, submersible et maîtriser l'urbanisation dans toutes les zones de risques (à court, moyen long termes)

2- développer prioritairement les quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements

3- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et aquacoles, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR…

Les zones U retenues

Les zones U correspondent au parties urbanisées et résiduels inscrits dans ces enveloppes bâties :

- Du bourg
- Des villages
- Des secteurs déjà urbanisés, aménagées, desservies (voiries et réseaux en totalité ou partiellement)
- De quartiers et écarts diffus, traditionnels ou plus récents

RAPPEL : évolution des dispositions de la Loi Littoral

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- les agglomérations et villages existants (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)

- les secteurs déjà urbanisés (SDU) : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement si en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage
- les zones d'urbanisation diffuse

La loi prévoit que le SCOT doit déterminer les critères d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) il doit également doit définir les principes de mise en oeuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.
En l'absence de SCOT révisé intégrant cette identification de « SDU », le PLU de DOLUS a identifié et délimité le bourg aggloméré et villages, ainsi que des secteurs déjà urbanisés et écarts ou autres quartiers « diffus ».

Les zones AU et 1AU retenues :

Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de mai 2016 à décembre 2018.

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- **pour intégrer les dispositions du PPRn approuvé en aout 2018,**
- **pour tenir compte du projet de développement agricole communautaire et de projets récents,**
- **pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,**
- **pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),**
- **pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologies (travaux PLU, études trame verte et bleue du Pays MO).**

Ainsi le PADD débattu en CM d'août 2017, a fait l'objet d'un nouveau débat en CM de février 2019, pour affiner et ajuster le projet et permettre la finalisation du projet réglementaire et des OAP.

Zones AU1 à 6 Zones 1AU	Choix retenus
NORD BOURG	nord-ouest du bourg, en continuité du city park et du cimetière (en plusieurs phases : AU, 1AU) Acquisitions foncières communales pour programme de logements mixtes dont OFS/accession sociale
LA COSSARDE	Continuité du bourg, route de la Remigeasse Habitat, écohabitat, habitat démontable
LES PEUX	Espaces résiduels de l'enveloppe bâtie du bourg (sud) et extension en continuité du bourg route de la Remigeasse Projet opération logements mixtes + accession sociale 100 % (OFS) OAP intégrant les questions d'accès, desserte, préservation de la continuité hydraulique
LA BERGUERIE/LA NOUE EST	Espaces résiduels de l'enveloppe bâtie de la Noue/la Berguerie + jardins en bordure est jusqu'à la haie (est)
LA REMIGEASSE	zonage 1AU

VI.3. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des opérations et projets réalisés, des acquisitions publiques, des projets abandonnés, des nouveaux projets.

Sont inscrits au PLU révisé :

Emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER 1	Aménagement d'une aire de repos	Commune	1 372 m²
ER 2	Aménagement d'une aire et d'une voie d'accès à la zone AU1	Commune	5 969 m²
V1	Elargissement de voie	Commune	2 418 m²
V2	Création d'une voie d'accès	Commune	242 m²
V3	Création d'une voie d'accès	Commune	881 m²
V4	Aménagement du carrefour par pan coupé	Commune	57 m²
V5	Aménagement du carrefour de la route touristique et passe de l'Ecuissière	Commune	1 257 m²
PV1 à PV6	Plan vélo III	CCIO	12 739 m²

Sont créés les emplacements réservés PV1 à PV2, correspondant aux tracés de pistes cyclables du Plan Vélo III.

VI.4. Les autres dispositions réglementaires

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise :

- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers**
- Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques : « mares et points d'eau protégés »**
- Au titre de l'article L 151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, **les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- Au titre de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, **les espaces proches du rivage (loi littoral)**
- Au titre de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme, **les coupures d'urbanisation, indicatives** (loi Littoral)
- Au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme **la bande littorale (loi littoral)**

VII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

VII.1. Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement

Les incidences du PADD sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le PADD a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3.

Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PADD sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale de ce PADD pour la commune.

a) Incidence du PADD sur la qualité de vie

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/11	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/11
Présence de commerces de proximité			
Présence de services publics			
Nombre d'emplois sur la commune			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			
Prise en compte des risques			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
Présence d'espaces publics/verts			
Cadre de vie/ Paysage			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

b) Incidence du PADD sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères	-	0	+
Agriculture	Le PADD a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/6	Le PADD ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/6
Services			
Artisanat			
Commerce			
Industrie			
Tourisme et loisirs			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

c) Incidence du PADD sur le logement

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Augmentation du nombre de logements	Ce critère est évalué par comparaison entre la construction de logements ces 10 dernières années et la création de logements prévue par le PADD. Plus le rythme de construction est important, plus la notation de ce critère est positive. Le barème est le suivant : -3 : Aucune création de logement prévue -2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 0 et 15 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années -1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 15 et 30 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 0 : Le nombre de logement prévu est compris entre 30 et 45 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 45 et 60 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 60 et 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 3 : Le nombre de logement prévu est supérieur à 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années		
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

d) Incidence du PADD sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD. Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace. Le barème est le suivant : -3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

e) *Incidence du PADD sur l'environnement*

Critères	-	0	+
Gestion des eaux usées Gestion des eaux pluviales Gestion des déchets Qualité de l'air Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

f) *Incidence du PADD sur le milieu naturel*

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces Impact sur les habitats Politique concernant la trame verte et bleue Protection des zones Natura 2000 Protection des zones humides	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Total	**Résultat compris entre -3 et +3**		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

VII.2. Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphique et écrits sur l'environnement

Comme pour le PADD, les incidences du zonage sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage.

g) *Incidence du zonage sur la qualité de vie*

<table>
<tr><th colspan="2">Critères</th><th>-</th><th>0</th><th>+</th></tr>
<tr><td>Vie associative, culturelle et sportive</td><td rowspan="4">Zonage spécifique à ce type d'installation
Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations</td><td rowspan="10">Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà

Chaque critère compte pour -3/11</td><td rowspan="10">Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant

Chaque critère compte pour 0</td><td rowspan="10">Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante

Chaque critère compte pour +3/11</td></tr>
<tr><td>Présence de commerces de proximité</td></tr>
<tr><td>Présence de services publics</td></tr>
<tr><td>Transport en commun</td><td>Emplacements réservés</td></tr>
<tr><td>Moyens de communication numérique</td><td></td></tr>
<tr><td>Prise en compte des nuisances</td><td>Autorisation en zone urbaine d'installations sous conditions de compatibilité avec les habitations</td></tr>
<tr><td>Prise en compte des risques</td><td>Ouverture d'urbanisation en zone à risque</td></tr>
<tr><td>Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier</td><td>Emplacements réservés</td></tr>
<tr><td>Présence d'espaces publics/verts</td><td rowspan="2">Haies, OAP, protection d'éléments végétaux …</td></tr>
<tr><td>Cadre de vie/Paysage</td></tr>
<tr><td>Total</td><td></td><td colspan="3">Résultat compris entre -3 et +3</td></tr>
</table>

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

h) *Incidence du zonage sur l'économie et l'emploi*

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du zonage sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

<table>
<tr><th colspan="2">Critères</th><th>-</th><th>0</th><th>+</th></tr>
<tr><td>Agriculture</td><td>Zonage spécifique à l'activité agricole</td><td rowspan="6">Le zonage a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà

Chaque critère compte pour -3/6</td><td rowspan="6">Le zonage ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer
Chaque critère compte pour 0</td><td rowspan="6">Le zonage a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante

Chaque critère compte pour +3/6</td></tr>
<tr><td>Services</td><td rowspan="3">Zonage spécifique à l'artisanat, le commerce et les services
Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations</td></tr>
<tr><td>Artisanat</td></tr>
<tr><td>Commerce</td></tr>
<tr><td>Industrie</td><td>Zonage spécifique à l'industrie</td></tr>
<tr><td>Tourisme et loisirs</td><td>Zonage spécifique aux installations de tourisme et de loisirs</td></tr>
<tr><td>Total</td><td></td><td colspan="3">Résultat compris entre -3 et +3</td></tr>
</table>

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

i) Incidence du zonage sur le logement

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Création/destruction de logements	Le zonage a pour conséquence la destruction de logements Chaque critère compte pour -1	Le zonage ne permet pas la construction de logements dans des zones ce qui va maintenir l'état actuel sans l'améliorer ni le dégrader Chaque critère compte pour 0	Le zonage autorise la construction de logement Chaque critère compte pour +1
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

j) Incidence du zonage sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le zonage. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace Différents degrés permettent de qualifier l'incidence du zonage sur la consommation des espaces. Le barème est le suivant : -3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

k) *Incidence du zonage sur l'environnement*

Critères		-	0	+
Gestion des eaux usées	Prise en compte dans le zonage	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Qualité de l'air	Emplacements réservés Prise en compte dans le règlement			
Gestion des déchets	Prise en compte dans le règlement			
Gestion des eaux pluviales	Règlement autorisant ce type d'installations			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Prise en compte dans le zonage			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

l) *Incidence du zonage sur le milieu naturel*

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

VII.3. Incidences du PADD sur l'environnement

Dans son ensemble le PADD a une incidence positive sur l'ensemble des thématiques examinées hormis sur la consommation d'espace puisque la commune va consommer autant de surface que ces dix dernières années.

- Logement : la commune s'est basée sur les projections démographiques pour définir le nombre de logement à produire. Il est donc prévu que le nombre de logement à créer permettent de répondre aux besoins identifiés.

- Economie et emplois : les activités existantes seront confortées voire développées ; elles sont une source d'emploi pour la population locale.

- Environnement : la commune souhaite prendre en compte les réseaux existants pour la définition des futures zones à urbaniser afin de ne pas créer d'incidence sur la qualité des eaux. Les eaux pluviales seront gérées pour ne pas créer de dégradation de la qualité des eaux et ne pas créer d'inondations par ruissellement pluvial. L'ambition de la commune concernant les déplacements permettra de limiter voire réduire la dégradation de la qualité de l'air.

- Consommation d'espace : la commune souhaite limiter sa consommation d'espaces en ne consommant pas plus que ces dix dernières années. Même si cela constitue un réel effort, l'incidence sur les espaces agricoles et naturels est néanmoins négative.

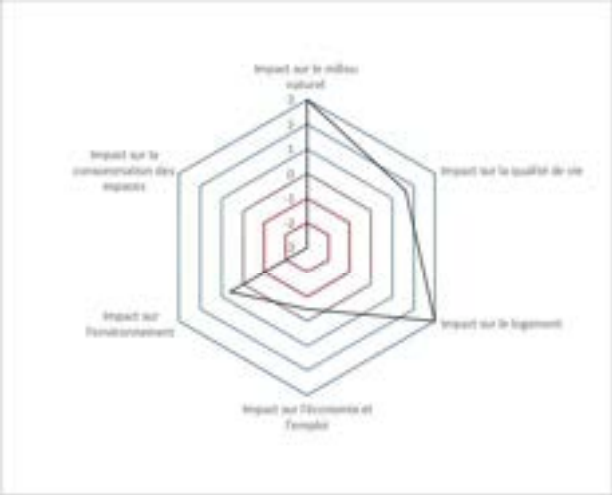
- Milieu naturel : Les éléments constitutifs du patrimoine naturel ont été pris en compte notamment lors de la définition des futures zones urbanisables. La commune a souhaité que ces zones prennent place dans des zones où les contraintes environnementales sont faibles.
- Qualité de vie : L'ensemble du projet contribue à offrir aux habitants une très bonne qualité de vie. La commune souhaite maintenir l'ensemble des commerces et services de proximité dans le bourg et les villages, des activités de loisirs et socio-culturelles, des emplois, et un cadre de vie agréable (moins de nuisances, moins de risques, paysage, …)

VII.4. Incidences des zones U sur l'environnement

L'incidence du règlement écrit et graphique n'a pas d'incidence négative sur les thématiques traitées. Au contraire, l'incidence peut être positive sur certains points comme le logement, l'économie ou même la qualité de vie.

VII.5. Incidences des zones AU sur l'environnement

Les zones AU ont une incidence positive pour le logement et le cadre de vie essentiellement. En effet, malgré l'implication de la commune dans la réflexion sur l'habitat de demain en zone littorale (démarche Littoral 2070), elle respecte les dispositions de la Loi Littoral en définissant les futures zones à urbaniser en continuité du bourg et des villages existants. Cela contribue au choix de placer ces zones en dehors des zones à risque identifiées dans le PPRn.
L'extension des zones urbaines sur les espaces agricoles et naturels engendre de fait une incidence négative sur la consommation d'espace mais aussi sur l'agriculture même si la consommation d'espaces agricoles sur l'ensemble du projet de PLU est modérée.
Enfin, les dispositions du règlement et les OAP permettent de rendre les incidences sur le milieu naturel et sur l'environnement négligeables.



VII.6. Incidences des zones A sur l'environnement

Les zones A auront une incidence positive sur l'activité agricole et permettront de maintenir des emplois sur le territoire. Les règles pour les constructions garantissent la bonne intégration des bâtiments dans l'environnement et permettent de rendre négligeable l'incidence sur la qualité de l'eau. Le zonage AR et AoR visant à qualifier les espaces remarquables rend l'incidence sur les sites Natura 2000 (inclus dans les espaces remarquables) non significative car seules les activités nécessitant la proximité de l'eau seront autorisées.

VII.7. Incidences des zones N sur l'environnement

Les zones N ont pour vocation de garantir le maintien des espaces naturels qui contribue au cadre de vie des habitants.

La vocation des zones N n'étant pas d'accueillir des habitations, l'incidence sur le logement est nulle. L'incidence sur la consommation d'espaces naturels est nulle également.

Les secteurs indicés permettent le maintien des activités touristiques et de loisirs (Nt1, Nt2 et Na) et des activités de services publics existantes (Ne).

Les mesures de réduction rendent l'incidence sur l'environnement non significative.

VIII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

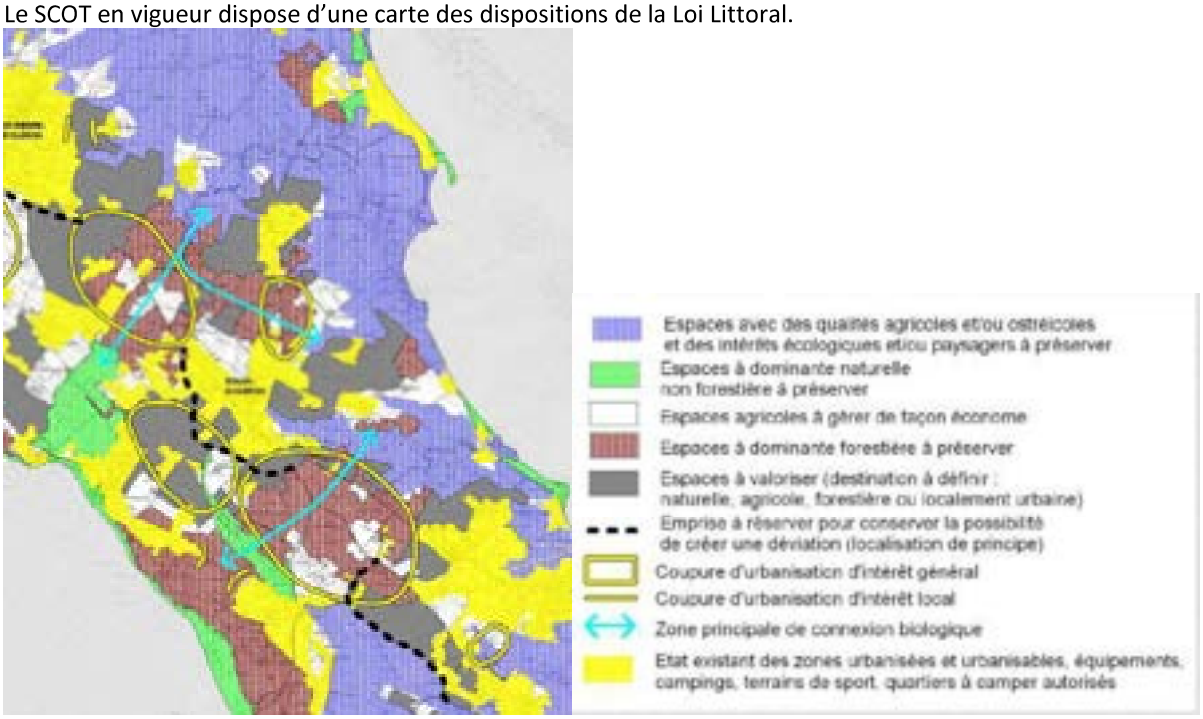
Détérioration/destruction des habitats	Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire.
Destruction d'espèces	Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détruire des espèces d'intérêt communautaire ou protégées.
Rejet/prélèvement dans le milieu naturel	Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique et marin.
Nuisances sonores et visuelles	Le projet de PLU pourra avoir comme conséquence d'augmenter la fréquentation des sites, néanmoins, de nombreuses actions mises en œuvre par la commune et la CdC ne peuvent pas trouver de traduction règlementaire dans le PLU mais vise pourtant à réduire l'incidence de l'apport de nouvelles populations sur les habitats et les espèces (navette pour accéder aux plages, Plan Vélo permettant de canaliser les flux, …)
Respect des objectifs des DOCOB	Oui

IX. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

IX.1. Compatibilité avec le SCOT Bassin Marennes-Oléron

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes Oléron a été approuvé en décembre 2005.
La révision du SCoT a été engagée en 2013.
L'arrêt du SCOT est programmé fin 2019/ début 2020.

Le SCOT en vigueur (2005)
Dans l'attente du SCOT révisé, on doit expliquer comment le PLU révisé s'articule avec le SCOT en vigueur.
Le SCOT en vigueur dispose d'une carte des dispositions de la Loi Littoral.



Bilan :

- La carte identifie de larges espaces « à valoriser » ; la plupart sont des espaces agricoles ou naturels, à préserver.
- L'état des zones urbanisées ne distingue pas les entités « agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés ».
- L'emprise inscrite en vue d'une éventuelle déviation ne correspond plus à aucun projet.
- Les coupures d'urbanisation et les connexions biologiques sont partielles et peu précises.

Par ailleurs, cette carte et les dispositions du DOO du Scot de 2005 n'intègrent pas tous les critères de la Loi et l'évolution des jurisprudences, ni les dispositions de la Loi ELAN (identification des « secteurs déjà urbanisés », en cours de construction).

→ **Le PLU révisé traduit les dispositions de la Loi, en précisant et en complétant les trames réglementaires et zonages : espaces boisés classés, espaces remarquables, bande littorale, coupures d'urbanisation.**

Compatibilité de la TVB de la commune avec celle de la TVB du SCoT du Pays de Marennes Oléron en cours de réalisation ainsi que sur la réalisation des inventaires

L'établissement de la TVB communale a été réalisé de manière pro-active par la municipalité actuelle qui a décidé de répondre à l'appel à projet de l'ex-région Poitou-Charentes TVB de niveau II en début de mandat pour disposer de ces éléments en prévision des travaux futurs à mener dans le cadre de la révision du PLU. Et ce préalablement préalablement aux travaux conduit dans le cadre du SCoTen cours de réalisation.

L'identification des éléments constitutifs de la TVB de Dolus s'appuie principalement et par ordre de priorité :

- du travail commandité par la commune et réalisé par la LPO d'identification des secteurs à enjeux pour la biodiversité. Ces secteurs ont été identifiés grâce aux bases de données de la LPO faisant ressortir les secteurs où les densités d'espèces communes et/ou patrimoniales étaient les plus fortes.
- de l'analyse éco-paysagère des connexions entre les milieux, réalisée par Eau-Mega sur la base des prospections de terrain réalisées entre mars 2016 et novembre 2017, des cartographies et photos aériennes et obliques de la commune.
- Des échanges avec la LPO et le service environnement de la CDC.

Cette analyse a été confrontée avec les cartographies du SRCE avec lesquelles elle est en cohérence.

Les travaux du SCOt en cours étant arrivés à la fin des études PLU et la précision des cartes disponibles au moment de l'arrêt du PLU ont seulement permis de vérifier une certaine cohérence de l'ensemble des démarches.

IX.2. Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne

→ **Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.**

IX.3. Compatibilité avec le SAGE Charente

→ **Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SAGE Charente.**

IX.4. Compatibilité avec le PLH CCIO

Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté le 27 mars 2019

L'objectif de production sur l'île, sur la période 2019/2024 (6 ans) est de :

- **1 120 logements (600 logements en résidences principales, 520 en résidences secondaires)**
- **soit 187 logement/an, dont 100 résidences principales par an**

Les objectifs annuels sur les pôles secondaires dont fait partie Dolus d'Oléron sont les suivants :

- **103 logements/an**
- **Dont 57 résidences principales / an**

Précisions sur les répartitions :

Le PLU programme un rythme de construction moyen de 16 à 17 logements/an sur les 10 prochaines années.

Le PLH ne fixe pas de moyenne annuelle de production par commune mais par groupes de « pôles » ou de « communes ».

Les objectifs annuels sur les « pôles secondaires » (Saint-Georges d'Oléron, Dolus d'Oléron et le Château d'Oléron) sont de 103 logements/an, dont 57 résidences principales / an.

Le PLH ne prévoit pas de répartir en parts « égales » les rythme de production de RP sur chacune des communes « pôles secondaires » ; toutefois si on fait une répartition de cette production annuelle de 57 RP : 57/3 = 19 RP/an par commune (« pôle secondaire »).

Le PLH prévoit une production annuelle de 103 RS/an sur les 3 « pôles secondaires », soit environ 15 RS/an.
Il faut intégrer la situation des 3 communes au regard des logements secondaires, la répartition n'est pas équilibrée : parts des % de RS sur les 2 autres pôles secondaires :
- 37,5 % de RS sur le château d'Oléron
- 72,5 % sur St Georges d'Oléron
- 62,7 % Dolus d'Oléron

Sur Dolus on estime que 50 à 60 % environ des PC sont des résidences secondaires.
Le PLU prévoit une réduction de la part des RS de 62,7 à 50 %, il semble difficile, même avec les opérations de logements social, d'atteindre une part de 45 % de Res. Sec dans les futures constructions.

a/ production de logements aidés

Sur le territoire communal, l'implantation des logements aidés sera privilégié (imposé) sur des secteurs en extension du centre bourg, à proximité directe des équipements administratifs, sociaux, scolaires et sportifs, ainsi que des commerces et emplois du bourg et de la zone d'activités :
- dans les zones Ua (sauf Ua3) et Ub (sauf Ub2)
- dans les zones AU, sauf AU2 « La Cossarde Nord » dans le cas de logements démontables

Les dispositions retenues au PLU :

Le PLU ne définit pas de servitudes ou secteurs au titre de l'art. L 151-4, 4° du CU.
Les dispositions réglementaires du PLH sont adaptées au PLU, aux secteurs urbains et à urbaniser « AU » de la commune.
Les dispositions réglementaires du PLU visent à renforcer les obligations en matières de logements aidés, pour chaque zone AU (AU1 à AU6).
Chaque secteur se voit attribuer des obligations de mixité de l'habitat adaptées au contexte et complémentaires.

b/ Limitation de l'étalement urbain

Le PLH prévoit de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 ha/an an, soit 21 ha sur la durée du PLH (2019/2024)** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU inscrit 11,15 ha de zones AU et 1AU,
dont **6,68 ha de zones AU à court-moyen terme (1 ha environ / an sur la durée PLH) et environ 4,47 ha à moyen-long terme (zones 1AU fermées à l'urbanisation, dont une est un secteur d'ancien camping sud Remigeasse : mutation).**

- **<u>Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH.</u>**

X. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Consommation d'espace			
Superficie totale des enveloppes urbaines du bourg et des villages	Bourg : 124,6 ha Les Allards : 48,7 ha La Remigeasse : 96,5 ha Vert-Bois : 66,9 ha	Suivi d'évolution	Cadastre
Densité de l'enveloppe urbaine du bourg	19,74 bâtiments/ha	Maintien voire augmentation	PC/PA : commune
Surface aménagée en zones de type AU et 1AU « habitat »	Nombre T0	Maximum 12 ha (<10 ha en « extensions NAF)	Cadastre
Densité des zones AU « habitat »	Nombre T0	A titre informatif	Cadastre
% de comblement des dents creuses	20 ha	Minimum 50 %	Commune
Remarque : Le nombre de nouveaux logements dépend de la proportion en dents creuses, en réhabilitation de logements vacants, en changement de destination et en extension. L'enveloppe urbaine pouvant s'étendre, sa superficie et sa densité est donc recalculée. Des logements devant être construits en dents creuses, la densité est censée être plus importante. Les densités des zones AU aménagées seront aussi calculées de façon à s'assurer du respect des objectifs fixés. *Attention : une forte augmentation de la surface de la zone urbaine du bourg est à prévoir du fait de l'urbanisation de la zone de la Cossarde. En effet, une distance tampon de 25 m a été appliquée à chacun des bâtiments, l'ensemble de ces zones constituant l'enveloppe urbaine. Le secteur de la Cossarde étant dénué de bâtiment, la partie Sud-Ouest de la Cossarde constitue une autre enveloppe urbaine de 16,2 ha. L'urbanisation de la Cossarde aura pour effet de connectée ces deux entités d'une surface cumulée de 140,78 ha.*			
Logement			
Nombre de nouveaux logements depuis l'approbation du PLU	-	X logements	Cadastre
Nombre de logements créé en dents creuses	-	240 logements	Commune
Nombre de logements vacants occupés après réhabilitation	159 INSEE 2015	Diminution du taux de logements vacants	INSEE ou commune
Nombre de logement créé par changement de destination	-	50% minimum en 10 ans des bâtiments identifiés au plan comme pouvant changer de destination	Commune
Nombre de logements neufs construits en extension	-	190 logements (10 ans)	Cadastre
Nombre de logements aidés créés	-	Suivi d'évolution	Commune / bailleurs sociaux
% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'ensemble	-	Augmentation	Service instructeur
Milieu naturel			
Nombre de bâtiments en zone Natura 2000	309		Cadastre
Surface de zones humides impactées depuis l'approbation du PLU	-	Projet justifié uniquement	A mettre en œuvre dès que la commune aura un inventaire

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Surface de zones humides compensées depuis l'approbation du PLU	-	Projet justifié uniquement	A mettre en œuvre dès que la commune aura un inventaire
Nombre de rupture dans la TVB créé depuis l'approbation du PLU	-	0	Commune/Cadastre
Surfaces d'espaces boisés classés	792,64 ha	Pas de diminution	Commune
Environnement			
Station d'épuration dont la capacité maximale est insuffisante	0	0	CCIO
Nombre de station d'épuration dont les normes de rejets sont dépassées sur au moins un bilan annuel sur une période de 3 ans.	0	0	CCIO/Bilan annuel des stations
Présence d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées	En cours	oui	Commune
Présence d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales	oui	oui	Commune
Nombre de bornes de recharge électrique installée depuis l'approbation du PLU	T0	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS
Développement de projet photovoltaïque	T0	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS
Développement de projet de solaire thermique	T0	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS
Economie et emploi			
Nombre de sièges d'exploitation agricole	Nombre T0	Maintien voire augmentation	Partenariat à envisager avec la Chambre d'Agriculture RGA 2010
Surface Agricole Utile	162 ha	Maintien voire augmentation	
Nombre de marchés dans la semaine	1 (à l'année)	Maintien voire augmentation	Commune
Nombre d'activité commerciale concerné par l'outil « linéaire commercial »	Rue du périmètre commercial centre bourg	Maintien + création	Commune
Fréquentation touristique	13 900 habitants « saisonniers »	Maintien voire augmentation	CCIO
Nombre d'activité industrielle		Maintien voire augmentation	CCIO / Commune
Remarque : Le nombre d'activité artisanale ne sera pas évalué car du fait du grand nombre de typologie différente, ce critère serait trop complexe à évaluer.			
Qualité de vie			
Nombre d'associations socioculturelles et sportives		Maintien voire augmentation	Commune
Nombre d'aire de covoiturage	0	Création / mutualisation	Commune
Nombre de litiges espaces agricoles/espaces urbains déclaré en mairie depuis l'approbation du PLU	-	Proche de 0	Commune
Nombre de bâtiments situé en zone rouge du PPRn		Pas d'augmentation	Cadastre
Aménagement de pistes cyclables depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	CCIO/Démarche TEPOS

ANNEXES DU DIAGNOSTIC

1.1 - DIAGNOSTIC ACTIVITES AGRICOLES - CARTE AGRICOLE

1.2 - DIAGNOSTIC ACTIVITES AQUACOLES – CARTE AQUACOLE ET FICHES CABANES

1.3 - BILAN ESPACES BOISES ET MOUVEMENTS DES ESPACES BOISES CLASSES

1.4 - CARTES DES COMMERCES ET ACTIVITES

1.5 - BILAN DES ZONES AU ET 1AU DU PLU EN VIGUEUR - AVANT REVISION

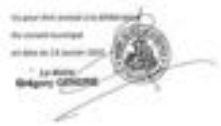
COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1.1. ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC ACTIVITES AGRICOLES

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 13 Janvier 2020



Gheco Urbanisme

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Carte agricole

G.H.E.C.O. Urbanisme

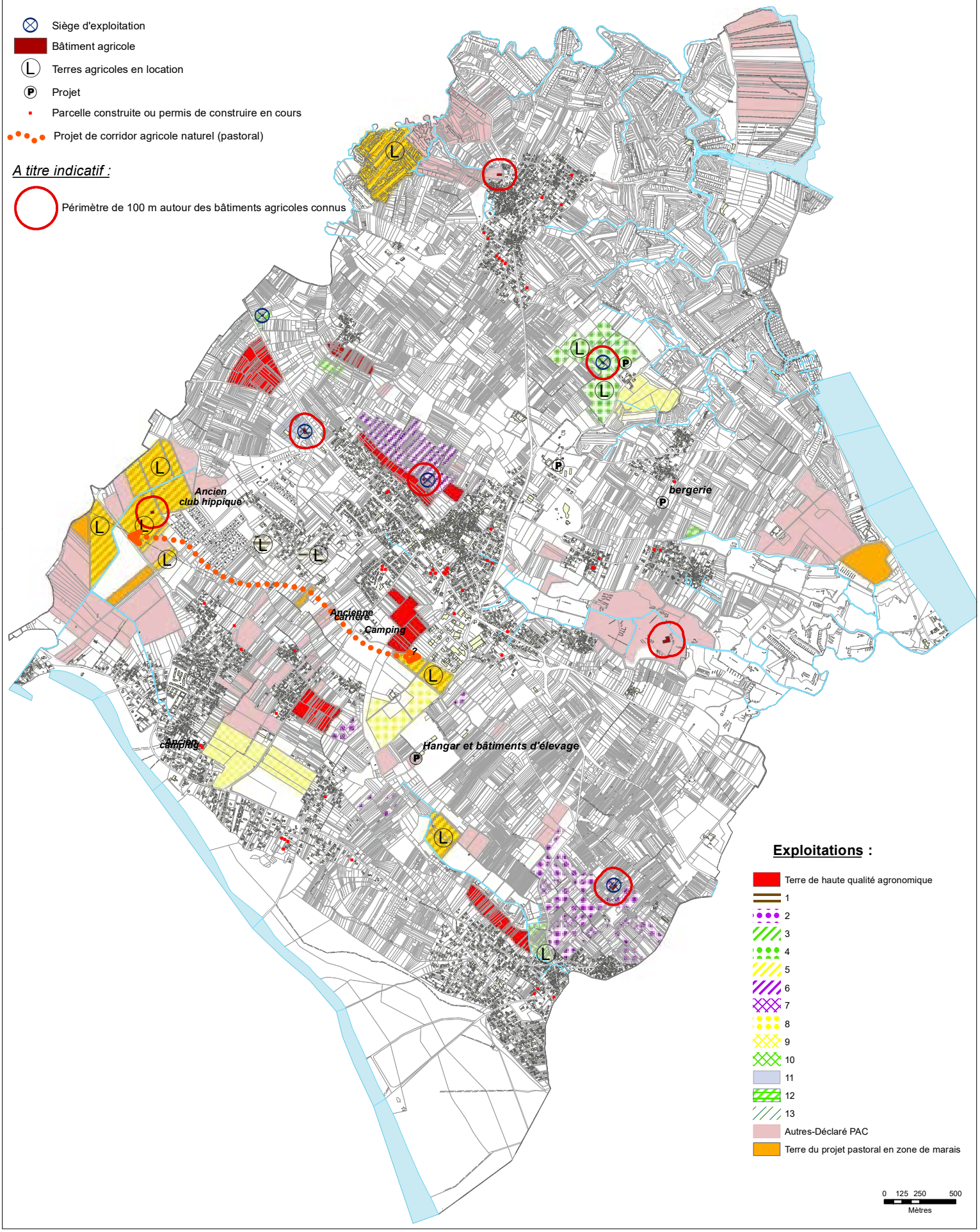
Date : 26 mars 2019
Echelle : 1/24 000e

N

Siège d'exploitation
Bâtiment agricole
Terres agricoles en location
Projet
Parcelle construite ou permis de construire en cours
Projet de corridor agricole naturel (pastoral)

A titre indicatif :

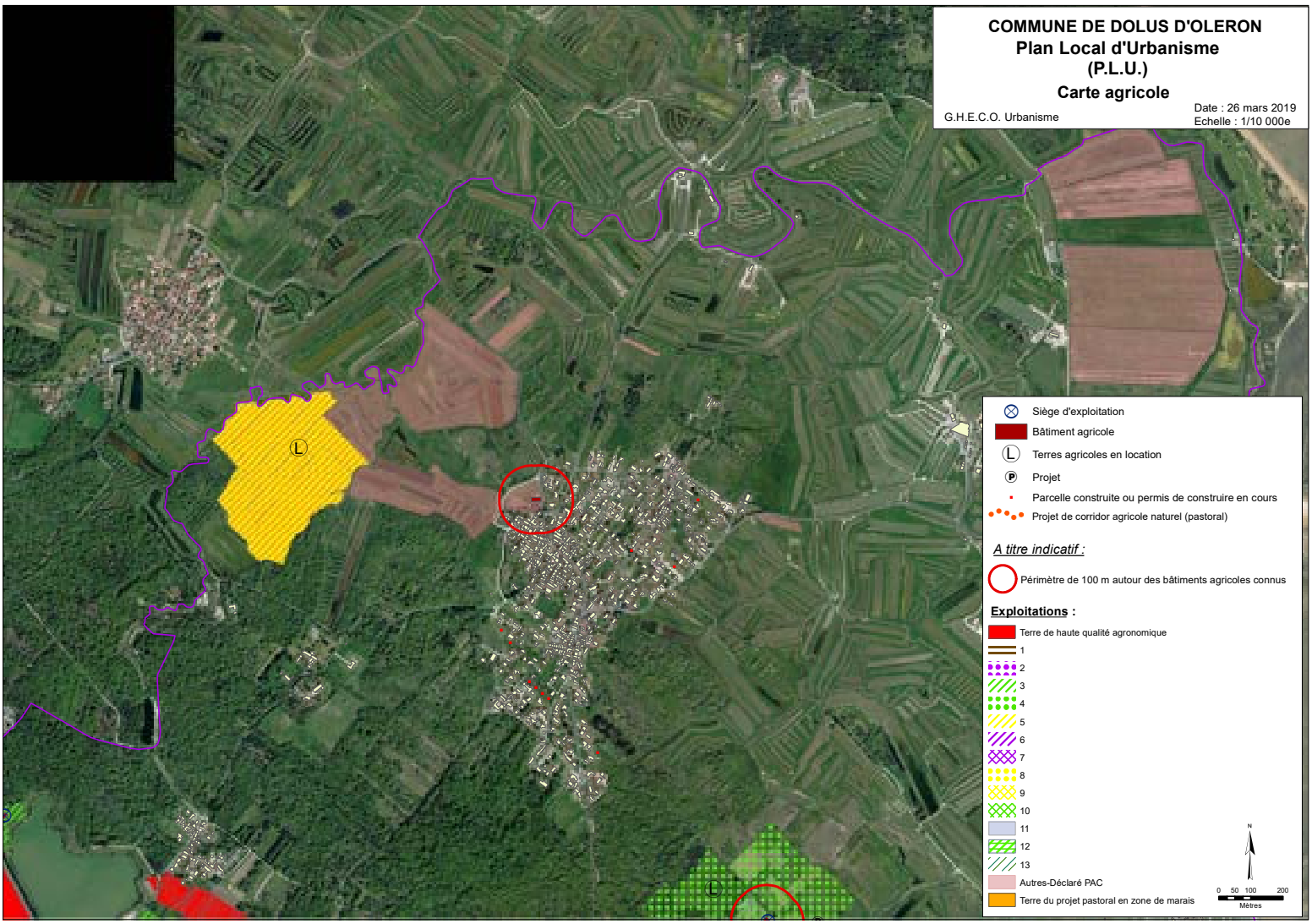
Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles connus

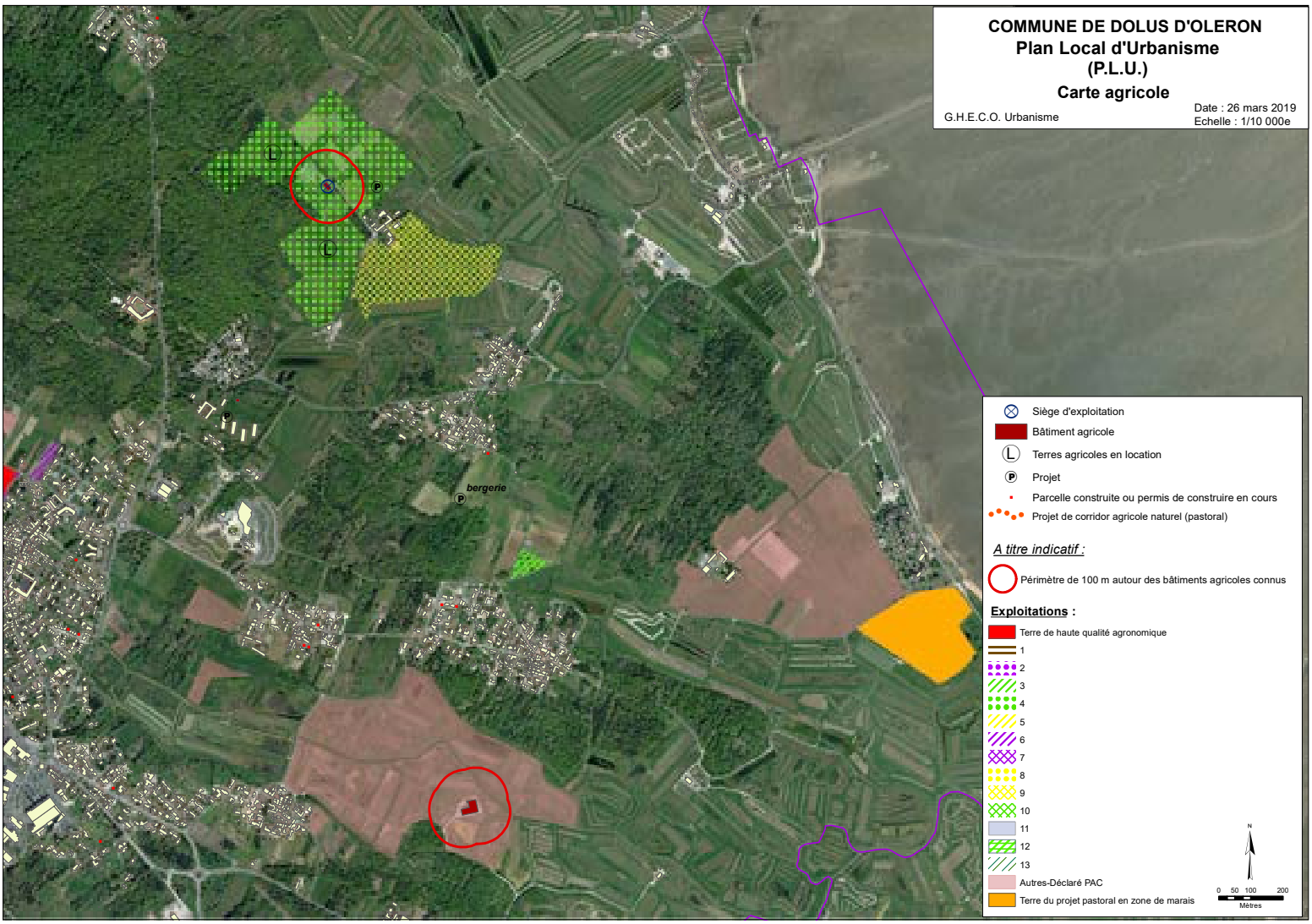


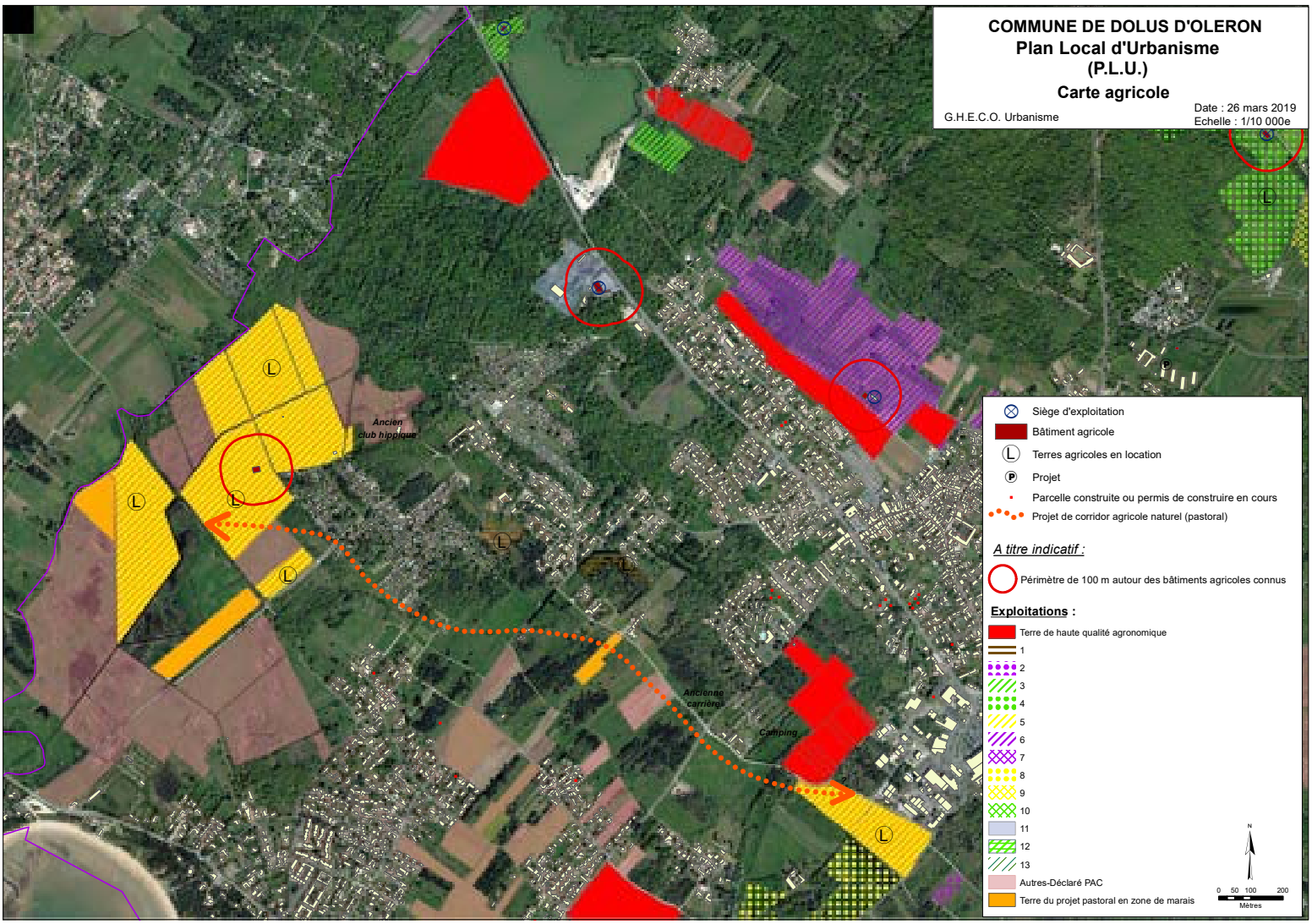
Exploitations :

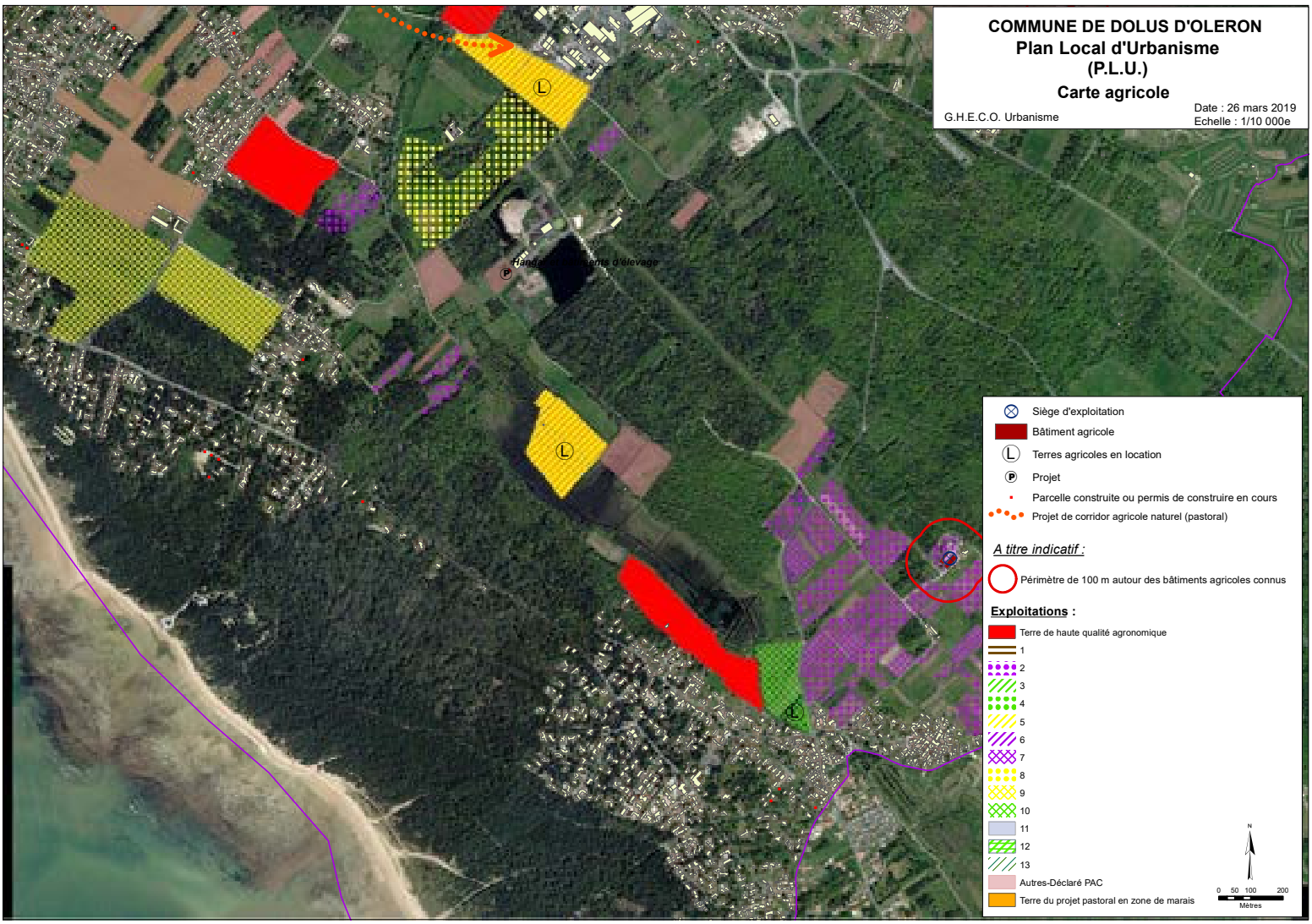
- Terre de haute qualité agronomique
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- Autres-Déclaré PAC
- Terre du projet pastoral en zone de marais

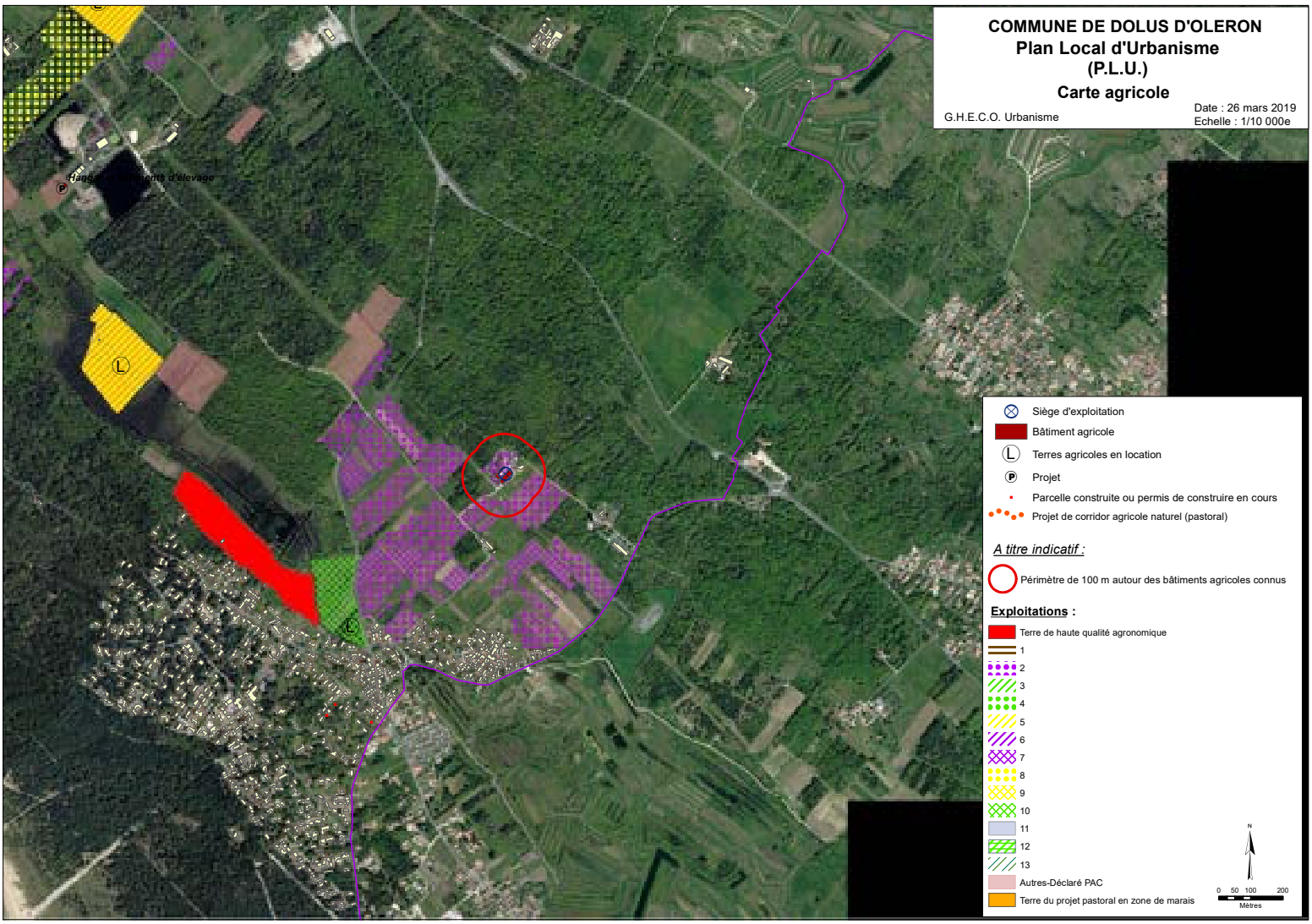
0 125 250 500
Mètres


COMMUNE DE DOLUS D'OLERON
Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)
Carte agricole
G.H.E.C.O. Urbanisme
Date : 26 mars 2019
Echelle : 1/10 000e
Siège d'exploitation
Bâtiment agricole
Terres agricoles en location
Projet
Parcelle construite ou permis de construire en cours
Projet de corridor agricole naturel (pastoral)
A titre indicatif :
Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles connus
Exploitations :
Terre de haute qualité agronomique
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Autres-Déclaré PAC
Terre du projet pastoral en zone de marais
N
0 50 100 200
Mètres


COMMUNE DE DOLUS D'OLERON
Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)
Carte agricole
G.H.E.C.O. Urbanisme
Date : 26 mars 2019
Echelle : 1/10 000e
bergerie
Siège d'exploitation
Bâtiment agricole
Terres agricoles en location
Projet
Parcelle construite ou permis de construire en cours
Projet de corridor agricole naturel (pastoral)
A titre indicatif :
Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles connus
Exploitations :
Terre de haute qualité agronomique
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Autres-Déclaré PAC
Terre du projet pastoral en zone de marais
N
0 50 100 200
Mètres


COMMUNE DE DOLUS D'OLERON
Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)
Carte agricole
G.H.E.C.O. Urbanisme
Date : 26 mars 2019
Echelle : 1/10 000e
Ancien club hippique
Ancienne carrière
Camping
Siège d'exploitation
Bâtiment agricole
Terres agricoles en location
Projet
Parcelle construite ou permis de construire en cours
Projet de corridor agricole naturel (pastoral)
A titre indicatif :
Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles connus
Exploitations :
Terre de haute qualité agronomique
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Autres-Déclaré PAC
Terre du projet pastoral en zone de marais
N
0 50 100 200
Mètres


COMMUNE DE DOLUS D'OLERON
Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)
Carte agricole
G.H.E.C.O. Urbanisme
Date : 26 mars 2019
Echelle : 1/10 000e
Siège d'exploitation
Bâtiment agricole
Terres agricoles en location
Projet
Parcelle construite ou permis de construire en cours
Projet de corridor agricole naturel (pastoral)
A titre indicatif :
Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles connus
Exploitations :
Terre de haute qualité agronomique
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Autres-Déclaré PAC
Terre du projet pastoral en zone de marais
N
0 50 100 200
Mètres


COMMUNE DE DOLUS D'OLERON
Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)
Carte agricole
G.H.E.C.O. Urbanisme
Date : 26 mars 2019
Echelle : 1/10 000e
Siège d'exploitation
Bâtiment agricole
Terres agricoles en location
Projet
Parcelle construite ou permis de construire en cours
Projet de corridor agricole naturel (pastoral)
A titre indicatif :
Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles connus
Exploitations :
Terre de haute qualité agronomique
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Autres-Déclaré PAC
Terre du projet pastoral en zone de marais
N
0 50 100 200
Mètres

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1.2. ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC ACTIVITES AQUACOLES

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 13 Janvier 2020



Gheco Urbanisme

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON
Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'arrêt

Carte aquacole

G.H.E.C.O. Urbanisme	Date : mars 2019	**1-2a**

Ce plan comporte des données issues du travail de terrain datant de :
décembre 2017/janvier 2018 (gheco urbanistes)
et de mai 2014 (C.R.C.)●

- Ostréiculture (usage principal)
- Mytiliculture (usage principal)
- Ostréiculture (usage secondaire)●
- Mytiliculture (usage secondaire)●
- Conchyliculture (usage secondaire)
- Mareyeur●
- Cabane d'artiste - artisanat
- Activité culturelle
- Autre : Pêche à pied●
- Autre : Négociant●
- Autre : Local associatif●
- Vacant ?
- Dégradé
- Ruine/abandonné ?
- Dégustation
- V Vente
- S Particulier ostréiculteur salarié●
- R Particulier ostréiculteur retraité (ancien professionnel aquacole)●
- ✱ Particulier●


N
0 50 100 200
Metres


N
0
50
100
200
Mètres


N
0 50 100 200
Metres

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.2.b. ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

ACTIVITES AQUACOLES – FICHES CABANES

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 13 Janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération
Du conseil municipal
en date du 13 Janvier 2020
Le Maire
Grégory GENDRE

MAIRIE DE DOLUS-D'OLERON (Charente-Maritime)

Gheco Urbanisme

Eau-Méga
Conseil en Environnement

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°1

NOM : EARL BOSC-GOELO

LIEU DIT : Les Bardières

REF CADASTRALES : ZL38







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	Non







FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
X	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

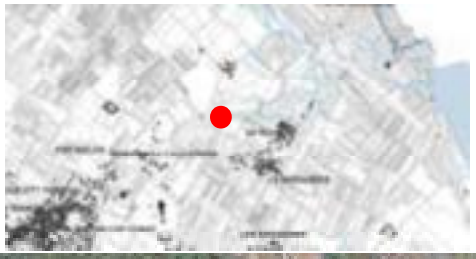
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°2

NOM : Ets Delente

LIEU DIT : La Poltière

REF CADASTRALES : BI13







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires



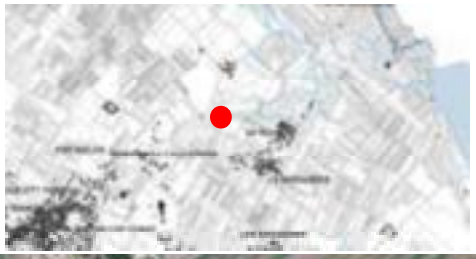
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°3

NOM : PATTEDOIE Jean-Pierre (retraité)

LIEU DIT : La Prise de la Garenne

REF CADASTRALES : BI460











USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

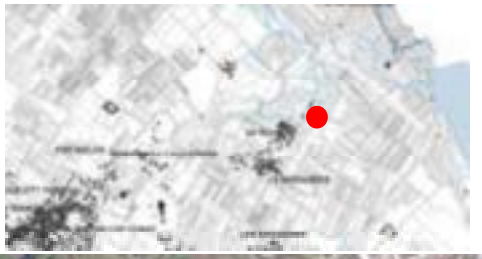
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°4

NOM : NADREAU Thierry

LIEU DIT : La Noue

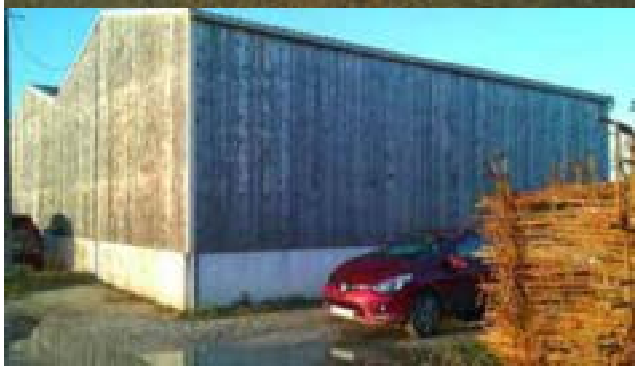
REF CADASTRALES : BI436











USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

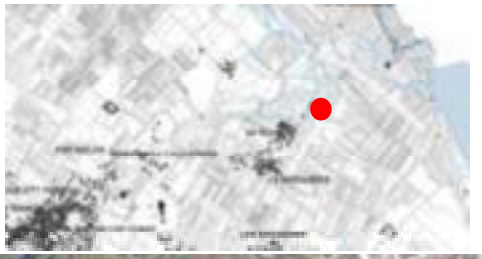
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°5

NOM : La Dolutaise (Th. Nadreau, propriétaire)

LIEU DIT : La Noue

REF CADASTRALES : BI542

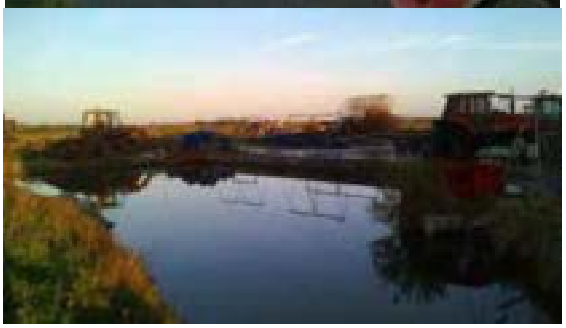












USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
X	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle, tuile
Façades	Tôle, enduit
Ouverture	
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°6

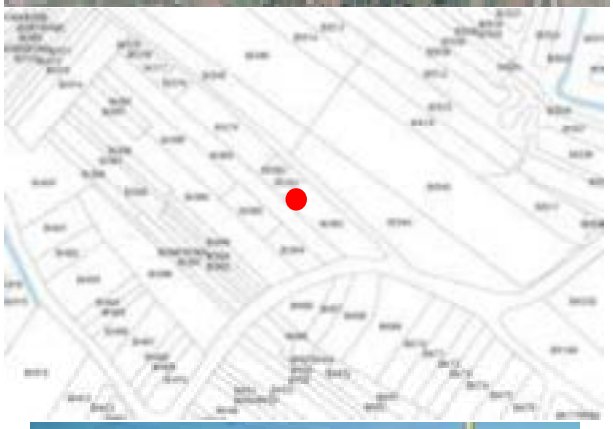
NOM : GABORIAU Christophe

LIEU DIT : La Noue

REF CADASTRALES : BI381







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage







FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°7

NOM : GABORIAU David et Eric

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI524





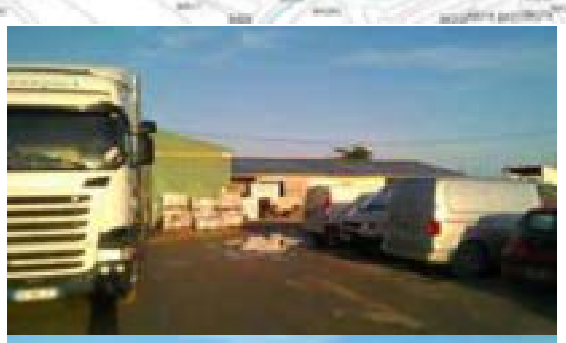


USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



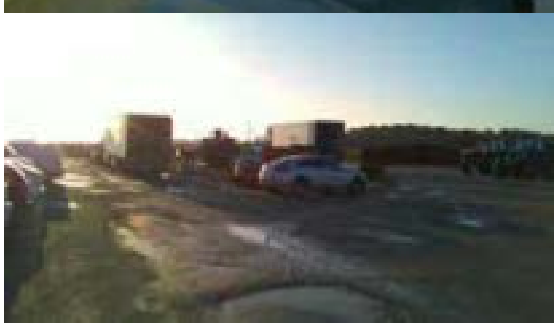
ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Tôle, parpaing
Ouverture	
Clôtures	Grillage



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
X	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires



COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°8

NOM : Les Viviers d'Oléron, Ets PAJOT Léandre

LIEU DIT : La Brande

REF CADASTRALES : ZK30







USAGES

	Ostréiculture
X	Aquaculture
X	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

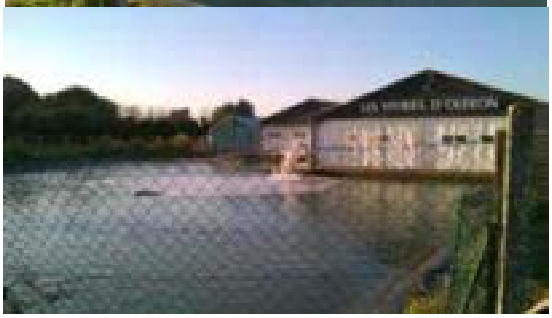
X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage PVC, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage







FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°9

NOM : TRADIMER

LIEU DIT : La Brande

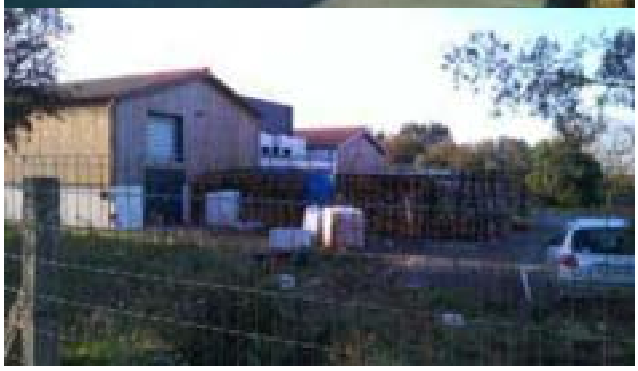
REF CADASTRALES : ZK40











USAGES

	Ostréiculture
X	Aquaculture
X	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile, tôle
Façades	Bardage bois, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°10

NOM :

LIEU DIT : La Brande

REF CADASTRALES :







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

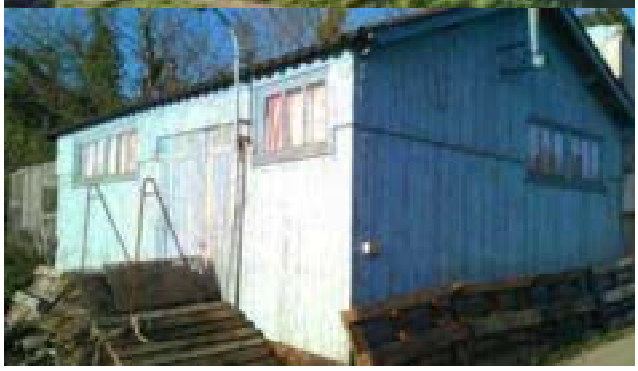
ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°11

NOM :

LIEU DIT : La Brande

REF CADASTRALES :











USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit (dégradé)
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°12

NOM :

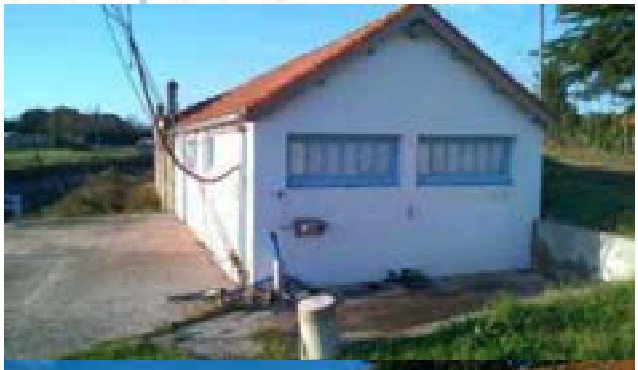
LIEU DIT : La Brande

REF CADASTRALES :











USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°13

NOM : Oléron Huîtres Normandin

LIEU DIT : La Brande

REF CADASTRALES : ZK23







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°14

NOM : Huîtres Fonteneau

LIEU DIT : Route des Huîtres

REF CADASTRALES : BK276









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, bardage
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°15

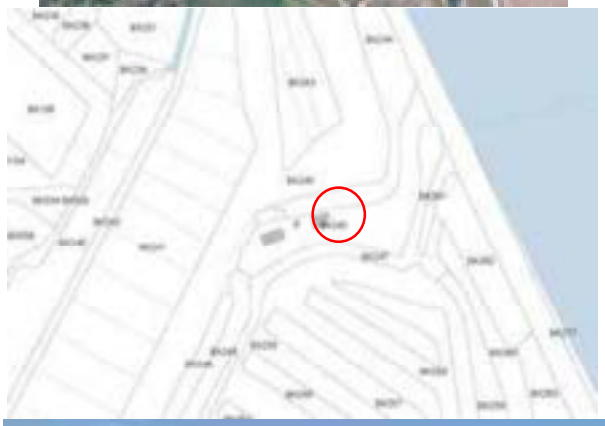
NOM : Huîtres Fonteneau

LIEU DIT : Route des Huîtres

REF CADASTRALES : BK245









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°16

NOM : Huîtres Fonteneau

LIEU DIT : Route des Huîtres

REF CADASTRALES : BK245









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°17

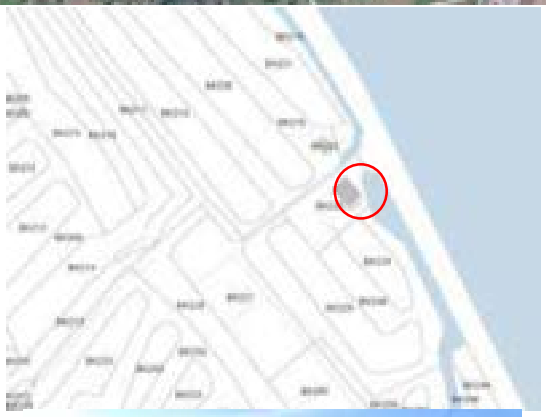
NOM : Ets MARTIN Dominique

LIEU DIT : Route des Huîtres

REF CADASTRALES : BK223







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

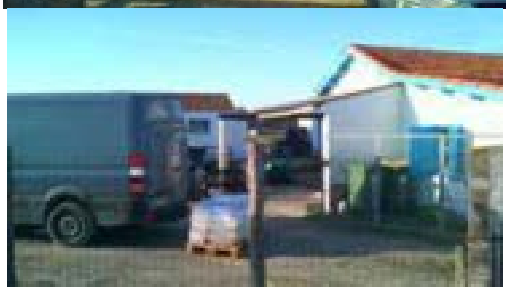
X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	Grillage







FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°18

NOM : Ets MARTIN Dominique

LIEU DIT : Route des Huîtres

REF CADASTRALES : BK223









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	Grillage

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°19

NOM :

LIEU DIT : Route des Huîtres

REF CADASTRALES : BK218











USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, parpaing (dégradé)
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°20

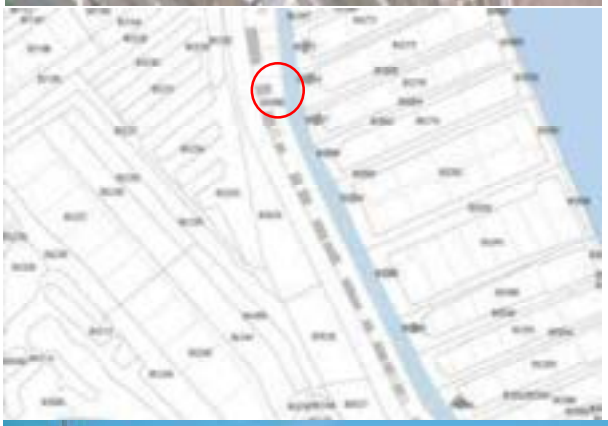
NOM : La Capitainerie

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

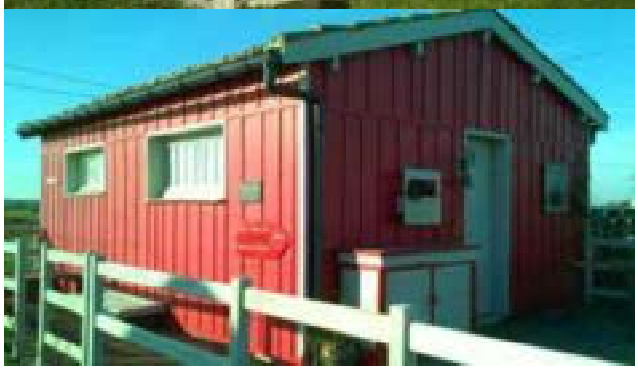
ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°21

NOM : Traudiladouce

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

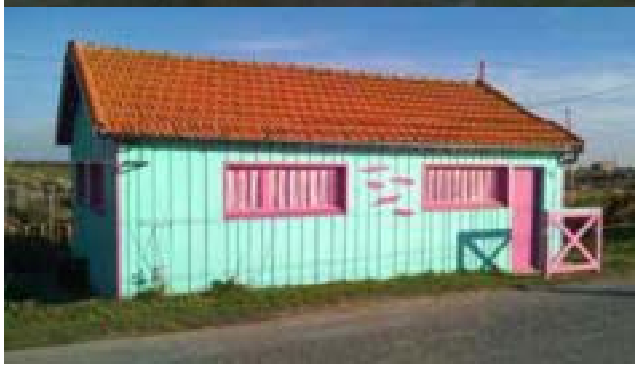
ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°22

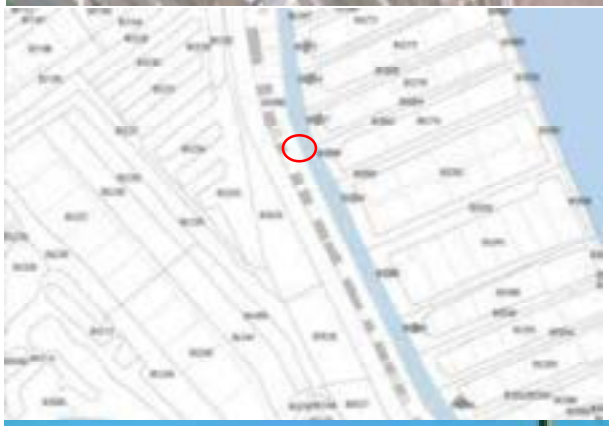
NOM : L'Amarée Chic

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°23

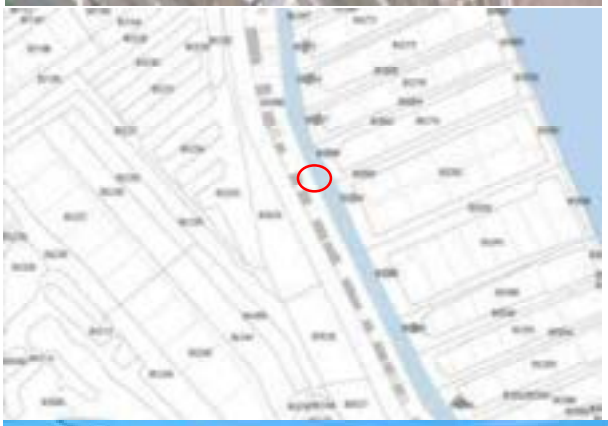
NOM : Le Pont de Tolbiac

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

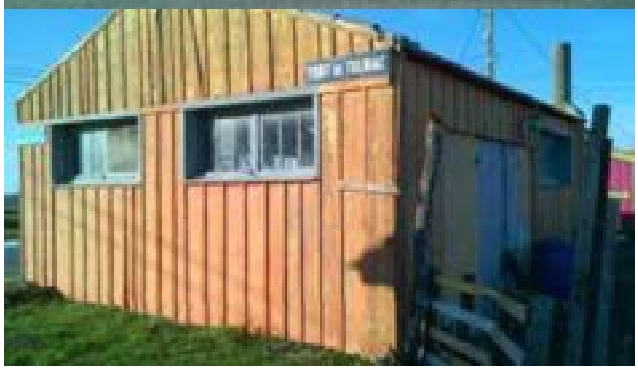
ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°24

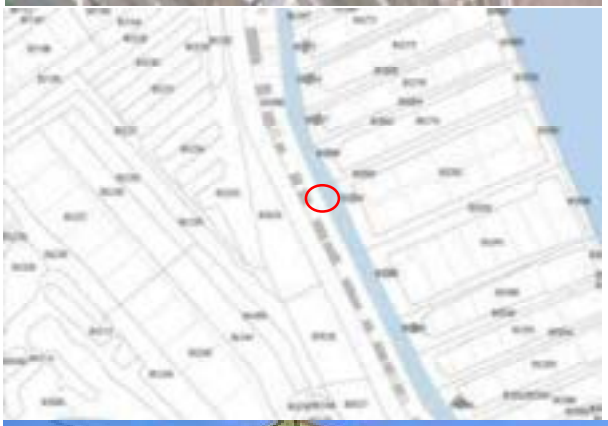
NOM : La Cabane Verte

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°25

NOM : La Mosaïque

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°26

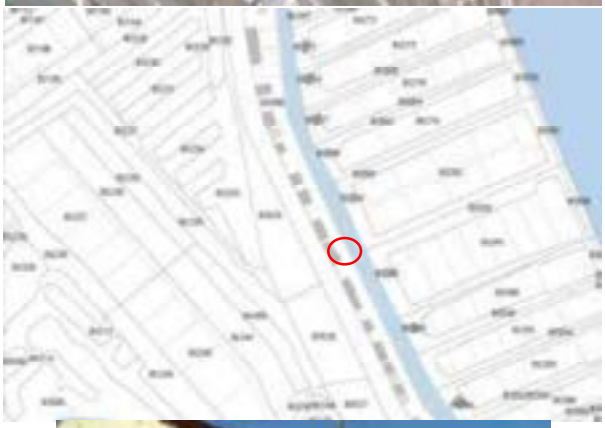
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	







FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°27

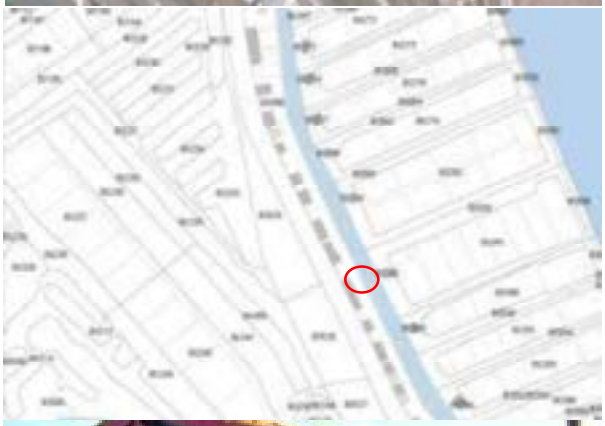
NOM : Cab.8

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

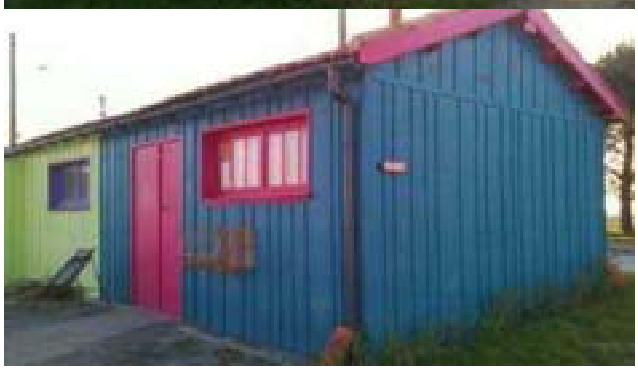
ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°28

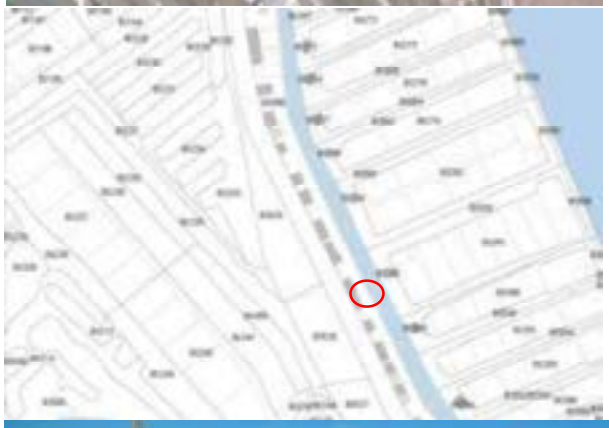
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°29

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°30

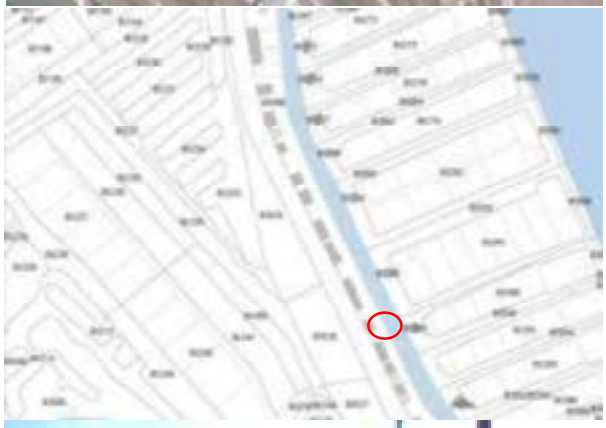
NOM : L'Armoire à Histoires

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°31

NOM : Dandono

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°32

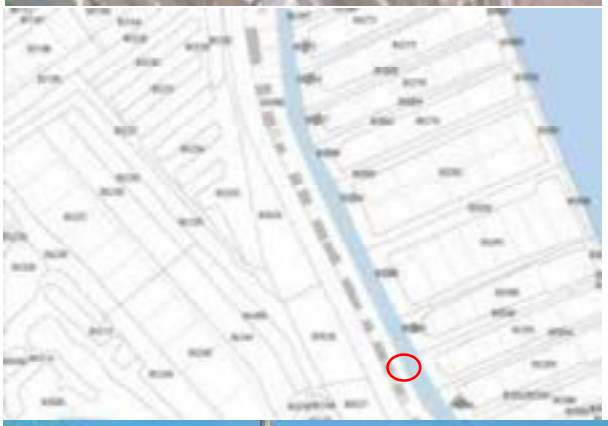
NOM : Nel

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

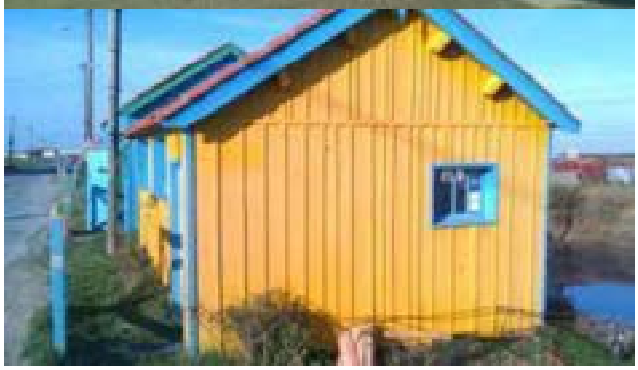
ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°33

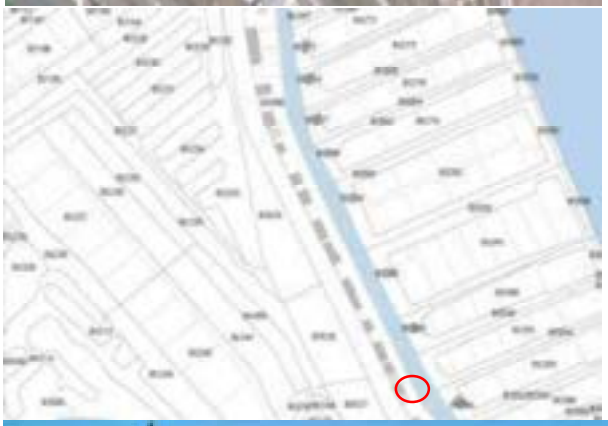
NOM : Pirouette et Cacahuète

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°34

NOM : Pomme d'Amour

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°35

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°36

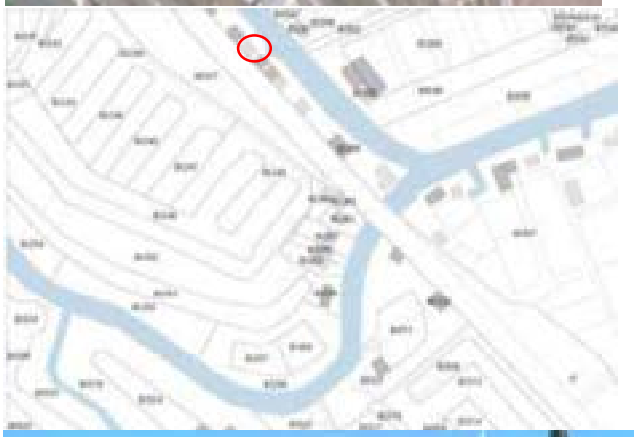
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

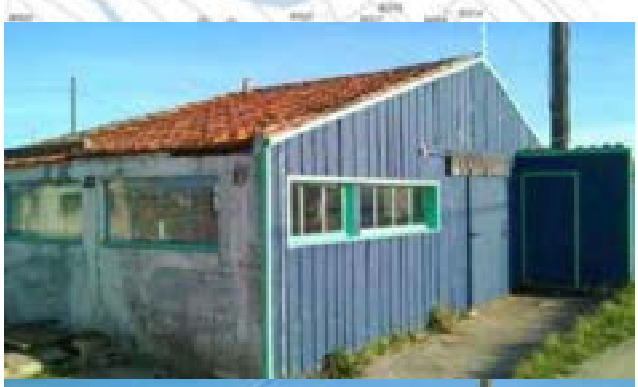
	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
X	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

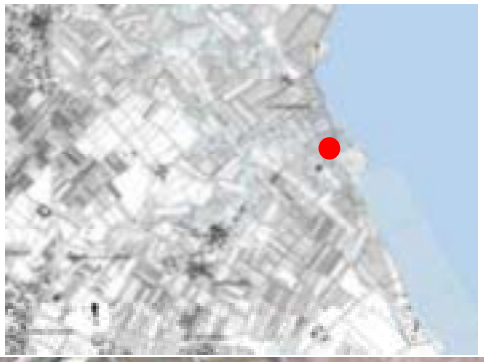
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°37

NOM : Chez Mamelou

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI261









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°38

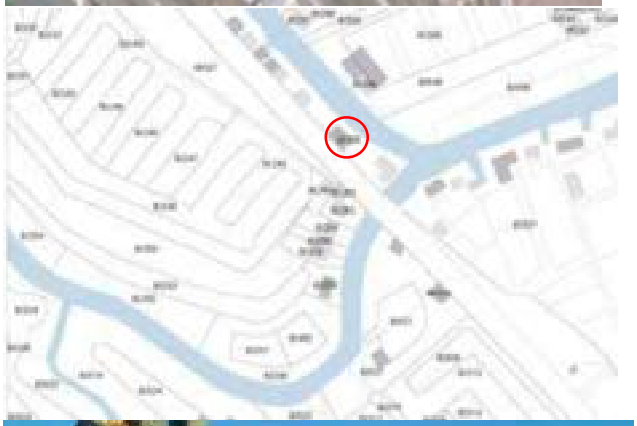
NOM : Chez Mamelou ?

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°39

NOM : Chez Mamelou ?

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°40

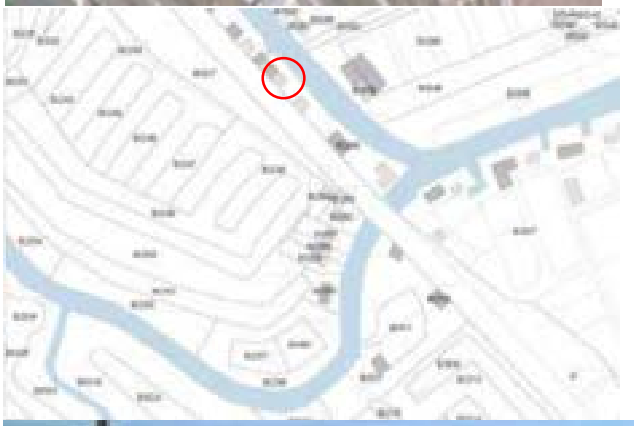
NOM : Chez Mamelou ?

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Plaques de ciment
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

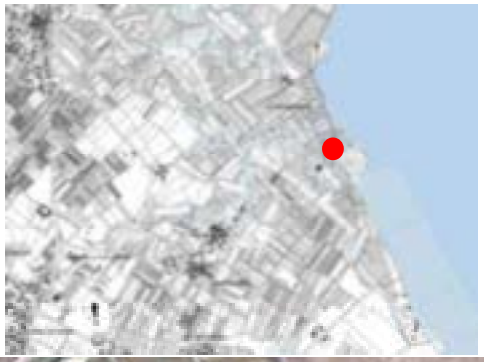
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°41

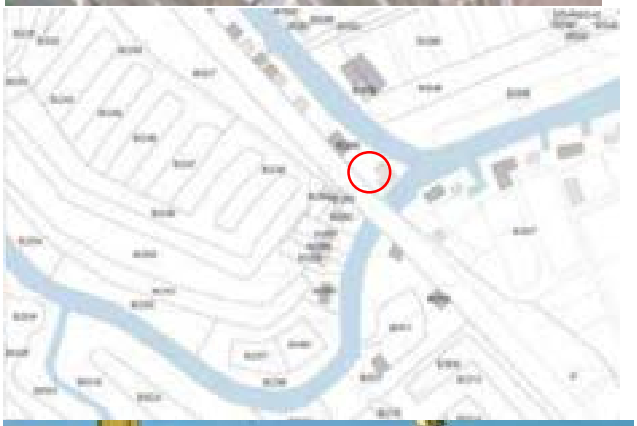
NOM : Chez Mamelou

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile, tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

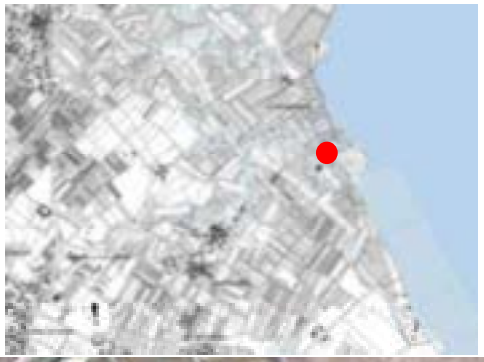
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°42

NOM : Chez Mamelou

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI262









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

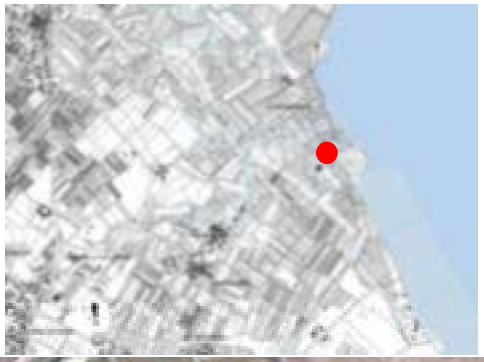
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°43

NOM : Chez Mamelou

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI264









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°44

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
X	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°45

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI521









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Parpaing
Ouverture	
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

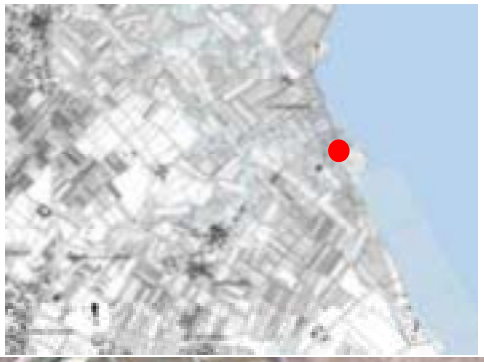
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°46

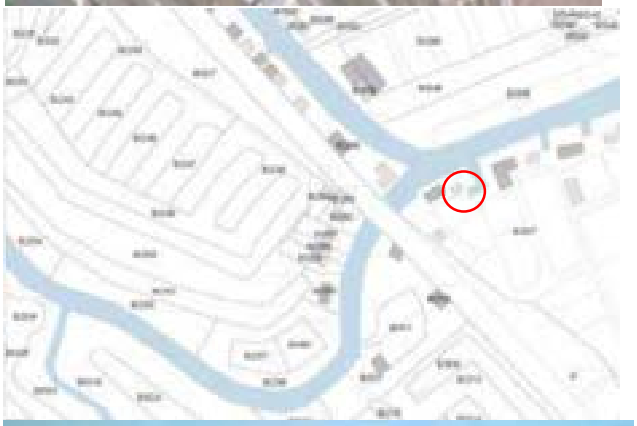
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
	Accès véhicules
X	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°47

NOM :

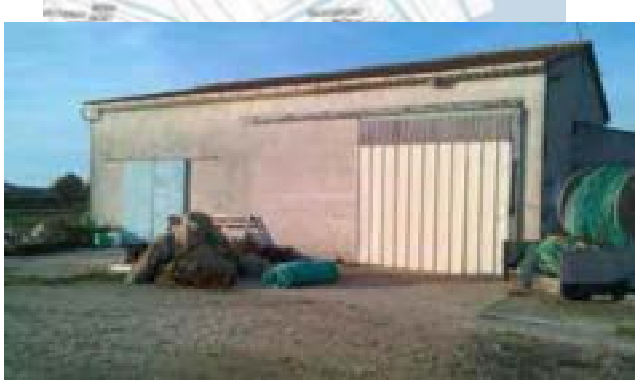
LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°48

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI308







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

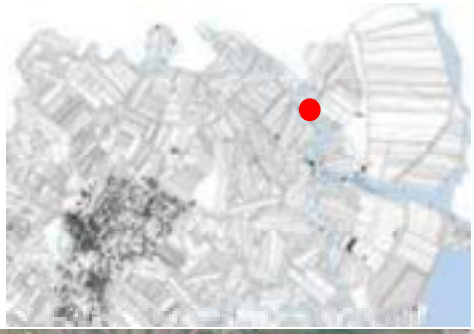
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°49

NOM :

LIEU DIT : Arceau

REF CADASTRALES : CV253







USAGES

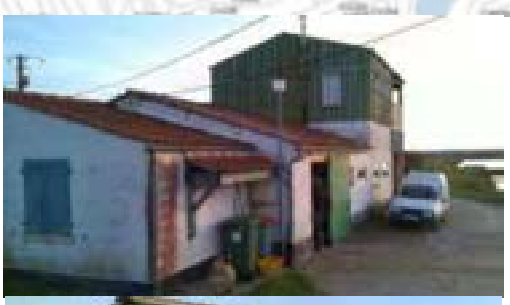
X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
X	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile, tôle
Façades	Enduit, bardage bois
Ouverture	
Clôtures	







FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°50

NOM : COMTE Sébastien

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit, parpaing
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
X	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires



COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°51

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307











USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°52

NOM : AUBRIERE Georges - SOURBIER

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°53

NOM : AUBRIERE Georges - SOURBIER

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°54

NOM : MARTIN Dominique

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant







ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

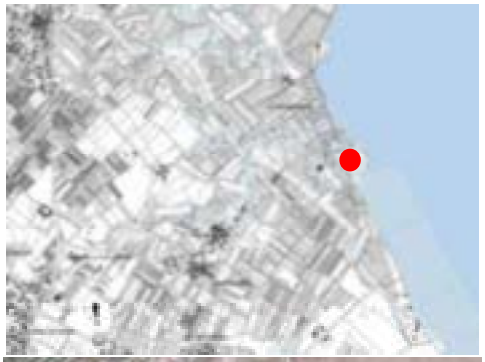
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°55

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Parpaing
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°56

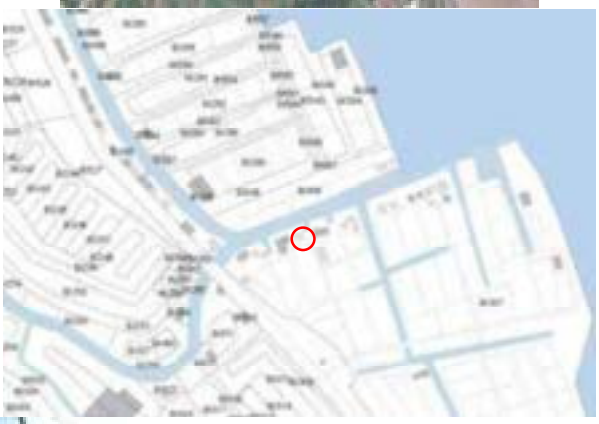
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Parpaing
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°57

NOM : (neuf)

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI307











USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

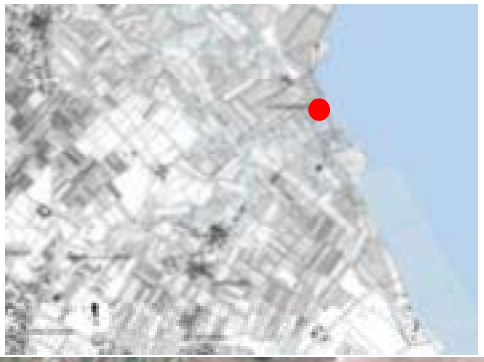
ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Parpaing
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES



N°58

NOM : MOREAU (à vendre)

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266





USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
X	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant ?



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

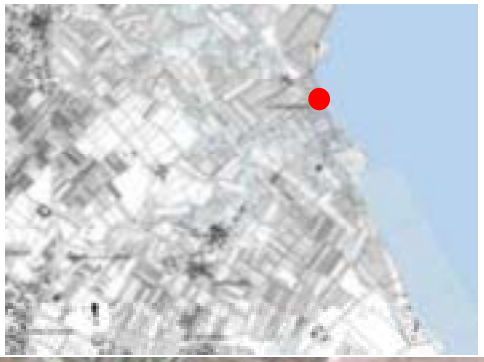
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°59

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI266







USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

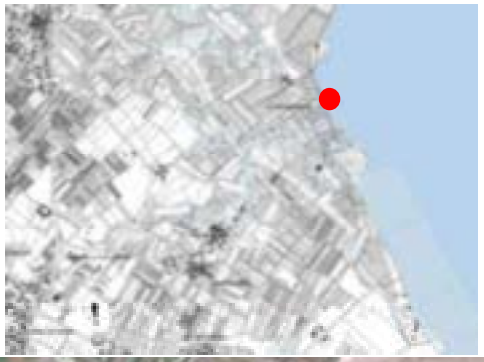
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°60

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI183









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

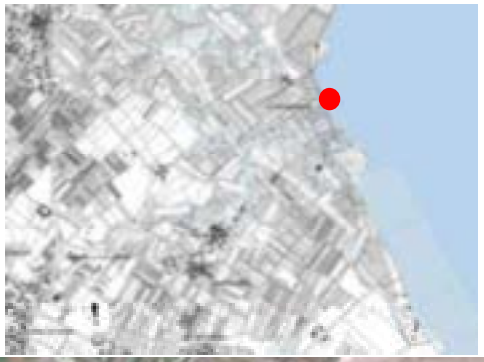
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°61

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI489









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

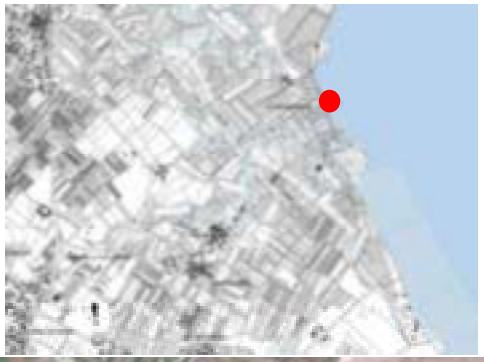
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°62

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI187









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°63

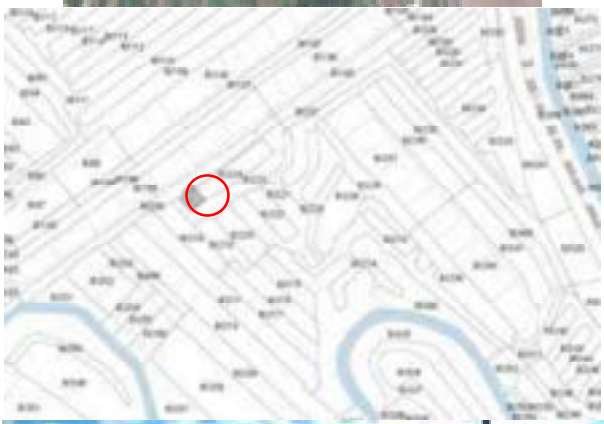
NOM : PAPIN Frédéric

LIEU DIT : La Baudissière – Route de Deau

REF CADASTRALES : BI224









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit, tôle
Ouverture	Bois, PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°64

NOM : VIAUD Michael

LIEU DIT : La Baudissière – Prise des Tannes de la Baudissière

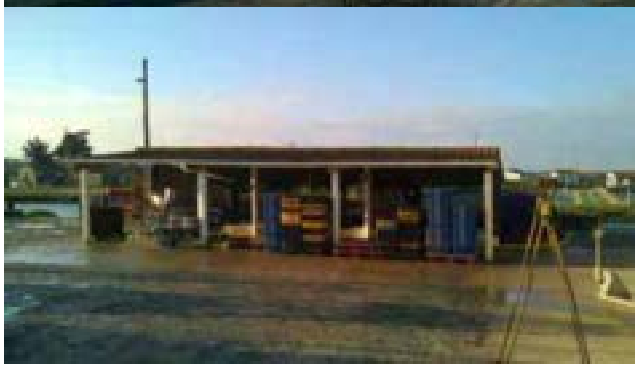
REF CADASTRALES : BI304











USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
X	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°65

NOM :

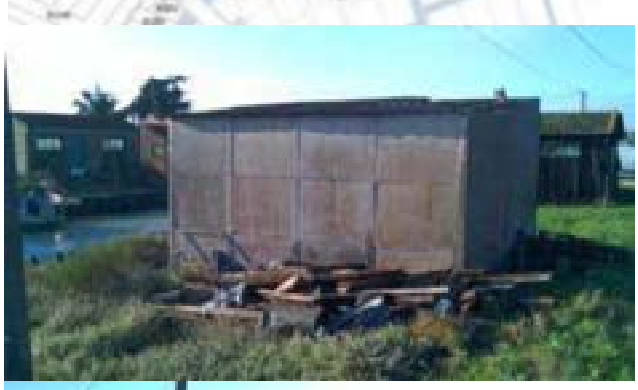
LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI306











USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Plaques de ciment
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°66

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI306









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

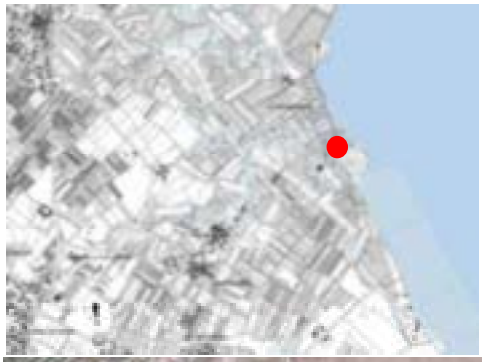
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°67

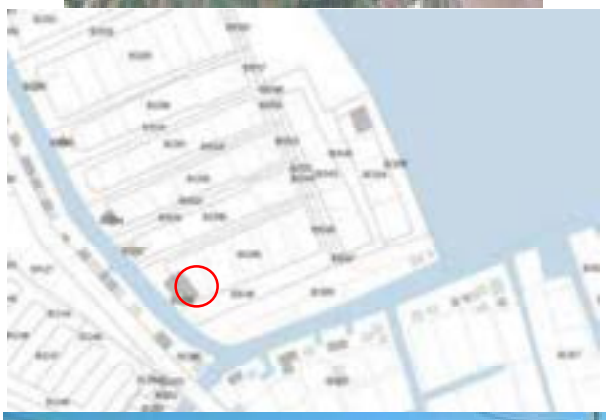
NOM : EARL Les Huîtres Oléronnaises

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI548







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°68

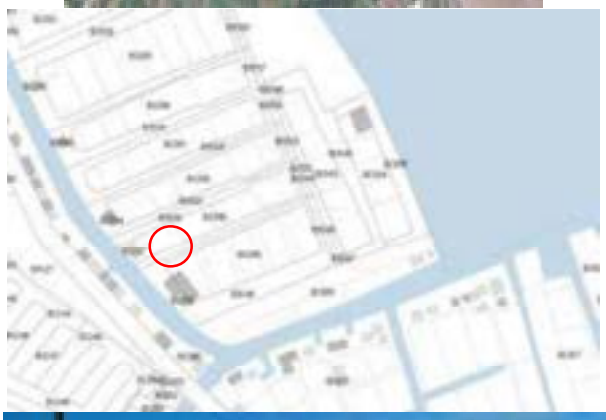
NOM : RICOU Jérémy

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI296









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
X	Autre (préciser) : Pour expédition

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

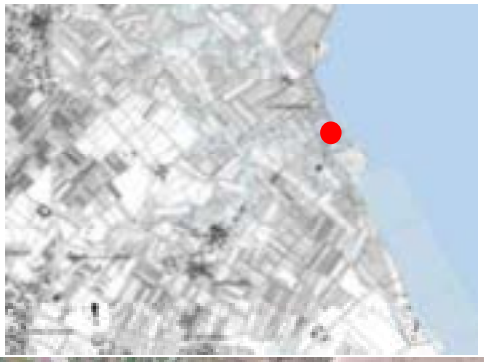
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°69

NOM : BOUILLAUD Pascal

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI286







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°70

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI283









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

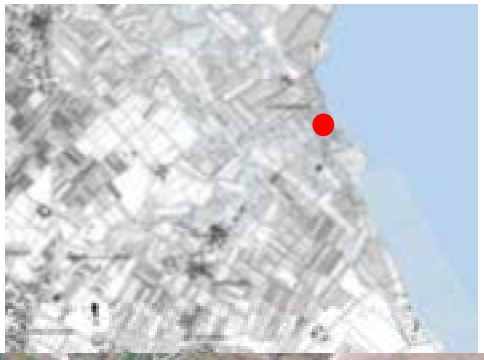
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°71

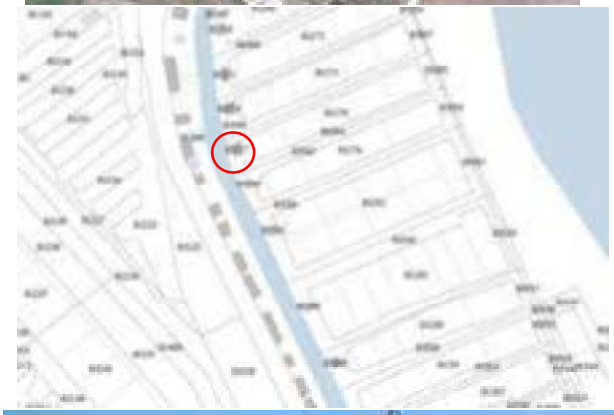
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI277







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°72

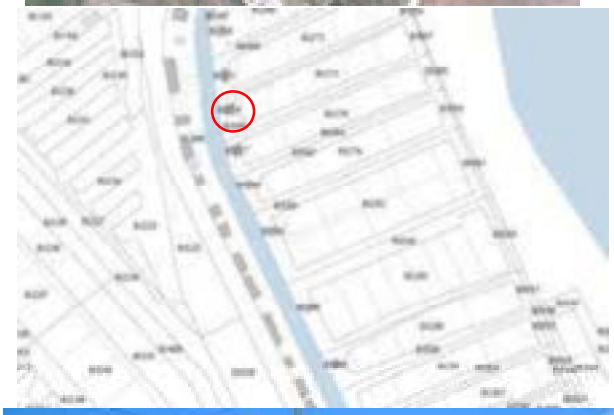
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI274







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

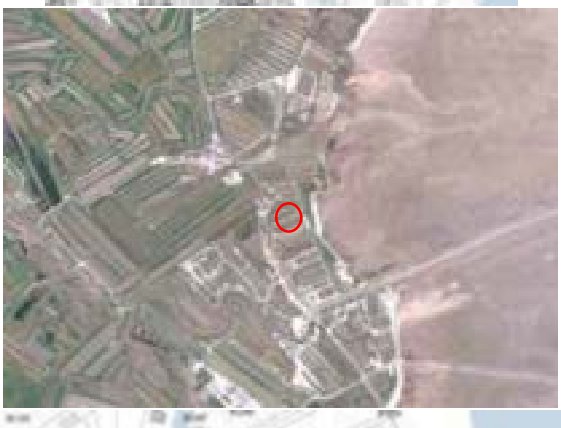
N°73

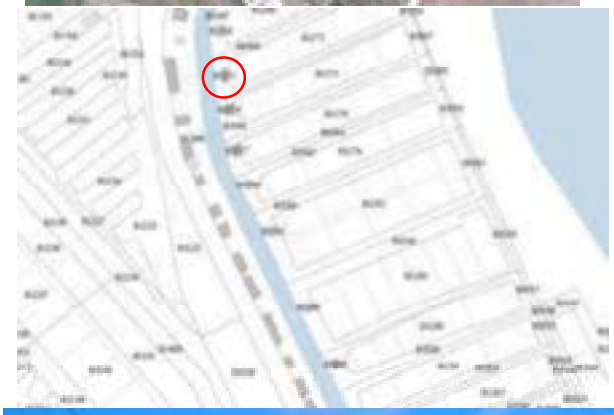
NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI271









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

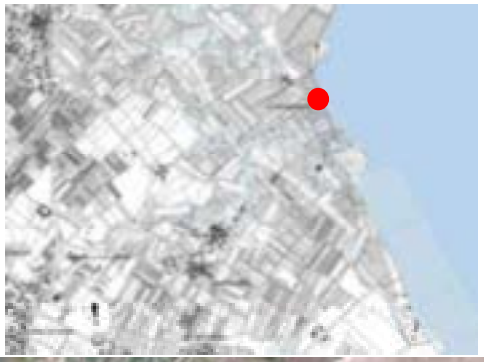
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°74

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI191









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
X	Autre (préciser) : Habitation d'un retraité

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bois
Ouverture	Bois, PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

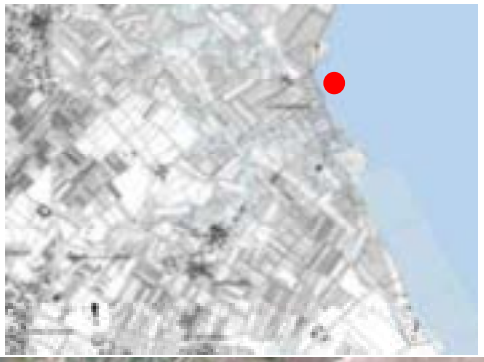
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°75

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°76

NOM :

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI174









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°77

NOM : TESTARD Pascal

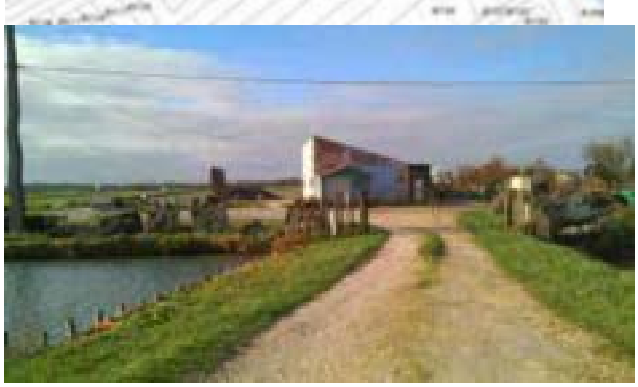
LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI113









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°78

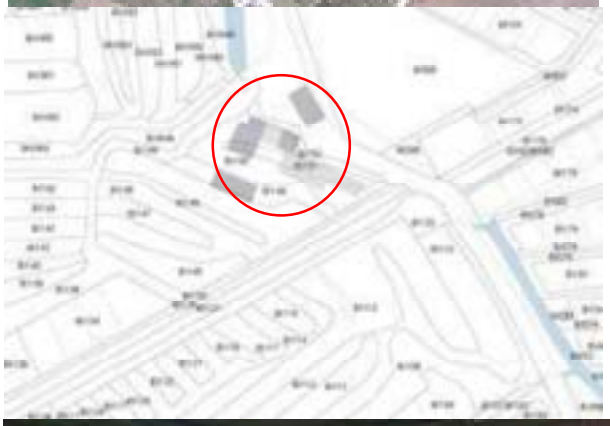
NOM : NADEAU Yann

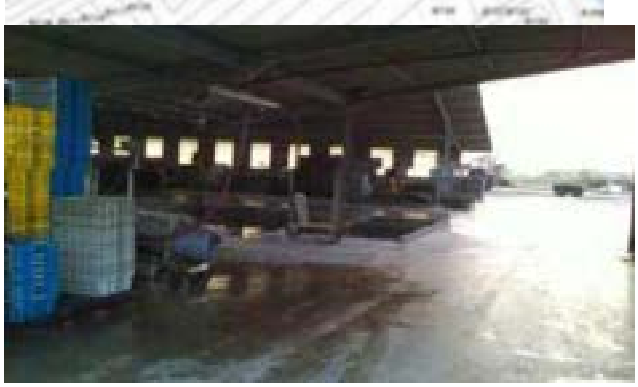
LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI150









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

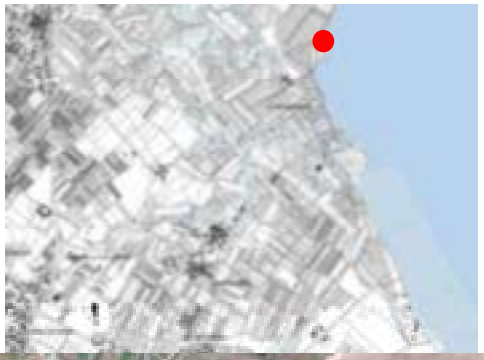
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°79

NOM : SOURBIER

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI166









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

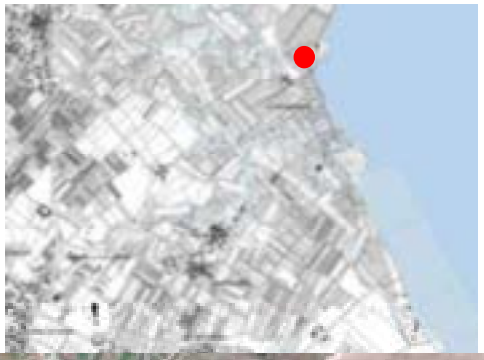
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°80

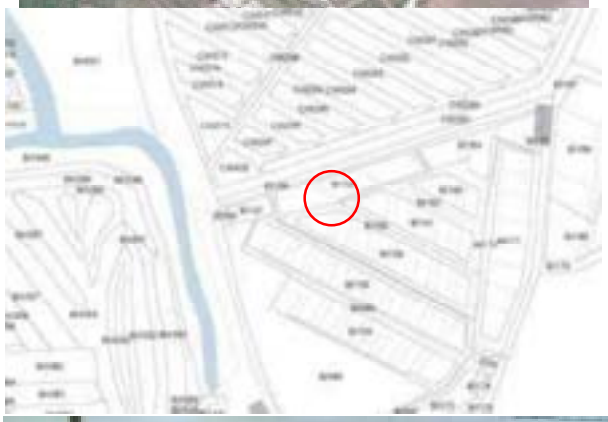
NOM : CHEVALIER (location)

LIEU DIT : La Baudissière

REF CADASTRALES : BI158









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°81

NOM : DANDONNEAU

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : CW276









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

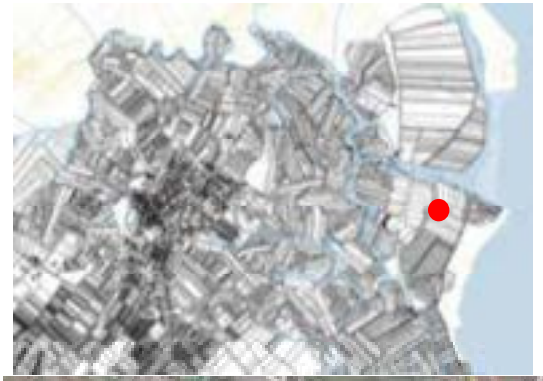
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°82

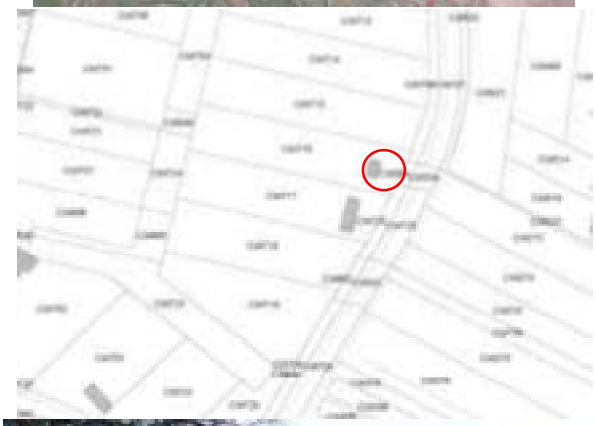
NOM : COURDAVAULT Alain

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou
(55 route des Huîtres)

REF CADASTRALES : CW716







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°83

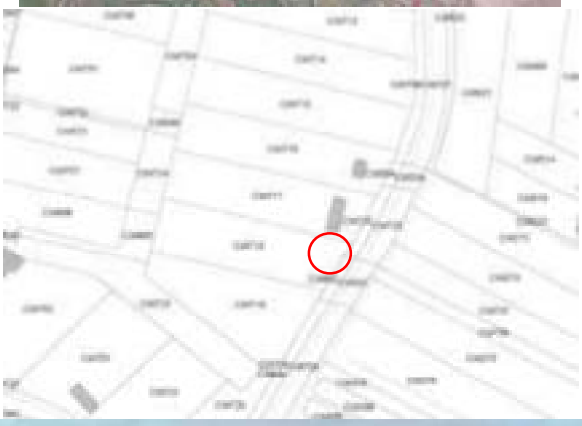
NOM : COUTEAU Gérard

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : CW718









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°84

NOM : JOYEAU Michel

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : CW701









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
X	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
X	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, bardage bois
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°85

NOM :

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : CW721









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°86

NOM : CHEMIN Pierre

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : CW702







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°87

NOM :

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : BH216









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°88

NOM :

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : BH214









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Pierre
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°89

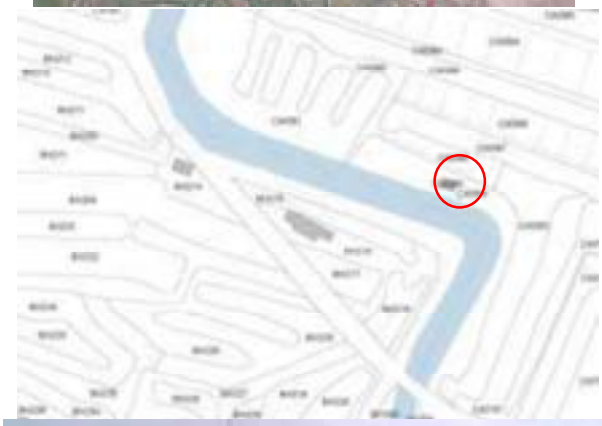
NOM :

LIEU DIT : Arceau – Les Tannes de Batifou

REF CADASTRALES : CW385









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°90

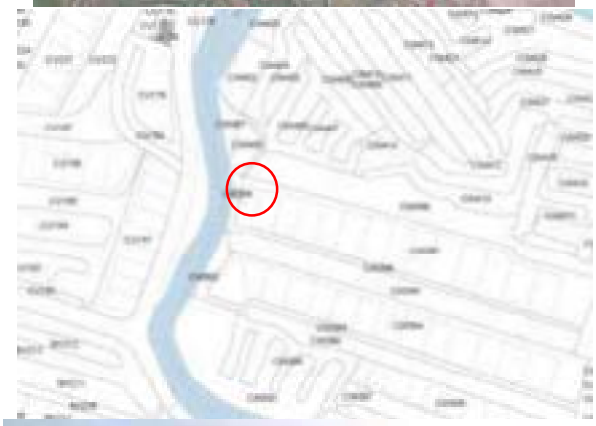
NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CW397









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°91

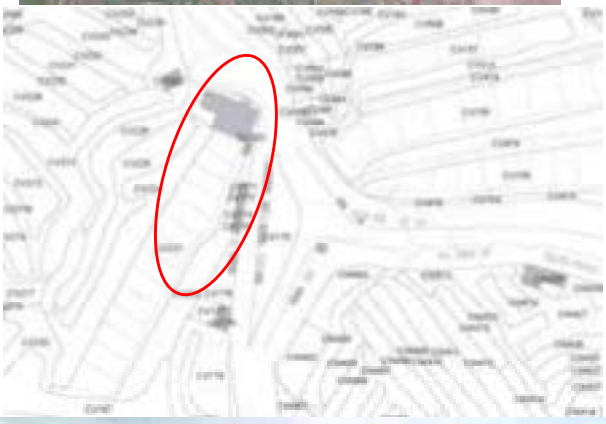
NOM : MASSE Gilles

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV221











USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile, tôle
Façades	Enduit, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°92

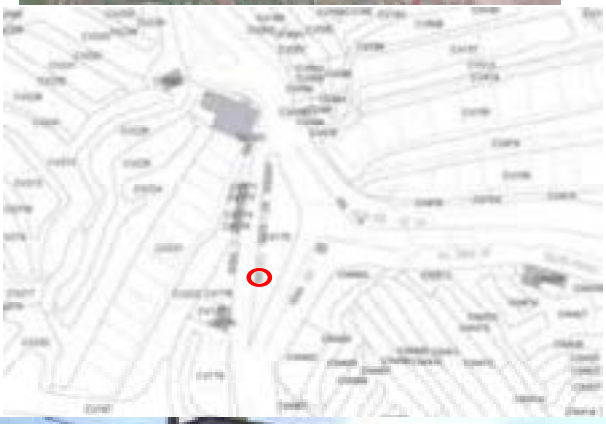
NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV170









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Plaques de ciment
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°93

NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV177









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°94

NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV178









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°95

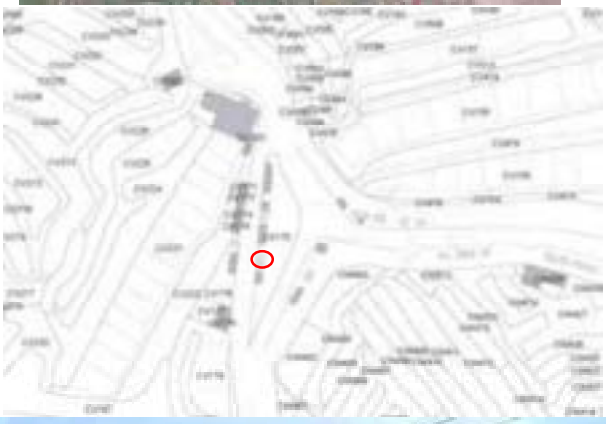
NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV170









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°96

NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV170









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Brique
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°97

NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV170









USAGES

	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
X	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Plaques de ciment
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°98

NOM : EARL Huîtrerie Tessier

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV491









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois, PVC
Clôtures	Grillage

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°99

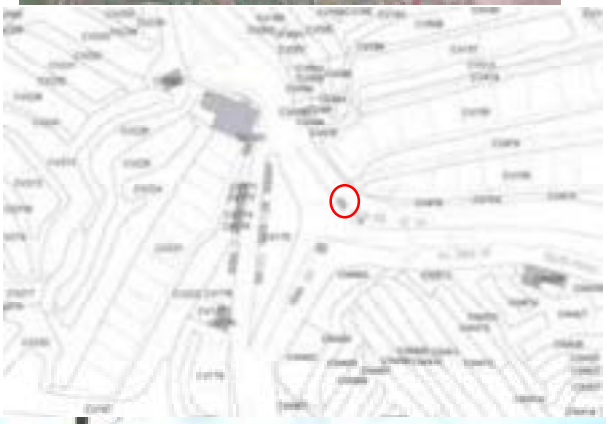
NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°100

NOM : Retraité

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Parpaing
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°101

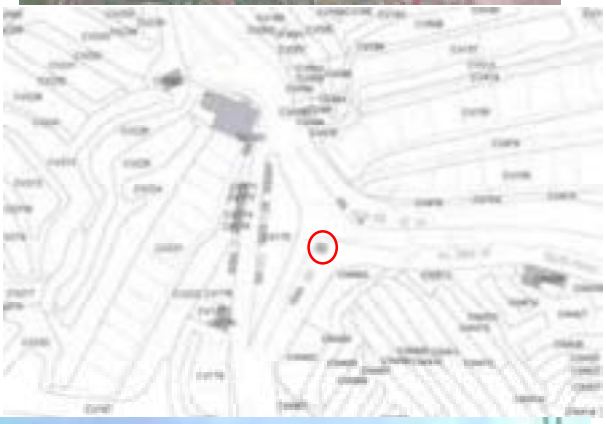
NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°102

NOM :

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°103

NOM : NORMANDIN (retraité)

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CW511









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
X	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°104

NOM : REGNIER Cédric (achat le 08/01/18)

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°105

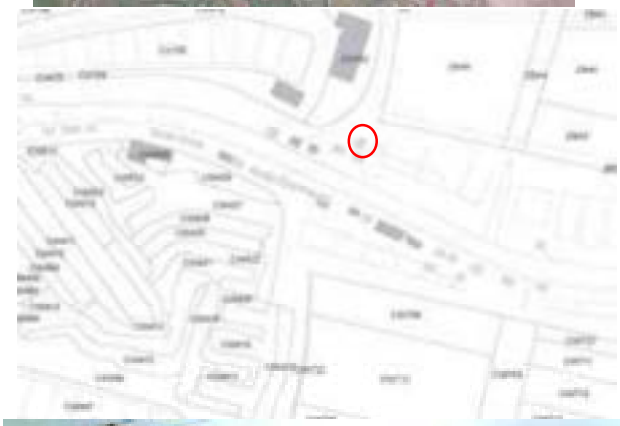
NOM : REGNIER Cédric (achat le 08/01/18)

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, tôle
Ouverture	Métal
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°106

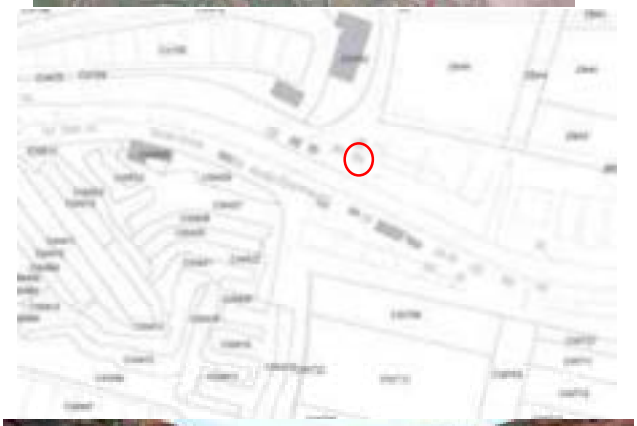
NOM : GARNIER Claude

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Plaques de ciment
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°107

NOM : CHARRIER

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°108

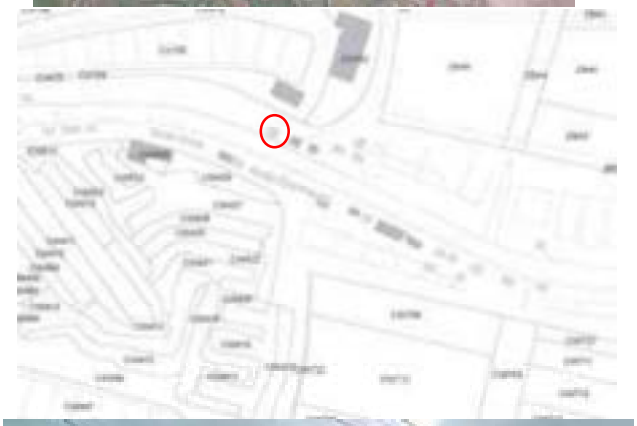
NOM :TROUSSEAU

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°109

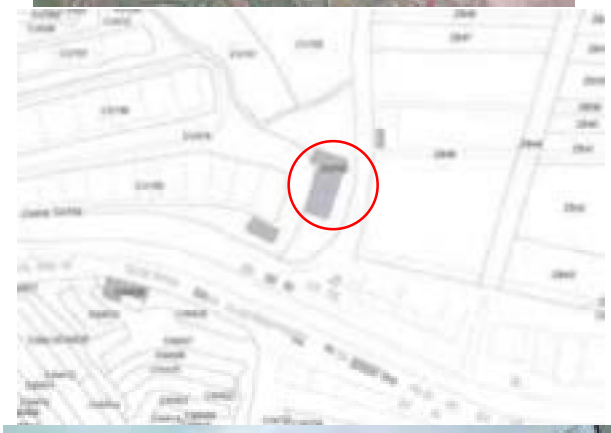
NOM : CHARRIER

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV152









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°110

NOM : MESNARD

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires



COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°111

NOM : REDON Yohann

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°112

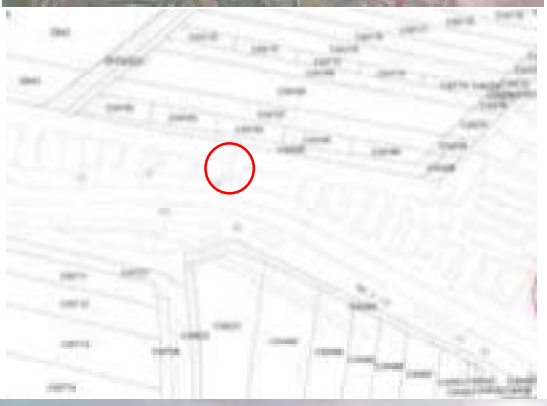
NOM : ULRICH ?

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°113

NOM : ULRICH ?

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Plaques de ciment
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°114

NOM : L'Huître Dousset

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV150







USAGES

X	Ostréiculture
X	Aquaculture (Gambas)
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°115

NOM : ROBBES

LIEU DIT : Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CV112







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

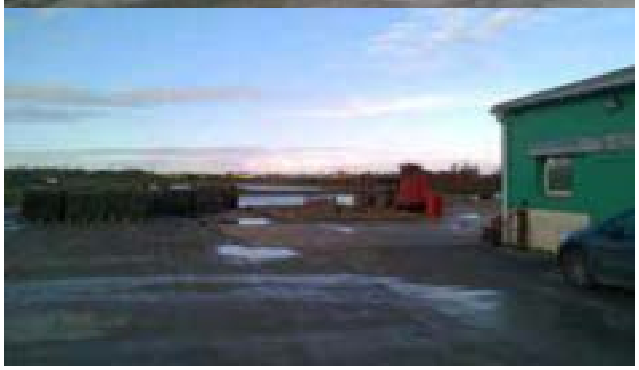
ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit, Bardage bois
Ouverture	PVC
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

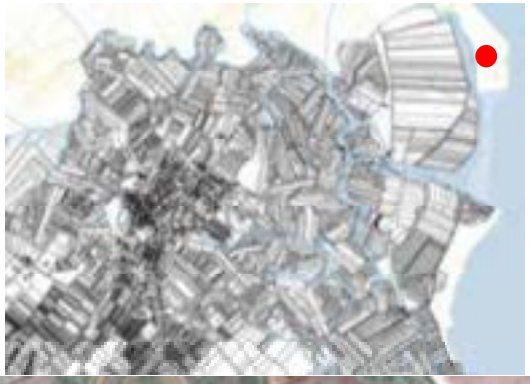
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°116

NOM : VIDEAU Alexis – L'Huître de Bellevue

LIEU DIT : Route de Bellevue – Chenal de l'Islette

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

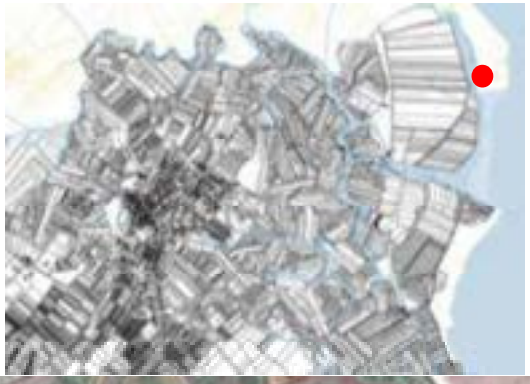
COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°117

NOM : SARL Cœur d'Huîtres

LIEU DIT : Route de Bellevue – Chenal de l'Islette

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°118

NOM :

LIEU DIT : Arceau

REF CADASTRALES : CW708









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°119

NOM : CHOLET Mathieu – EARL Les Parcs d'Oléron

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CW402







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant





ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	Bois, alu
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°120

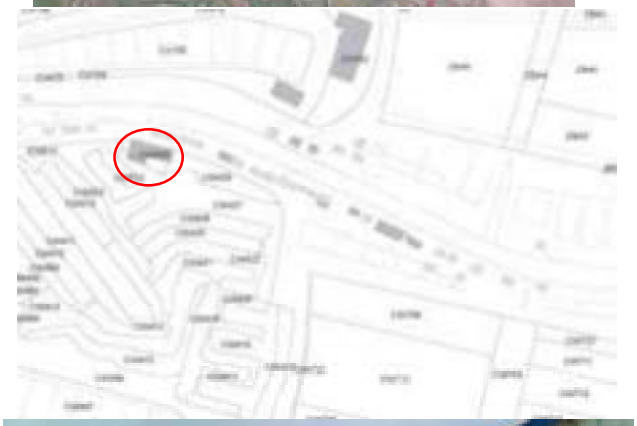
NOM : PAIN Jérôme

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CW428







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile, tôle
Façades	Bardage bois, tôle
Ouverture	PVC
Clôtures	Grillage





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°121

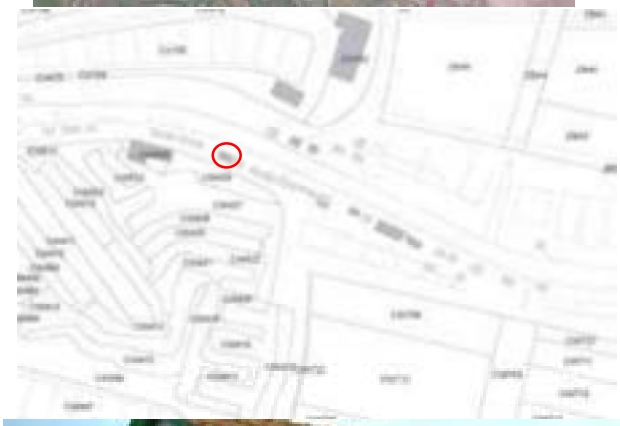
NOM : JOYEAU

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°122

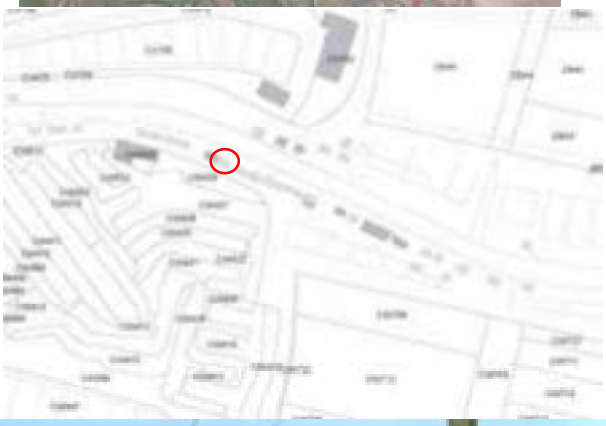
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°123

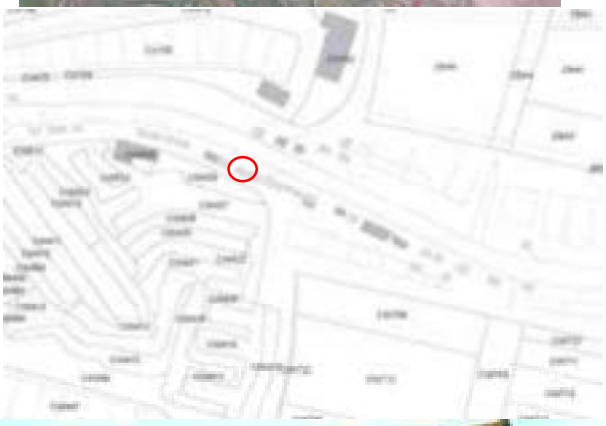
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°124

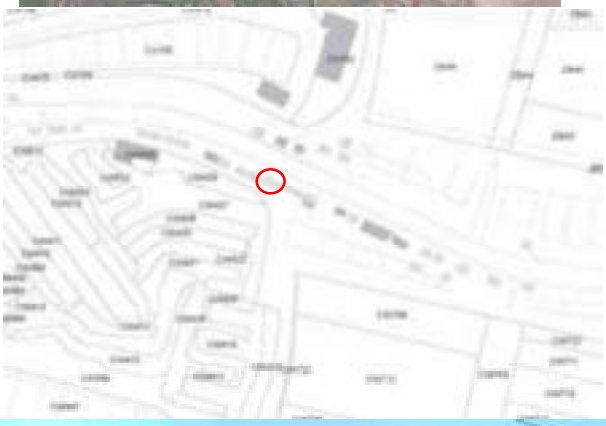
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°125

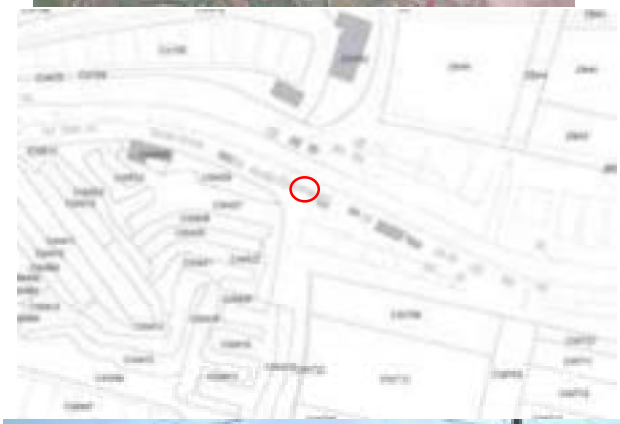
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Plaque de ciment
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°126

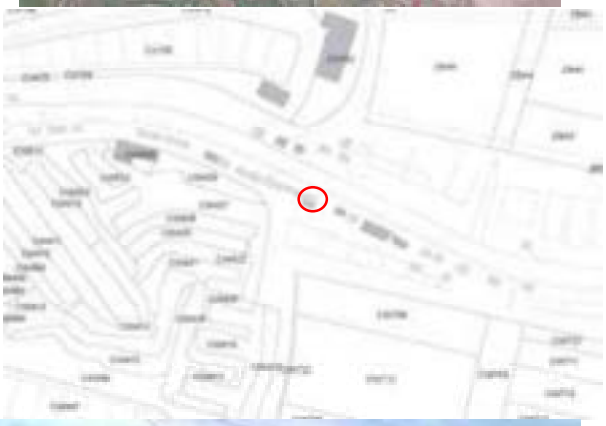
NOM : VIDAUD

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°127

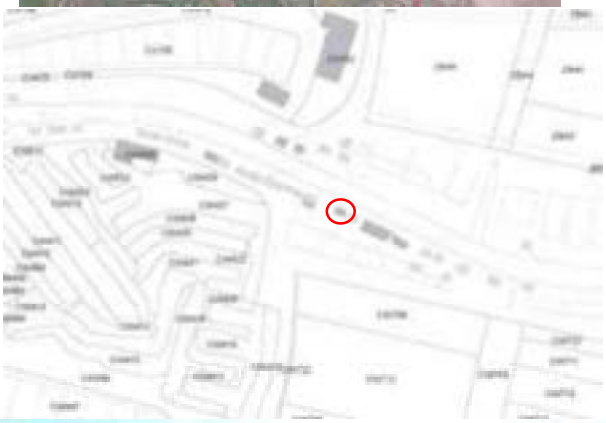
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°128

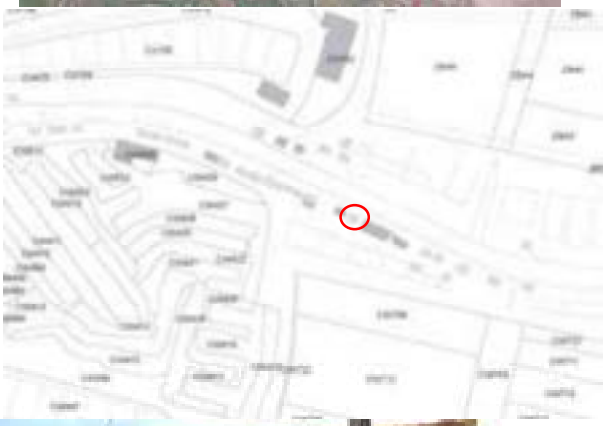
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°129

NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°130

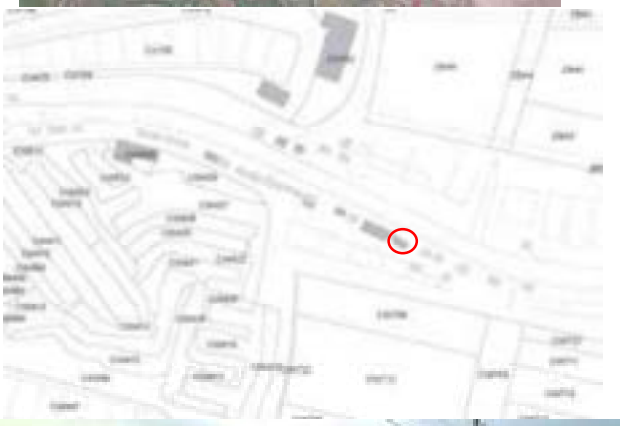
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°131

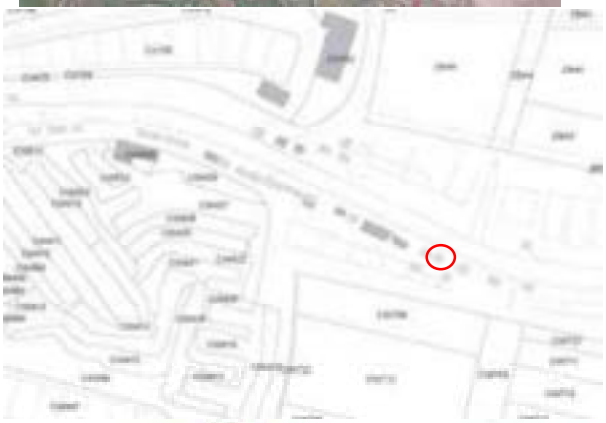
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit, bardage bois
Ouverture	PVC
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°132

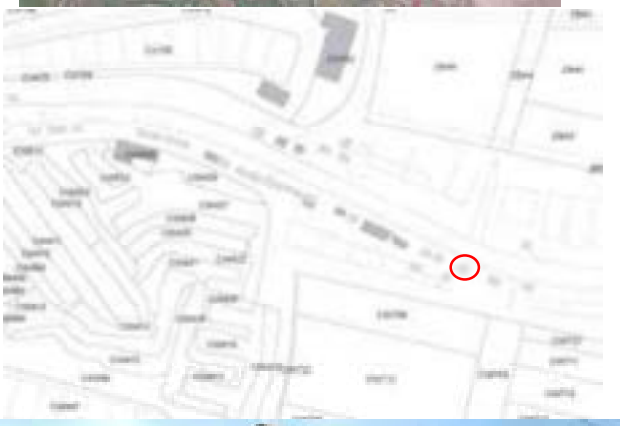
NOM : AUBRIERE Sylvie

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant



ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	



FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°133

NOM : VIDEAU David

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES : CW709











USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tuile
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°134

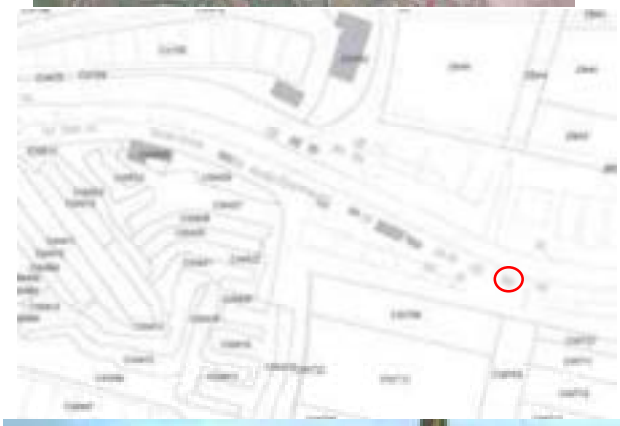
NOM :

LIEU DIT : Les Tannes de Batifou – Chenal d'Arceau

REF CADASTRALES :









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

	Entretenu – fonctionnel
X	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
X	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
X	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°135

NOM : TETAUD Sylvie et Dominique

LIEU DIT : Route de Boyardville

REF CADASTRALES : CR255







USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
X	Dégustation
X	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Bardage bois
Ouverture	Bois
Clôtures	





FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
X	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°136

NOM :

LIEU DIT : Route de Boyardville

REF CADASTRALES : CR477









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	Bois
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
X	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS - FICHES CABANES

N°137

NOM :

LIEU DIT : Route de Boyardville

REF CADASTRALES : CR260









USAGES

X	Ostréiculture
	Aquaculture
	Conchyliculture
	Pisciculture
	Restauration
	Dégustation
	Vente
	Cabane d'artiste – artisanat
	Activité culturelle
	Autre (préciser)

ETAT

X	Entretenu – fonctionnel
	Dégradé
	Ruine /abandonné
	Vacant

ASPECT ARCHITECTURAL

Couverture	Tôle
Façades	Enduit
Ouverture	Métal
Clôtures	

FONCTIONNEMENT-ABORDS

X	Stationnement sur site
	Stationnement sur rue/voie
	Stationnement sur espace libre hors voirie /
X	Stockage intérieur
X	Stockage extérieur
X	Accès véhicules
	Appontements
	Accès chenal/littoral
	Sanitaires

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1.3. BILAN DES ESPACES BOISES ET MOUVEMENTS DES ESPACES BOISES CLASSES

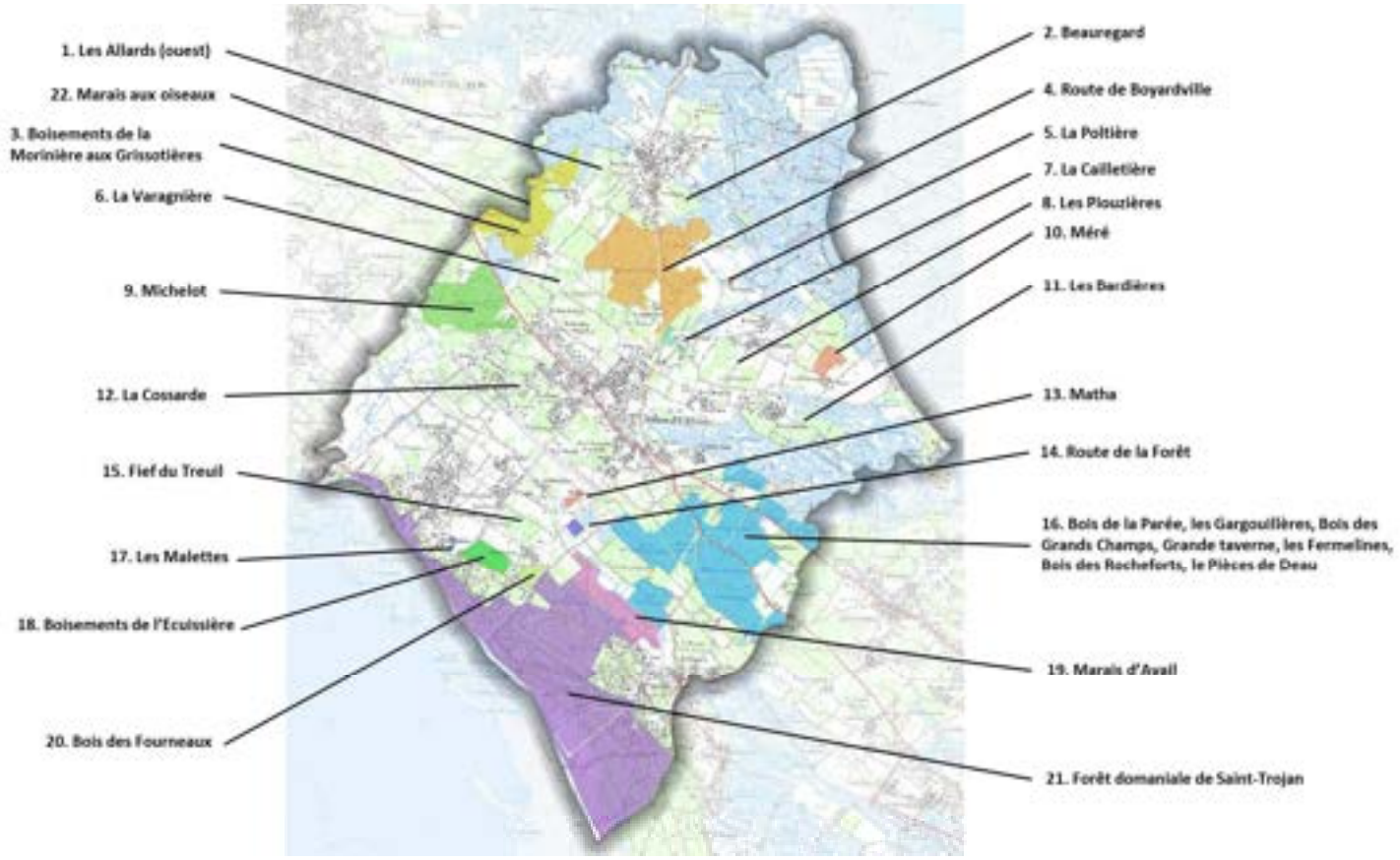
DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 13 Janvier 2020



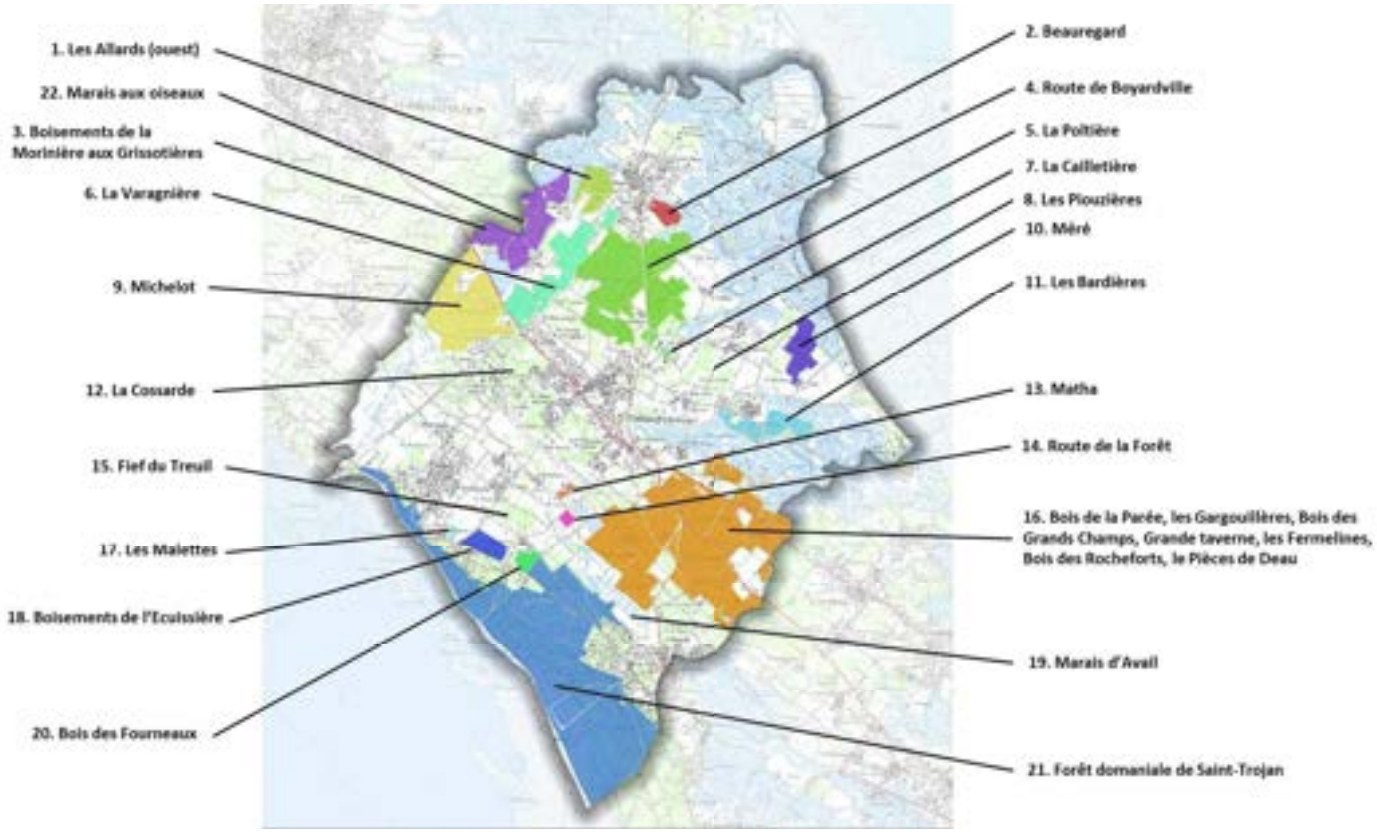
Gheco Urbanisme

Eau-Méga

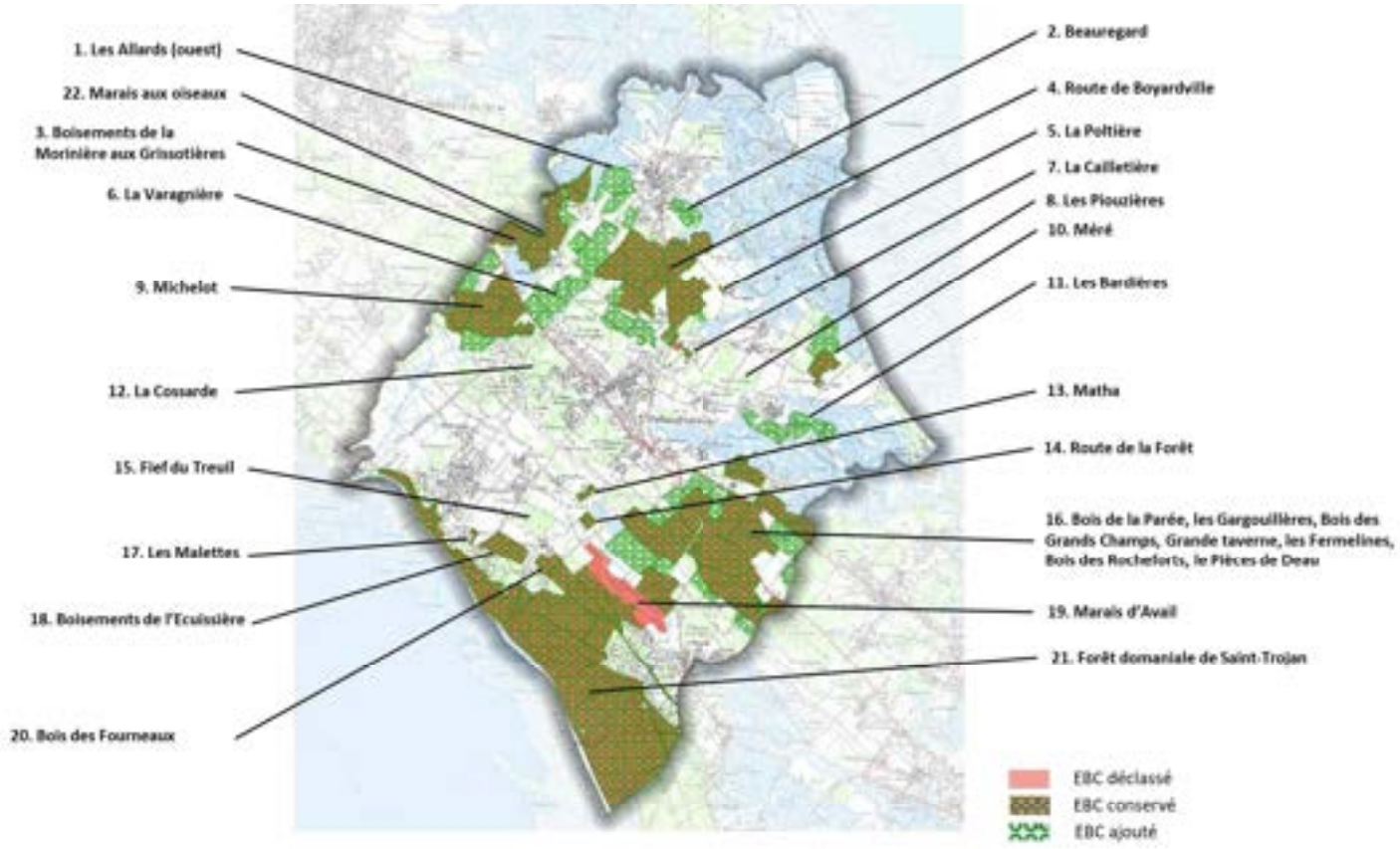
ESPACES BOISES CLASSES AU PLU EN VIGUEUR



ESPACES BOISES CLASSES DU PROJET DE PLU



COMPARAISON PLU EN VIGUEUR/PROJET



1. Les Allards (Ouest)



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements très récents suite à un enfrichement après déprise agricole

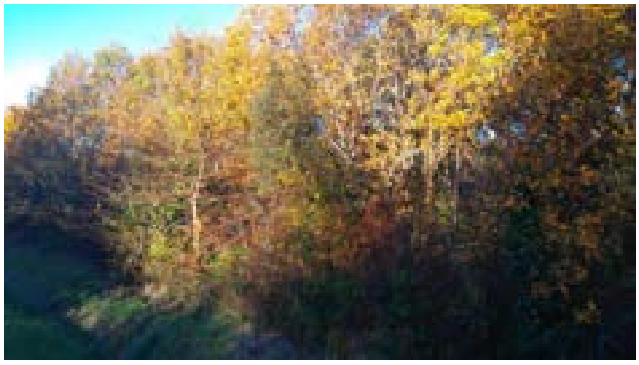
Occupation actuelle des sols : -

Intérêt du boisement : Chenaie récenteavec beaucoup de tamaris notamment en bordure faisant partie du corridor écologique reliant le marais de la Perroche et le marais ostréicole au Nord

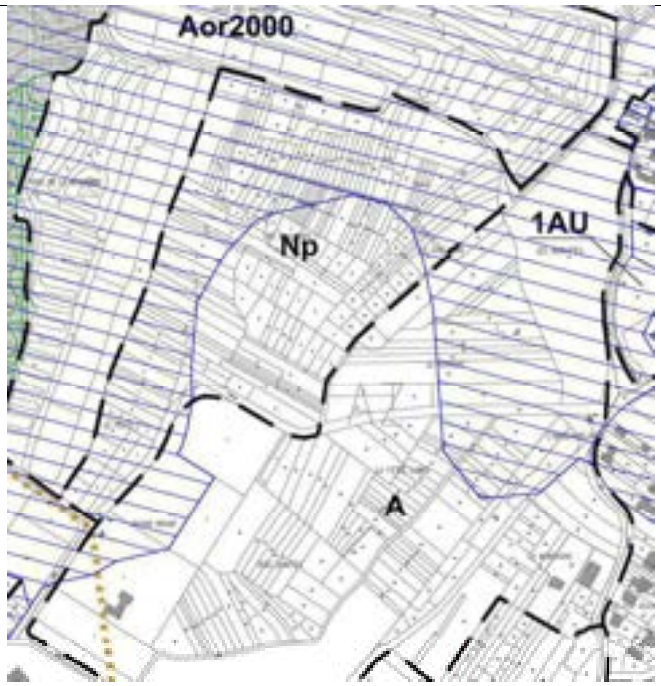
Taille, importance, localisation : près de 14 ha de jeune boisement à L'Ouest des Allards

Espace boisé significatif : oui car crée une zone de transition entre le village des Allards et le marais

Proposition de mouvement : classement en EBC







Extrait PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
1.Les Allards (Ouest)	0	13,86	**13,86**

2. Beauregard



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements très récents suite à un enfrichement après déprise agricole

Occupation actuelle des sols : parcelles à camper

Intérêt du boisement : Boisements de chênes verts et de tamaris

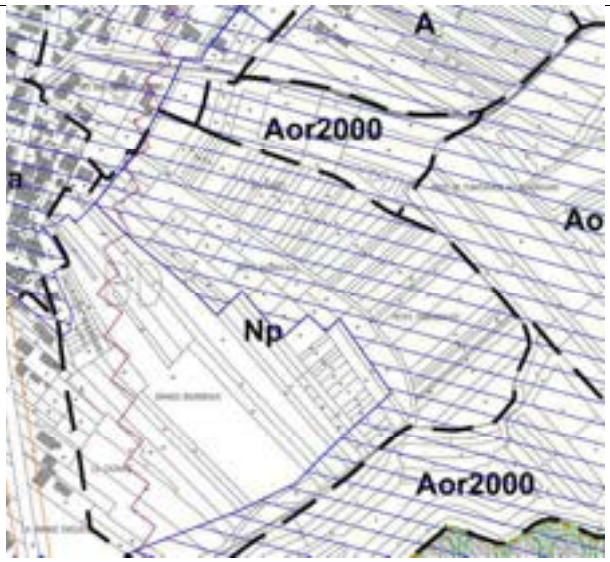
Taille, importance, localisation : près de 7 ha de jeune boisement

Espace boisé significatif : oui car crée une zone de transition entre le village des Allards et le marais

Proposition de mouvement : classement en EBC







Extrait PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
2.Beauregard	0	6,45	**6,45**

3. Boisementsde la Morinière aux Grissotières



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements relativement anciens avec un début d'enfrichement dans les années 50

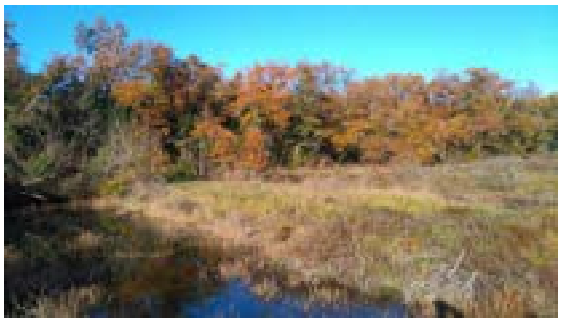
Occupation actuelle des sols : quelques domaines et une carrière au Sud

Intérêt du boisement Boisements de chênes et de lauriers intéressant d'un point de vue écologique (partie du corridor reliant le marais de la Perroche et les marais ostréicoles au Nord

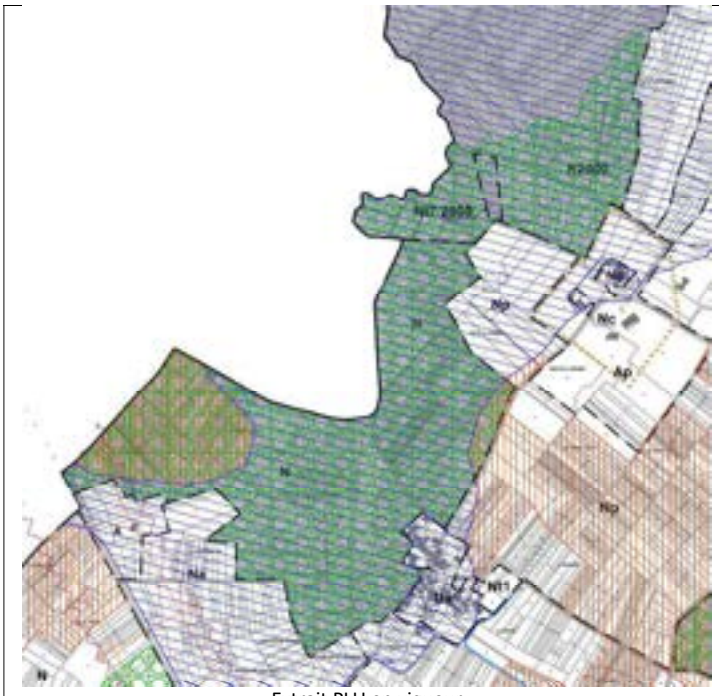
Taille, importance, localisation : ensemble boisé de plus de 20 ha

Espace boisé significatif : oui car important d'un point de vue écologique

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant et classement d'environ 3,7 ha de boisement supplémentaire





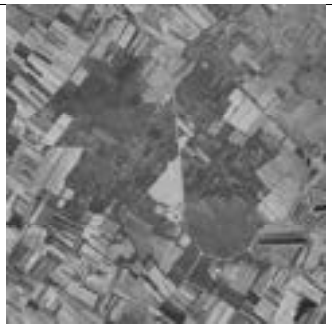


Extrait PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
3.Boisements de la Morinière aux Grissotières	38,14	41,87	**3,73**

4. Route de Boyardville



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements anciens

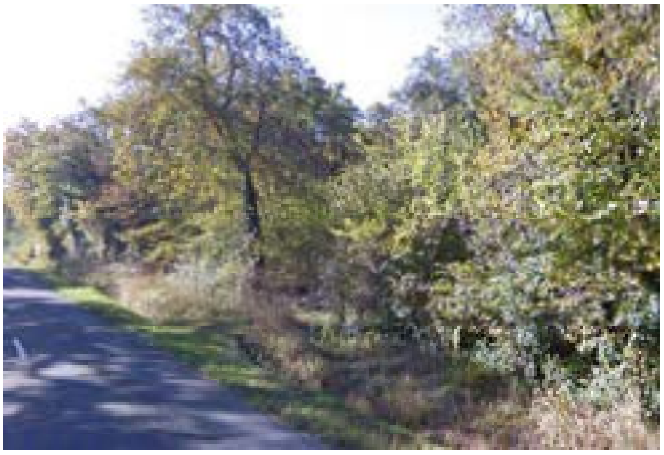
Occupation actuelle des sols : domaine au sein du boisement

Intérêt du boisement: Boisements de charmes, lauriers et quelques chênes
Quelques zones de taillis bien avancés

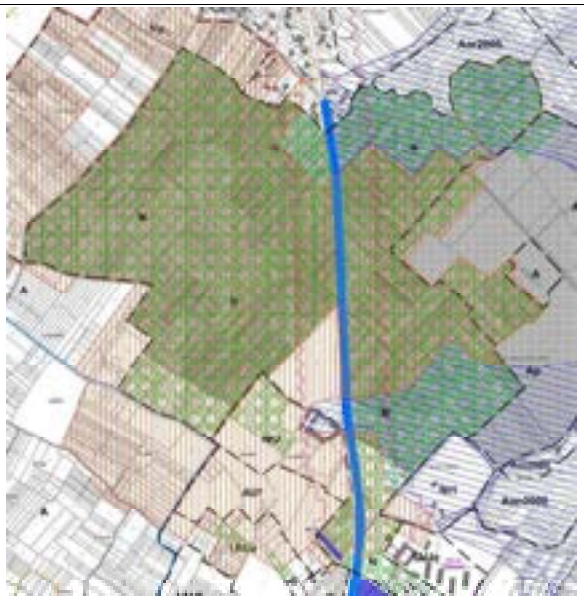
Taille, importance, localisation : près de 100 ha de boisements antérieurs à 1957

Espace boisé significatif : oui car ancien et d'une surface intéressante, fort intérêt écologique et paysager (coupure d'urbanisation entre Les Allards et le bourg de Dolus

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant et classement d'environ 16 ha de boisement supplémentaire







Extrait PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
4.Route de Boyardville	82,11	98,21	**16,10**

5. La Poltière


1957


1976


2017

Evolution temporelle : boisements anciens

Occupation actuelle des sols : -

Intérêt du boisement : Boisements de charmes, lauriers et quelques chênes

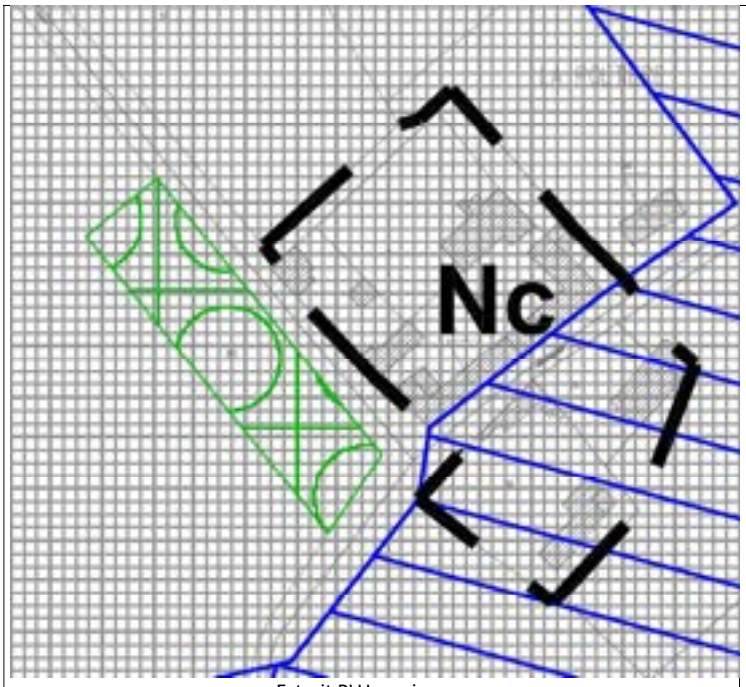
Quelques zones de taillis bien avancés

Taille, importance, localisation : Environ 3000 m² de bois masquant le lieu-dit de la Poltière depuis la route

Espace boisé significatif : oui

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant





Extrait PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
5.La Poltière	0,28	0,28	**0**

6. La Varagnière



1957



1976



2017

Evolution temporelle : quelques parcelles boisées depuis longtemps mais entité boisée récente due à l'enfrichement (déprise agricole)

Occupation actuelle des sols : quelques domaines et une carrière au Sud

Intérêt du boisement Boisements de chênes et de lauriers intéressant d'un point de vue écologique (partie du corridor reliant le marais de la Perroche et les marais ostréicoles au Nord) et paysager (coupure d'urbanisation entre la carrière et Les Bouchotières)

Taille, importance, localisation : ensemble boisé de plus de 40 ha

Espace boisé significatif : oui car important d'un point de vue écologique et coupure d'urbanisation entre la carrière et Les Bouchotières

Proposition de mouvement : classement d'environ 40 ha de boisement







Extrait PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
6.La Varagnière	0	40,64	**40,64**

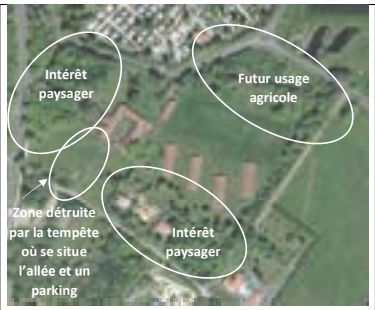
7. La Cailletière



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisement ancien, destruction d'une partie du boisement suite à la tempête Martin en 1999.

Occupation actuelle des sols :
Ancien domaine agricole transformé en colonie de vacances puis, plus récemment en lieu de vie pluriactivités et intergénérationnel. Une allée permet d'accéder au bâtiment principal et au domaine. Un espace de stationnement existe à l'Ouest de l'allée (photo). Au Nord-Est se trouve une prairie bordée au nord et à l'est par des bois clairsemés.

Intérêt du boisement : boisements de chênes ayant un intérêt paysager notamment sur la partie Ouest et Sud.
Le boisement situé au Nord-Est est très peu dense.

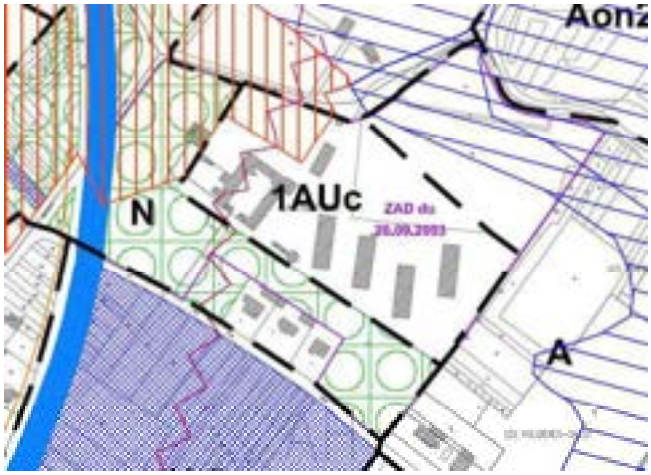
Taille, importance, localisation : boisements de parcs

Espace boisé significatif : non car boisement peu denses et éparses

Proposition de mouvement : Déclassement de la partie allée et parking existant et suppression de la demande de classement du 07.02.2019 (voir page suivante).





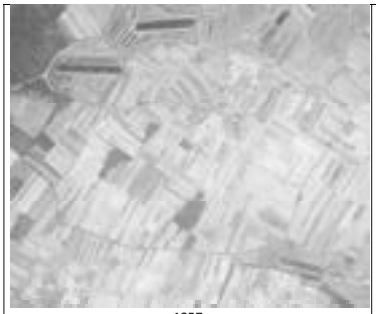


Plan EBC en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
7. La Cailletière	2,17	1,86	**-0,31**

8. Les Piouzières



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisement récent : début d'enfrichement entre 1980 et 1990

Occupation actuelle des sols : -

Intérêt du boisement : boisements de chênes verts

Taille, importance, localisation : boisement composé de sujets jeunes

Espace boisé significatif : non car zone enfrichée, pas de réel boisement

Proposition : zonage N







Extrait du PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
8. Les Piouzières	0	0	**0**

9. Michelot



1957



1976



2017

Evolution temporelle : secteur de déprise agricole dont l'enfrichement peut se voir dès 1976.

Occupation actuelle des sols : quelques parcelles agricoles et quelques entreprises

Intérêt du boisement Boisements de chênes et de lauriers intéressant d'un point de vue écologique (partie du corridor reliant le marais de la Perroche et les marais ostréicoles au Nord

Taille, importance, localisation : ensemble boisé de 59 ha

Espace boisé significatif : oui car important d'un point de vue écologique

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant et classement d'environ 15 ha de boisement supplémentaire







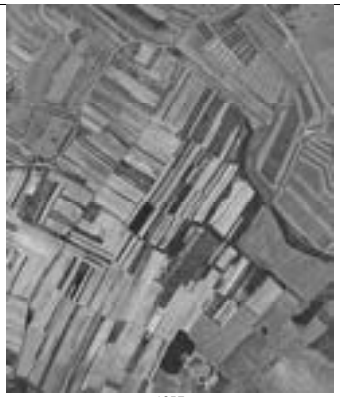
Plan EBC en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
9.Michelot	42,42	57,45	**15,03**

10. Méré



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements récents déprise agricole

Occupation actuelle des sols : -

Intérêt du boisement : boisements de chênes pédonculés,pins et ajoncs ayant un intérêt écologique limité

Taille, importance, localisation : friches évoluées de près de 9 ha et 16 ha de jeunes boisements

Espace boisé significatif : la partie la plus arborée

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant et classement d'environ 9 ha de boisement supplémentaire







Extrait du PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
10.Méré	**6,71**	**16,09**	**9,38**

11. Les Bardières



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements relativement récents après l'abandon d'espaces agricoles

Occupation actuelle des sols : -

Intérêt du boisement : boisements de chênes pédonculés,laurier et ajonc ayant un intérêt paysager intéressant (coupure marais/hameau des Bardières)

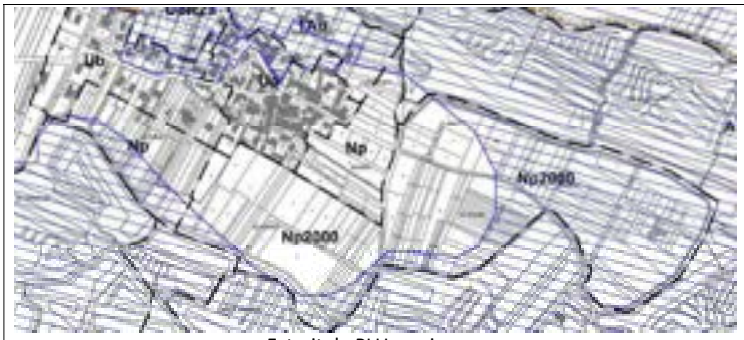
Taille, importance, localisation : ensemble de boisements de près de 18 ha

Espace boisé significatif : oui car il présente un fort intérêt paysager

Proposition de mouvement : classement d'environ 17,6 ha de boisement supplémentaire







Extrait du PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
11.Les Bardières	0	17,65	**17,65**

12. La Cossarde



1957



1976



2017

Evolution temporelle : secteur de déprise agricole dont l'enfrichement peut se voir dès 1976 sur certaines parcelles

Occupation actuelle des sols : quelques prairies et cerné par des habitations

Intérêt du boisement : Boisement de chênes et de pins enclavé dans l'enveloppe bâtie

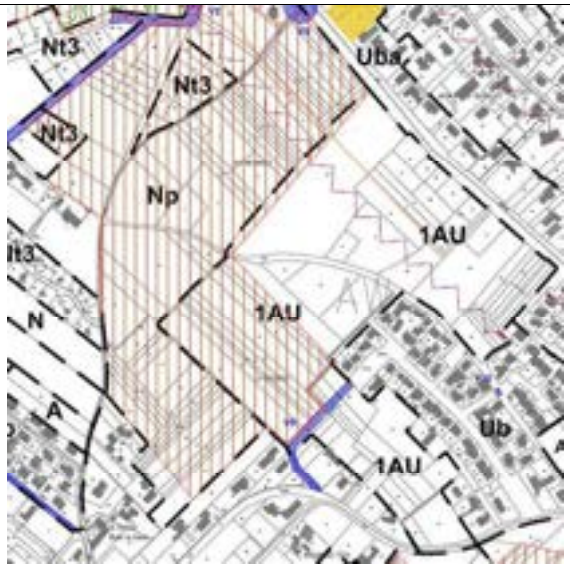
Taille, importance, localisation : morcellement boisé de 30 ha au sein de l'enveloppe urbaine

Espace boisé significatif : non car morcelé et hétérogène au sein de l'espace urbanisé

Proposition de mouvement : Proposition : zonage N et OAP sur les secteurs AU







Extrait du PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
12. La Cossarde	0	0	**0**

13. Matha



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements anciens

Occupation actuelle des sols : Propriété privé, domaine

Intérêt du boisement : Intérêt paysager en contribuant à dissimuler le centre de traitement des déchets situé à proximité

Taille, importance, localisation : boisements d'environ 1,6 ha au total composés de vieux sujets

Espace boisé significatif : oui car il s'agit de boisements anciens dont l'intérêt paysager est important

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant





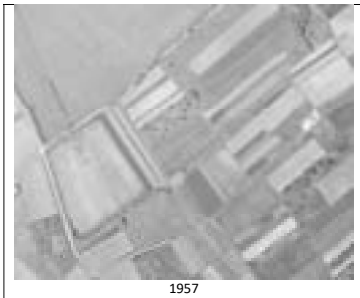


Extrait du PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
13.Matha	1,63	1,63	**0**

14. Route de la Forêt



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisement datant des années 65

Occupation actuelle des sols : proximité d'un centre de traitement des déchets

Intérêt du boisement : boisement homogène dont l'intérêt est paysager au vu de la proximité du centre de transfert

Taille, importance, localisation : boisements d'environ 2 ha au total composés de vieux sujets

Espace boisé significatif : oui car il a un intérêt paysager important

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant







Plan EBC en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
14.Route de la forêt	2,15	2,15	**0**

15. Fief du Treuil



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements très récent lié à une déprise agricole

Occupation actuelle des sols : quelques prairies sous-bois parfois occupé par des parcelles à camper

Intérêt du boisement : Boisement de chênes et de pins

Taille, importance, localisation : morcellement boisé

Espace boisé significatif : non car morcelé et hétérogène

Proposition : zonage N





Extrait du PLU en vigueur

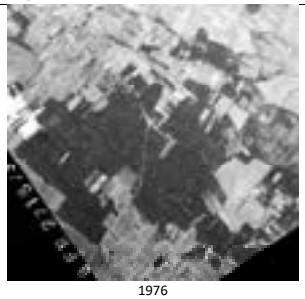

EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
16. Fief du Treuil	0	0	**0**

16. Bois de la Parée, les Gargouillères, Bois des Grands Champs, Grande taverne, les Fermelines, Bois des Rocheforts, le Pièces de Deau



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements anciens

Occupation actuelle des sols : -
Présence de la station de pompage au Sud

Intérêt du boisement : Boisement à dominante chêne vert à l'interface entre le marais d'Avail et les marais ostréicoles

Taille, importance, localisation : ensemble de boisements de près de 200 ha

Espace boisé significatif : oui car il présente un fort intérêt écologique

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant et classement d'environ 55 ha de boisement supplémentaire







Extrait du PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
17.Bois de la Parée, les Gargouillères, Bois des Grands Champs, Grande taverne, les Fermelines, Bois de Rocheforts, le Pièces de Deau	152,21	207,67	**55,46**

17. Les Malettes



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements récents

Occupation actuelle des sols : parcelle agricole et quelques chênes verts dont la densité est peu importante

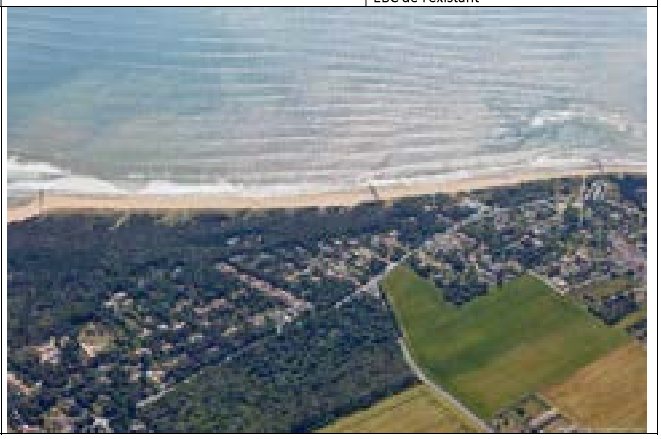
Intérêt du boisement : Boisement de chênes verts qui cache les habitations présentes dans un contexte agricole

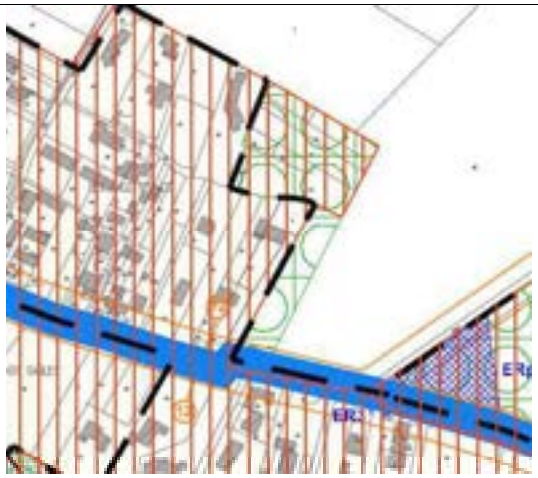
Taille, importance, localisation : surface de 8000 m² avec une densité boisée faible

Espace boisé significatif : oui car intérêt paysager

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant







Extrait du PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
18.Les Malettes	0,8	0,8	**0**

18. Boisements de l'Ecuissière



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisements anciens

Occupation actuelle des sols : -

Intérêt du boisement : Intérêt écologique avec des sujets anciens et de bonne qualité, intérêt paysager en contribuant à l'aspect boisé du quartier

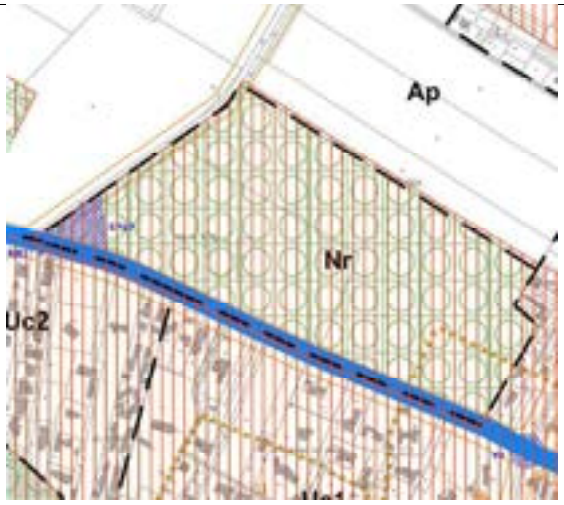
Taille, importance, localisation : boisements d'environ 10 ha au total composés de vieux sujets

Espace boisé significatif : oui car il s'agit de boisements anciens et homogènes

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant







Extrait du PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
19.Boisement de l'Ecuissière	9,89	9,89	**0,00**

19. Marais d'Avail



Extrait du PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Occupation actuelle des sols : zone de marais

Intérêt du boisement : le secteur à l'Ouest s'apparente plus à des secteurs en friches qui n'ont pas de réelles valeurs écologiques

Espace boisé significatif : non car pas de boisements ou parcelles enfrichées

Proposition de mouvement : déclassement des 24 ha du marais d'Avail

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
19.Marais d'Avail	24,32	0	**-24,32**

20. Bois des Fourneaux



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisement récent : début d'enfrichement en 1976

Occupation actuelle des sols : parcelles à camper

Intérêt du boisement : intérêt écologique car en continuité des autres boisements et intérêt paysager car en bordure du bâti

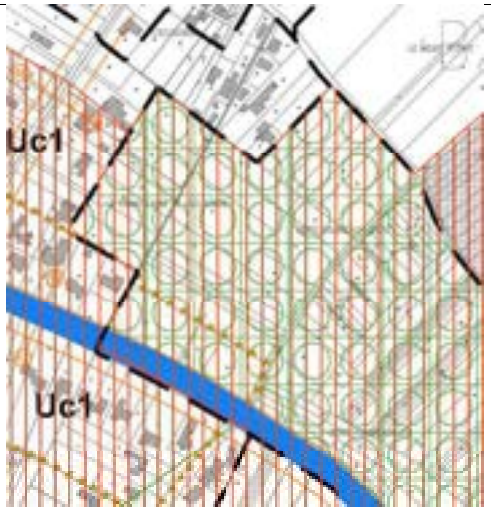
Taille, importance, localisation : boisement composé de sujets jeunes

Espace boisé significatif : oui car il a un intérêt écologique et paysager

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant





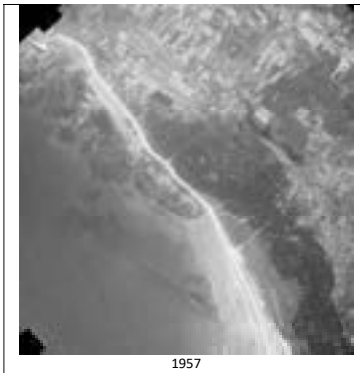


Extrait du PLU en vigueur


EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
20.Bois des Fourneaux	4,31	4,31	**0,00**

21. Forêt domaniale de Saint-Trojan



1957



1976



2017

Evolution temporelle : boisement ancien

Occupation actuelle des sols :
Boisement dunaire dans lequel prend place le camping Huttopia, le parking du Treuil et quelques habitations notamment le long de la route

Intérêt du boisement : intérêt écologique (boisement de chênes verts et de pins sur milieu dunaire : intérêt communautaire), intérêt paysager le long de la route et intérêt protecteur (érosion littorale)
Forêt domaniale

Taille, importance, localisation : boisement littoral d'environ 270 ha composés de sujets anciens

Espace boisé significatif : oui car son intérêt est important sur de nombreux thèmes, il s'agit d'un des boisements les plus importants de l'île

Proposition de mouvement : maintien en EBC de l'existant et classement d'environ 3,7 ha de boisement supplémentaire







Extrait du PLU en vigueur



EBC projeté dans le futur PLU

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
21.Forêt domaniale de St Trojan	272,12	272,12	**0,00**

22. Marais aux oiseaux

Le Conseil Départemental de la Charente maritime, après l'arrêt du PLU, a demandé le déclassement des espaces boisés d'une partie des parcelles CP185 et CP186 (superficie totale : 2 837 m²) du Marais aux Oiseaux du fait de l'usage d'accès et de stationnement sur ces parcelles contigües au bâti d'entrée du site.
Le Marais aux Oiseaux constitue l'un des quatorze Pôles-Nature du Département de la Charente- Maritime. Situé au sein des communes de Dolus-d'Oléron et de Saint-Pierre-d'Oléron, il a pour mission la protection et la connaissance de la faune du Pays de Marennes-Oléron.









Vue aérienne du Stationnement (à gauche le bâtiment d'accueil du Pôle-Nature)



Le déclassement a été validé en CDNPS.
Moins 3694 m²

Lieu-dit	Surface au PLU actuel (ha)	Surface proposée (ha)	Evolution (ha)
Les Allards (Ouest)	0	13,86	**13,86**
Beauregard	0	6,45	**6,45**
Boisements de la Morinière à la Grissotière	38,14	41,87	**3,73**
Route de Boyardville	82,11	98,21	**16,10**
La Poltière	0,28	0,28	**0,00**
La Varagnière	0	40,64	**40,64**
La Cailletière	2,17	1,86	**-0,31**
Les Piouzières	0	0	**0,00**
Michelot	42,42	57,45	**15,03**
Méré/La Berguerie	6,71	16,09	**9,38**
Les Bardières	0	17,65	**17,65**
La Cossarde	0	0	**0,00**
Matha	1,63	1,63	**0,00**
Route de la forêt	2,15	2,15	**0,00**
Fief du Treuil	0	0	**0,00**
Bois de la Parée, les Gargouillères, Bois des Grands Champs, Grande taverne, les Fermelines, Bois de Rocheforts, le Pièces de Deau	152,21	207,67	**55,46**
Les Malettes	0,8	0,8	**0,00**
Boisement de l'Ecuissière	9,89	9,89	**0,00**
Marais d'Avail	24,32	0	**-24,32**
Bois des Fourneaux	4,31	4,31	**0,00**
Forêt domaniale de St trojan (côté Vert Bois)	272,12	272,12	**0,00**
Marais aux Oiseaux (demande du Conseil départemental octobre 2019, validé CDNPS)			**-0,37**
	639,07	**792,74**	**153,3 0**

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1.4. COMMERCES ET ACTIVITES ECONOMIQUES

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 13 Janvier 2020



Gheco Urbanisme

Eau-Miga

CARTES DES COMMERCES ET ACTIVITES

Source : ville Dolus d'Oléron, février 2019

	NOM ETABLISSEMENT	ACTIVITÉ
	SECTEUR BOURG DOLUS	
1	AU FIL DES PAGES	Librairie
2	AUTO ECOLE	Auto-école
3	Huiles essentielles & Bien-être z. IO	Service d'aromathérapie
4	AUX BONNES TRADITIONS	Boulangerie
5	Boucherie	Boucherie
6	BRINDILLE	Magasin Bio
7	Bureau Tabac LA GITANE	Bureau de Tabac
8	Cab KINE/INFIRMIERE/PODOLOGUE	Médecine et Santé
9	cabinet CHIROPRACTICIEN	Médecine et Santé
10	Cabinet Dessinateur	Dessinateurs en bâtiment
11	Cabinet INFIRMIERES (paramédical)	Médecine et Santé
12	Café du centre / PMU	Débits de boisson
13	Coiffure COLIBRI	Salon de coiffure
14	COOP	Supérette
15	LA GALICREPE	Crêperie
16	Institut AQUA MARINE	Institut de beauté
17	La POSTE	Bureau de poste
18	L'EQUIPAGE SALARIAL	Formation continue d'adultes
19	LES GALERIES OLERONAISES	Jouets Mobilier jardin Papeterie
20	LES POISSONS VOLANTS	Galerie d'art
21	MOBALPA CUISINE	Magasin de meubles de cuisine
22	OLERON FUN SPORT	Magasin d'articles de sports
23	Roule ma Frite	Service de gestion des déchets
24	SPEAK EASY	Débits de boisson
25	SEVERINE'M	Salon de coiffure
26	SARL Dorlis - Pali Pali	Vente de vêtements et accessoires




Google



	NOM ETABLISSEMENT	
	SECTEUR Rte de Saint-Pierre	
27	ETEM 'INFORMATIQUE	Magasin d'informatique
28	Agence DELILLE	Agence immobilière
29	Agence GUY HOQUET	Agents immobiliers
30	Agence ORPI	Agence immobilière
31	ARUM ET NATURE	Fleuriste
32	AGRESSE	Magasin de matériel de surveillance
33	AMBULANCES OLERONAISES	Service ambulancier
34	APAS Medecine Travail	Médecine et Santé
35	Assurance GROUPAMA Ctre Atl	Agence d'assurance
36	Cabinet CARDIOLOGIE	Médecine et Santé
37	Cabinet DENTAIRE	Médecine et Santé
38	Cabinet MEDICAL	Médecine et Santé
39	Cabinet Ophtalmologie	Médecine et Santé
40	Cabinet Orthopédie	Médecine et Santé
41	Cabinet Ostéopathie/Santé alternative	Paramédical
42	Clinique Vétérinaire Du Dr PLANTIER	Médecine et Santé animale
43	Cabinet Vet'O	Médecine et Santé animale
44	Coiffure AUCLAIR	Salon de coiffure
45	CONSTRUCTION CTC	Constructeur de maisons
46	EUROPCAR	Agence de location de voitures
47	ENSEIGNE L7	Imprimeur numérique
48	Garage AUTOMOBILES ROND point	Garage automobile
49	Garage RENAULT	Concessionnaire/Garage automobile
50	LE FOURN'ILE DE DOLUS	Boulangerie
51	SOCIETE HIPPIQUE OLERONAISE	Club équestre
52	L'ATELIER DE CL'HAIR	Salon de coiffure
53	LE PAIN DE L'ILE	Boulangerie
54	LES CAVES D'OLERON	Caviste
55	Magasin GIFI	Magasin d'ameublement/décoration

	NOM ETABLISSEMENT	
56	NOTAIRE BLANCHE NYZAM	Notaire
57	OLERON PNEUS	Atelier de réparation automobile
58	Pharmacie HATTABE LALIS	Médecine et Santé Pharmacie
59	POISSONNERIE G.marée oléronaise	Marché aux poissons et fruits de mer
60	Poterie du Moulin/Mme Carreterro	Magasin de poteries
61	TAMARINDO SURF & COFFEE SHOP	Magasin d'articles de sports



	NOM ETABLISSEMENT	
	SECTEUR CTRE CIAL LA JARRIE	
62	ATOUT CLEF	Cordonnier Dépannage serrurerie
63	AXA ASSURANCES	Agence d'assurance
64	BAR IO	Débits de boisson
65	BRASSERIE ARTISANALE FORT BOYARD	Débits de boisson
66	BRICOLERON	Magasin de bricolage
67	BOWLING L'ABORDAGE	Bowling
68	Cabinet Podologue Pédicure	Médecine et Santé
69	MAXMERY	Salon de coiffure
70	DOLUS PNEUS	Atelier de réparation automobile
71	ENTENDRE	Magasin d'appareils auditifs
72	FILS ET CREATIONS	Magasin de tricot
73	GRAND HAIR	Salon de coiffure
74	GRIGNO THÉ	Débits de boisson/Restauration
75	GUERIT CONSTRUCTION	Entreprise de construction
76	INTERMARCHE	Hypermarché
77	JARDINERIE D'ELBARD	Jardinerie
78	JM CHEVALIER	Bijouterie
79	LA RESSOURCERIE	Magasin d'occasion à but caritatif
80	MAISON ELYSEE OCEAN	Constructeur de maisons
81	NATUR'ELLEMENT BIO	Institut de beauté
82	OLERON CLASSIC CARS	Service de restauration automobile
83	OLERON CARROSSERIE	Atelier de carrosserie automobile
84	OPTIQUE ATOL	Opticien
	NOM ETABLISSEMENT	
85	PIZZA D'OLERON	Restauration
86	PRALIBEL	Chocolatier

87	FITNESS FORME OLERON	Centre de fitness
88	ATELIER RETOUR DE PLAGE	Création de bijoux
89	ROC'ECLERC	Pompes Funèbre
90	ROYAN MOUSSE	Magasin de literie/Mercerie
91	TOTEM	Magasin d'ameublement
92	NEWLOC	Agence de location de matériel
93	TRADI'HOME	Constructeurs de maisons
94	VELOS 17 LOISIRS	Service de location de vélo



COMMUNE DE DOLUS D'OLERON

(17)

Plan Local d'Urbanisme

1.5. BILAN DES ZONES A URBANISER DU PLU EN VIGUEUR

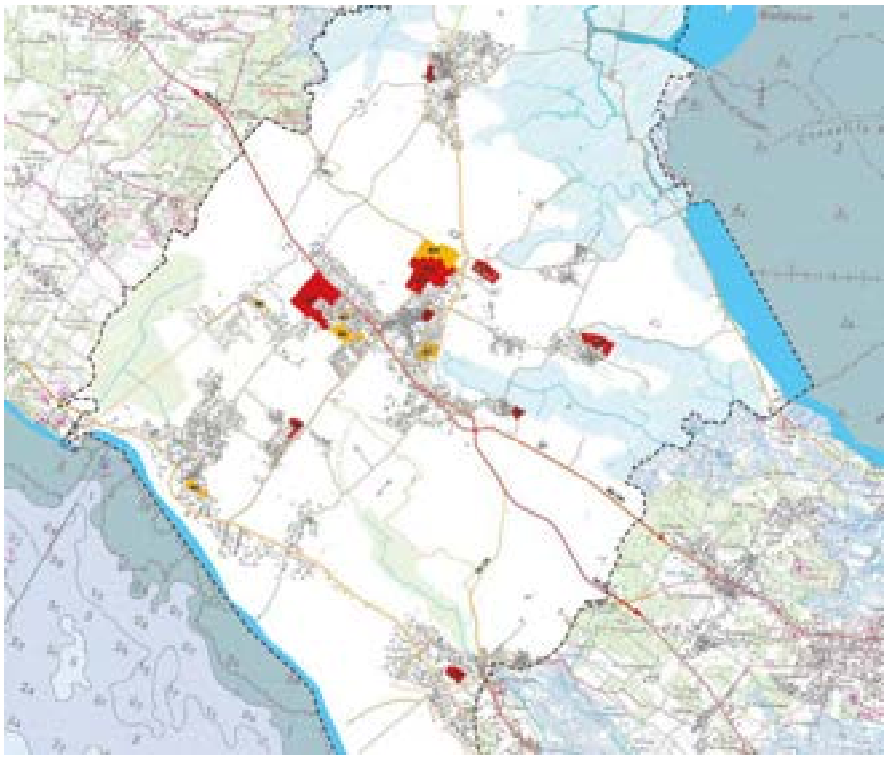
DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 13 Janvier 2020



Gheco Urbanisme

Eau-Méga

DOLUS D'OLERON
BILAN DES ZONES AU / 1AU DU PLU EN VIGUEUR



Localisation des zones 1AU et AU du PLU avant révision

LES BECHERIES/ LA COSSARDE SUD

Localisation

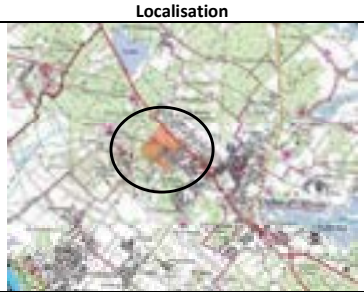
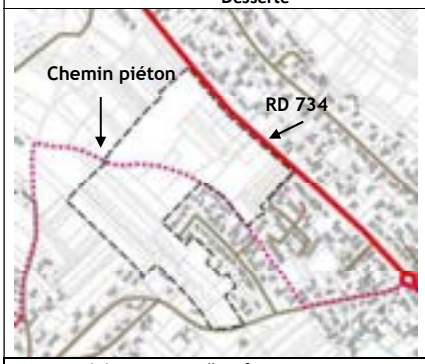


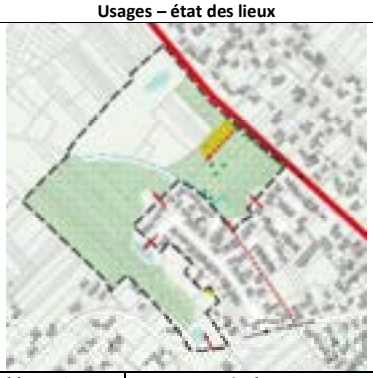
Photo aérienne



Desserte



Usages – état des lieux



Zonage au PLU en vigueur : 1AU
Surface de la zone : 10,48 ha
Projet : Extension de l'habitat

Foncier : privé

Occupation des surfaces libres : Boisements / friches / jardins / prairies

Accessibilité :
- zone située le long de la route départementale. Recul 75 m (loi Barnier)
- Route de Rémigeasse au Sud
- Plusieurs voies en impasse prévues pour être prolongées depuis le lotissement de la Cossarde
- Un chemin piéton traverse la zone
- Proximité d'un arrêt de bus

Distance au bourg : 500 m

Paysage :
- Zone en continuité de secteurs pavillonnaires existants type lotissements (RDC ou R+1)
- Terrains majoritairement occupés par des friches ou boisements
- Quelques parcelles sont occupées par des jardins
- Présence de quelques beaux arbres (chênes)
- Alignement de pins en entrée de ville le long de la RD 734
- Présence d'un grand fossé le long du chemin rural
- Arrières plans boisés (bois mixtes feuillus et pins)
- Vues sur le camping du Bois de Malheur au Nord et les quartiers résidentiels sur les franges
- Paysages sensibles d'entrée de ville

Patrimoine : sans objet

LOI LITTORAL
En continuité du bourg

Assainissement : collectif



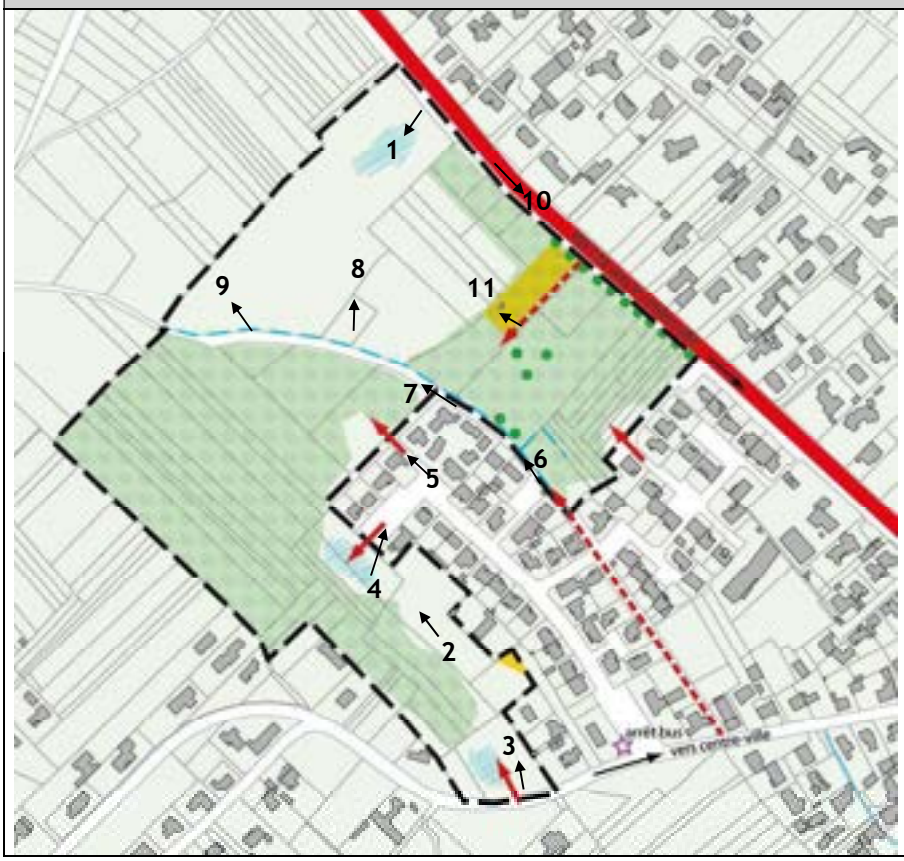
Desserte en eau potable : oui



Agriculture :
partie Nord en prairie

SERVITUDES
frange Nord-Est (le long de la RD 734) en site classé.
PPRN (feu)
Recul 75 m (loi Barnier)

LES BECHERIES/ LA COSSARDE SUD





1 – depuis la RD734



2- Friches et prairies

- **Sensibilité forte des paysages ouverts au Nord, en entrée de ville**
- **Sensibilité paysagère moindre dans les espaces urbains au Sud, sous condition de maintenir des continuités boisées**
- **Présence d'un passage hydraulique à prendre en compte**
- **Fossé et cheminement piétions structurants**

LES BECHERIES/ LA COSSARDE SUD



3- depuis la route de Rémigeasse



4- Accès possible depuis lotissement la Cossarde



5- Accès possible depuis lotissement la Cossarde



6 – Chemin rural bordé d'un fossé



7- depuis le chemin rural



8- En direction du lotissement Moulin des chapelles



9 - En direction du bois de malheur (camping)



10- entrée de ville RD 734 (alignement de pins)



11- parcelles privées en jardins

LA COSSARDE

Localisation

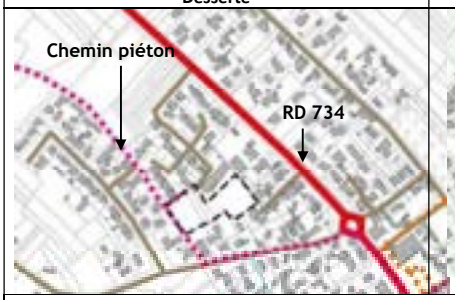


Photo aérienne



Zonage au PLU en vigueur : AU
Surface de la zone : 0,53ha
Projet : Ecoquartier

Desserte



Usages – état des lieux



Assainissement : collectif



Desserte en eau potable : oui



Agriculture :
partie Est en prairie

SERVITUDES
Pas de SUP

Foncier : terrain communal
Occupation des surfaces libres : Friches / prairies / jardins
Accessibilité :
- Accès possible depuis une voie en impasse au sud
- Accès possible depuis la voie de desserte du collectif au Nord
- Chemin rural qui longe la zone à l'Ouest
- Chemin piéton qui dessert la zone au Nord-Ouest

Distance au bourg : 300 m

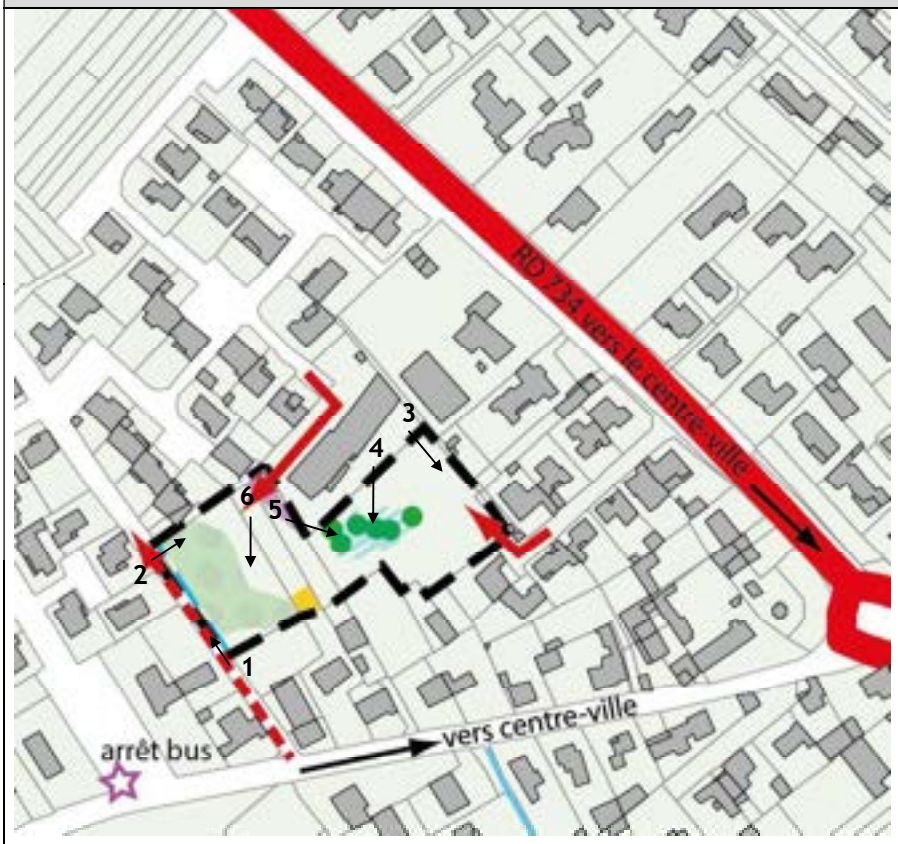
Paysage :
- Partie Ouest occupée par des friches, un jardin et une zone enherbée qui a été grignotée par un parking et des jeux pour enfant.
- Dans la partie Est, le paysage est plus ouvert. Quelques arbres hautes tiges ponctuent la prairie.
- Le site s'inscrit dans un contexte entièrement urbanisé (quartiers de type pavillonnaire en RDC ou R+1, et un collectif au Nord (R+1+c).
- Gestion du vis-à-vis avec le collectif au Nord
- Un secteur en cuvette était en eau le 10 mars 2016
- Présence d'un fossé le long du chemin rural à L'Ouest.

Patrimoine : présence d'un petit édifice en pierre clos de murs en pierre au Sud

- Extrémité ouest de la zone moins sensible d'un point de vue paysager
- Fossé et liaison douce à maintenir
- proximité du centre bourg intéressante

LOI LITTORAL
Inséré dans le bourg

LA COSSARDE





1- friche depuis le chemin rural Ouest



2- friche depuis le chemin piéton Nord

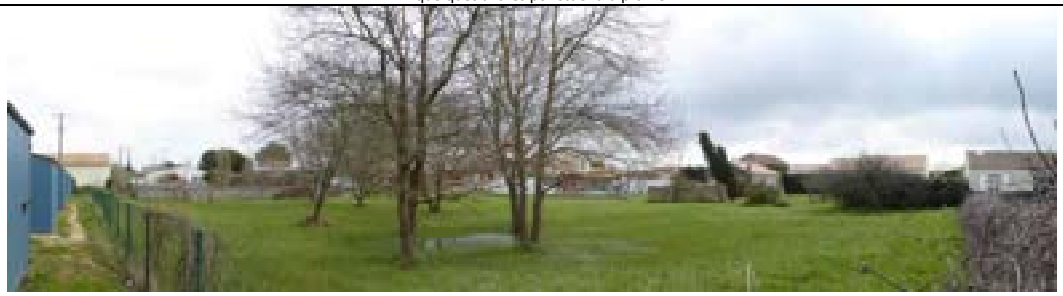


2- Accès Est

LA COSSARDE



4- quelques arbres ponctuent la prairie



5 – Un contexte entièrement bâti



6 – Depuis l'accès piéton, une partie de la zone a été aménagée en parking et comporte des jeux pour les enfants

LES PEUX

Localisation

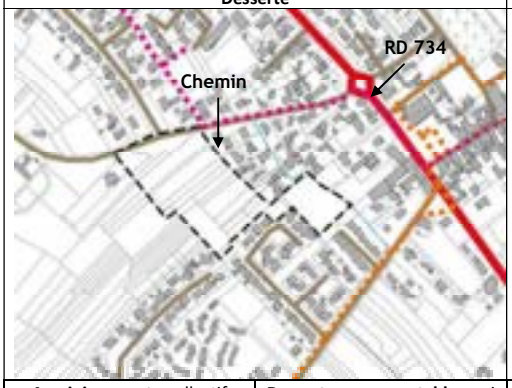


Photo aérienne

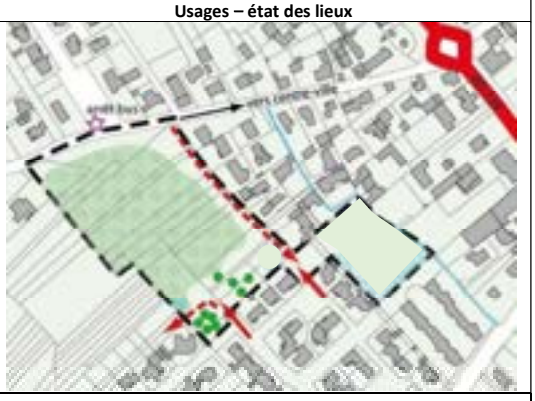


Zonage au PLU en vigueur : AU
Surface de la zone : 2,33ha
Projet : Projet habitat « Village Demain »

Desserte



Usages – état des lieux



Foncier : privé ?
Occupation des surfaces libres : Friches / Boisements / prairies
Accessibilité :
- Accès par la route de la Rémigeasse qui longe la zone au Nord
- Un chemin longe le Nord-Est de la zone
- Accès possible depuis les voies en impasse au Sud (route des Avocacettes, allée des Vanneaux)

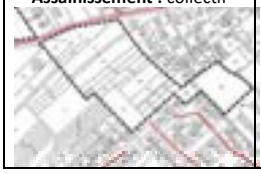
Distance au bourg : 300 m
Paysage :
- Contexte urbain de type pavillonnaire (RDC ou R+1) sur les franges Nord, Est et Sud de la zone).
- La partie Nord est entièrement couverte de boisements et friches (chênes, chênes verts, pins…)
- Au Nord des maisons, la prairie est ponctuée de quelques beaux chênes).
- Un ruisseau longe la partie Est de la zone.

Patrimoine : sans objet

- Sensibilité paysagère moindre au Nord sous condition de maintenir une frange boisée et la continuité boisée
- quelques beaux arbres à maintenir au sud
- proximité du centre bourg intéressante

LOI LITTORAL
Continuité du bourg

Assainissement : collectif



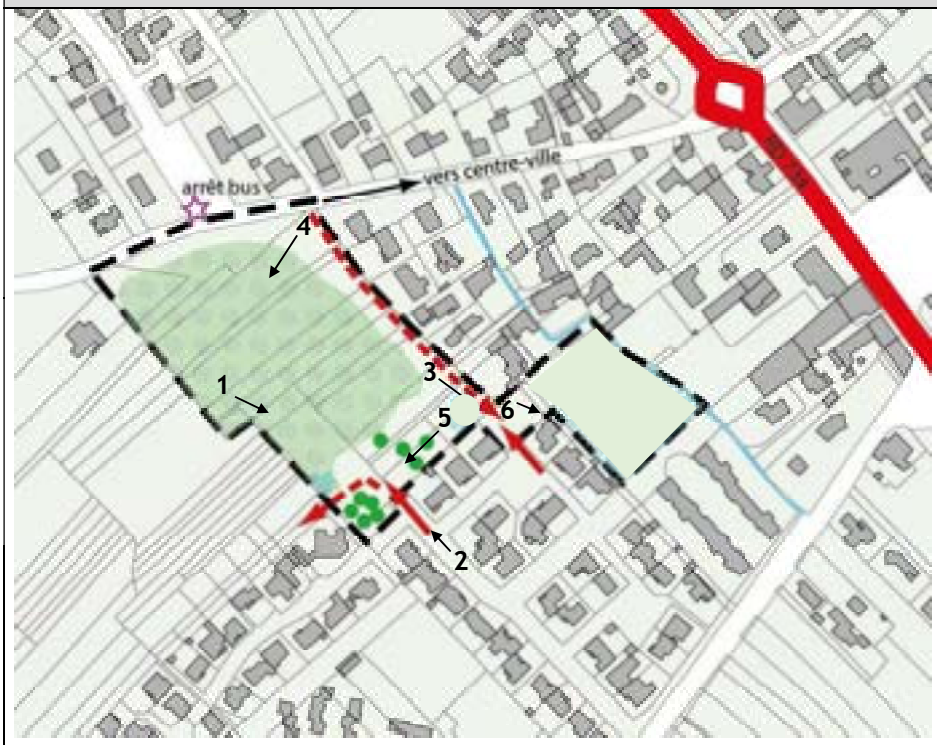
Desserte en eau potable : oui



Agriculture :
partie Sud-Est en prairie

SERVITUDES :
Pas de SUP

LES PEUX





1- Boisement partie NO



2- Accès depuis lotissement Sud



3- Accès depuis chemin NE vers prairie intermédiaire



4- Boisement et friche entre le chemin d'accès et la route de Rémigeasse



5 – Prairie ponctuée de beaux chênes sur la frange Sud



6 – Prairie ouverte bordée de lotissements pavillonnaires



7 – Terrains en bordure du ruisseau. Frange pavillonnaire au Sud-Ouest

LES JARDINS

Localisation

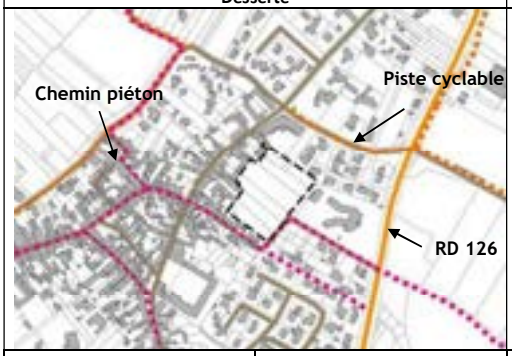


Photo aérienne

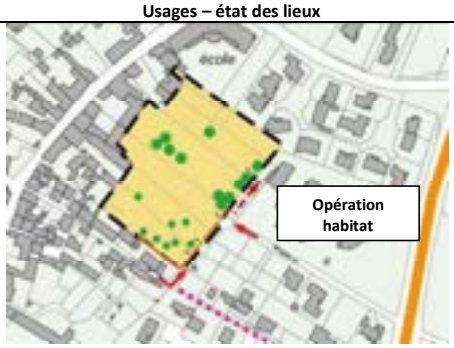


Zonage au PLU en vigueur : 1AU
Surface de la zone : 0,91ha
Projet : Habitat ?

Desserte



Usages – état des lieux



Foncier : terrains privés (jardins)

Occupation des surfaces libres : jardins arborés

Accessibilité :
- Accès depuis la rue des jardins en sens unique depuis le centre ville et à double sens depuis la RD 126. La rue des jardins est très étroite.
- Accès piéton depuis la venelle (passage de Trotte-chien)

Distance au bourg : dans le centre bourg
- proximité immédiate de l'école

Paysage :
- jardins arborés de type vergers ou jardins d'agrément
- parcelles en lanières
- quelques beaux arbres (tilleuls, chênes, platanes)
- haut mur en pierre qui constitue la clôture sur la limite Sud et sud-Est
- au Nord : contexte urbain dense
- à l'Est : ancien hôtel abandonné (Cap Ouest)

Assainissement : collectif



Desserte en eau potable : oui



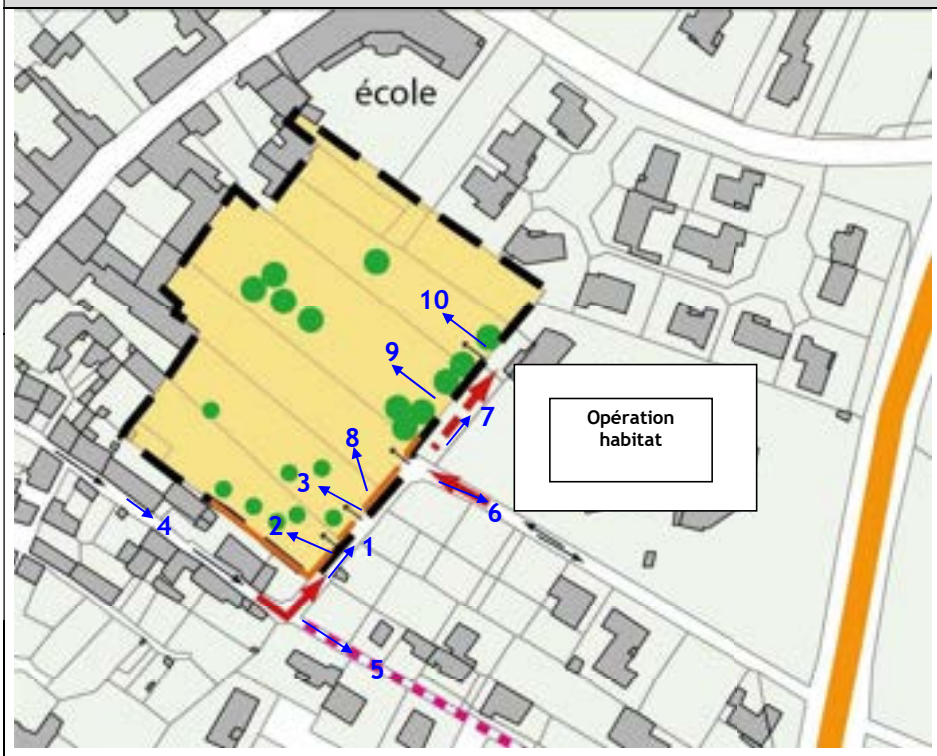
Agriculture : RAS

SERVITUDES
Pas de SUP

- quelques beaux arbres et murs à maintenir
- emplacement central

LOI LITTORAL
Inséré dans le bourg

LES JARDINS





1- mur rue des jardins et la silhouette des tilleuls



2- Parcelle occupée par des fruitiers



3- Longues parcelles de jardins arborés

LES JARDINS



4- Accès sens unique rue des jardins (depuis centre-ville)



5- Venelle piétonne (passage de Trotte chien)



6- Accès rue des jardins depuis la RD 126



7 – Chemin en impasse entre les jardins et Cap Ouest



8- Longues parcelles de jardins arborés



9- quelques beaux platanes



10- Longues parcelles de jardins arborés – l'école au Nord

FIEF MELON

Localisation

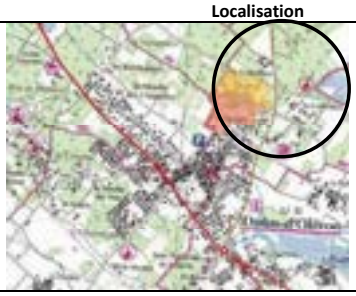
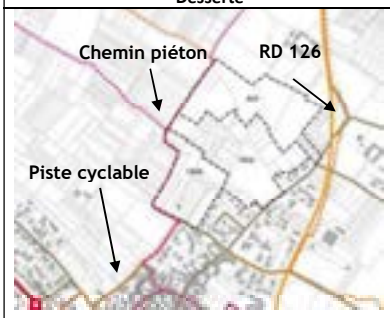


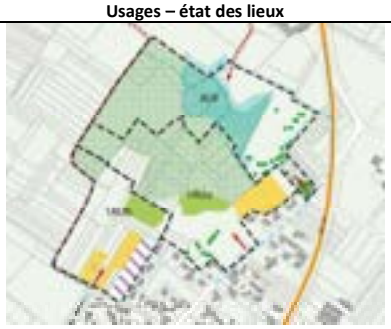
Photo aérienne



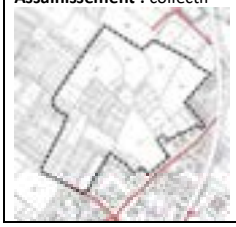
Desserte



Usages – état des lieux



Assainissement : collectif



Desserte en eau potable : oui



Agriculture :
Nord bourg : maraîchage – prairies

SERVITUDES
- **PPRn**

Site classé

Zonage au PLU en vigueur :
- AUf (5,5 ha) au Nord
- 1AUa (5,71 ha) au centre
- 1AUb (3,38 ha) au Sud

Surface des zones : 14,59ha
Projet : Ecoquartier

Foncier : terrains communaux et privés

Occupation des surfaces libres : Prairies / jachères / vignes/ boisements / plantation de jeunes chênes / jardins

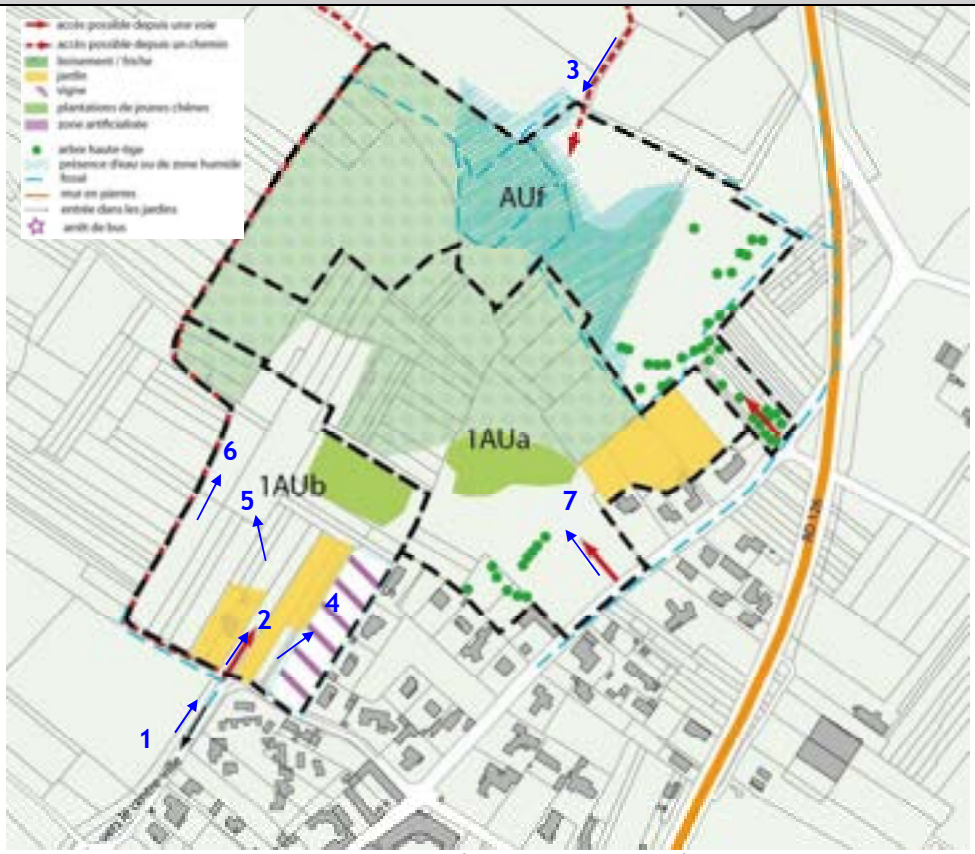
Accessibilité :
- Voie communale au Sud et à l'Est de la zone
- Pistes cyclables et chemins piétons qui longent la zone à l'Ouest

Paysage :
- paysages très ouverts au Sud, dans les parties en prairies et cultivées.
- Vers le Sud, vues en direction de la ville (cimetière, clocher) à l'arrière des terres agricoles.
- Ensemble boisé au Nord prolongé par une espace prairial pâturé. Arrières plans boisés vers le Nord. Fermeture du paysage.
- Quelques secteurs en jardins plantés d'arbres (pins, chênes) et de fruitiers, clos par des haies mono-spécifiques (thuyas, lauriers)
- Contexte urbain sur les franges sud-est (de type pavillonnaire en RDC)
- réseau hydrologique en sous-bois, densément ramifié et offrant des zones hygrophiles connectées. Présence d'une zone humide.

Patrimoine : sans objet

LOI LITTORAL
- discontinuité des parties agglomérées (oi littoral)

FIEF MELON



- **sensibilité paysagère et environnementale au Nord (zones humides, boisements)**
- **Présence de quelques beaux chênes**
- **Sensibilité moindre sur les franges Sud et Est**



1- Depuis la rue des anciens combattants et sa piste cyclable



2- Parcelles de jardins au Sud de la zone



3- Depuis le chemin rural au Nord au sein des boisements

FIEF MELON
 **4**- Parcelle de vigne en bordure du quartier pavillonnaire (type RDC ou R+1)
 **5 –** Prairies, cultures et potagers. L'horizon est fermé par les boisements vers le Nord
 **6** – Entre la piste cyclable et le potager, boisements vers le Nord.
 **7** – Jardins prairies et plantation de jeunes chênes.

SUD CAMPING LES HERONS

Localisation

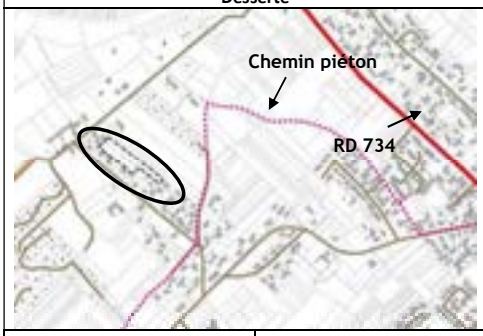


Photo aérienne



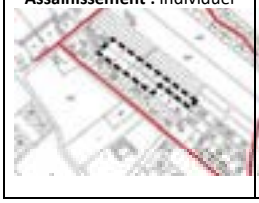
Zonage au PLU en vigueur : AU
Surface de la zone : 0,5ha
Projet : Habitat ?

Desserte

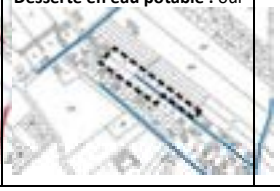




Assainissement : individuel



Desserte en eau potable : oui



Agriculture : RAS

SERVITUDES
PPRN

Foncier : privé
Occupation des surfaces libres : Friches / boisements
Accessibilité :
- Accès possible à partir d'une voie en impasse à l'est de la zone. Raccordement possible sur la voie communale à l'Ouest ? (terrains privés ?)

Distance au bourg : 1,3 km
Paysage :
- La zone se situe en continuité de quartiers pavillonnaires existants et dans un contexte de campings occupés par de nombreux mobil home.
- Le terrain semble occupé par des friches et jardins arborés (pas accessible)

- pas de sensibilité paysagère particulière

- discontinuité des parties agglomérées ou villages(Loi littoral)



1- Arrière arboré des maisons

LA TIRELIRE – route du Treuil

Localisation

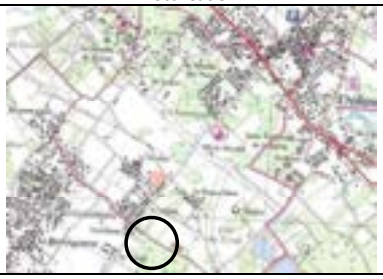


Photo aérienne



Zonage au PLU en vigueur : 1AU
Surface de la zone : 1,12 ha
Projet : habitat ?

Occupation des surfaces libres : friches agricoles

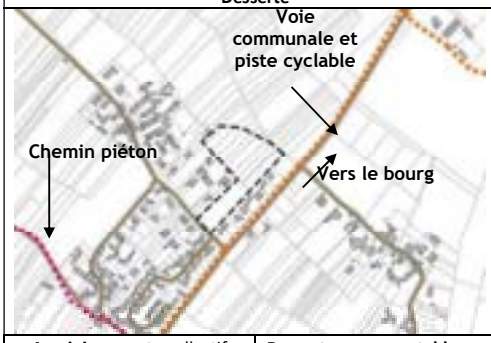
Accessibilité :
- Accès possible à partir de la voie communale au Sud
- Accès possible depuis un chemin rural au Nord

Distance au bourg : 1,3 km

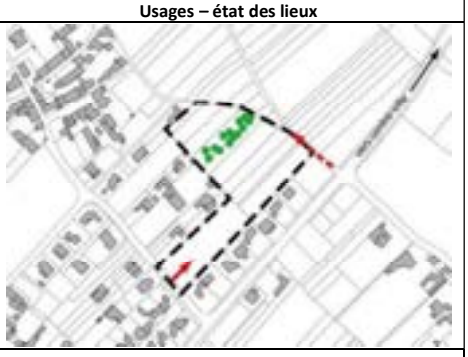
Paysage :
- Paysage agricole ouvert
- Légères pentes vers le centre de la zone
- Parcelle arborée sur la partie Nord-Ouest (chênes, pins, chênes verts)
- Les franges sud et Est sont bâties (type résidentiel en RDC majoritairement ou R+1).

- discontinuité des parties agglomérées ou villages (Loi littoral)

Desserte



Usages – état des lieux



Assainissement : collectif



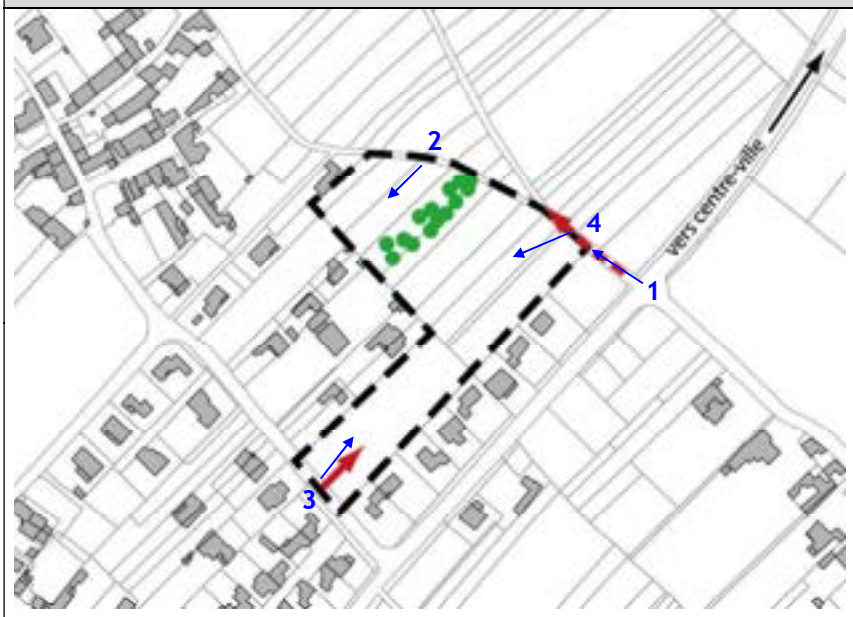
Desserte en eau potable : oui



Agriculture : friches

SERVITUDES
Pas de SUP

LA TIRELIRE – route du Treuil





1- Chemin d'accès depuis la voie communale au Nord-Est



2- Prairie en bordure du hameau



3- Terrain agricole inséré dans le tissu urbain du hameau



4- Une haie de chênes, chênes vert et pins cloisonne la zone

LES ALLARDS

Localisation



Photo aérienne



Zonage au PLU en vigueur : 1AU
Surface de la zone : 0,86 ha
Projet : habitat ?

Foncier : privé

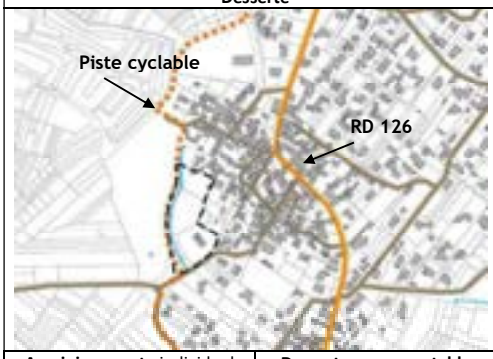
Occupation des surfaces libres : Prairies / jardins

Accessibilité :
- Accès difficile car uniquement depuis la piste cyclable qui loge la parcelle du Nord au Sud. Nécessité de franchir le ruisseau.
- Au sud, la propriété privée est entièrement entourée de mur et ne permet pas d'accéder au reste de la zone depuis route du bocage.

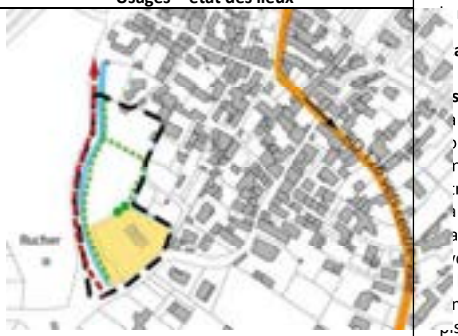
ance au bourg : 2,5 km

sage :
partie Sud est occupée par une maison d'habitation et on jardin d'agrément planté.
n ruisseau longe la zone à l'Ouest. Il présente un lit très roit et est accompagné d'une haie arbustive.
partie Nord est occupée par une prairie entourée de aies bocagères. Elle n'est pas visible depuis la piste clable car elle est masquée par une haie de type arbustive long du ruisseau.
n rucher occupe les parcelles situées de l'autre côté de la ste cyclable.

Desserte



Usages – état des lieux



Assainissement : individuel



Desserte en eau potable : non



Agriculture : RAS

SERVITUDES
PPRN

Patrimoine : sans objet

- fossés et haies à maintenir
- pas de sensibilité paysagère particulière sous réserve du maintien de la haie à l'Ouest
- problème d'accessibilité à la zone

LOI LITTORAL
Continuité village des Allards

Risque submersion

LES ALLARDS





1- propriété privée à l'Est du ruisseau (accès privé fermé par un portail)



2- Piste cyclable à l'Ouest du ruisseau et de la haie



4- Le rucher situé de l'autre côté de la piste cyclable



3- Piste cyclable en direction de la rue du Bocage

LA REMIGEASSE

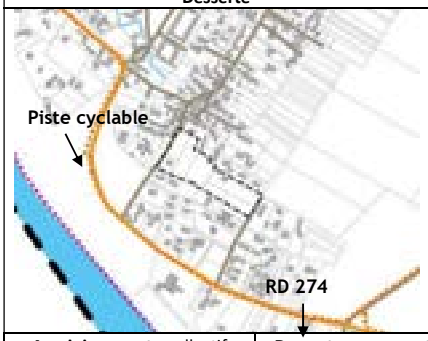
Localisation



Photo aérienne



Desserte



Usages – état des lieux



Assainissement : collectif



Desserte en eau potable : oui



Agriculture : RAS

SERVITUDES
PPRN

Zonage au PLU en vigueur : AU
Surface de la zone : 1,39 ha
Projet : Habitat ?

Foncier : privé

Occupation des surfaces libres : Friches / jardins / vergers **CAMPING FERME**

Accessibilité :
- Accès possible depuis la rue des Dune à l'Ouest
- Accès possible depuis l'allée des Allouettes à l'Est
- Chemin piéton qui longe la zone au Sud et se raccorde au sentier des pinçons.

Distance au bourg : 2,7 km

Paysage :
- La zone est essentiellement occupée par des jardins arborés de type vergers ou jardins d'agrément sur des parcelles en lanières (dans la partie Ouest)
- quelques beaux arbres ponctuent les jardins (pin parasol notamment)
- hauts murs en pierre qui entourent la partie Ouest.
- Deux bâtiments occupent la zone : une résidence secondaire à l'ouest et un bâtiment qui semble abandonné à l'Est.
- au Sud contexte urbain de type pavillonnaire
- au Nord : contexte urbain plus dense de type hameau
- La partie Est est occupée par des friches et boisements de pins. Le paysage est très fermé.
- Présence de haies monospécifiques composées de lauriers qui cloisonnent l'espace.

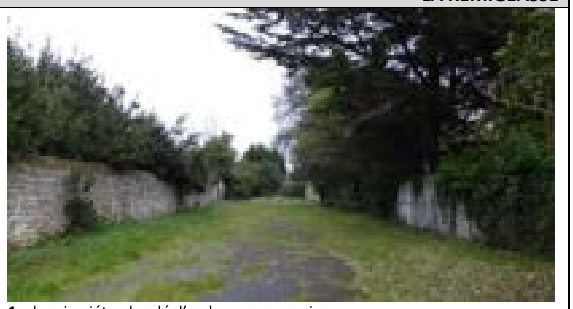
- pas de sensibilité paysagère particulière (contexte urbanisé)
- maintien des beaux arbres et des murs
- maintien des circulations piétonnes

LOI LITTORAL
Continuité village de La Remigeasse

RISQUE LITTORAL

LA REMIGEASSE





1- chemin piéton bordé d'un beau mur en pierre



2- Rue des Dunes – Mur en pierre devant les jardins



3- Jardin en long, arboré – quelques arbres fruitiers



4- le chemin piéton est bordé de végétation dense (lauriers..)

LA REMIGEASSE



5- Jardin le long de la rue des Dunes, beau pin parasol



6- Jardin le long de la rue des Dunes, beau pin parasol



7- Jardin planté



8- Le chemin piéton enherbé s'élargit

LE RIVEAU

Localisation

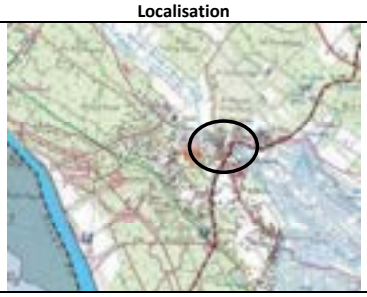
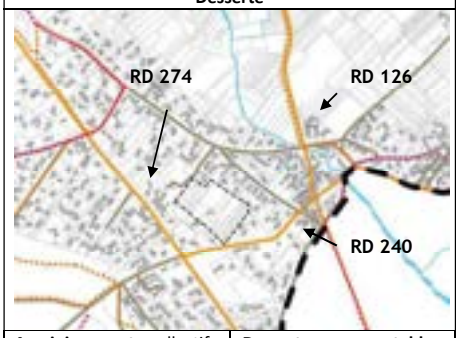


Photo aérienne

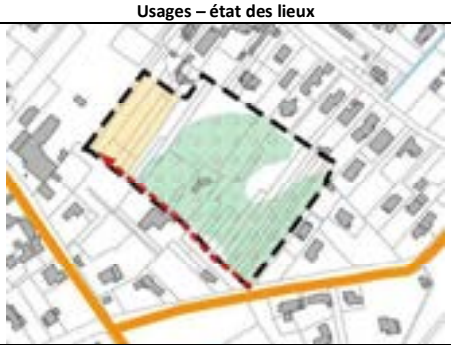


Zonage au PLU en vigueur : 1AU
Surface de la zone : 1,66 ha
Projet : habitat ?

Desserte



Usages – état des lieux



Assainissement : collectif



Desserte en eau potable : oui



Agriculture : RAS

Foncier : terrains privés

Occupation des surfaces libres : Friches / prairies / jardins arborés

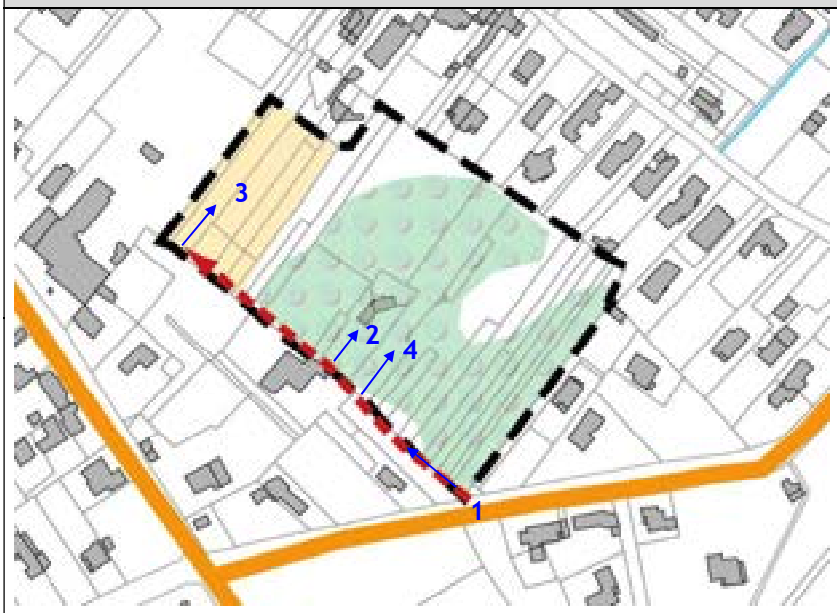
Accessibilité :
- Accès possible depuis la RD 240
- Un chemin piéton longe la zone au Sud.

Distance au bourg : 3,5 km
Paysage :
- Parcelles boisées et parcelles de jardins au cœur d'un quartier résidentiel (RDC ou R+1).
- Au Nord : frange bâtie le long du Chemin des Sables sur deux rangs. Vers le Sud, le bâti est plus lâche, les parcelles plus grandes et très arborées.
- Contexte boisé, paysage est fermé.
- Un bâtiment de type résidence secondaire occupe une parcelle au centre de la zone. Le jardin qui l'accompagne comporte de nombreux pins, chênes verts… (ambiance d'habitat sous bois).
- A l'est, les parcelles en lanières sont couvertes de boisements à dominante de pins et chênes verts, de fougères et de ronciers.

LOI LITTORAL
Continuité village du Riveau (loi Littoral)

- **pas de sensibilité paysagère particulière (contexte urbanisé)**
- **maintien de quelques arbres**
- **accès difficile**
- **stockage eaux pluviales**

LE RIVEAU





1- chemin d'accès



2- Maison dans un contexte boisé



3- Jardin bordé par les boisements



4- Prairie bordée de boisements

LES MOTTES DE DEAU

Localisation

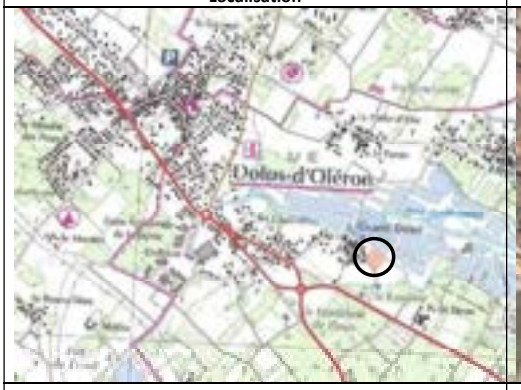


Photo aérienne



Zonage au PLU en vigueur : AU
Surface de la zone : 0,53ha
Projet : Ecoquartier

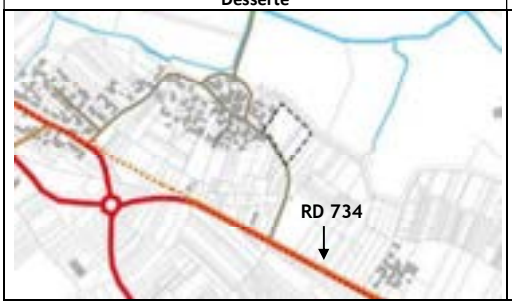
Foncier : privé

Occupation des surfaces libres : Friches / prairies / jardins

Accessibilité :
- Accès

LOI LITTORAL
En discontinuité bourg

Desserte



Usages – état des lieux

LES BARDIERES

Localisation

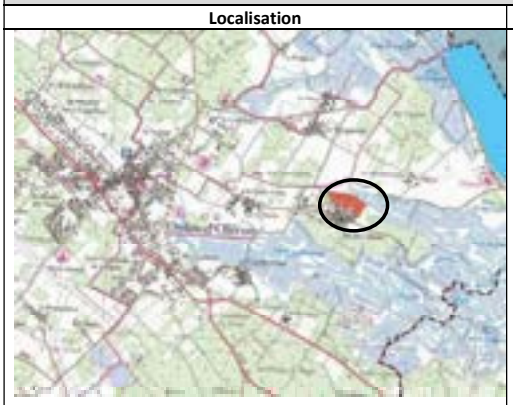


Photo aérienne



Zonage au PLU en vigueur : 1AU
Surface de la zone : 2,93ha
Projet : Habitat

Foncier : privé

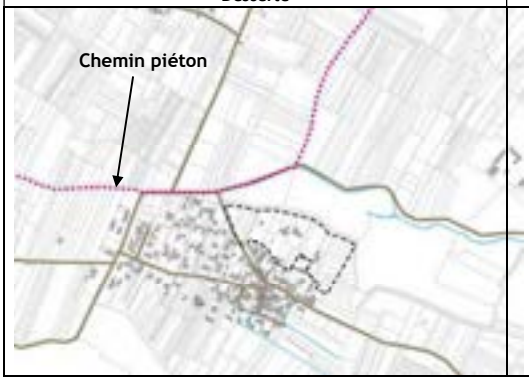
Occupation des surfaces libres : Friches / prairies / jardins

Accessibilité :
- Accès

LOI LITTORAL
En continuité (nord) du village des Bardières

Risque PPRN

Desserte



Usages – état des lieux

CENTRE BOURG EST

Localisation

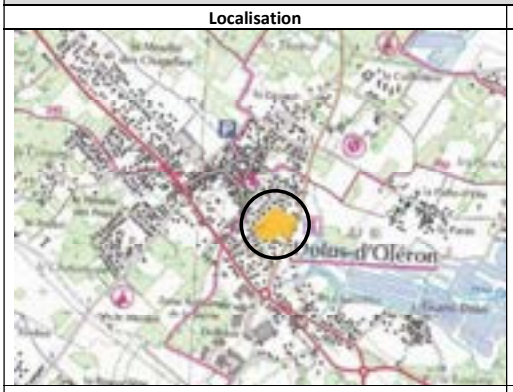


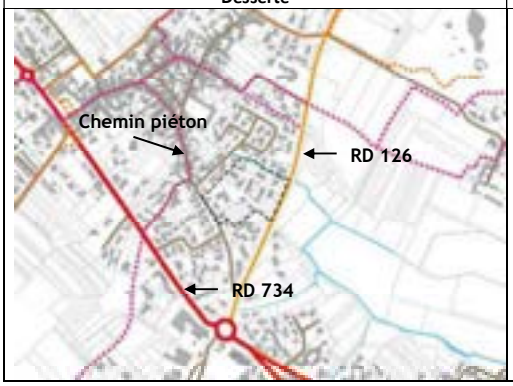
Photo aérienne



Zonage au PLU en vigueur : AU
Surface de la zone : 2,17ha
Projet : CONSTRUIT

CONSTRUIT

Desserte



Usages – état des lieux

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1bis. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1

MODIFICATION N°1
DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 7 février 2022

vue pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 7 février 2022

Le Maire,
Thibault BRECHKOFF

Table des matières

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU 3
II. LE PROJET DE MAISON MEDICALE 4
II.1 - Contexte 4
II.2 – Les besoins 4
II.3 – Les scénarios d'aménagement – justification du site retenu 6
II.4 – Description du site retenu pour le projet de maison médicale et secteur dédié « équipements » 8
III. LES MODIFICATIONS DU PLU 41
A1 - Modifications de zonage (règlement graphique) 41
A2 – Modifications du règlement écrit 42
A3 – Modifications d'OAP 42
III. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES 45
IV. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD 46
V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 47
V.1. Incidences sur la consommation des espaces agricoles et naturels 47
V.2. Incidences sur le milieu naturel 47
V.3. Incidences sur l'environnement 48
V.4. Incidences sur l'économie et l'emploi 48
V.5. Incidences sur la qualité de vie 49
V.6. Incidences sur Natura 2000 49
VI. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFCATION DE LA MODIFICATION 50
VII. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL 51
VIII. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX 52
VIII.1. SDAGE Adour-Garonne 52
VIII.2. SAGE Charente 53
IX. LES PIECES DU PLU MODIFIEES 53

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 13 janvier 2020.

Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification n°1 du PLU est compatible avec les orientations générales du PADD.

Il n'engendre ni réduction ni augmentation des zones constructibles.

Il ne réduit pas d'space boisé classé, de zone agricole ou naturelle.

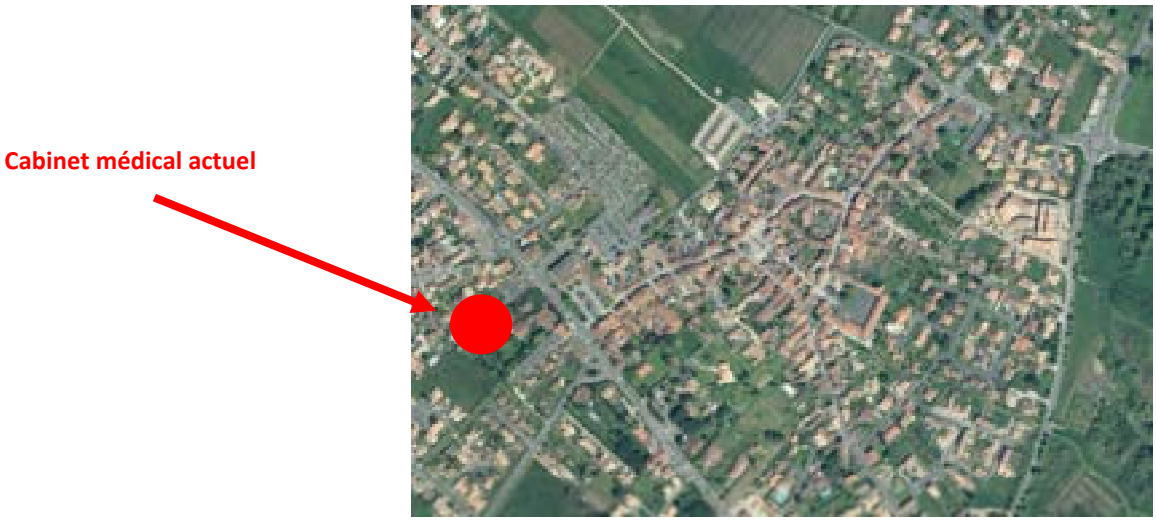
Il ne réduit pas de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

La modification n°1 du PLU a pour objet l'adaptation du zonage, du règlement écrit et de l'OAP « nord bourg » en vue de l'accueil d'une maison médicale à proximité directe du centre bourg, sur des terrains communaux (actuel city park, qui pourrait être déplacé sur le terrain voisin, communal), en interface avec le futur quartier résidentiel envisagé au nord ouest du bourg.

II. LE PROJET DE MAISON MEDICALE

II.1 - Contexte

La commune de Dolus d'Oléron compte 3 334 habitants au 1er janvier 2018 (population en légère augmentation chaque année).
La commune dispose d'un cabinet médical, proche du centre-bourg et de la pharmacie, au sud de la RD734 dans lequel 4 praticiens exercent, dont 2 vont bientôt partir en retraite.



Les professionnels paramédicaux suffisent pour le moment à répondre à la demande mais ils sont implantés sur différents sites.
Par ailleurs la demande s'accroît de jour en jour pour renforcer, diversifier, requalifier l'offre en services médicaux.

L'enjeu pour la commune est de réunir les intervenants de santé :
- **pour renforcer la centralité du centre bourg**
- **pour faciliter l'action des intervenants de santé et l'accès aux soins pour les habitants**
- **pour proposer un lieu attractif, susceptible d'inciter de nouveaux médecins à s'installer**
- **pour mutualiser les aménagements**

II.2 – Les besoins

Le sud de l'Ile d'Oléron, dont fait partie la commune de Dolus d'Oléron, est reconnu comme zone fragile par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine. 44% des médecins généralistes oléronais ont plus de 60 ans avec peu ou pas de nouvelles installations en parallèle.

L'île d'Oléron est un territoire dense avec une densité de population qui s'élève à 126.7 hab/km² qui le place nettement au-dessus du Bassin de Marennes (84.9 hab/km²) et de la moyenne du département de la Charente-Maritime (92,3 hab/km²). Cette densité de population est par ailleurs supérieure à la moyenne nationale qui s'établit à 120 hab/km².

La population de l'Ile d'Oléron est plus âgée que celle du département. C'est presque une personne sur deux sur Oléron qui a plus de 60 ans.

Dans ce contexte et étant donné que la tranche des plus de 60 ans est la plus consommatrice de soins, on peut pressentir un besoin et une demande de soins importants de la population de Dolus d'Oléron.

Par ailleurs, le phénomène de saisonnalité et son afflux de population utilisatrice également des services de soins et de santé du territoire fait augmenter de manière très forte la charge de travail de chacun des professionnels de santé, d'avril à octobre.

En conclusion, un territoire fortement impacté par la saisonnalité et un territoire qui vieillit engendre une demande de soins en augmentation croissante et à laquelle il convient de faire face dans de bonnes conditions.

Conscients et inquiets de la fragilisation de l'offre de soins en l'absence de nouvelles installations, les professionnels de santé de la commune ont souhaité porter un projet visant à promouvoir et proposer, pour de nouveaux professionnels de santé, un cadre de travail attractif.

Ainsi, le projet s'est structuré dans l'optique de constituer une maison de santé pluri-professionnelle multi-sites.

C'est dans ce contexte que la commune a décidé d'engager en complément une réflexion sur la construction d'un bâtiment commun destiné à accueillir tout ou partie des professionnels engagés dans le projet de santé dans le but de faciliter la communication et l'échange entre les professionnels, et de proposer au patient une offre de soins plus importante ainsi qu' un parcours de soins simplifié dans le cadre d'une maison de santé pluridisciplinaire.

Le travail de concertation avec les professionnels de santé et l'Agence Régionale de la Santé (ARS), a permis de dégager les besoins suivants :

Le programme global de la maison de santé d'une superficie estimée à 720 m2:

- 2 cabinets généralistes pour les médecins actuellement engagés dans le projet
- 2 à 3 cabinets vacants pour des installations de généralistes ou des vacations de spécialistes
- 3 cabinets d'infirmières
- 3 à 4 cabinets ostéopathes/kinés
- 2 cabinets auxiliaires médicaux (orthésiste, diététicienne)
- 1 salle d'urgence
- 1 secrétariat
- 1 salle de réunion
- Salles d'attente
- Sanitaires (pour professionnels-praticiens et pour patientèle)

- 1 logement de fonction

- Parking praticiens
- Parking visiteurs (20 à 30 places)

II.3 – Les scénarios d'aménagement – justification du site retenu

La commune a étudié plusieurs hypothèses pour l'implantation de cet équipement d'intérêt collectif :



- **1**ère solution : la commune a d'abord étudié la possibilité d'aménager la maison de santé sur le site du cabinet médicat existant et terrains voisins, de l'autre côté de la RD :
  - Points forts :
    - identité du lieu, déjà pratiqué et identifié comme « pôle » santé local,
    - proximité du bourg
  - Points faibles :
    - foncier insuffisant en surface pour accueillir la maison de santé et les stationnements utiles (praticiens et visiteurs)
    - accessibilité contrainte / sécurité sur la RD (fort trafic)

- **2**e solution : la commune a souhaité acquérir un terrain non bâti (jardin) au nord de la mairie (parcelle B36)
  - Points forts :
    - Proximité directe de la pharmacie
    - Parking place de l'église en face
    - Proximité du centre bourg- commerces et services
  - Point faibles :
    - Blocage foncier fort, impossibilité d'acquérir à l'amiable malgré une offre « au prix fort »

- **3**e solution : recherche de friche ou bâti d'activité à démolir (non localisé) :
  - Absence de friche ou bâti dans la « centralité » (bourg et abords directs)
  - Friches ou bâtiments d'activités trop petits et/ou implantés au sein de quartiers résidentiels non adaptés en matière de voirie au trafic attendu et aux besoins en stationnements (entre 20 et 30 places nécessaires), trop éloignés de la desserte en transports en commun

- **4**e solution : zone UE au sud de la ZA :
  - Terrain trop éloigné de la centralité « bourg » et de la desserte en transports en commun et parcours piétons
  - Terrain cultivé (usage agricole)

- **5**e solution : foncier ou bâti dans la zone d'activités
    - Peu/pas de disponibilité
    - Forte pression commerciale – manque de terrains pour l'implantation de commerces
    - Terrains/bâtiments trop éloignés de la centralité « bourg » et des parcours piétons

La commune n'a pas souhaité s'engager dans une démarche d'expropriation.

Elle privilégie la solution d'implantation :

- **sur un terrain communal,**
- **déjà aménagé,**
- **en greffe avec le centre bourg et proche de la pharmacie,**
- **proche de parkings existants**
- **desservi et équipé**
- **sans usage agricole (actuel city park)**

La commune est propriétaire de plusieurs terrains au nord-ouest du bourg, secteur identifié dans le cadre de la dernière révision du PLU, comme secteur stratégique de développement pour l'implantation de logements,

- **proximité de la centralité**
- **compatible loi Littoral**
- **hors zones soumises aux risques littoraux (PPRL)**
- **déjà en propriété publique, en partie**

Elle poursuit progressivement les acquisitions pour maîtriser le développement du bourg sur ce secteur « bourg ».
Une partie des terrains entre le projet d'extension du cimetière et le parking reste privé, les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Aujourd'hui la commune envisage d'implanter la maison médicale sur une partie de ce foncier public, sur l'actuel city park, qui pourrait être reporté au nord-est, sur le foncier communal (entre le site actuel et les vignes), ou au sein de la zone AU1.

II.4 – Description du site retenu pour le projet de maison médicale et secteur dédié « équipements »

II.4.1. Situation du site

Le site retenu par la commune est public, accessible par la rue des Anciens Combattants.
L'occupation des terrains correspond au city park, qui jouxte le parking aménagé des « sans culottes ».



Le secteur fait face au centre bourg et à un petit parking de quartier.
Au sud-ouest le tissu bâti correspond à un secteur de type pavillonnaire (type lotissements (RDC ou R+1)).

Les terrains qui encadrent le parking et le city park sont majoritairement occupés par des cultures ou des vignes

Une voie piétonne et cyclable doublée d'un large fossé longe la rue des Anciens combattants.



Le city park aménagé depuis la rue des anciens combattants



Vue sur le parking et city park à l'arrière, depuis al rue des anciens combattants (depuis le sud)



vue sur le ctiy park et voie vélo le long de la rue des anciens combattants (deuis le nord)



petite poche de parking à l'est de la rue des anciens combattants, côté bourg
accès bourg par rue des Champs



accès bourg par rue îlot Carillet

II.4.1. Géologie

L'île d'Oléron est fusiforme et orientée Nord-Ouest/Sud-Est suivant l'axe de l'anticlinal de Gémozac. Le Pertuis de Maumusson et le coureau d'Oléron marquent la séparation de l'île avec le continent. Elle est séparée du continent par le pertuis de Maumusson au Sud et le coureau d'Oléron à l'Est. Le pertuis d'Antioche, large d'une douzaine de kilomètres, la sépare de l'île de Ré au Nord.
C'est une île basse et plate dont les rivages sont en constante transformation : la côte rocheuse de l'Ouest est attaquée par les flots alors que les côtes Sud-ouest et Sud-Est se colmatent avec les apports fluvio-marins (marais) et éoliens (dunes).
Les différents terrains ont des vocations économiques diversifiées suivant leur nature :

- les terrains jurassiques et crétacés portent essentiellement des vignes (appellation Cognac);
- les dépôts dunaires, fixés par les pins des forêts domaniales, donnent de longues plages sableuses favorables à l'essor du tourisme estival ;
- les dépôts fluvio-marins des marais ont permis l'ouverture de nombreux marais salants. Actuellement les marais restent surtout une région d'ostréiculture.

A la fin du Jurassique, le retrait généralisé de la mer s'amorce au Portlandien puis s'accélère avec les formations à évaporites des faciès purbeckiens. Ensuite, l'absence de dépôts au Crétacé inférieur (lacune stratigraphique) souligne l'importance prise par les phénomènes d'émersion et d'érosion durant cette très longue période. La sédimentation marine reprend au Crétacé supérieur avec la transgression cénomanienne. A cette époque, le fond marin n'est pas éloigné du rivage comme l'indique l'alternance d'argiles, sables quartzeux et glauconieux à Huîtres et de calcaires à Huîtres et Rudistes. Puis la sédimentation devient plus carbonatée et homogène durant le Turonien. Ce n'est qu'à la fin du Tertiaire, au Pliocène, que des vestiges de faluns datés du Redonien permettent d'affirmer la présence, à cette époque, d'un golfe marin. La position des faluns, en discordance sur les assises du Purbeckien, permet d'affirmer que l'anticlinal de Gémozac était émergé avant le Redonien et qu'il avait déjà subi l'action d'une érosion intense. La connaissance du Quaternaire se limite principalement à celle du Quaternaire récent. La plupart des témoins plus anciens sont soit submergés par la remontée du niveau marin pendant la transgression flandrienne, soit enfouis sous le bri des marais. Les formations littorales fluvio-marines et dunaires fournissent des éléments pour connaître l'histoire de la côte saintongeaise durant les 5000 dernières années.

La zone de projet se situe au droit de la formation RFw constituée d'alluvions fluviatiles anciennes de moyenne à haute terrasse où l'aléa retrait/gonflement des argiles est fort.

II.4.2. Hydrogéologie

Les aquifères

La commune de Dolus d'Oléron se situe au-dessus de trois aquifères différents qui s'orientent, tout comme l'île d'Oléron, du Nord-Ouest au Sud-Est. La zone de projet se situe au droit de l'aquifère 570c – Purbeckien/Ile d'Oléron.

D'une épaisseur d'environ 40 m, il est constitué de marnes, argiles et calcaires argileux (faciès laguno-saumâtres purbeckiens). Les différents niveaux sont localement recouverts, par des vases marines dans les anciens golfes, par des sables éoliens (forêt des Saumonards), ou par des alluvions résiduelles pouvant atteindre jusqu'à 3 m d'épaisseur. Ils reposent par ailleurs sur des niveaux un peu plus carbonatés (calcaires argileux et marnes).
Du point de vue hydrogéologique, il peut être aquifère du fait de l'altération superficielle, et de la fissuration des niveaux les moins profonds (jusqu'à 15/20 m). Sa productivité est alors modeste et variable selon les secteurs (jusqu'à 40 m3/h en période de recharge). La nappe qu'il renferme est sensible aux pollutions et aux intrusions salines. Les valeurs en nitrates mesurées sont médiocres : comprises en moyenne entre 30 et 40 mg/l, elles atteignent ponctuellement 50 mg/l (norme AEP : teneur ≤ 50 mg/l).

Les masses d'eau souterraines

L'île d'Oléron est concernée par la masse d'eau FRFG063 « Calcaires, sables et alluvions des îles d'Oléron et d'Aix ». Il s'agit d'une masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale d'une superficie de 157 km².
Le tableau suivant présente l'état de la masse d'eau et les objectifs à atteindre dans le cadre du SDAGE 2016-2021.

Tableau 1 : Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFG063

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon
Pressions	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2016-2027)	Bon état 2015 Polluant dont la tendance à la hausse est à inverser : Nitrates

II.4.3. Hydrographie

Le réseau hydrographique de l'île d'Oléron est dense sur la façade Est de l'île impliquant de nombreuses zones marécageuses de ce côté de l'île (du Coureau d'Oléron au plateau des Palles).
La commune de Dolus d'Oléron fait partie des communes dont le réseau hydrographique est développé sur la façade Est avec le chenal d'Arceau, le chenal de la Baudissière, le chenal de la Brande et le chenal d'Ors dont l'exutoire se situe plus au Sud dans le Coureau d'Oléron. Il est à préciser la présence du marais de la Perroche côté Est de la commune.

La zone de projet ne se situe pas à proximité direct du réseau hydrographique.

II.4.4. Zones humides

Généralités

Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.**

Certaines zones humides peuvent jouer un **rôle naturel de soutien des débits d'étiage** lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.



La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.



Les flux hydriques sont **chargés en nutriments d'origine agricole et domestique** et parfois de micropolluants. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux.



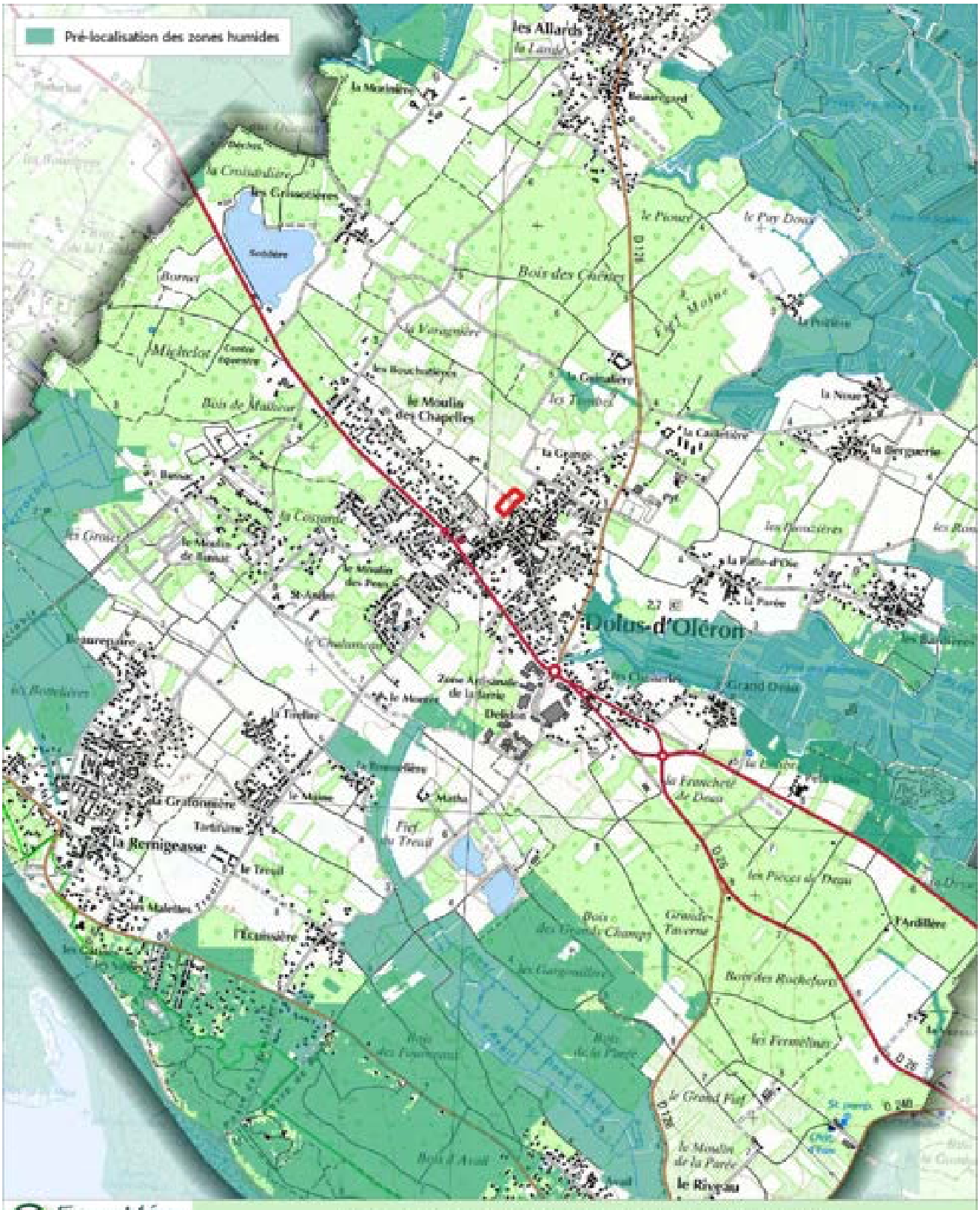
Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est **à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers**. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à **réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau**. En outre, elle **favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules.** Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi **un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié.** On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



Pré-localisation des zones humides

Une pré-localisation des zones humides de Charente-Maritime a été réalisée. Sur la commune de Dolus, les zones humides potentielles se situent au niveau du marais de la Perroche, du chenal d'Arceau, du chenal de la Baudissière, du chenal d'Ors et une petite zone tout au Sud de la commune, au niveau de l'arrière-dune parallèlement à la route du Jard. La carte ci-dessous localise les zones humides potentielles de la commune de Dolus-d'Oléron.

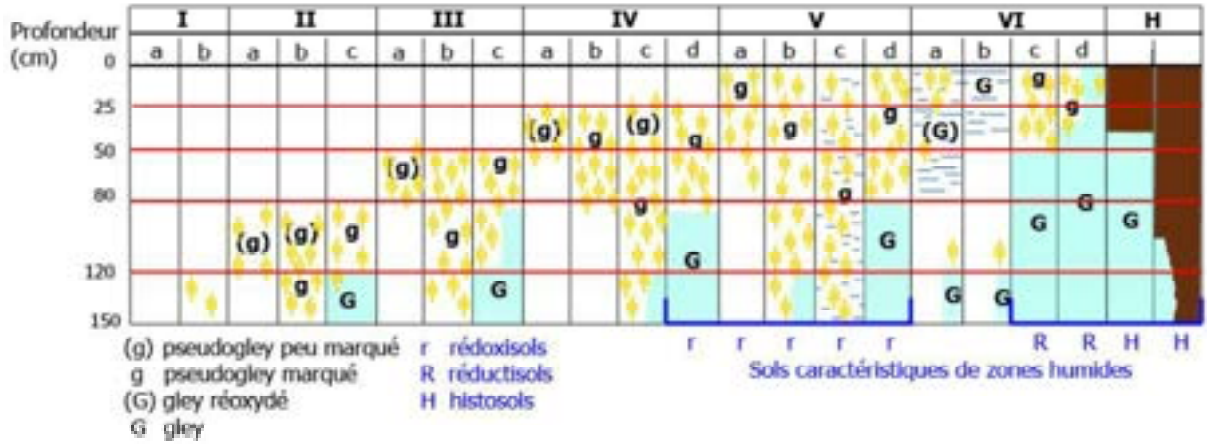
Aucune zone humide n'a été pré-localisée au droit de la zone d'étude.


Pré-localisation des zones humides
Dolus-d'Oléron
Eau-Méga
Conseil en Environnement
MODIFICATION N°1 DU PLU DE DOLUS D'OLERON
Date : 16 juillet 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : DREAL Poitou-Charentes
Future zone Ue
N
0
250
500 m

Investigations au droit de la zone de projet
Des investigations ont été menées le 1er juillet 2021 sur la base des critères énoncés dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.



2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :
-soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;
-soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.

La future zone Ue est composé d'un parking, d'un city park et d'une parcelle non bâtie. Seuls des sondages ont été réalisés sur la parcelle non bâtie du fait de l'imperméabilisation des autres parcelles.


Vue du parking des Sans-Culottes


Vue du city-park

La parcelle non bâtie se décompose en deux parties. Une première partie, située au plus proche de la route, est complètement remblayée (remblais calcaires blancs) : aucun sondage n'a été réalisé ici, le potentiel caractère humide étant d'ores et déjà perdu.
L'analyse des photos aériennes montre que ces remblais existent depuis plus de 15 ans. Sa superficie a évolué au fil du temps jusqu'à occuper la moitié de la parcelle. Ces remblais accueillent des conteneurs à poubelle.



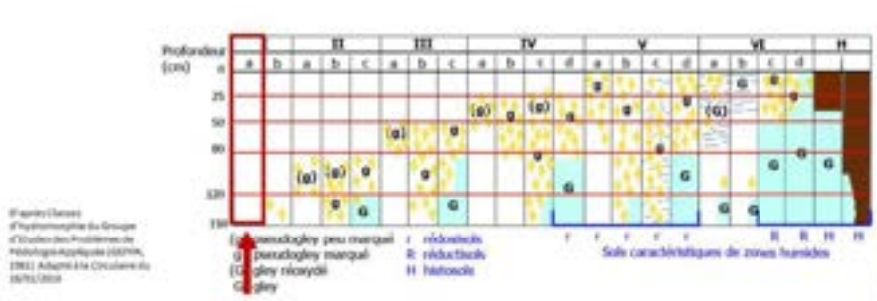

Vue de la partie remblayée

La seconde partie de la parcelle est enherbée et régulièrement entretenue. Trois sondages y ont été effectués.


Vue de la partie enherbée

Les résultats de ces sondages sont les suivants :

N° de sondage : 1
Date de prélèvement : 01/07/2021
Référence du dossier : 12-21-003





Horizon histique	–
Horizon rédoxique	–
Horizon réductique	–
Profondeur	65 cm
Présence d'eau	non

Texture	SL	0-50
	LS	50-65

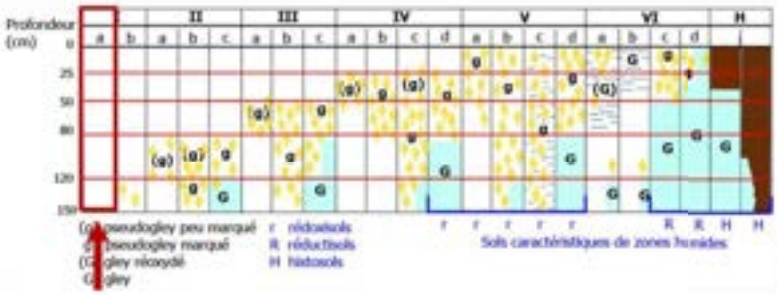


Relevé n°1	
Espèces	**Taux de recouvrement de chaque espèce par strate**
Strate herbacée	
Ray Grass	90 %
Plantago lanceolata	+
Trifolium pratense	+
Convolvulus arvensis	+
Recouvrement par les hygrophiles <50%	
En bleu : espèces listées par l'arrêté du 24/06/08	

Code Corine Biotope	Nom de l'habitat	Positionnement au regard de l'arrêté du 24/06/18
87.2	*Zone rudérale*	*p.*

SYNTHESE	Critère pédologique	Critère végétation	Positionnement du sondage
	Non atteint	Pro parte	Non humide

N° de sondage : 2
Date de prélèvement : 01/07/2021
Référence du dossier : 12-21-003





Horizon histique	-
Horizon rédoxique	-
Horizon réductique	-
Profondeur	70 cm
Présence d'eau	non

Texture	SL	0-40
	LS	40-70



Relevé n°2	
Espèces	**Taux de recouvrement de chaque espèce par strate**
Strate herbacée	
Ray Grass	90 %
Plantago lanceolata	+
Trifolium pratense	+
Convolvulus arvensis	+
Recouvrement par les hygrophiles <50%	
En bleu : espèces listées par l'arrêté du 24/06/08	

Code Corine Biotope	Nom de l'habitat	Positionnement au regard de l'arrêté du 24/06/18
87.2	*Zone rudérale*	*p.*

SYNTHESE	Critère pédologique	Critère végétation	Positionnement du sondage
	Non atteint	Pro parte	Non humide

N° de sondage : 3
Date de prélèvement : 01/07/2021
Référence du dossier : 12-21-003



Horizon histique	-
Horizon rédoxique	g à partir de 55 cm
Horizon réductique	-
Profondeur	70 cm
Présence d'eau	non

Texture	SL	0-25
	LS	25-55
	LS	55-70



Relevé n°3	
Espèces	**Taux de recouvrement de chaque espèce par strate**
Strate herbacée	
Ray Grass	90 %
Plantago lanceolata	+
Trifolium pratense	+
Convolvulus arvensis	+
Recouvrement par les hygrophiles <50%	
En bleu : espèces listées par l'arrêté du 24/06/08	

Code Corine Biotope	Nom de l'habitat	Positionnement au regard de l'arrêté du 24/06/18
87.2	*Zone rudérale*	*p.*

SYNTHESE	Critère pédologique	Critère végétation	Positionnement du sondage
	Non atteint	Pro parte	Non humide

En conclusion, sur l'ensemble de la zone Ue, deux parcelles sont déjà imperméabilisées et la dernière est en partie remblayée. Sur la seconde moitié de cette parcelle, les investigations n'ont pas révélé la présence de zone humide.
Les sondages 1 et 2 n'ont pas révélé la présence d'hydromorphie par contre le sondage 3 présentait un horizon rédoxique marqué à partir de 55 cm. D'après les classes GEPPA adapté à la circulaire de 2010, ce sondage rentre dans la classe IIIb et ne se révèle pas être un sol caractéristique des zones humides.

Néanmoins, cet horizon de sol confirme le fait qu'une nappe remonte près de la surface.

II.4.5. Protections environnementales

Site Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de favoriser une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (ZPS).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (SIC) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats. Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (ZSC).



Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif pour la conservation et la préservation de ces zones sont autorisées. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

La commune de Dolus compte 4 sites Natura 2000 :

- **ZSC et ZPS Marais de Brouage et Ile d'Oléron**
- **ZSC et ZPS Marais et estuaire de la Seudre – Oléron**
- **ZPS Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron**
- **ZSC et ZPS Pertuis Charentais**

La zone d'étude se situe en dehors de ces sites Natura 2000 à près de 550 m du site Natura 2000 du Marais de Brouage – Ile d'Oléron

Le site Marais de Brouage est à la fois issu de la Directive Habitat (ZSC arrêtée en mai 2009) et de la Directive Oiseaux (ZPS arrêtée en juillet 2004).
Ce site Natura 2000 est un vaste complexe de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales et des marais salants abandonnés.

Le site Natura 2000 « Marais de Brouage » est composée de trois entités bien distinctes.

- Le marais de Brouage, composé d'une mosaïque unique d'habitats prairiaux et humides.
- La partie maritime, dans le bras de mer séparant le marais de Brouage de l'île d'Oléron.
- **Le marais d'Oléron** est un marais saumâtre/salé composés d'une mosaïque de bassins conchylicoles aux usages et aux formations végétales variées : cet espace étendu sur une surface d'environ 2450ha est riche en habitats de la Directive. On y retrouvera notamment les lagunes, habitat d'intérêt communautaire prioritaire, sur plus de 50% de sa surface. Au total, 8 habitats d'intérêt communautaires composent la richesse du marais d'Oléron. Cependant, cette richesse semble être menacée, en raison

du déclin de l'usage des marais et du tarissement progressif du réseau hydraulique alimentant le marais en eau salé.

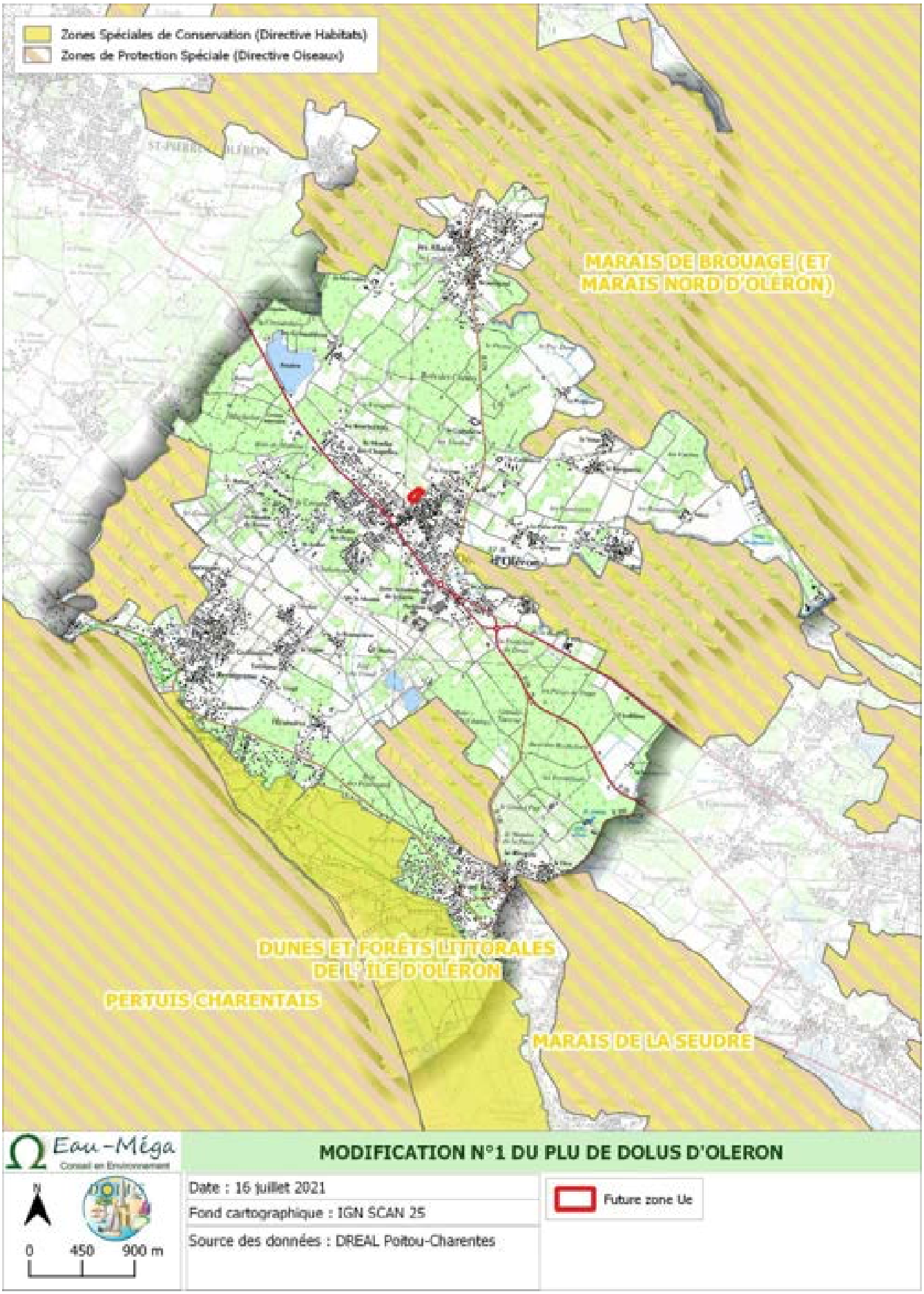
L'important réseau de fossés séparant les prairies de ce marais constitue un habitat essentiel pour l'alimentation et l'installation de nombreuses espèces patrimoniales d'oiseaux. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel.

La richesse du site est exprimée dans le tableau suivant :

Patrimoine d'intérêt communautaire	**Présent sur le site**	
	Total	**Dont habitats ou espèces prioritaires**
HABITATS Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	20	4
ESPECES ANIMALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	19	-
ESPECES VEGETALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	1	-
ESPECES ANIMALES ET VEGETALES Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	22	-
OISEAUX Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	27	-

Le DocOb, approuvé par arrêté préfectoral en mars 2013 repose sur 6 grands objectifs de conservation.

- **O1 Maintenir et améliorer les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire**
- **O2 Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil du site pour l'avifaune**
- **O3 Préserver les espèces d'intérêt communautaire de la Directive Habitat**
- **O4 Maintenir ou restaurer la qualité et les fonctionnalités de l'hydrosystème**
- **O5 Harmoniser l'utilisation du site, en encadrant la fréquentation et en sensibilisant sur sa fragilité**
- **O6 Améliorer la connaissance des enjeux biologiques, évaluer les résultats par un suivi des actions mises en œuvre et animer par le DOCOB**


Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitats)
Zones de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)
MARAIS DE BROUAGE (ET MARAIS NORD D'OLERON)
DUNES ET FORETS LITTORALES DE L'ILE D'OLERON
PERTUIS CHARENTAIS
MARAIS DE LA SEUDRE
Eau-Méga
Conseil en Environnement
MODIFICATION N°1 DU PLU DE DOLUS D'OLERON
N
0
450
900 m
Date : 16 juillet 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : DREAL Poitou-Charentes
Future zone Ue

II.4.6. Zonages d'inventaires

540007610 : ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron »
Cf. descriptions des ZSC et des ZPS des marais de Brouage et de la Seudre.

Cette ZNIEFF de type II regroupe trois ZNIEFF de type I :

540006841 : ZNIEFF I « Bois d'Anga »
Il s'agit d'un massif forestier comprenant une grande diversité de faciès : chênaie thermo-atlantique à Pin maritime et Chêne vert, chênaie pédonculée calcifuge, landes de dégradation à Bruyère cendrée et Ciste à feuilles de sauge. Ponctuellement, on retrouve des pelouses thérophytiques hygrophiles très localisées mais d'un grand intérêt.

- Intérêt floristique :
  - Unique station régionale de Grémil prostré, station aujourd'hui enfouie sous l'extension de l'usine de broyage d'ordures ménagères. Néanmoins, la persistance au sein du bois de nombreux faciès de lande à Ciste à feuilles de Sauge laisse espérer que le Grémil prostré existe encore ailleurs.
  - Présence dans une clairière sablonneuse et les ornières d'un chemin forestier d'un très rare groupement à Petite centauré maritime et Centenille naine confère au site une valeur certaine.
  - Intérêt des landes calcifuges à Bruyère cendrée et Ciste à feuilles de sauge, des groupements thérophytiques de sables arides à humides.

- Intérêt ornithologique : Nidification d'espèces rares/menacées au niveau régional (Torcol fourmilier, Bécasse des bois, Faucon hobereau, Hibou petit-duc, …)

540003330 : ZNIEFF I « Les salines »
La zone se compose dans sa majeure partie d'anciens marais salants, alimentés en eau salée par des chenaux reliés à la mer, dont les parties hautes sont généralement pâturées ; les secteurs les plus littoraux sont exploités pour l'élevage et l'affinage des huîtres. Quelques zones sableuses plus hautes permettent le développement de boisements thermophiles et l'existence d'espèces animales méridionales.
Les marais des Salines présentent un intérêt faunistique considérable aussi bien au plan ornithologique, mammalogique qu'herpétologique.

- Intérêt ornithologique : De nombreuses espèces d'oiseaux se reproduisent dans ces marais. C'est le cas d'échassiers comme l'Aigrette garzette (230 couples) ou le Bihoreau gris. Les rapaces sont nombreux à fréquenter le secteur pour y nicher (Milan noir, Busards cendré et des roseaux, Faucon hobereau) ou s'y alimenter (Circaëte, Bondrée apivore, Busard St-martin, par exemple). Les salines attirent par ailleurs de nombreux laro-limicoles migrateurs ainsi que plusieurs espèces nicheuses comme l'Echasse blanche (14 couples), le Goéland brun (13 couples) et la Goéland marin (1 couple).

Enfin, la zone est un site majeur pour la Gorgebleue de la sous-espèce "namnetum", endémique du Centre-Ouest.

- Intérêt mammalogique : Le secteur abrite en outre une belle population de Loutre ainsi que quelques espèces de chauves-souris dont la Sérotine et le Murin de Daubenton.
- Intérêt herpétologique : Plusieurs reptiles et amphibiens remarquables fréquentent la zone, dont quelques espèces méridionales en limite d'aire ou en aire disjointe : Lézard ocellé, Coronelle girondine, Pélobate cultripède, Cistude. On note par ailleurs la présence d'une forte population de Rainette méridionale (plus de 500 individus). La présence d'une population de Pélobate cultripède (plus de 50 individus) est d'un intérêt majeur puisque cette espèce n'est présente que sur une vingtaine de stations du littoral atlantique français (moins de 100 pour toute la France) et que sur l'ensemble de son aire de répartition les seules populations insulaires sont celles des îles de Ré, Oléron et Noirmoutier. Dans son ensemble, le site accueille 70% des espèces d'amphibiens et de reptiles présents sur l'île d'Oléron.
- Intérêt entomologique : La présence d'une importante population de Leste à grands stigmas, odonate méditerranéen en aire disjointe, a été récemment découverte.

Les principales menaces pesant sur le site sont la progression du boisement, l'urbanisme, les projets de pistes cyclables, l'extension de l'ostréiculture et la transformation de ces zones en bassin piscicoles.

540120003 : ZNIEFF I « Vasières côte Est d'Oléron »

Vasières et reposoirs de marée haute d'intérêt ornithologique national et européen pour plusieurs espèces de laro-limicoles migrateurs et hivernants.

- Zone d'hivernage importante pour la Bernache cravant et site de reproduction pour la Gorgebleue à miroir blanc (sous-espèce endémique du Centre-Ouest français).
- Présence d'espèces animales méridionales en aire disjointe : un gastéropode terrestre (Helicellaapicina), un serpent (Coronelle girondine).
- Grand intérêt floristique et phytocénotique des contacts végétation dunaire/végétation des vases salées au niveau des flèches sableuses de Boyarville et de Bellevue avec la présence d'espèces et de syntaxons très rares ou en station unique au niveau régional. Présence de 2 endémiques franco-atlantiques sur les cordons dunaires : l'Œillet des sables et le Cynoglosse des dunes.

540006838 : ZNIEFF II « Massif de Saint-Trojan »

Cf. description ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron

Cette ZNIEFF de type II regroupe trois ZNIEFF de type I :

540003118 : ZNIEFF I « Marais de la Perroche »

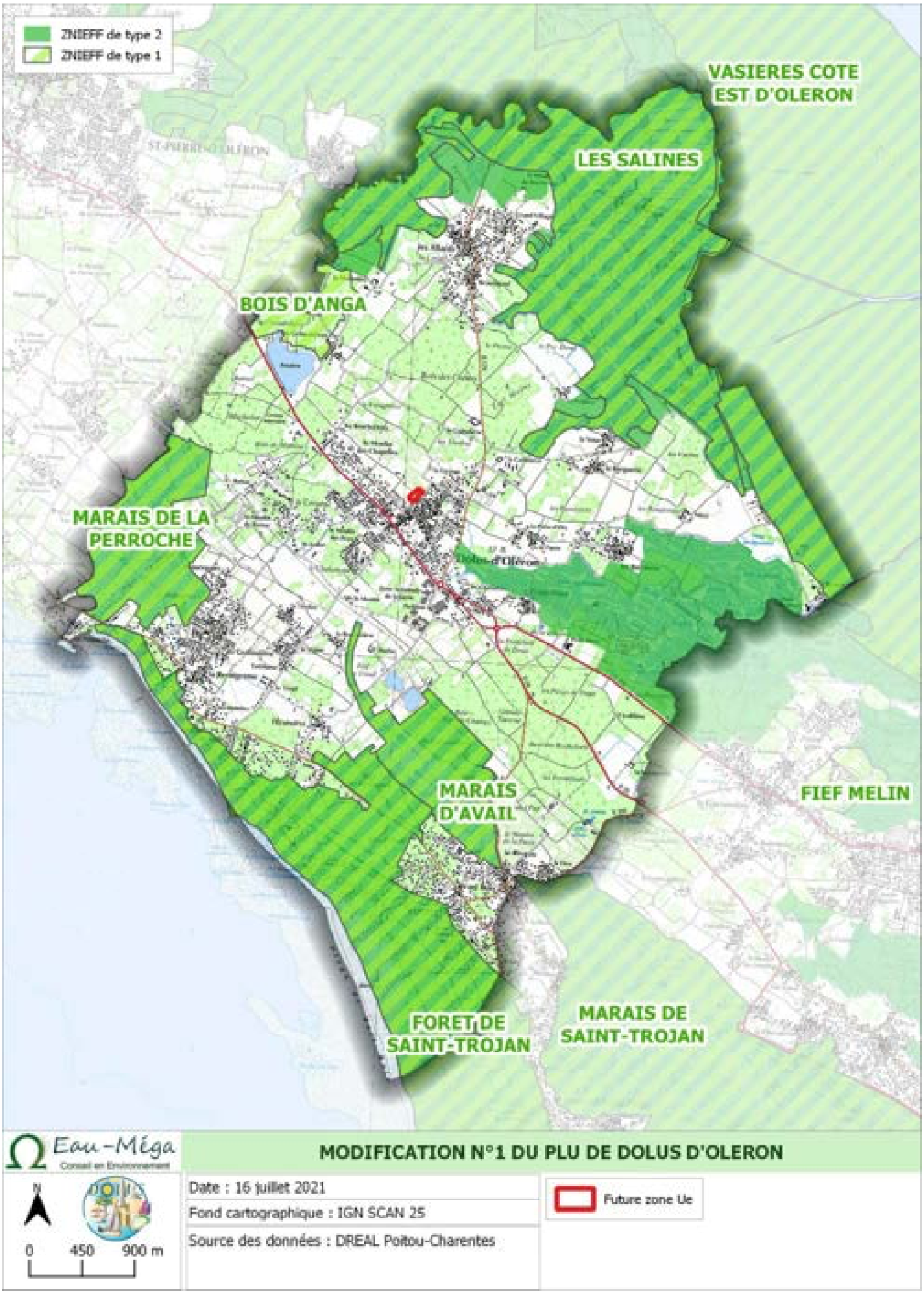
Cf. description ZSC et ZPS Marais de la Seudre

540003332 : ZNIEFF I « Marais d'Avail »

Cf. description ZSC et ZPS Marais de la Seudre

540006839 : ZNIEFF I « Forêt de Saint-Trojan »

Cf. description ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron


ZNIEFF de type 2
ZNIEFF de type 1
VASIERES COTE EST D'OLERON
LES SALINES
BOIS D'ANGA
MARAIS DE LA PERROCHE
MARAIS D'AVAIL
FIEF MELIN
FORET DE SAINT-TROJAN
MARAIS DE SAINT-TROJAN
Eau-Méga
Conseil en Environnement
MODIFICATION N°1 DU PLU DE DOLUS D'OLERON
N
0
450
900 m
Date : 16 juillet 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : DREAL Poitou-Charentes
Future zone Ue

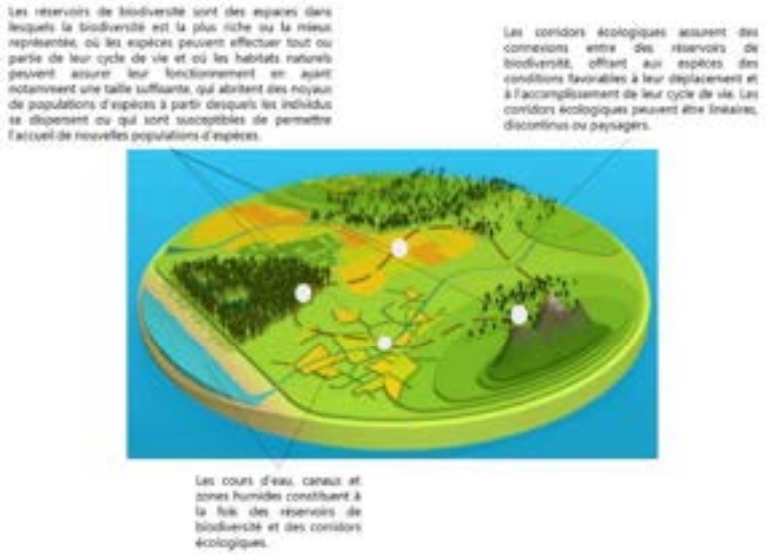
II.4.7. Trame verte et bleue

Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.



La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

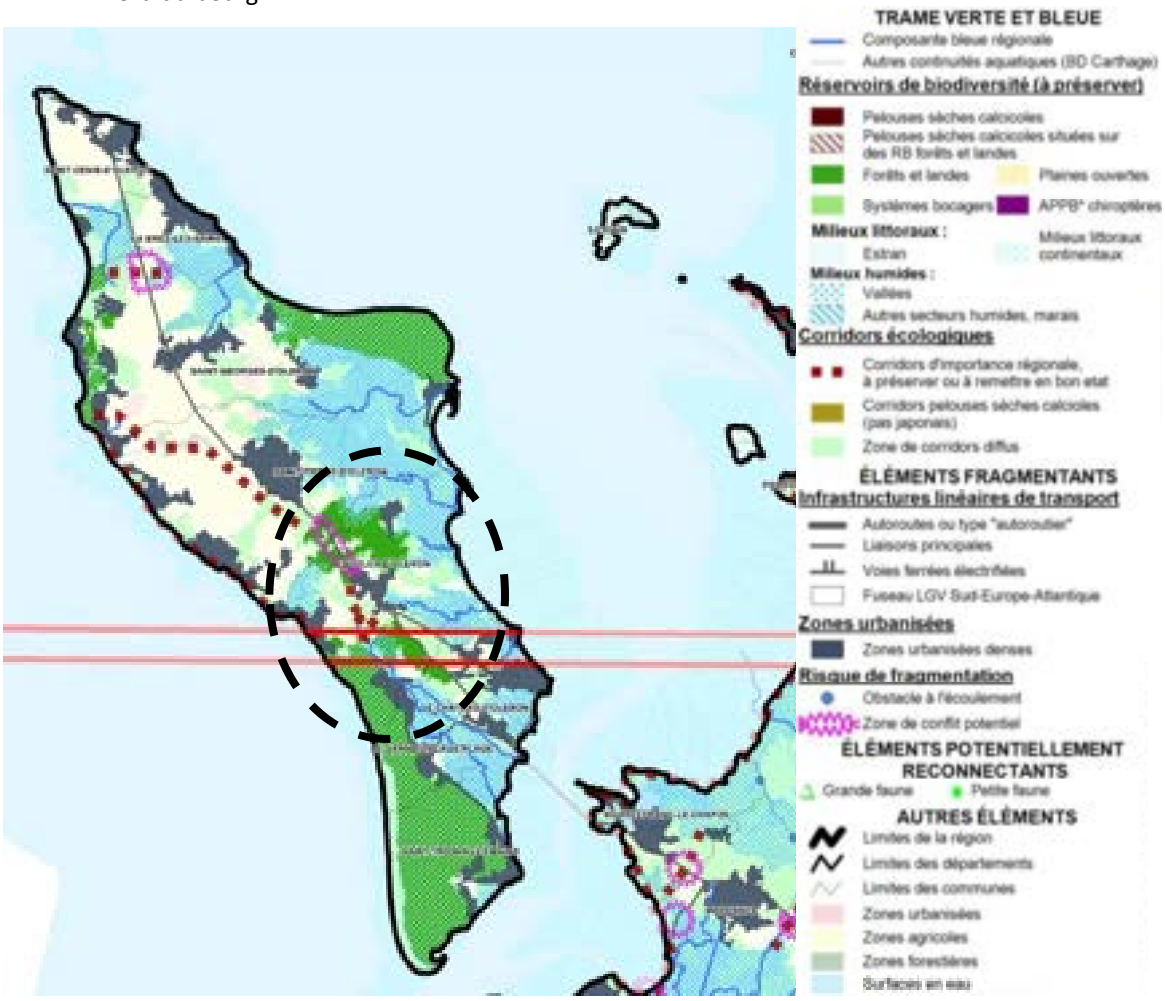
	**Orientations nationales** **- Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue**
	**Schéma Régionale de Cohérence Ecologique** ***Adopté le 3 novembre 2015*** **- Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l'échelle régionale** **- Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités**
	**Document de planification des collectivités** **Schéma Cohérence Territoriale SCOT** **Plan Locaux d'Urbanisme PLU(i) devant prendre en compte le SCOT** **- Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire** **- Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue**

Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Poitou-Charentes

Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».
Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales. Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Poitou-Charentes a été adopté le 3 novembre 2015.

Sur Dolus d'Oléron, on retrouve :

- 4 marais réservoirs de biodiversité :
  - Le marais doux d'Avail, le Chenal d'Ors et son marais
  - Le chenal de la Brande et son marais
  - Le chenal d'Arceau, le chenal de la Perrotine et leurs marais
  - Le marais de la Perroche
- 3 secteurs boisés réservoirs de biodiversité :
  - Forêt domaniale de Saint-Trojan
  - Ensemble de boisements : Bois de la Parée, bois des Grands Champs, Bois des Rocheforts, Bois de la Gombodière
  - Ensemble de boisements : Bois des Chênes, Bois d'Anga, Bois de la Lande, Bois de Malheur
- Deux corridors d'importance régionale à préserver au Sud du bourg de Dolus
- Des ruptures de la continuité écologique : plusieurs zones urbanisées denses et la RD 734 à la sortie Nord du bourg.



Trame verte et bleue issue du SRCE

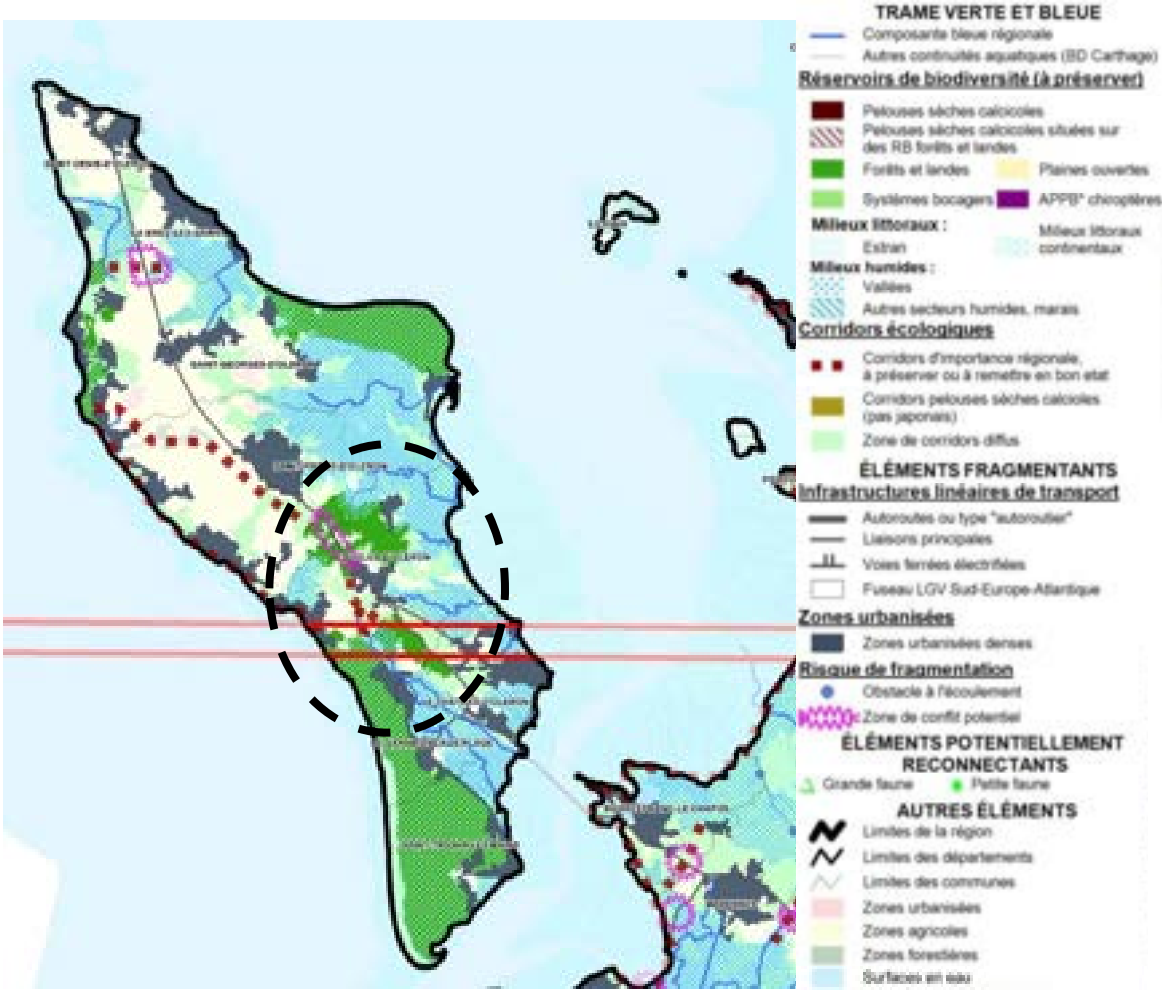
Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».
Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales. Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Poitou-Charentes a été adopté le 3 novembre 2015.

Sur Dolus d'Oléron, on retrouve :

- 4 marais réservoirs de biodiversité :
  - Le marais doux d'Avail, le Chenal d'Ors et son marais
  - Le chenal de la Brande et son marais

- Le chenal d'Arceau, le chenal de la Perrotine et leurs marais
- Le marais de la Perroche

- 3 secteurs boisés réservoirs de biodiversité :
  - Forêt domaniale de Saint-Trojan
  - Ensemble de boisements : Bois de la Parée, bois des Grands Champs, Bois des Rocheforts, Bois de la Gombodière
  - Ensemble de boisements : Bois des Chênes, Bois d'Anga, Bois de la Lande, Bois de Malheur
- Deux corridors d'importance régionale à préserver au Sud du bourg de Dolus
- Des ruptures de la continuité écologique : plusieurs zones urbanisées denses et la RD 734 à la sortie Nord du bourg.



Trame verte et bleue issue du SRCE

Trame verte et bleue à l'échelle du Pays Marennes Oléron

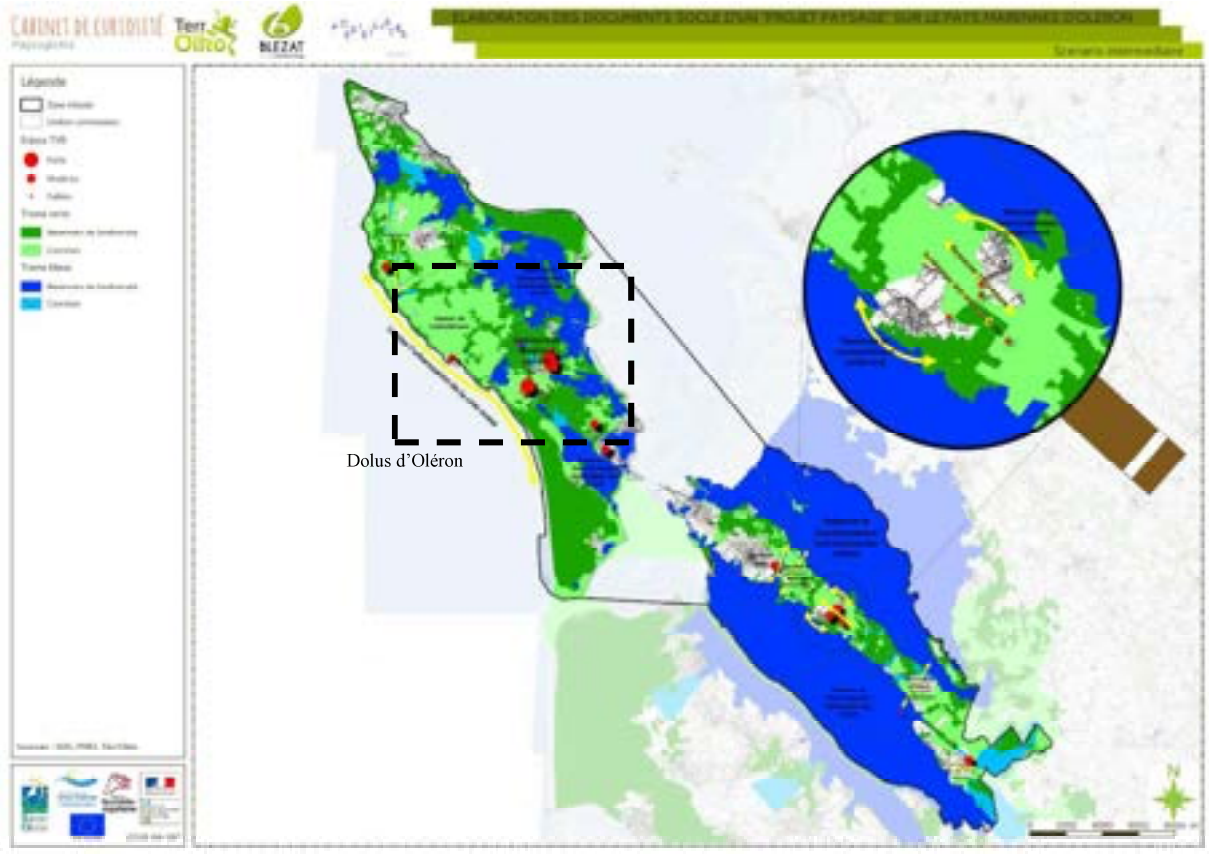
Le Pays Marennes Oléron a lancé une étude de définition de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays. Ce document vise à :

> localiser les secteurs à enjeux TVB du territoire,
> hiérarchiser ces secteurs à enjeux,
> présenter les forces, faiblesses, menaces et opportunités associées à ces secteurs,
> présenter 3 scénarios de préservation et de restauration de la TVB du territoire.

Dans cette analyse, nous distinguons deux types d'enjeux TVB. Le premier concerne les secteurs du territoire jouant un rôle central dans le fonctionnement des réseaux écologiques (secteurs à enjeux conservatoires), dans le sens où la dégradation ou la disparition de ces secteurs risque d'avoir des impacts majeurs sur le fonctionnement d'un ou plusieurs réseaux écologiques du territoire. De tels secteurs sont donc à préserver en priorité. Le second type d'enjeu se situe au niveau des aménagements existants ou à venir impactant ou risquant d'impacter le fonctionnement des réseaux écologiques du territoire (secteurs à enjeux d'usages).

Le diagnostic a été réalisé et est en cours de mise à jour et la stratégie à inscrire au SCOT est en phase initiale. Un plan d'action sera proposé d'ici mars 2019. Le document est consultable en annexe.

Le diagnostic permet
La carte ci-dessous est le scénario intermédiaire de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Sur Dolus d'Oléron, l'enjeu est fort concernant la gestion des terrains à camper. Il n'y a pas de différence entre les trois scénarios sur la commune de Dolus d'Oléron.



Trame verte et bleue à l'échelle communale (Source : PLU de Dolus, approuvé en janvier 2020)

La commune de Dolus d'Oléron présente une mosaïque d'habitats intéressante favorable à une riche biodiversité. Chaque habitat est favorable à un groupe d'espèces.

Les cartes suivantes présentent la richesse faunistique liée à la présence de ces habitats. La présence de ces nombreux habitats permet un grand nombre d'échanges.

- Echanges entre les boisements et les marais : ces échanges s'observent particulièrement chez les amphibiens pour lesquels des migrations entre leur lieu d'hivernage (boisements) et leur lieu de reproduction (milieux humides) se produisent. Ils s'effectuent également chez les oiseaux qui vont souvent nicher dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et riches en proie comme les milieux humides. Certains mammifères viennent chasser dans les milieux humides.

- Echanges entre les boisements et les plaines ouvertes : ils s'observent plutôt chez les mammifères qui trouvent refuge dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et prairiaux.

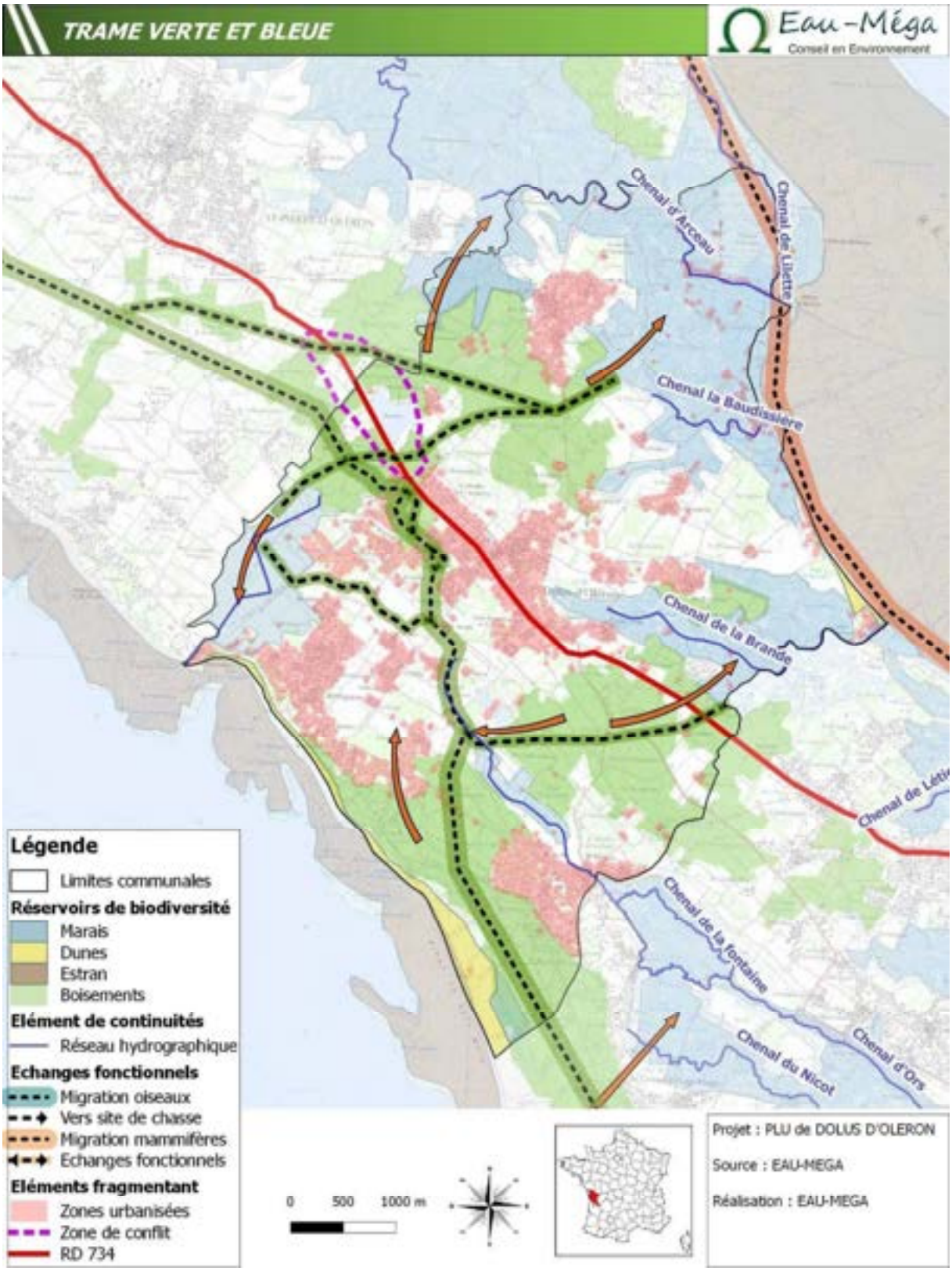
- Echanges entre les dunes et l'estran : on observe ce type d'échange chez certains amphibiens notamment le Pélobate cultripède qui apprécie les milieux dunaires et les dépressions arrière dunaires.

- Il existe aussi des échanges entre les boisements et entre les marais entre eux. Cela permet les mélanges génétiques entre populations.

- Les différents chenaux présents sur le territoire communal mais surtout les marais qui leurs sont associés sont d'excellents corridors aussi bien pour la petite que la grande faune.

Sur le territoire on observe un corridor terrestre principal qui traverse la commune du Nord au Sud (en dessous de la RD 734). Au Nord, le long de la côte, il s'agit d'un corridor aérien de grande importance.

Malgré un territoire riche en habitat permettant une biodiversité intéressante, il existe quelques éléments fragmentant le territoire. Tout d'abord, l'urbanisation dispersée constitue un mitage des espaces naturels et des possibilités de déplacement des espèces. La RD 734 est également un élément fragmentant les échanges transversaux. Il existe d'ailleurs une zone à risque au niveau de la sablière des Grissotières où le risque de collision est élevé.



La zone d'étude se situe en bordure du bourg et ne prend pas place au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor de déplacement.

L'environnement du secteur objet de l'étude

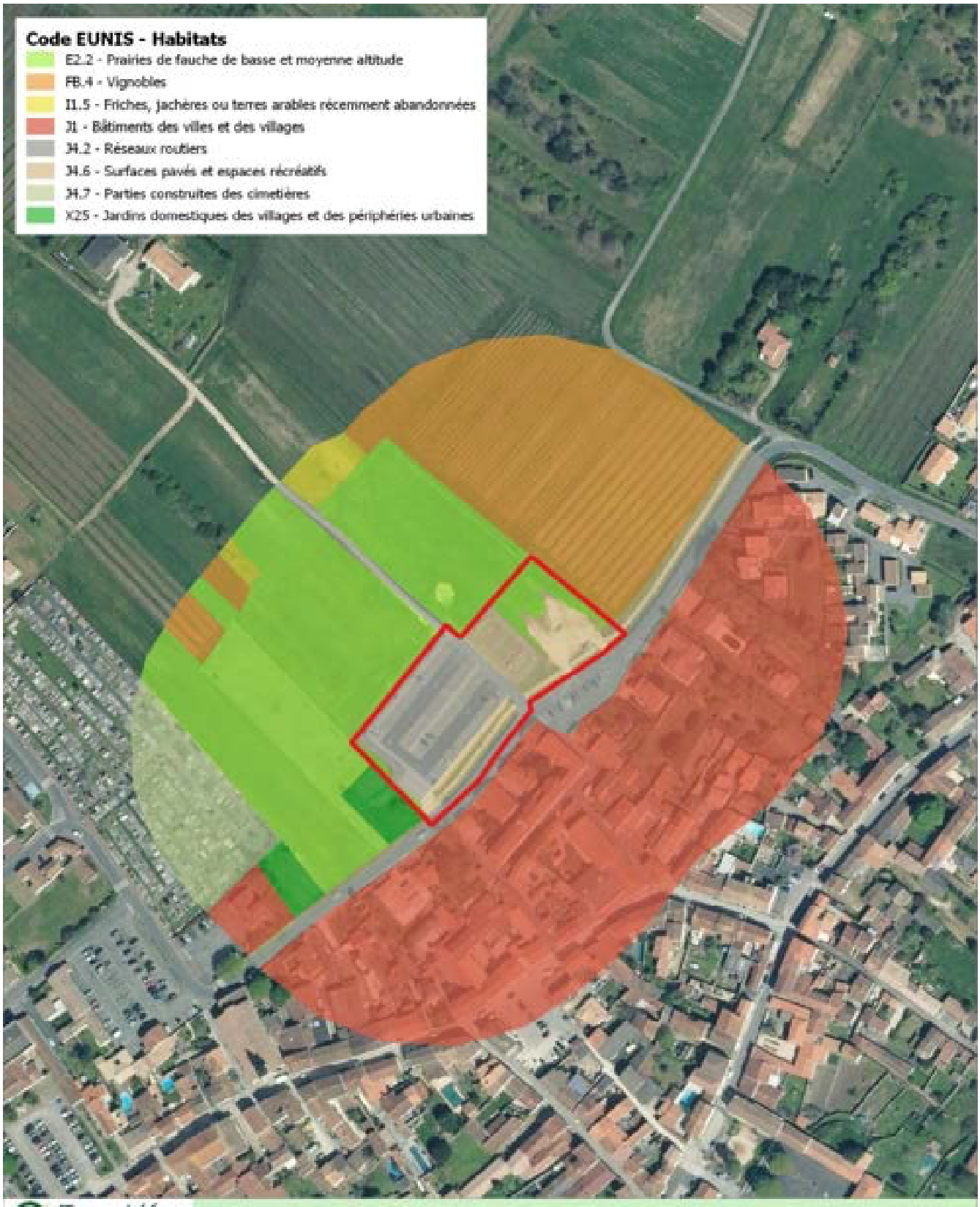
Des prospections de terrain ont été réalisées le 1er juillet 2021.

Une carte des habitats a donc pu être réalisée. La carte suivante présente les habitats recensés au droit de la zone de projet et sur une zone tampon de 100 m. Le site se situe à l'interface entre milieu anthropique et milieu agro-naturel.

Le périmètre de la zone Ue comprend un parking, un city park, une zone de remblai et une petite partie de prairie fauchée.

La partie sud-est et très urbanisée, il s'agit de la face ouest du centre-ville de Dolus d'Oléron. La partie Nord-Ouest de la zone est composé de prairie pour la plupart non exploitée en bordure du site, de vignobles et de parcelles cultivées encore plus au nord.

La carte suivante permet d'illustrer ces propos.



Eau-Méga
Conseil en Environnement

MODIFICATION N°1 DU PLU DE DOLUS D'OLERON

N

0 25 50 m

Date : 16 juillet 2021

Fond cartographique : BD ORTHOPHOTOS

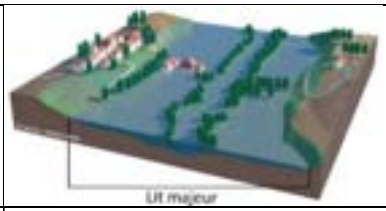
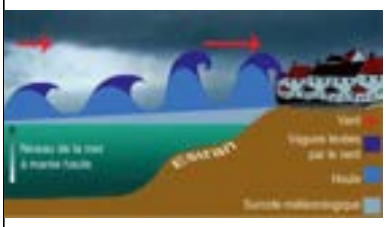
Source des données : Eau-Méga, juillet 2021

Future zone Ue

II.4.8. Risques et nuisances

Le risque inondations

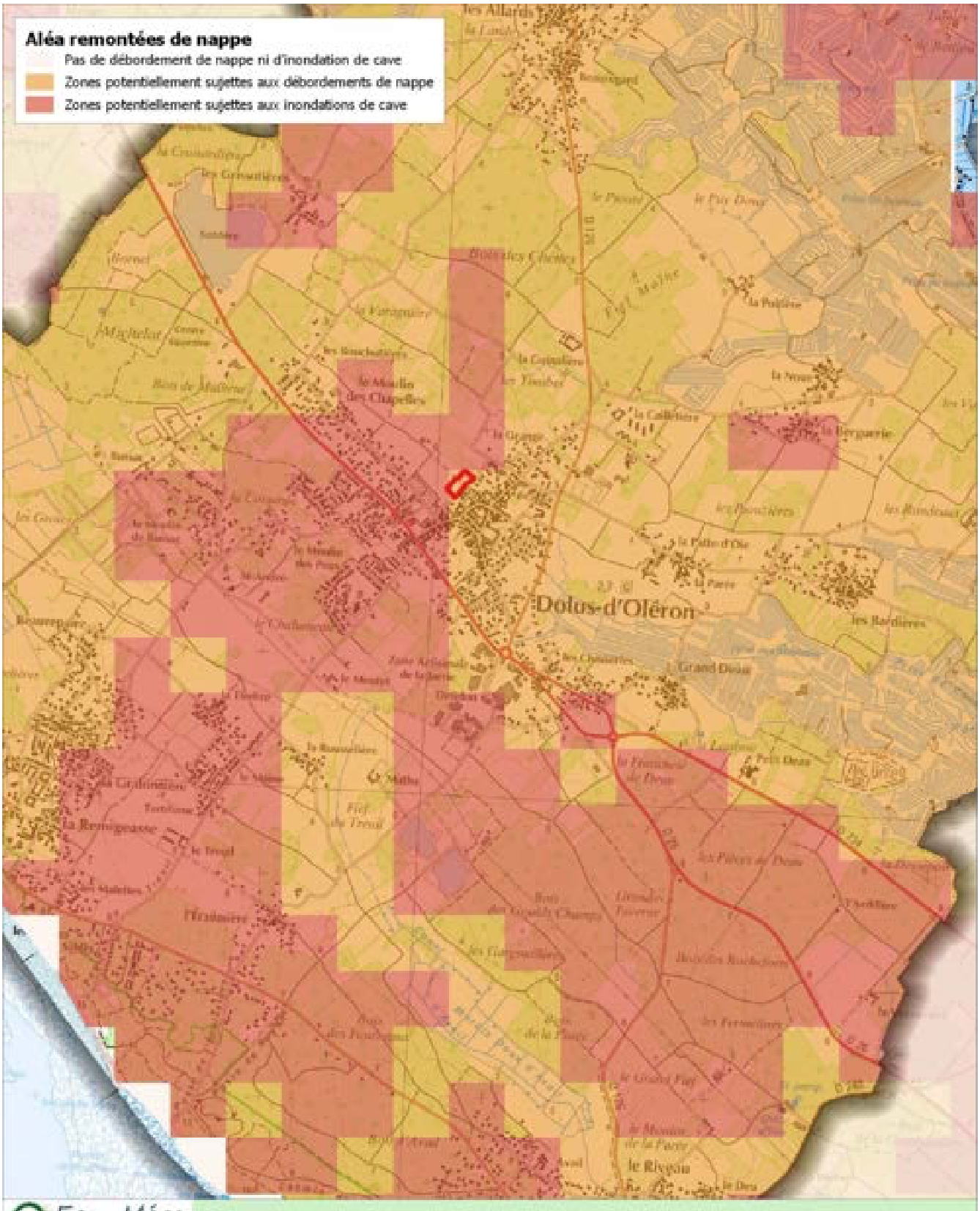
Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) et par les remontées de nappes, ou bien marine avec des submersions résultant de phénomènes météorologiques et marins.

Inondations de plaine		La commune de Dolus-D'Oléron est occupée par de nombreux marais. Par conséquent, le risque d'inondation n'y est pas négligeable. **Cependant, aucun PPRi n'est recensé sur la commune.**
Submersion marine		Le risque de submersion marine et le risque d'érosion marine entraînent dans les deux cas des inondations. Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide. Au contraire, le risque d'érosion marine correspond à un phénomène plus lent. Il s'agit du recul progressif du trait de côte sous l'action de la mer, notamment le déferlement des fortes vagues, associées aux coups de vents et aux tempêtes. **La commune de Dolus d'Oléron est concernée par ce risque, elle fait d'ailleurs l'objet d'un PPRn.** La commune de Dolus-d'Oléron faisait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 13 avril 2004. Depuis 2004, plusieurs éléments ont mené à réviser ce PPRN. On retrouve parmi eux la tempête Xynthia qui a eu pour conséquence une submersion importante de certains secteurs de l'île, la submersion de secteurs identifiés comme non submersibles dans le PPRN de 2004 et le recul du trait de côte. **Ce nouveau PPRn a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 août 2018.** **La future zone Ue se situe en dehors des zones à risque.**



Extrait du PPRn Ile d'Oléron, approuvé en août 2018

Inondations par remontées de nappes		La carte ci-dessous montre que la commune est soumise de manière importante à ce type d'aléas. En effet, la présence de marais et de zones humides (marais de la Perroche, marais d'Avail, chenal de la Brande, chenal de la Baudissière, chenal d'Arceau, chenal de la Lilette, …) implique des nappes sub-affleurantes rendant l'aléa particulièrement important. **D'autres secteurs sont également soumis à ce type d'aléa : les Allards, la Morinière, l'Est du bourg et l'Est du Bois des Rocheforts (cf. carte suivante)**


Aléa remontées de nappe
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
Dolus-d'Oléron
Eau-Méga
Conseil en Environnement
MODIFICATION N°1 DU PLU DE DOLUS D'OLERON
Date : 16 juillet 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : BRGM
Future zone Ue
N
0
250
500 m

Le risque feu de forêt
La commune est particulièrement concernée par cet aléa notamment pour les boisements suivant la continuité de la forêt domaniale de Saint-Trojan jusqu'au marais de la Perroche (aléa fort à très fort). L'aléa est moyen pour les boisements situés entre le chenal d'Ors et le chenal de la Brande. L'aléa est également moyen pour les boisements contenus entre le marais de la Perroche, le bourg et les Allards.

Le PPRn adopté en août 2018 prend également en considération ce risque. La question de la défense incendie sera abordée plus loin dans ce rapport dans le chapitre relatif à la défense incendie. La future zone Ue se situe en dehors de toute zone à risque (cf. extrait du PPRn plus haut).

Le risque sismique
Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

L'ensemble du territoire communal de Dolus-d'Oléron est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

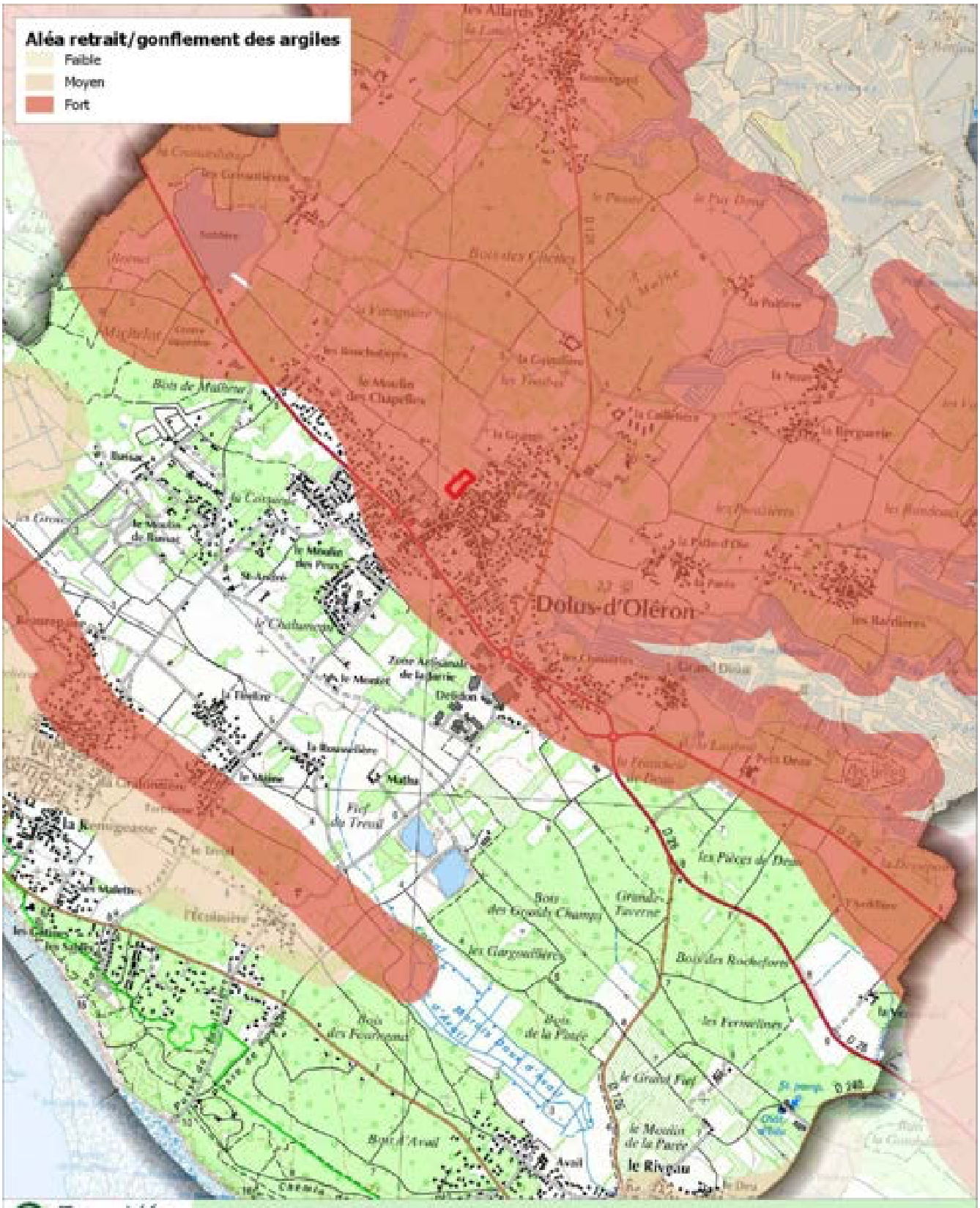
En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

Le risque tempête
Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).
De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).
L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), **le risque tempête doit être considéré comme un risque majeur pour la commune de Dolus-D'Oléron.**

Le risque mouvement de terrain
Aléa retrait/gonflement des argiles : En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, donc leur potentiel de gonflement est limité. En revanche, elles sont éloignées de leur limite de retrait. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue le phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le risque est moyen sur tout le côté Est de la R.D. 734 et fort le long de cette même route. Le marais de la Perroche et une bande allant jusqu'au chenal d'Ors sont également classés en aléa moyen.


Aléa retrait/gonflement des argiles
Faible
Moyen
Fort
Dolus-d'Oléron
Eau-Méga
Conseil en Environnement
MODIFICATION N°1 DU PLU DE DOLUS D'OLERON
Date : 16 juillet 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : BRGM
Future zone Ue
N
0
250
500 m

Les risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
La base nationale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation.

La commune de Dolus-d'Oléron comporte 4 installations classées pour la protection de l'environnement encore en activité. **Aucune d'entre elles n'est SEVESO et n'est située à proximité directe de la zone de projet.**

Nom de l'établissement	Activité	Régime	Statut SEVESO
LANGLADE CASSE AUTO	Stockage de métaux et récupération	En cessation d'activité	Non SEVESO
MARAIS AUX OISEAUX	Présentation au public d'espèces animales non domestique	En fonctionnement Autorisation	Non SEVESO
PARC MYOCASTORS	Présentation au public d'espèces animales non domestique	En fonctionnement Autorisation	Non SEVESO
SARL TRADIMER	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale	En fonctionnement Enregistrement	Non SEVESO

Les risques liés au Transport de Matières Dangereuses
Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La commune de Dolus-d'Oléron est concernée par le risque de TMD avec la présence de la RD 734, très fréquentée toutefois, la zone de projet se trouve en retrait de la zone d'étude.

Les nuisances sonores
L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime, classe sur DOLUS, la RD 734 : catégories 3 et 4.

Sont annexés au PLU :
- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

La zone d'étude ne se situe pas dans le fuseau concerné par les nuisances sonores.



II.4.9. Réseaux

L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée par le réseau de Dolus-Grand-Village dont la gestion est assurée par la R.E.S.E.
Les communes alimentées par ce captage sont : Dolus-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron et Le Grand-Village.

L'eau distribuée provient du canal de l'UNIMA, de la retenue d'eau brute Sud-Charente à Saint-Hippolyte, Lucerat à Saintes, Le Bouil de Chambon à Trizay, les Pelouses de Réveilloux à Ecurat et la Métairie à Nieul-lès-Saintes. La ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

La commune de Dolus-d'Oléron n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

La qualité de l'eau distribuée en 2012 était excellente d'un point de vue bactériologique et les valeurs étaient inférieures aux limites de qualité concernant les nitrates et les pesticides.

D'après la RESE, l'état du réseau d'alimentation en eau potable est considéré comme bon. Aucun travaux n'est programmé.
En 2018, le volume distribué a été de 557 862 m3, le volume exporté a été de 107 676 m3 et le volume relevé a été de 354 104 m3. Le rendement du réseau sur Dolus d'Oléron est de 94,4% tandis que la moyenne nationale est de 79,6%. Ce chiffre est un bon indicateur permettant d'affirmer le bon état du réseau.

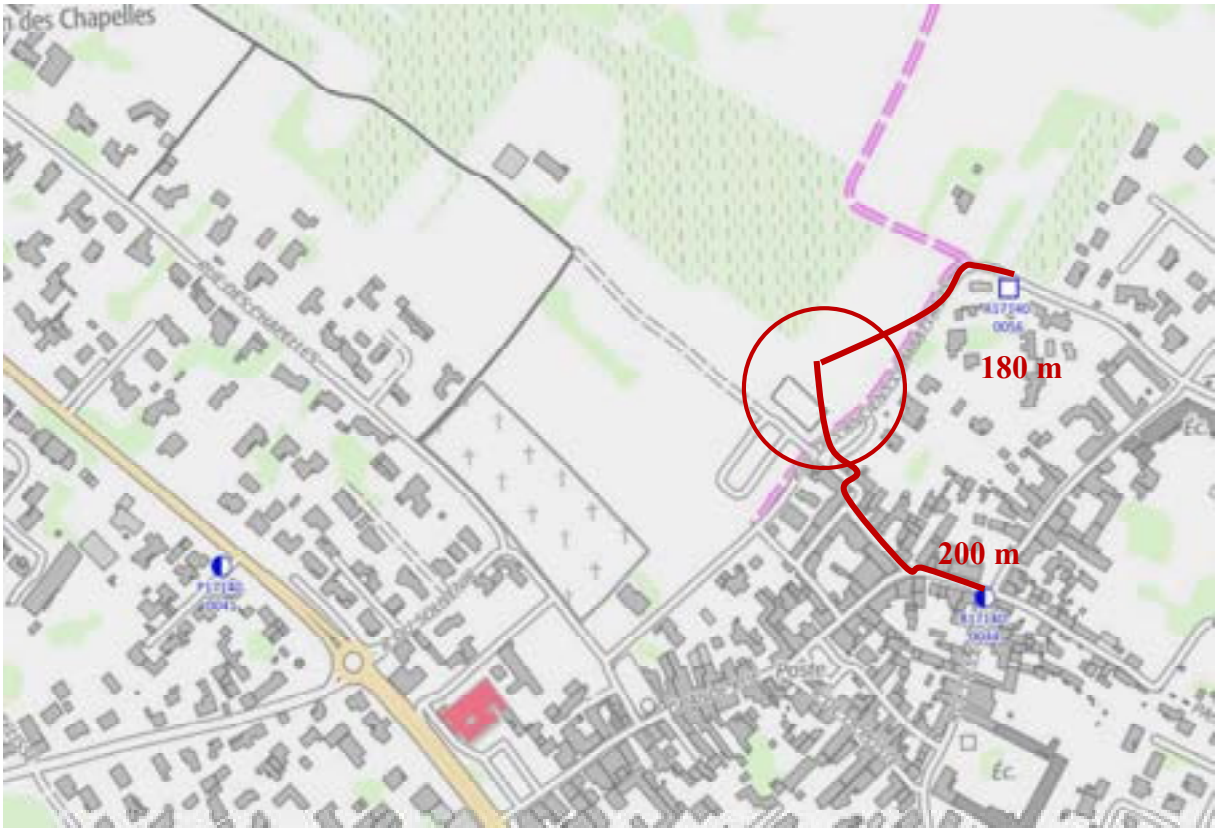
Concernant l'alimentation en eau potable des constructions, en l'état actuel, les pressions sont suffisantes.

La défense incendie

Conformément à l'arrêté relatif à la défense extérieure contre les incendies du 13 août 2018, l'état existant de la défense extérieure contre l'incendie est en cours de révision.

En l'état actuel des connaissances, sur la commune de Dolus-d'Oléron, la défense incendie est assurée par 57 poteaux et bouches incendie, 5 puisards, 1 aire d'aspiration et 1 réserve.

Sur ces 64 points de défense incendie, 59 sont disponibles et en état de fonctionner, l' emploi est restreint pour un poteau et 4 ne sont pas utilisables. La carte suivante est issue de la plateforme DECI de la Charente-Maritime.



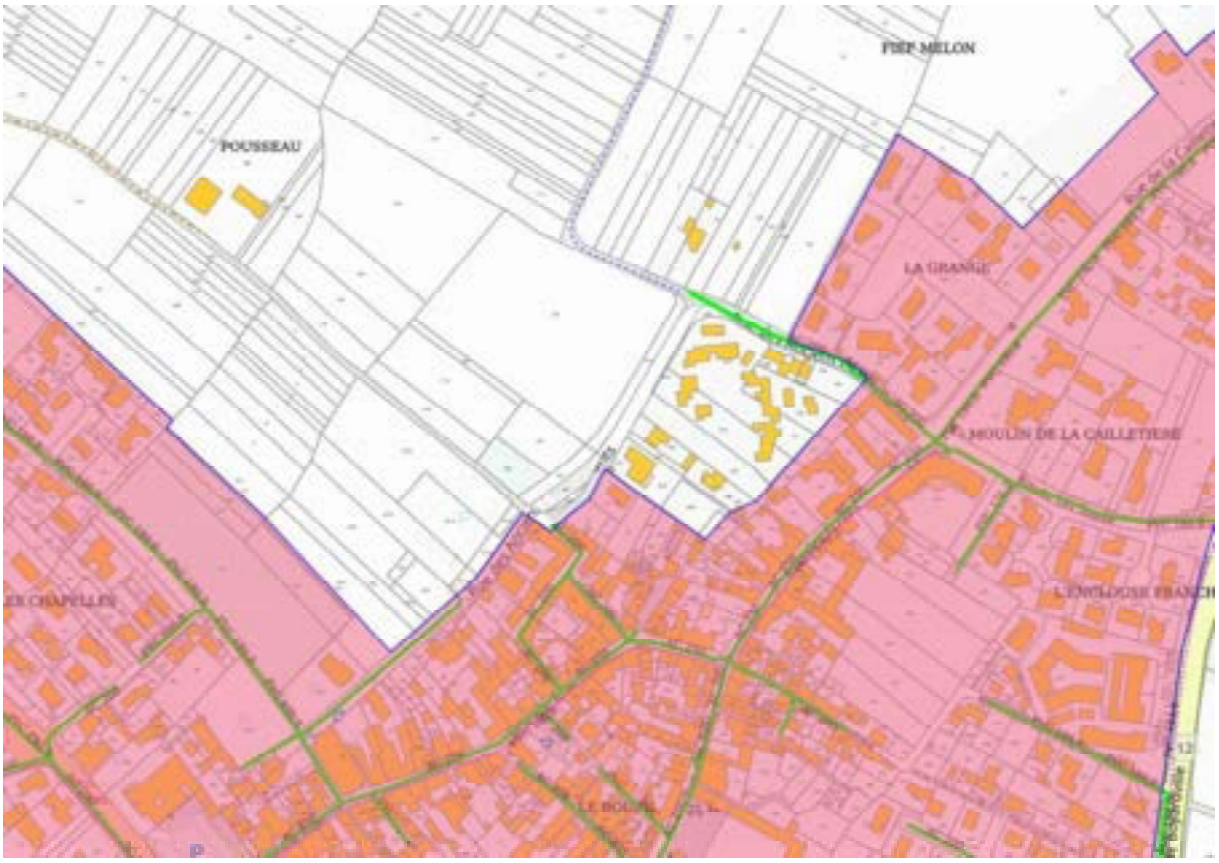
La circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 dispose que l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie doit satisfaire à une réserve d'eau de 120 m3 et à un débit de 60 m^3/h et que tout terrain situé à plus de 200 mètres d'un poteau d'incendie ne pourra bénéficier d'un certificat d'urbanisme favorable.

La zone d'étude est bien couverte contre les incendies.

L'assainissement collectif

La commune de Dolus-d'Oléron dispose d'un zonage d'assainissement collectif. Seul le village de la Vezouzière est en zonage d'assainissement collectif mais n'est pas raccordé au réseau collectif.

La carte suivante est issue de la plateforme Eau 17. La zone de projet se situe en dehors de la zone d'assainissement collectif mais à proximité directe du réseau. Le zonage pourrait être étendu à la zone de projet.



La quasi-totalité du territoire est raccordée au réseau public de collecte des eaux usées et est dirigé vers la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron.

Depuis 2010, elle dispose d'une capacité de traitement de 60 000 EH. Après traitement par une filière boue activée très faible charge, les eaux traitées sont désinfectées au chlore avant les bassins servant de déchloration et de bassins à marée.

Le volume nominal de traitement est de 9 000 m3/j. Ce volume est évacué par l'ouverture d'une vanne de régulation automatique entre la Basse mer et la Pleine Mer (2 x 6 h par jour à partir de la mi-marée). Les eaux sont évacuées en mer via une conduite gravitaire. L'exutoire se situe dans la Conche de Matha, à environ 450 m de la côte.

La qualité du rejet à respecter en sortie de station d'épuration (Arrêté préfectoral autorisant le rejet des eaux épurées du 10 mai 2010) est la suivante :

Paramètres sur échantillons moyens journaliers	Concentration maximale en mg/l	Valeurs rédhibitoires en mg/l
DBO5 (demande biologique en Oxygène en 5 j)	25	50
DCO (demande chimique en oxygène)	125	250
MES (matières en suspension)	35	85
NGL (azote global)	15	30

Paramètres	Concentration maximale en UFC/100 ml	Valeurs rédhibitoires en UFC/100 ml
Escherichia coli	1 000	20.000
Entérocoques	1 000	4 000
(UFC=Unité Formant Colonies)		

Les études réalisées en 2008 sur la modélisation de l'impact sanitaire du rejet en mer se basaient sur ces conditions de rejet pour en évaluer l'incidence sur les eaux de baignade et les activités de pêche à pied.

La charge entrante est de 28 197 EH et la capacité résiduelle est donc de 31 803 EH.

Le rejet de la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron s'effectue en mer, au droit de La Côtinière, après le passage par un bassin de dé-chloration faisant office de bassin à marée.

En 2008, l'incidence de ce rejet sur la qualité sanitaire des eaux avait été modélisée par le bureau d'étude Eau-Méga mais un rejet mutualisé sur le site de la Côtinière va modifier de manière significative les conditions de rejet en raison des volumes supplémentaires à évacuer. Une étude visant à appréhender par une modélisation hydrodynamique, l'incidence sanitaire du panache du futur rejet sur les zones de baignade et les secteurs de production conchylicole a donc été réalisée.

L'objectif était de déterminer, sur la base de simulations numériques de dispersion, l'incidence du rejet cumulé des eaux traitées des 3 stations d'épuration de Saint-Trojan, des Allassins et de Saint-Pierre d'Oléron, au droit de la Conche de Matha en intégrant plusieurs paramètres de forçage que sont le vent et la marée. Les résultats fournis devaient en particulier permettre de préciser l'incidence sanitaire du rejet sur les zones de baignades et la qualité sanitaire des coquillages (pas de concessions conchylicoles mais activités de pêche à pied côtière) au regard des normes sanitaires en vigueur : la directive européenne 2006/07/CEE du 15 février 2006 pour les eaux de baignades et la directive européenne 91/492/CEE du 15 juillet 1991 pour les secteurs de production conchylicole.

Sous les hypothèses imposées dans les simulations, il apparaît que :
1 – Des périodes de rejet de 2 fois 6 heures à un débit de 1 600 m3/h sont préférables à des temps de rejet plus courts. La dispersion du panache en est peu affectée mais la dilution est plus importante, réduisant les concentrations dans l'eau de mer.

2- Dans les conditions de rejet simulées, une norme de rejet de 1 000 E.coli/ 100 ml permet un rejet sans incidence sur la qualité des eaux de baignade sur le point de contrôle le plus proche, garantissant un niveau de qualité « excellent » pour la baignade.

3 – L'incidence du rejet sur la qualité sanitaire des coquillages est plus discutable. En se basant uniquement sur les concentrations dans l'eau, il existe un risque de contamination des coquillages dont la destination est la consommation par les pêcheurs à pieds (pas de concession conchylicole sur la zone). En prenant en compte le temps d'exposition à ces concentrations et le fait que la concentration maximale se produits lors des basses mers, ce risque est limité pour une concentration de rejet de 1000 E. coli/100 ml.

En conclusion, les stations d'épuration sont largement en capacité de traiter les effluents actuels et futurs. L'incidence des rejets sur l'environnement est actuellement non satisfaisante mais le Syndicat des Eaux réalise les études nécessaires pour trouver une alternative qui s'avère efficace.

La gestion des eaux pluviales
Dans le cadre de la maîtrise de son développement urbain et afin d'appréhender au mieux la gestion des eaux pluviales sur son territoire, la commune de Dolus d'Oléron a confié à l'UNIMA l'élaboration de son Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Il permet ainsi de :

- Satisfaire aux obligations de la commune vis-à-vis de la réglementation en vigueur,
- Créer une cartographie complète et détaillée du réseau des eaux pluviales,
- Identifier les secteurs qui seraient sources potentielles d'inondation ou de dégradation de la qualité des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel,
- Définir les orientations pour améliorer la gestion quantitative et qualitative du réseau des eaux pluviales.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales prévoit également des règles concernant les futures zones à urbaniser. La carte suivante est extraite du plan de zonage du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.



La zone d'étude se situe en zone 1, secteur vert. Les règles qui s'y appliqueront seront les suivantes :

> Zone 1 (secteur vert) : infiltration des eaux pluviales

La gestion sur ces secteurs se compose de la manière suivante :

- Les eaux de toitures des nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle tant que possible.
- Le ruissellement des eaux pluviales des nouvelles constructions (voiries, aires de stationnement, ...) dans l'emprise des secteurs urbanisés devra être infiltrés tant que possible si la nature du sol en place le permet.
- Les aménagements qui seront réalisés sur le réseau existant devront l'améliorer par l'utilisation de techniques alternatives lorsqu'il est possible et ne pas aggraver la situation existante.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales, les règles de la zone 2 s'appliquent. Des sondages de sol et des relevés piézométriques devront être réalisés pour la validation de la méthode de rejet à mettre en place.

III. LES MODIFICATIONS DU PLU

A1 - Modifications de zonage (règlement graphique)

Le plan de zonage est modifié sur les points suivants :

- **réduction du périmètre et la destination de l'ER2, pour prendre en compte les acquisitions** ; l'objet de l'ER à réduire : *« aménagements d'espaces et équipements d'intérêt collectif, stationnement, accès et desserte à la zone AU1 »*

- **Classement en zone UE les terrains aménagés (parking, city park) et objets du projet pour autoriser au règlement UE**
  - **les constructions à usage d'équipements, d'activités et services d'intérêt collectif (la maison de santé est d'intérêt collectif)**
  - **les équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sportifs, dans la zone UE Nord bourg, dans le respect des OAP**

- **Elargissement la zone UA sur l'emprise du parking côté bourg (aménagé, desservi**, zonage de type U adapté, plutôt que l'actuel zonage AU1)

- **Réduction de la zone AU1 de fait** (reclassée en partie en zones UE et UA)

  Mais le périmètre de l'OAP est inchangé, elle porte sur les zones UE et AU1, pour garantir :
  - *une approche d'ensemble*
  - *et une articulation entre le bourg, la bande d'espaces collectifs/maison de santé et le futur quartier résidentiel.*

PLU en vigueur approuvé 13/01/2020 extrait zonage	Modification n°1 extrait zonage modifié
	

PLU en vigueur approuvé 13/01/2020 liste des ER	Modification n°1 Liste des ER modifiée (ER n°2)

Emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire
ER 1	Aménagement d'une aire de repos	Commune
ER 2	Aménagement d'une aire de stationnement et d'une voie d'accès à la zone AU1	Commune
V1	Elargissement de voie	Commune
V2	Création d'une voie d'accès	Commune
V3	Création d'une voie d'accès	Commune
V4	Aménagement du carrefour par pan coupé	Commune
V5	Aménagement du carrefour de la route touristique et passe de l'Ecuissière	Commune
PV1 à PV6	Plan vélo III	CCIO

Emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire
ER 1	Aménagement d'une aire de repos	Commune
ER 2	Aménagement d'espaces et équipements d'intérêt collectif, stationnement, accès et desserte à la zone AU1	Commune
V1	Elargissement de voie	Commune
V2	Création d'une voie d'accès	Commune
V3	Création d'une voie d'accès	Commune
V4	Aménagement du carrefour par pan coupé	Commune
V5	Aménagement du carrefour de la route touristique et passe de l'Ecuissière	Commune
PV1 à PV6	Plan vélo III	CCIO

A2 – Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement écrit :

- suppression des seules mentions aux équipement « de cimetière » (liste et description des zonages, zone UE)

- compléments du règlement UE pour autoriser :

  - les activités et services d'intérêt collectif et logement de fonction (condition, 25 m² max et intégré au bâti de la maison de santé + réf à l'OAP

  - les équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sportifs, dans la zone UE Nord bourg, dans le respect des OAP

A3 – Modifications d'OAP

Les modifications d'OAP (graphiques et écrites) :

1/ **La grille des <u>surfaces, d'estimation des densités et potentiels de logements par zone AU et 1AU est modifiée pour la zone AU1 :</u>**

site	zonage	surface	densité moyenne	nombre logements potentiel
nord bourg	AU1	~~2,22~~ 1,54	~~22~~ 30	~~49~~ **46**
	UE	0,62	///	///

Une partie de l'OAP concerne un zonage UE dédié aux équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sportifs, dans la zone UE Nord bourg, dans le respect des OAP

La capacité d'accueil est inchangée.

La surface de la zone AU1 est actualisée et la densité moyenne corrigée.

Le zonage UE est mentionné avec sa surface (sans capacité d'accueil « logements »).

2 / Les orientations écrites sont modifiées :

- Ajustement de l'objectif de debsité moyenne (env 30 logts/ha contre 23 logts/ha), du fait de la réduction du zonage AU1

- Ajout de la mention « voulmes adaptés » en plus de la hauteur maîtrisée, pour assurer la meilleure insertion des construction futures en frange du centre bourg (notamment pour préserver les vues sur le clocher)

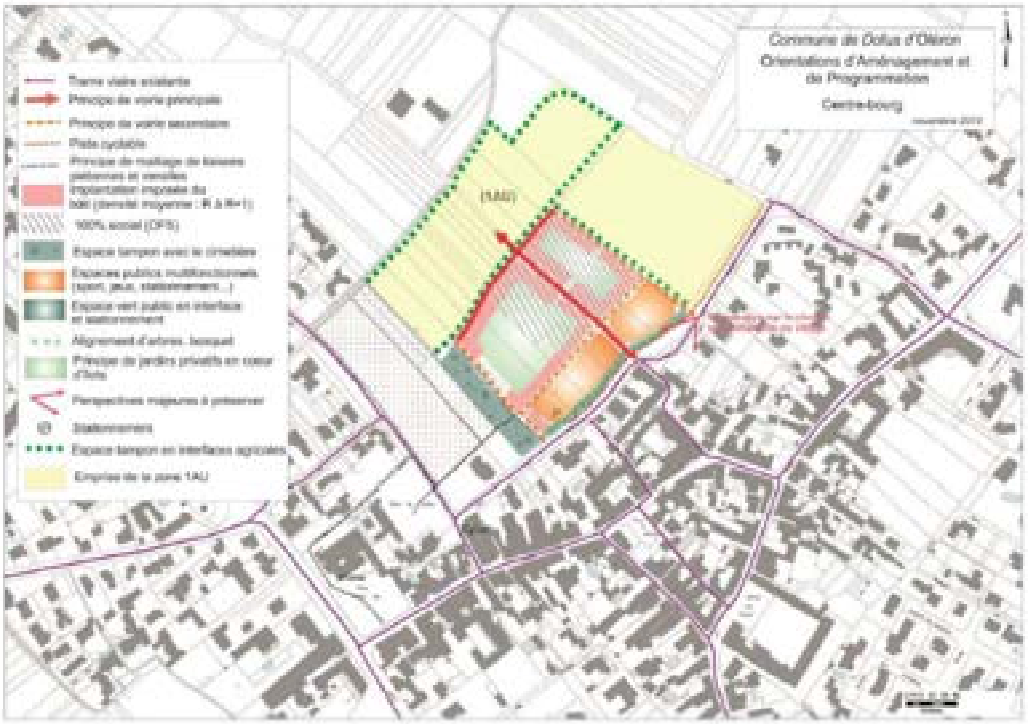
- Compléments des orientations relatives à l'espace public :
  • Créer un espace public ~~paysager~~ central et d'animation, connectant structurant le futur quartier ses relations au tissu existant du bourg ancien, comportant :
  - *Des espaces multifonctionnels (stationnements, espaces verts, aires de jeux…)*
  - *Des installations et constructions d'intérêt collectif : équipements, activités, services*

- Compléments des orientations relatives au maillage viaire :
  - *• Compléter le maillage viaire en hiérarchisant et limitant le nombre et l'emprise des voies créées. Les premières accroches se font depuis l'actuel city parc (future maison de santé) et le bourg vers le nord. La trame pourra être complétée de façon cohérente avec le développement du secteur Nord.*

- Compléments des orientations relatives aux espaces publics :
  (…)
  *• **Parvis d'entrée** de quartier*
  - ~~*Un parvis structurant, public, organisé autour de l'actuel city parc et d'un nouvel espace vert planté en bordure du cimetière pour marquer l'entrée de quartier ouest depuis le bourg : espace vert engazonné et minéral, planté, espaces de stationnement, maintien de la voie cyclable*~~
  - *Un espace public structurant, public, organisé en interface entre le bourg et le futur quartier résidentiel avec notamment :*
    - *Parvis d'entrée de quartier*
    - *espaces verts engazonnés et minéraux, plantés,*
    - *espaces de stationnement,*
    - *maintien de la voie cyclable,*
    - *accueil d'installations et constructions d'intérêt collectif, dont activités et services structurant (loisirs, santé, culture, sport…)*
  - *Un nouvel espace vert planté en bordure du cimetière pour marquer l'entrée de quartier ouest depuis le bourg*

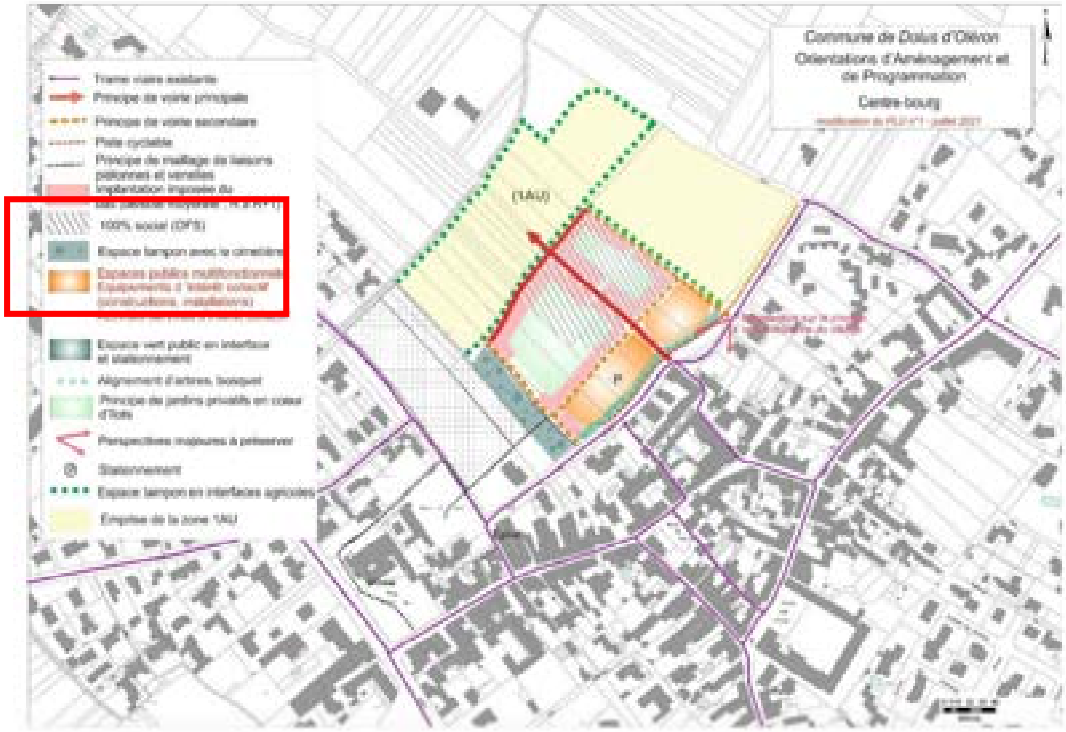
3 / les orientations graphiques sont modifiées (schéma) :

OAP PLU EN VIGUEUR approuvé le 13/01/2020



la légende de l'OAP limite dans la trame pochée orange les usages aux espaces public de loisirs, sports… non bâtis, excluant de fait la possibilité d'un équipement ou d'activités, services d'intérêt collectif.

PROJET D'OAP MODIFIEE



La légende est complétée pour permettre, en complément du règlement UE modifié, m construction d'équipements, activités et services d'intérêt collectif.
La mention » P » (parking) est repositionnée sur l'actuel parking des sans-culottes.

III. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES

Les modifications de surfaces de zonages et d'emplacement réservé sont les suivantes :

	évolutions de surfaces
zonage UA	plus 0,07 ha
zonage UE	plus 0,62 ha
zonage AU1	moins 0,69 ha
ER 2	moins 0,4 ha

IV. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les points modifiés dans le cadre de la modification n°1 du PLU sont compatibles avec les orientations générales du PADD.

L'évolution des zonages, servitudes et OAP est compatible avec les :

- Orientations générales d'aménagement
- Orientations générales d'équipement
- Orientations générales d'urbanisme
- Orientations générales de paysage
- Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Orientations générales concernant l'habitat
- Orientations générales concernant les transports et les déplacements
- Orientations générales concernant les réseaux d'énergie
- Orientations générales concernant le développement des communications numériques
- Orientations générales concernant l'équipement commercial
- Orientations générales concernant le développement économique
- Orientations générales concernant les loisirs

    - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
    - Objectifs chiffrés de réduction de la consommation agricole, naturelle et forestière

V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

V.1. Incidences sur la consommation des espaces agricoles et naturels

Ces modifications n'auront aucune incidence sur les zones agricoles et naturelles de la commune : les modifications du règlement ne conduisent pas à l'altération, la consommation de zones agricoles et naturelles, ou la remise en cause d'activités agricoles ou forestières puisque cette zone est actuellement zonée AU au PLU en vigueur. Aucune zone agricole (A) ou naturelle (N) n'est donc réduite.

La modification ne conduit à aucune ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020, fixe notamment comme orientation :
«Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes »

La commune via son PLU optimise prioritairement les espaces urbains non aménagés, desservis et équipés, proche des commerces et équipements : organisation et densification des « dents creuses », « vides urbains » stratégiques dans la ville, et programme des opérations d'ensemble en extension de la partie agglomérée, propres à la réalisation d'opérations de logements mixtes, phasées (à 10 /15 ans).
Tout en veillant à conserver, dans ces quartiers ciblés, des densités suffisamment fortes et peu consommatrices d'espaces : respect lois ALUR et Grenelle

Le projet communal recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations.
Cette diversité passe par le développement d'une offre de logement qualitative et la mobilisation des espaces non construits insérés dans l'enveloppe urbaine actuelle, au sein de secteurs proches de la centralité.

Il s'agit de densifier ces secteurs et d'assurer leur diversification (habitat intermédiaire, petits collectifs, etc.) vers du logement aidé ou accessible par son coût et d'adapter l'offre à la demande.

Les programmes à l'étude et engagés avec des capacités de densification permettront à la commune de renouveler et de diversifier sa population dans la limite de sa capacité d'accueil.
Par ailleurs, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est explicitement indiqué la volonté de la Commune de limiter l'étalement de l'urbanisation et de promouvoir la mixité sociale.

L'affirmation de ces principes se trouve en effet inscrit dans les secteurs qui seront indicés UBp, UCp où se développeront des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

V.2. Incidences sur le milieu naturel

V.2.1. Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques

Les modifications envisagées ne sont pas susceptibles de détruire ou dégrader des habitats pour lesquels les enjeux écologiques sont forts (zones imperméabilisées en grande partie et prairie non exploitée en infime partie). Ces habitats ne sont pas non plus susceptibles d'accueillir un cortège floristique d'intérêt ou des espèces rares ou dont les populations sont menacées. La plupart des espèces observées sont inféodées aux milieux urbains.
Par ailleurs, le projet se situe à plus de 500 m d'une ZNIEFF de type 1 ou 2.
A noter également qu'aucun Espace Boisé Classé n'est modifié.

V.2.2. Sur la trame verte et bleue

Compte tenu du fait que les parcelles concernées par la modification de zonage se situent en dehors des réservoirs de biodiversité et ne sont pas susceptibles de venir rompre une continuité écologique aussi bien à l'échelle régionale, intercommunale ou locale, aucune incidence n'est attendue.

V.2.3. Sur les zones humides

En l'absence de zone humide sur les parcelles concernées par la modification de zonage, aucune incidence n'est attendue.

V.3. Incidences sur l'environnement

V.3.1. Sur la gestion des eaux usées

La zone d'étude se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif. La zone se situe à proximité directe des réseaux. Il devrait être procédé à l'extension de ce zonage. La commune étudie l'extension du zonage et des réseaux avec les services d'EAU 17.

Dans le cas où le projet de maison médicale est raccordé au réseau de collecte et de traitement des eaux usées, la capacité résiduelle de la station d'épuration étant d'environ 30 000 EH, elle aura largement la capacité de traiter les eaux usées générées par ce projet.

V.3.2. Sur la gestion des eaux pluviales

La future zone Ue se situe en zone 1 du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Cela implique que les eaux pluviales générées par le projet devront être prioritairement infiltrées. Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible pour des raisons techniques, le projet devra prévoir un système de rétention des eaux pluviales avec un rejet à débit limité vers le milieu naturel ou vers le réseau de collecte communal.
A titre informatif, il existe le long de la rue des Anciens combattants, une noue de gestion des eaux pluviales pouvant recevoir ce débit de fuite le cas échéants.
Dans tous les cas, le débit à l'aval de la zone de projet ne sera pas plus important qu'à l'heure actuelle.



Vue de la noue située le long de la rue des Anciens combattants

V.3.3. Sur les déchets

La modification du PLU va engendrer l'aménagement d'une maison médicale et le report du city park sur la parcelle accueillant aujourd'hui des conteneurs à déchets. La parcelle aujourd'hui non aménagée et qui accueillera le city-park est suffisamment grande pour que les conteneurs à poubelle soient conservés soit à leur place actuelle soit déplacés ailleurs sur cette même parcelle. La modification du PLU ne viendra pas remettre en cause le service de collecte des déchets ou le circuit de traitement des déchets.

V.3.4. Sur la qualité de l'air

Le projet de maison médicale s'implante à proximité directe du centre-ville de Dolus d'Oléron. Situé au plus près de la zone de population la plus dense et notamment des personnes les plus âgées et donc les plus à même de fréquenter l'établissement, l'accès à cet équipement se fera plus facilement à pied ou à vélo. En permettant les déplacements doux, le projet ne devrait pas avoir d'incidence négative sur la qualité de l'air.

V.4. Incidences sur l'économie et l'emploi

La révision allégée va permettre l'implantation d'une maison médicale tout en permettant le report du city-park dans le même secteur. Ce projet va permettre l'installation d'un grand nombre de professionnels de santé. Pour rappel, le programme global de la maison de santé comprend :

- 6 à 8 cabinet-praticiens
- 3 infirmières
- Plusieurs masseurs (kinés-ostéopathes)
- 1 diététicien
- 1 salle d'urgence
- Secrétariat

V.5. Incidences sur la qualité de vie

V.5.1. Exposition aux risques et aux nuisances

La zone d'étude se situe en dehors des zones à risque inondation et feu de forêt. Les risques les plus prégnants sur ce secteur sont les remontées de nappes et les retraits/gonflement des argiles.
La zone se situe à proximité de point de défense incendie dont la disponibilité en eau est conforme aux exigences du SDIS.

Le projet ne viendra pas non plus augmenter les nuisances sur le site. En effet, la maison médicale ne sera pas génératrice de nuisances sonores. Seul le city-park est susceptible d'engendrer des nuisances du fait de la fréquentation. Toutefois, le city-park étant déjà situé sur ce secteur, les modifications envisagées ne viendront pas augmenter ces nuisances.

V.5.2. Transports et déplacements

Comme expliqué précédemment, la situation de la future zone Ue permettant l'implantation de la maison médicale, permettra de réduire les déplacements motorisés du fait de sa proximité avec le bourg. Cela permettra de faciliter les déplacements des personnes âgées qui n'ont plus la capacité de se déplacer en voiture.

V.5.3. Equipements et services communaux

Les modifications du PLU vont avoir une incidence positive en permettant l'implantation d'une maison médicale. Il s'agit d'un équipement de santé structurant pour la commune.
La modification du PLU est compatible avec les SUP.

V.5.4. Cadre de vie et paysage

La modification du PLU n'aura aucune incidence sur le site remarquable de l'île d'Oléron. En effet, la zone objet de la modification ne se situe pas dans un site protégé, inscrit ou classé.

Elle ne pas engendrer la suppression d'un élément paysager ou d'un EBC. De plus, les orientations relevant de la valorisation paysagère des OAP sont inchangées.

Aucun périmètre de monuments protégés ne concerne le secteur et aucun élément de patrimoine (art.L.151-19 du CU) n'est identifié dans le secteur objet de la modification.

V.6. Incidences sur Natura 2000

Comme détaillé dans le chapitre relatif aux protections environnementales, le site d'étude se situe à plus de 500 m d'un site Natura 2000.
Les habitats concernés par la modification ne sont pas d'intérêt communautaire et n'abritent pas d'espèces d'intérêt communautaire.
Seul un lien hydraulique est susceptible de subsister via le ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devant être gérées et traitées avant rejet au milieu naturel, la modification du PLU ne sera pas susceptible d'avoir d'incidence sur le site Natura 2000.

VI. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFCATION DE LA MODIFICATION

Rappel article L.153-41 du code de l'urbanisme :
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente modification du document d'urbanisme :

- Ne diminue pas globalement les possibilités de construire

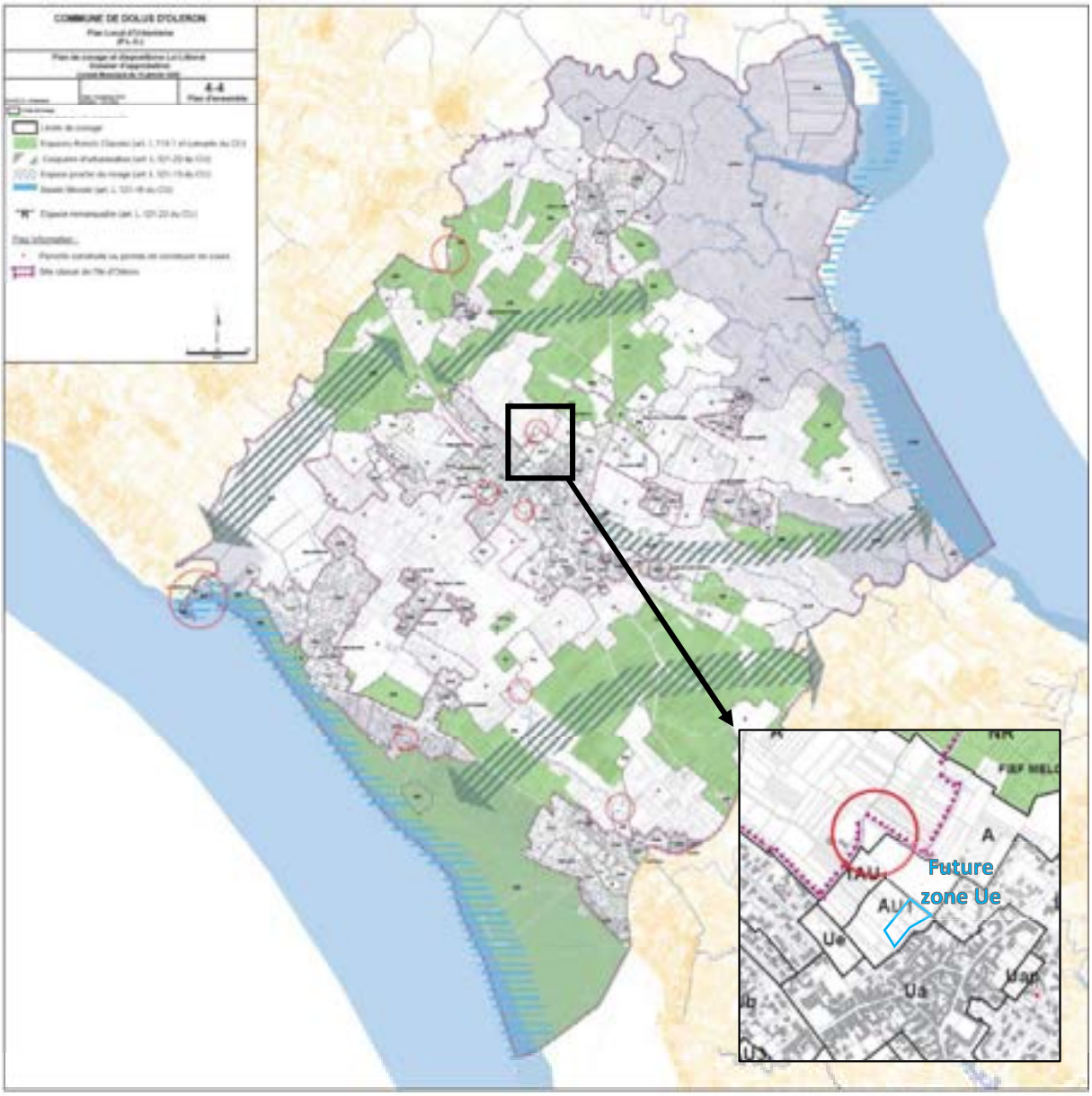
- Réduit des zones urbaines (UA) et à urbaniser (AU1)

- Ne conduit pas à une majoration globale de plus de 20 % des possibilités de construction :
  La modification n'engendre pas de majoration globale de plus de 20 % de la possibilité de construction ; la capacité d'accueil en logements dans la zone AU1 est inchangée, la densité attendue en zone AU1 sont ajustées.

VII. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

La future zone Ue ne se situe pas :

- Dans les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral
- Dans les espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral
- Dans la bande littorale au sens de la Loi Littoral
- Dans les coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral



VIII. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX

VIII.1. SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd'hui.

Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux. Certaines ont des implications directes sur les documents d'urbanisme.

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et évalue la compatibilité du projet avec ceux-ci.

Orientations du SDAGE	Compatibilité avec le projet de PLU
ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs	Non concerné
Mieux connaître pour mieux gérer	Non concerné
Développer l'analyse économique dans le SDAGE	Non concerné
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire - Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme - Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux	Le présent chapitre vise à évaluer la prise en compte des enjeux de l'eau dans le projet d'urbanisme.
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS	
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants	Le projet de modification ne vient pas remettre en cause les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les aménagements qui en découleront devront se conformer à ce document.
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée	
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs	
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels	
ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE	
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer	Le projet de modification ne vient pas remettre en cause les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les aménagements qui en découleront devront se conformer à ce document.
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	
Gérer la crise	
ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES	
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques	Le règlement de la zone prévoit que les eaux usées soient collectées et traitées avant rejet (que ce soit par le biais de l'assainissement collectif ou non collectif) et que les eaux pluviales fassent l'objet d'une infiltration à la parcelle.
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral	La modification du Plu ne vient pas remettre en cause ls trames vertes et bleues identifiées sur la commune et ne viennent pas compromettre la préservation des zones humides.
Préserver et restaurer la continuité écologique	La zone est située en continuité directe avec le bourg et ne vient pas créer de rupture de la trame verte et bleue.
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	L'aménagement du site n'aura pas pour effet de détruire des zones humides.
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation	La zone de projet se situe hors zones de risques identifiées au PPRN.

La modification du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.

VIII.2. SAGE Charente

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SAGE Charente et évalue la compatibilité du projet de PLU avec ceux-ci.

Objectifs du SAGE Charente	Compatibilité avec le PLU
Objectifs prioritaires	
Préservation et restauration des fonctionnalités des zones tampon et des milieux aquatiques	La zone est située en continuité directe avec le bourg et ne vient pas créer de rupture de la trame verte et bleue et n'aura pas pour effet de détruire des zones humides.
Réduction durable des risques inondations et submersions	Non concerné
Adéquation entre besoins et ressources disponibles en eau	La ressource en eau n'est pas un facteur limitant sur le territoire.
Bon état des eaux et des milieux aquatiques (quantitatif, chimique, écologique et sanitaire)	Le règlement de la zone prévoit que les eaux usées soient collectées et traitées avant rejet (que ce soit par le biais de l'assainissement collectif ou non collectif) et que les eaux pluviales fassent l'objet d'une infiltration à la parcelle.
Projet cohérent et solidaire de gestion de l'eau à l'échelle du bassin de la Charente	Non concerné
Objectifs thématiques	
Organisation, participation des acteurs et communication	Non concerné
Aménagements et gestion sur les versants	Non concerné
Prévention des inondations et des submersions marines	La zone de projet se situe hors zones de risques identifiées au PPRN.
Gestion et prévention du manque d'eau à l'étiage	Non concerné
Gestion et prévention des intrants et rejets polluants	Non concerné
Aménagement et gestion des milieux aquatiques	Non concerné

La modification du PLU est compatible avec les objectifs du SAGE Charente.

IX. LES PIECES DU PLU MODIFIEES

La modification n°1 du PLU concerne les pièces suivantes :

- Le règlement écrit – pièce 3
- Les plans règlementaires – pièce 4
- Les OAP – pièce 5

Le présent dossier de modification n°1 comporte les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation
- Le règlement écrit
- des extraits des plans règlementaires concernés, avant/après modification
- Les OAP modifiées (extrait)

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1ter.

RAPPORT
DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
Extension du cimetière

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 16 Décembre 2024

vu pour être annexé à la délibération

du conseil municipal du 16 Décembre 2024

Le Maire,
Thibault BRECHKOFF

Gheco Urbanisme

Eau-Miga

INTRODUCTION

La commune de Dolus d'Oléron dispose d'un cimetière « historique » implanté en frange nord de son centre bourg.

Le vieillissement démographique engendre des besoins en concessions et caveaux et la commune doit programmer l'extension de son cimetière.

Dans le cadre de la révision du PLU, approuvé le 13/01/2020, la commune avait examiné les différentes possibilités d'agrandissement du cimetière.
Les études techniques engagées, visant à examiner les possibilités d'extension du cimetière actuel, avaient fait apparaître qu'en raison de la présence de nappes phréatiques peu profondes, sensibles, le site présentait plusieurs contraintes, entraînant un surcoût financier des aménagements (aménagement de caveaux étanches).
Les élus avaient donc retenu l'aménagement d'un nouveau cimetière au sud de la zone d'activités de La Jarrie (zonage Ue dédié).

La nouvelle municipalité a réexaminé ce projet « structurant » et identitaire pour la commune, elle souhaite aujourd'hui modifier les dispositions du PLU pour mettre en œuvre une extension du cimetière actuel et abandonner le projet de cimetière au sud de La Jarrie, aux motifs suivants :

- Conserver le caractère originel de la conception du bourg de Dolus avec une proximité immédiate entre l'église et le cimetière.
- Faciliter les convois funéraires.
- Eviter de séparer les familles et pouvoir continuer à enterrer les administrés dans un même lieu.
- Eviter d'étendre le cimetière dans une zone non desservie par les transports en commun, ce qui rendrait son accès plus difficile notamment pour les personnes âgées.
- Ne pas installer le cimetière en prolongement d'une zone artisanale afin de ne pas nuire à l'attractivité de ce secteur économique.
- Assurer un lieu de recueillement paisible en évitant la création d'un cimetière dans un secteur bruyant (proximité d'un secteur économique).
- Ne pas impacter une zone agricole à forte sensibilité archéologique.
- Ne pas altérer l'entrée de bourg sud (ambiance rurale).

La commune de DOLUS d'OLERON a donc décidé d'entreprendre une démarche de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, pour permettre l'extension du cimetière du bourg.

****

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit **composé :**

- d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général,
et,
- d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

SOMMAIRE

SOUS DOSSIER A - présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général....5
A1. LE CONTEXTE....6
A1-1 - Le cadre juridique....6
A1-2 - Le contexte général / les besoins....7
A1-2-1 –Situation de la commune et du projet....7
a/ La commune de Dolus d'Oléron....7
b/ Evolutions démographiques et besoins en matière de cimetière....9
c/ Le secteur objet du projet : Nord bourg....10
A2 - LE PROJET....12
A2-1 - Le choix du site retenu....12
A2-1-1- Le choix du site initial prévu au PLU en vigueur....12
A2-1-2- Les différents sites étudiés sur la commune pour le projet d'extension du cimetière....13
A2-1-3- Le choix du site retenu....13
A2-1-4- L'incidence de l'aménagement de ce secteur au regard des activités agricoles et de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers....14
A2-1-5 - Le site retenu au regard de l'application de la Loi Littoral – application de l'article L121-4 du code de l'urbanisme....14
A2-3 - Fonctionnement et organisation du projet....15
A2-3-1- Description du projet – emprise, aspects techniques....15
A2-3-2- Programmation et financements des aménagements....17
A3. L'INTERET GENERAL DU PROJET....18
A4- LE PLU EN VIGUEUR....19
A4-1 – Le rapport de présentation du PLU....19
A4-2 – Le PADD du PLU....19
A4-3 – Le règlement du PLU....20
A4-4 – Les OAP du PLU....22
A5 – INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES – CAS PAR CAS - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE....24
A5-1 – Etat initial de l'environnement....24
A5-1 - Contexte physique....24
A5-1-1- Géologie (données issues de l'avis hydrogéologique établi en septembre 2021)....24
A5-1-2 – Hydrogéologie....26
A5-1-3 – Hydrographie....28
A5-1-4 - Zones humides....28
A5-2—Contexte écologique....34
A5-2-1 - Les protections environnementales....34
A5-2-2 - Les zonages d'inventaire....37
A5-2-3 – Espaces Naturels Sensibles....40
A5-2-4 – Définition de la trame verte et bleue....41
A5-3 - Le contexte paysager – perception visuelle du site....47
A5-4- Les usages du sol – les activités agricoles....48
A5-5 - Les risques et les nuisances....48
A5-6 – Les réseaux et les sources de pollution....54
A5-2 – Les incidences du projet sur l'environnement....56
A5-2-1- Incidences sur la consommation des espaces....56
A5-2-2- Incidences sur l'économie et l'emploi....56
A5-2-3- Incidences sur le milieu naturel....56
A5-2-4- Incidences sur l'environnement....56
A5-2-5- Incidences sur la qualité de vie....57
A5-2-6- Incidences sur Natura 2000....58
A5-3 – Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement....58

A5-3-1- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la consommation des espaces 58
A5-3-2- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'économie et l'emploi 58
A5-3-3- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu naturel 58
A5-3-4- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement 58
A5-3-5- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la qualité de vie 59
A5-3-6- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur Natura 2000 59
SOUS DOSSIER B - rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU 60
B1. Exposé des motifs des changements apportés 61
B1-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE 61
B1-2- –LES OAP 61
B2 – Modifications réglementaires 62
B2-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE 62
B2-2- –LES OAP MODIFIEES 63
B3 – COMPATIBILITE DE LA DECLARATION DE PROJET AVEC LE PADD DU PLU ET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 65
B3-1- Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne 65
B3-2 - Compatibilité du projet avec le SAGE Charente 67

SOUS DOSSIER A - présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général

A1. LE CONTEXTE

A1-1 - Le cadre juridique

Article L123-14 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

A1-2 - Le contexte général / les besoins

A1-2-1 –Situation de la commune et du projet

a/ La commune de Dolus d'Oléron



Dolus d'Oléron est la 2ème commune du canton Sud de l'île d'Oléron. Située à 8 km au Nord du pont sur le coureau d'Oléron son bourg est établi à cheval sur la RD.126 et la RD.734 qui relie la commune au continent et aux principales agglomérations de l'île.
La commune bénéficie d'une situation stratégique à l'intersection des voies de desserte structurante de l'île.
D'une superficie de 2 902 ha elle s'étend sur 4 km environ sur la côte orientale et sur 5 km sur la côte occidentale.
La commune est limitée au nord par la commune de St Pierre d'Oléron, au Sud-Est par la commune du Château, et au Sud par la commune de Grand Village.



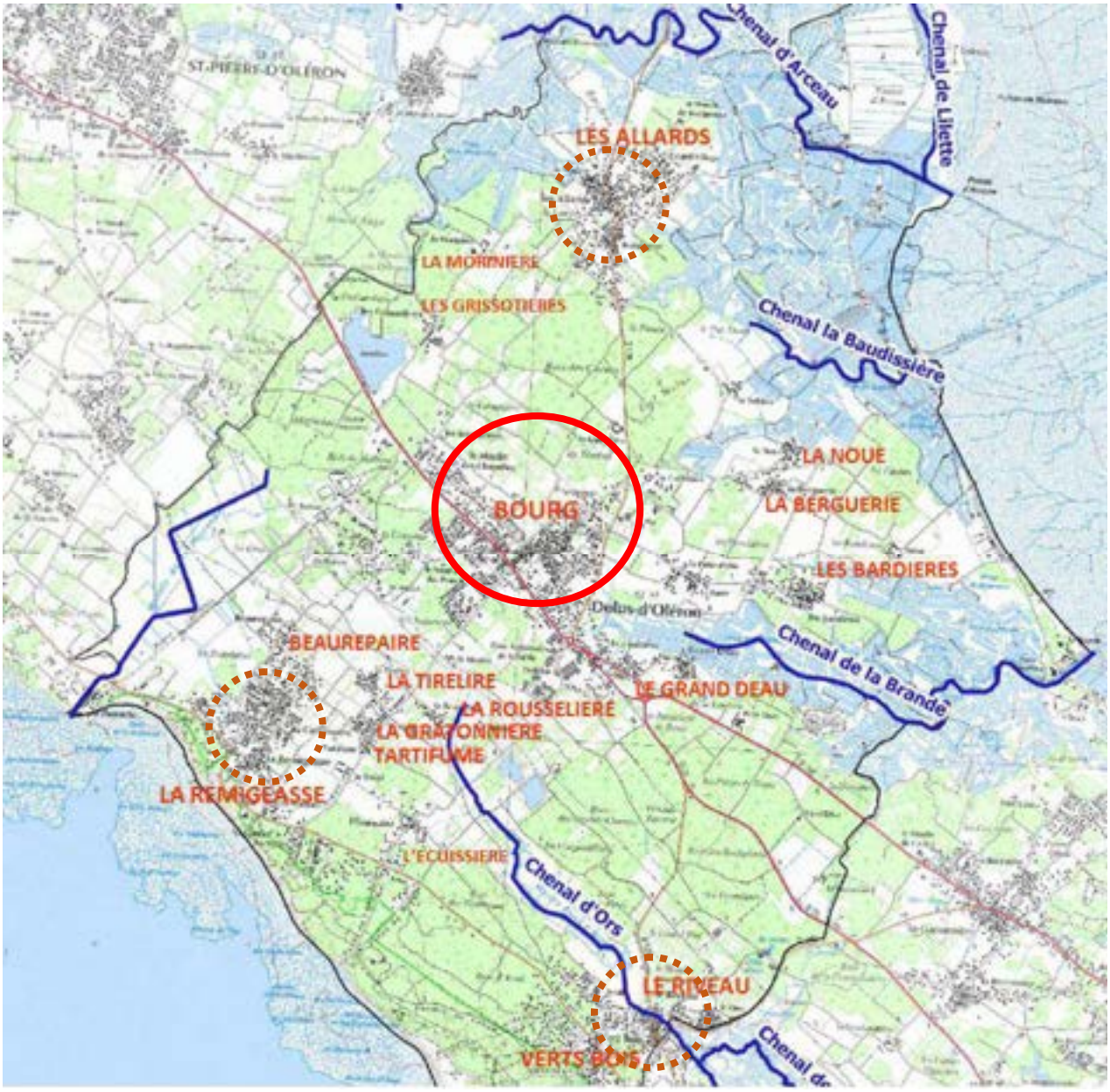
Source : rapport de présentation Projet de classement au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement de L'ÎLE D'OLÉRON

La commune de Dolus d'Oléron est située dans un site privilégié, caractérisé par une grande diversité de paysages et d'usages.

Le Pays Marennes-Oléron est un territoire exceptionnel où la nature, le patrimoine, les loisirs, la gastronomie sont réunis. Un territoire aux paysages contrastés, aux conditions climatiques particulièrement favorables et aux nombreuses richesses écologiques.



La commune est composée du bourg, de villages, de quartiers et d'écarts dispersés sur le territoire :

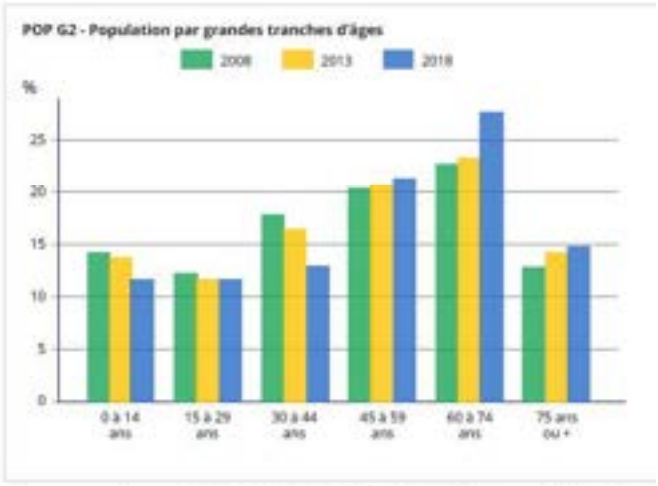


Dolus d'Oléron appartient à la Communauté de communes de l'île d'Oléron créée le 26 décembre 1996, faisant suite au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM). La Communauté de communes regroupe les 8 communes de l'île d'Oléron : **Dolus d'Oléron**, La Brée les Bains, Le Château d'Oléron, Le Grand Village Plage, Saint-Denis d'Oléron, Saint-Georges d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron, Saint-Trojan-les-Bains.

Elle appartient également au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Marennes-Oléron (Pays créé le 1er janvier 2006, par Arrêté du Préfet de Charente Maritime et transformé par arrêté préfectoral au 1er janvier 2015, en PETR), qui regroupe deux communautés de communes membres : celle de l'île d'Oléron comptant 8 communes et celle du Bassin de Marennes comptant 7 communes (6 depuis la création de la commune Marennes-Hiers-Brouage en 2018).

b/ Evolutions démographiques et besoins en matière de cimetière

Le vieillissement démographique engendre des besoins en concessions et caveaux et la commune doit programmer l'extension de son cimetière.



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

On observe un vieillissement régulier de la population sur la commune.

- part importante **des personnes de plus de 45 ans : 63 % de la population en 2018, soit 2029 personnes**
- **une forte croissance des 60/74 ans** : 27,6 % en 2018 contre 22,7 % en 2008
- une augmentation régulière des 75 ans et plus : 14,8 % en 2018 contre 12,8 %en 2008
  soit 42,4 % de la population (2018) et 1353 personnes
- tandis que les 30-44 ans sont moins représentés (13 % en 2018 contre 17,7 % en 2008), une part en baisse régulière.

Cette tendance au vieillissement de la population s'explique en partie par l'importance des mouvements migratoires, phénomène très caractéristique en zones littorales. Le canton de Saint-Pierre d'Oléron compte parmi les plus attractifs de la région.

Evolution des décès sur la commune (commune, 10/2021) :

- 33 en 2019
- 36 en 2020
- 34 en 2021

Les inhumations recensées :

- 36 en 2017
- 41 en 2018
- 35 en 2019
- 45 en 2020
- 30 en 2021 (au 8/10/2021)

Donc en moyenne :

- **34 décès par an recensés**
- **38 inhumations par an recensées (une partie des personnes inhumées n'habitent plus sur la commune)**

Le cimetière actuel dispose de 1600 concessions dont 50 récupérables ou en cours de récupération.

Considérant le nombre d'exhumations sur la commune depuis début 2017 (187 au total et environ 38 par an et 3 par mois), et malgré la récupération des concessions renouvelées, la capacité maximale du cimetière actuel sera atteinte d'ici 2 à 3 ans.

c/ Le secteur objet du projet : Nord bourg

Le terrain se situe sur la commune de Dolus d'Oléron, au Nord et en lisière du bourg.
On note ainsi la présence :
- A l'Est, la rue des Anciens Combattants ; cette rue constitue la frange Nord du bourg de Dolus d'Oléron,
- Au Sud-ouest, du cimetière, la rue des Chapelles (accès cimetière actuel)
- Au Nord-ouest et au Nord-est, des espaces cultivés (parcelles agricoles et vignes)
  - au sud : l'église et le centre bourg
  - au sud et à l'est, des parkings

Situation du secteur objet du projet



source : geoportail ign, Soluris, DGFiP



source : photo geoportail ign



Terrains acquis pour l'extension du cimetière – vue depuis la rue des anciens combattants



Vue depuis la rue des Anciens combattants

A2 - LE PROJET

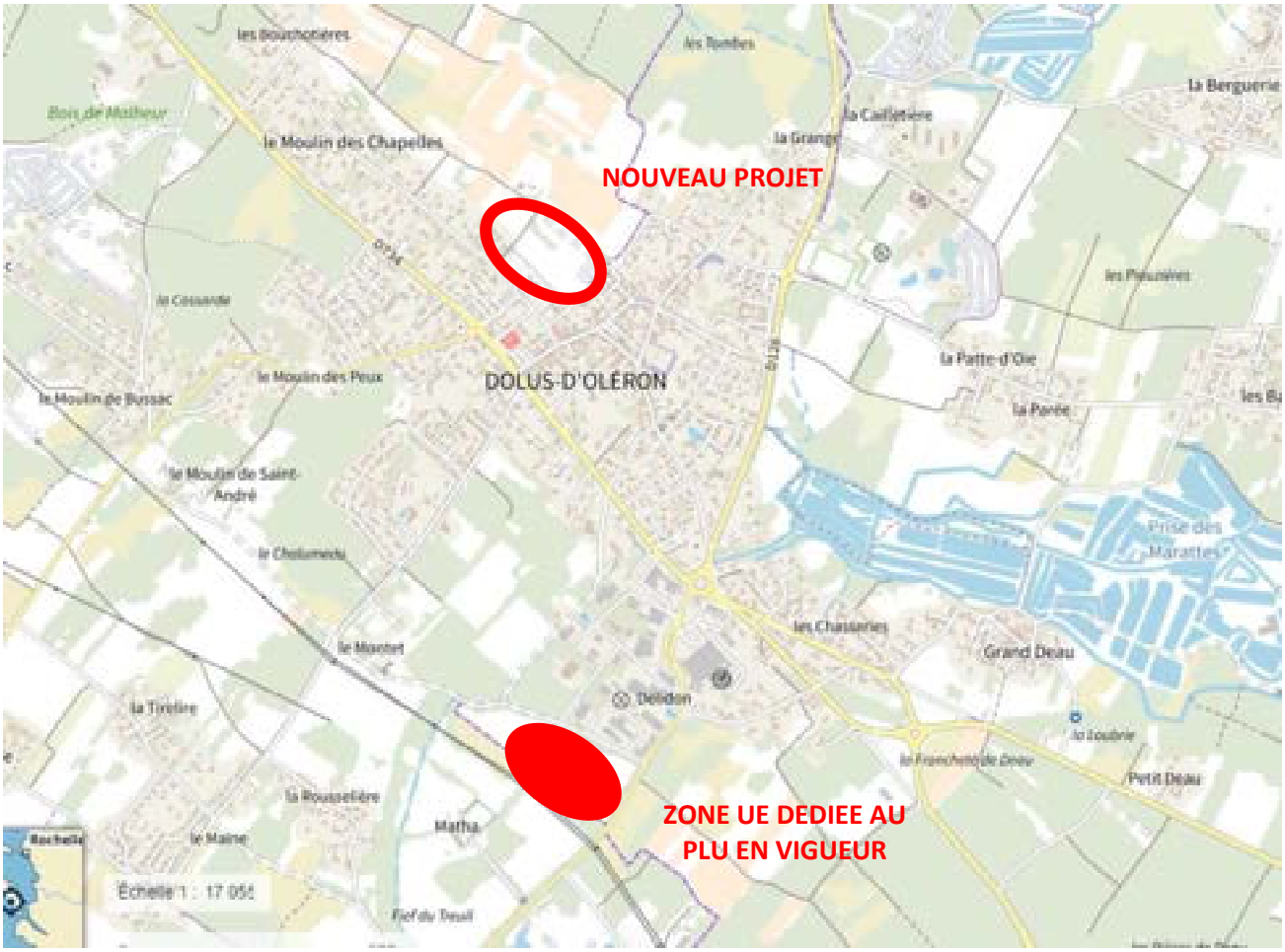
A2-1 - Le choix du site retenu

A2-1-1- Le choix du site initial prévu au PLU en vigueur

La précédente municipalité avait fait procéder à des études techniques, hydrogéologiques et de faisabilité pour examiner la possibilité d'une extension du cimetière actuel.

L'étude avait fait apparaître qu'en raison de la présence de nappes phréatiques peu profondes, sensibles, le site présentait plusieurs contraintes, entraînant un surcoût financier des aménagements (aménagement de caveaux étanches), et avait par conséquent décidé dans le cadre de la révision de son PLU, approuvé le 13 janvier 2020, d'inscrire un zonage Ue au sud de la zone d'activités de La Jarrie, pour y aménager un nouveau cimetière, détaché du cimetière « historique » de la commune.
Extrait du rapport de présentation du PLU :

> *« « Le périmètre de salubrité s'étendra sur un périmètre de 60 à 130 mètres des limites extérieurs du projet et impactera donc »* directement le projet de développement résidentiel en extension du bourg. *« Le captage de la nappe phréatique pour l'alimentation en eau potable publique ou privée ou pour un usage maraîcher, par tout puit ou forage qui serait réalisé à l'intérieur de ce périmètre sera interdit. Devront être respectées les préconisations suivantes pour l'inhumation des corps : caveaux étanches (avec un surcoût à assumer par les familles), fosses de profondeur maximale de 1,5 mètre, pompage de l'eau si nécessaire pendant la mise en sépulture en période de hautes à très hautes eaux. »*
> *Sur les terrains communaux au sud de la Jarrie, il n'est pas nécessaire d'imposer des caveaux étanches et le périmètre de salubrité s'inscrit dans des espaces agricoles. »*



source : geoportail ign, Soluris, DGFiP

A2-1-2- Les différents sites étudiés sur la commune pour le projet d'extension du cimetière

La commune a recherché, un terrain répondant aux critères fixés, assurant la faisabilité rapide du projet d'un point de vue technique (surface suffisante, proximité voies et réseaux, possibilité de prendre en compte les contraintes techniques…) et financier (foncier public, servitudes, risques, …).

Les possibilités de « mutations » de terrains nus ou bâtis, « friches » existants : aucun terrain nu ou construit, n'a été identifié comme susceptible de recevoir l'équipement : bâti non adapté, surfaces insuffisantes, …

A2-1-3- Le choix du site retenu

La nouvelle municipalité a réexaminé ce projet « structurant » et identitaire pour la commune, elle souhaite aujourd'hui modifier les dispositions du PLU pour mettre en œuvre une extension du cimetière actuel et abandonner le projet de cimetière au sud de La Jarrie, aux motifs suivants :

- Conserver le caractère originel de la conception du bourg de Dolus avec une proximité immédiate entre l'église et le cimetière.
- Faciliter les convois funéraires.
- Eviter de séparer les familles et pouvoir continuer à enterrer les administrés dans un même lieu.
- Eviter d'étendre le cimetière dans une zone non desservie par les transports en commun, ce qui rendrait son accès plus difficile notamment pour les personnes âgées.
- Ne pas installer le cimetière en prolongement d'une zone artisanale afin de ne pas nuire à l'attractivité de ce secteur économique.
- Assurer un lieu de recueillement paisible en évitant la création d'un cimetière dans un secteur bruyant (proximité d'un secteur économique)
- Ne pas impacter une zone agricole à forte sensibilité archéologique
- Ne pas altérer l'entrée de bourg sud (ambiance rurale)

Le site retenu :

- est situé hors zones soumises aux risques (inondation, submersion, érosion, feux de forêt …)

- est situé hors servitudes d'utilité publique sauf SUP cimetière (INT)

- est compatible avec les dispositions du SCOT en vigueur et celles du projet de Scot2 (révision en cours arrêté le 29/09/2023)

Le conseil municipal a validé en date du 06/09/2021, l'acquisition de 4 parcelles jouxtant le cimetière actuel, objets du projet d'extension du cimetière (AB 621, AB 622, AB 1183, AB 1181).

A2-1-4- L'incidence de l'aménagement de ce secteur au regard des activités agricoles et de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Les terrains objets du projet sont cultivés et entretenus mais ne sont pas déclarés à la PAC :



source : géoportailn, registre parcellaire graphique (RGP) 2019

L'ouverture à l'urbanisation correspond à 3795 m².

A2-1-5 - Le site retenu au regard de l'application de la Loi Littoral – application de l'article L121-4 du code de l'urbanisme

Le site retenu se situe :

- en continuité-extension directe du bourg aggloméré
- hors « bande littorale »
- hors « espaces remarquables »
- hors « espaces boisés significatifs »
- hors « espaces proches du rivage »
- hors coupure d'urbanisation

A2-3 - Fonctionnement et organisation du projet

A2-3-1- Description du projet – emprise, aspects techniques

EMPRISE
L'extension représente une surface de 3795 m², approuvée par délibération en date du 06/09/2021.

AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS PROGRAMMES
L'extension offrira une capacité supplémentaire de 244 concessions traditionnelles (113 en phase1, 131 en phase2)
Elle intégrera aussi :

- 5 columbarium
- un jardin du souvenir

Le projet ne prévoit pas d'abris ou locaux techniques , ni d'espace poubelle /végétaux, déjà implanté dans le cimetière existant.
Le stationnement se fera sur les parkings existants.
Le cimetière sera accessible aux personnes à mobilité réduite.
Mobilier urbain : 3 bancs sont prévus, positionnés dans le Jardin du Souvenir

AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- aménagement sobre dans la continuité de l'existant avec les allées, concessions, espace columbarium et jardin du souvenir
- cimetière clôturé, végétalisé
- l'AVP prévoit des essences végétales

Sont prévus (AVP) :

- Arbre grand développement : 5 u
- Arbre moyen développement : 25 u
- Cépées : 8 u
- Massifs arbustifs : 525 m2 de haie + 25 m2 de massif fleuri bas
- Engazonnement de type rustique

DESCRIPTIF TECHNIQUE DU PROJET (extraits AVP 2023)
Libération des emprises et démolitions :

· Suppression de 3 arbres existants situés dans l'emprise des accès à créer
· Suppression de la végétation existante le long du mur existant côté extension (tranche 1 + 2)
· Dépose de la conduite du forage fixée sur le mur
· Démolition de l'abri forage, démantèlement et comblement du forage
· Démolition du point d'eau existant situé dans l'emprise de l'accès principal
· Démolition de mur existant pour création de 2 ouvertures (avec reprise des jambages du mur)

Gestion de la terre végétale

· Hypothèse = 0,20 m de terre végétale
· Pas de décapage de la tranche 2 (hors voie d'accès)
· Apport de terre végétale (280 m3) pour constitution des fosses et tranchées de plantation

Terrassements

· Décaissement pour constitution des structures de voirie
· Déblai / remblai pour nivellement voiries / espace d'inhumation

Voiries

· Géométrie des voies contrainte par les girations du véhicule le plus pénalisant
· Voies de largeur 3 m + espace plus large dans les zones de giration
· Voiries :

- Couche de forme + géotextile : 40 cm GNT 0/150 + 20 cm GNT 0/63
- Assise : 16 cm GNT 0/31,5
- Couche de roulement : bicouche

· Jardin du souvenir : (indicatif)

- Couche de forme : 40 cm GNT 0/150 + 20 cm GNT 0/63
- Assise : 16 cm GNT 0/31,5
- Couche de roulement : bicouche clair

Accessibilité PMR

· Accès principal : rampe bicouche – pente 2% maxi

· Accès jardin du souvenir :

- Escalier 3 marches - nez de marche anti-dérapant rainuré + 1ère et dernière contremarche contrastées
- Main courante inox en axe d'escalier

Clôture et portails

· Accès Ouest : portail - ouverture utile - hauteur 2 m - pivotant – manuel

· Clôture : 100% du site clôturé - panneau treillis soudé simple fil - hauteur utile 2 m - RAL standard - sans Soubassement

Réseaux

· Réseaux secs : fourreaux (x2) et chambres en attente pour tranche 1 et 2

· Eau potable :

- Déplacement du point d'eau existant (mutualisé cimetière existant et extension)
- Création d'un second point d'eau dans l'extension (proche jardin du souvenir)
- Attente eau potable pour création d'un point d'eau en extrémité Ouest de la tranche 2

Extraits du projet AVP validé en conseil municipal du 05/02/2024





A2-3-2- Programmation et financements des aménagements

PROGRAMMATION :

L'AVP validé en conseil municipal du 05/02/2024 propose une réalisation en 2 temps.

Réalisation en 2 phases :
o Phase 1 :
- Extension Est
- Accès et voirie Ouest
- Clôture de l'ensemble du site

o Phase 2 :
- Extension Ouest : non chiffrée

MONTANT DES TRAVAUX :

Au stade de l'APD (avant-projet définitif) le montant des travaux a été estimé au 13/12/2023 à 230 019, 60 Euros TTC.

En Conseil Municipal du 05/02/2024 il a été voté d'inscrire les crédits nécessaires à cette opération au budget 2024 – section investissement- opération 21004.

ALOTISSEMENT PROPOSE

· 1 LOT UNIQUE

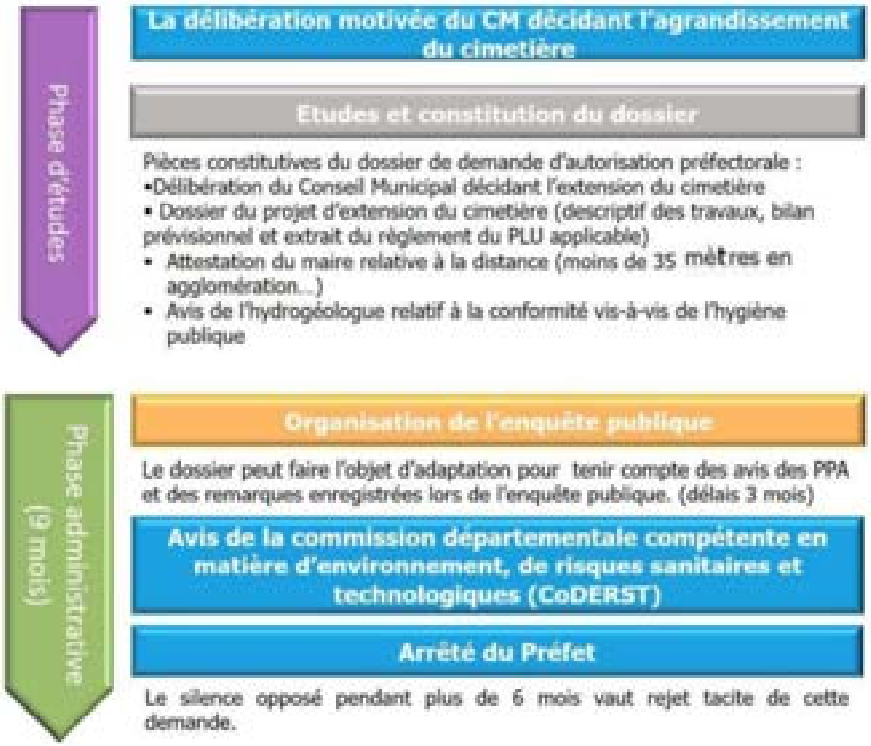
A3. L'INTERET GENERAL DU PROJET

La commune de Dolus d'Oléron a décidé de procéder à l'extension du cimetière du bourg.
Ce dernier, quasiment complet, ne pourra à court terme (2 à 3 ans maximum) plus accueillir de sépultures.

L'extension offrira une capacité supplémentaire de 244 concessions traditionnelles (113 en phase1, 131 en phase2)
Elle intégrera aussi 5 columbarium et un jardin du souvenir.

L'ensemble de ces aménagements en vue de l'extension d'un équipement d'intérêt général indispensable à la collectivité, justifient la procédure de déclaration de projet et l'intérêt public.

Rappel des procédures administratives



Procédure régissant l'extension des cimetières (code général des collectivités territoriales) :

L'initiative de la création et de l'agrandissement d'un cimetière appartient au conseil municipal (article L. 2223-1) ou au conseil syndical ou communautaire lorsque la compétence est exercée par un établissement public de coopération intercommunale. Les caractéristiques du terrain : Le projet doit respecter les prescriptions de l'article L. 2223-2. Les terrains consacrés à l'inhumation des morts doivent être cinq fois plus étendus que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé de défunts qui peuvent y être enterrés chaque année. Le choix du terrain est en principe libre.
L'article R. 2223-2 précise toutefois que les terrains les plus élevés et exposés au nord doivent être privilégiés et qu'un rapport établi par un hydrogéologue agréé doit se prononcer sur le risque que le niveau des plus hautes eaux de la nappe libre superficielle puisse se situer à moins d'un mètre du fond des sépultures.

A4- LE PLU EN VIGUEUR

A4-1 – Le rapport de présentation du PLU

Extraits du rapport de présentation du PLU en vigueur :

« (…)
La commune retient :
. le principe d'un développement du bourg prioritairement :
– **au nord en extension directe du centre bourg et du cimetière et de la rue des Anciens Combattants, en plusieurs tranches**
– **au Sud-Ouest sur les secteurs de la Cossarde et des Peux**
(…) »

page 299 :

« Zonage Ue sur l'emprise du cimetière existant centre bourg
Projet de nouveau cimetière :
Le vieillissement démographique engendre des besoins en concessions et caveaux et la commune doit programmer l'aménagement d'un nouveau cimetière.
La commune a fait procéder à des études hydrogéologiques sur les parcelles autour du cimetière actuel, pour une extension de l'équipement « en continuité », proche du centre bourg.
En raison de la présence de nappes phréatiques peu profondes, sensibles, le site présente plusieurs contraintes :
« Le périmètre de salubrité s'étendra sur un périmètre de 60 à 130 mètres des limites extérieurs du projet et impactera donc » directement le projet de développement résidentiel en extension du bourg.. *« Le captage de la nappe phréatique pour l'alimentation en eau potable publique ou privée ou pour un usage maraîcher, par tout puit ou forage qui serait réalisé à l'intérieur de ce périmètre sera interdit. Devront être respectées les préconisations suivantes pour l'inhumation des corps : caveaux étanches (avec un surcoût à assumer par les familles), fosses de profondeur maximale de 1,5 mètre, pompage de l'eau si nécessaire pendant la mise en sépulture en période de hautes à très hautes eaux. »*
Sur les terrains communaux au sud de la Jarrie, il n'est pas nécessaire d'impose des caveaux étanches et le périmètre de salubrité s'inscrit dans des espaces agricoles.
Dispositions établies pour respecter le PADD
« A4 -Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et d'équipements en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels »
(… »

A4-2 – Le PADD du PLU

Extrait du PADD du PLU en vigueur :

Le projet est compatible avec les orientations générales du PADD.

Extrait :

« A4 -Prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels ***et d'équipements*** *en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels »*

Rappel : dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, la compatibilité avec le PADD n'est pas exigée, en raison de l'intérêt général dudit projet.

A4-3 – Le règlement du PLU

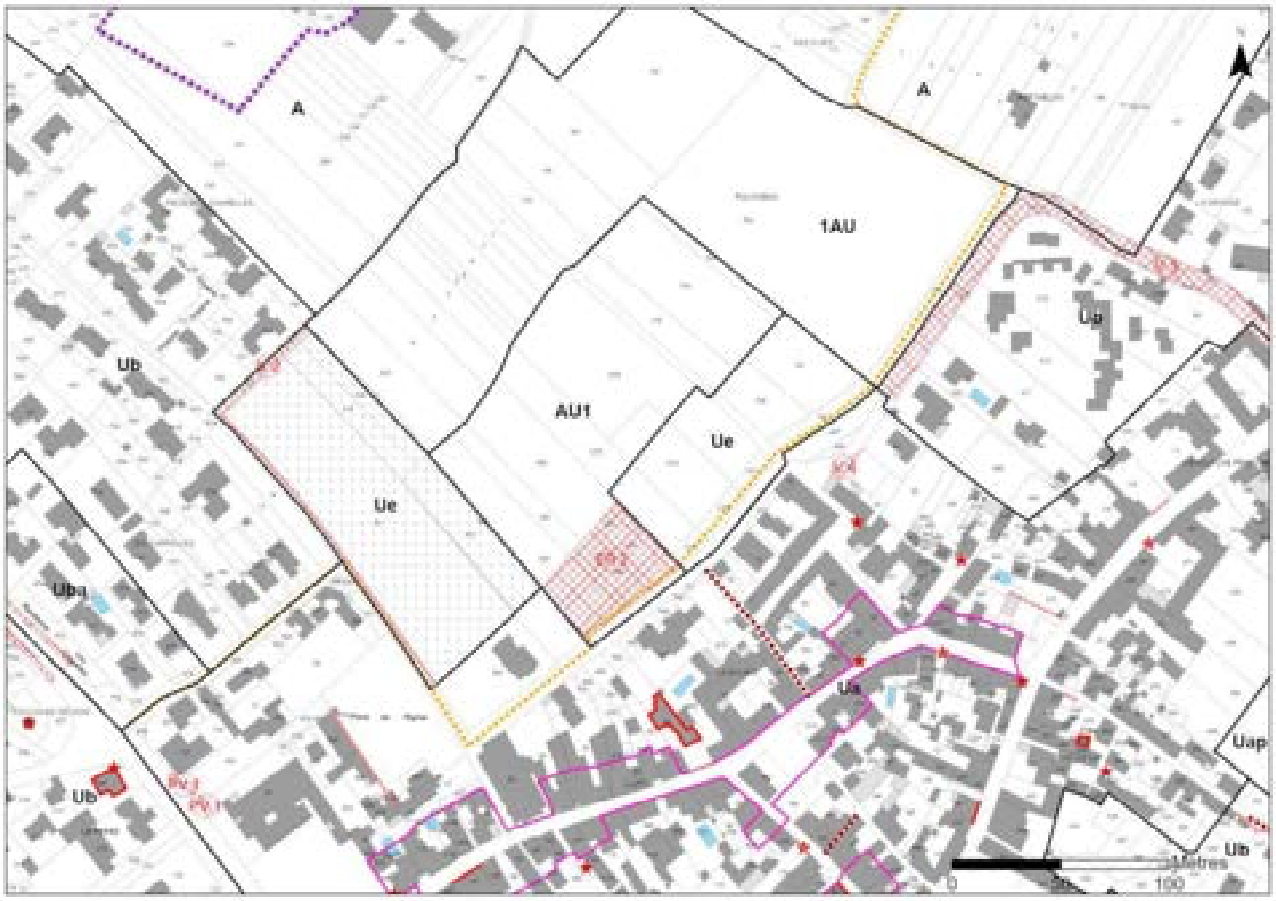
Le zonage réglementaire en vigueur :

- **Le secteur AU1 : secteur à urbaniser en extension du bourg nord-ouest**
- **Le secteur 1AU, zone fermée à l'urbanisation**

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés).

PLU EN VIGUEUR – extrait plan de zonage

APPROUVE 13/01/2020, modifié le 07/02/2022 (sur ce secteur) puis 03/04/2024 (règlement écrit)



Source : PLU en vigueur

- **Projet d'évolution du règlement graphique : classement en zone Ue des parcelles objets du projet d'extension du cimetière**

Rappel des principales dispositions réglementaires du zonage AU1
(extrait RP PLU révisé approuvé 01/2020)

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
AU1	Secteur à urbaniser en extension du **centre bourg nord ouest**	Habitat mixte et équipements Extension « en greffe » du bourg part de de 50 % minimum de logement aidés dans la zone AU1 (nord-ouest bourg), intégrant une opération 100 % accession sociale (programme OFS à l'étude, foncier communal) (règles différenciées selon seuils) OAP	*Limites :* Emprise englobant : - Les terrains communaux - Les parcelles voisines - Le périmètre d'étude commune/OFS *Règles :* Opération d'ensemble imposée Volumétrie et implantations favorisant la forme urbaine en continuité ou « greffe » du bourg Dispositions pour logements aidés Respect du PLH – objectifs renforcés

Rappel des principales dispositions réglementaires du zonage 1AU « centre bourg nord-ouest »
(extrait RP PLU révisé approuvé 01/2020)

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
1AU	Secteur à urbaniser en extension du **centre bourg nord-ouest**	Habitat mixte Ouverture par modification ou révision du PLU Sans OAP graphique	*Limites :* Périmètre compris entre la zone AU1 et la ferme au nord ouest, intégrant les vignes au nord. Le périmètre a été réduit au nord des espaces plantés en vignes (en contrepartie de l'élargissement de la zone AU3 et suite aux observations de la chambre d'agriculture). *Règles :* Pas de règles : zone fermée à l'urbanisation:

Certaines dispositions réglementaires ne permettent pas l'aménagement de l'extension du cimetière.
La zone 1AU fermée à l'urbanisation ne permet pas l'aménagement du cimetière.

- **projet d'évolution du règlement graphique : règlement de la zone Ue « dédiée »**

NOTA : La modification n°1 du PLU approuvée le 7 février 2022,a fait évoluer le règlement de la zone UE de la manière suivantes :

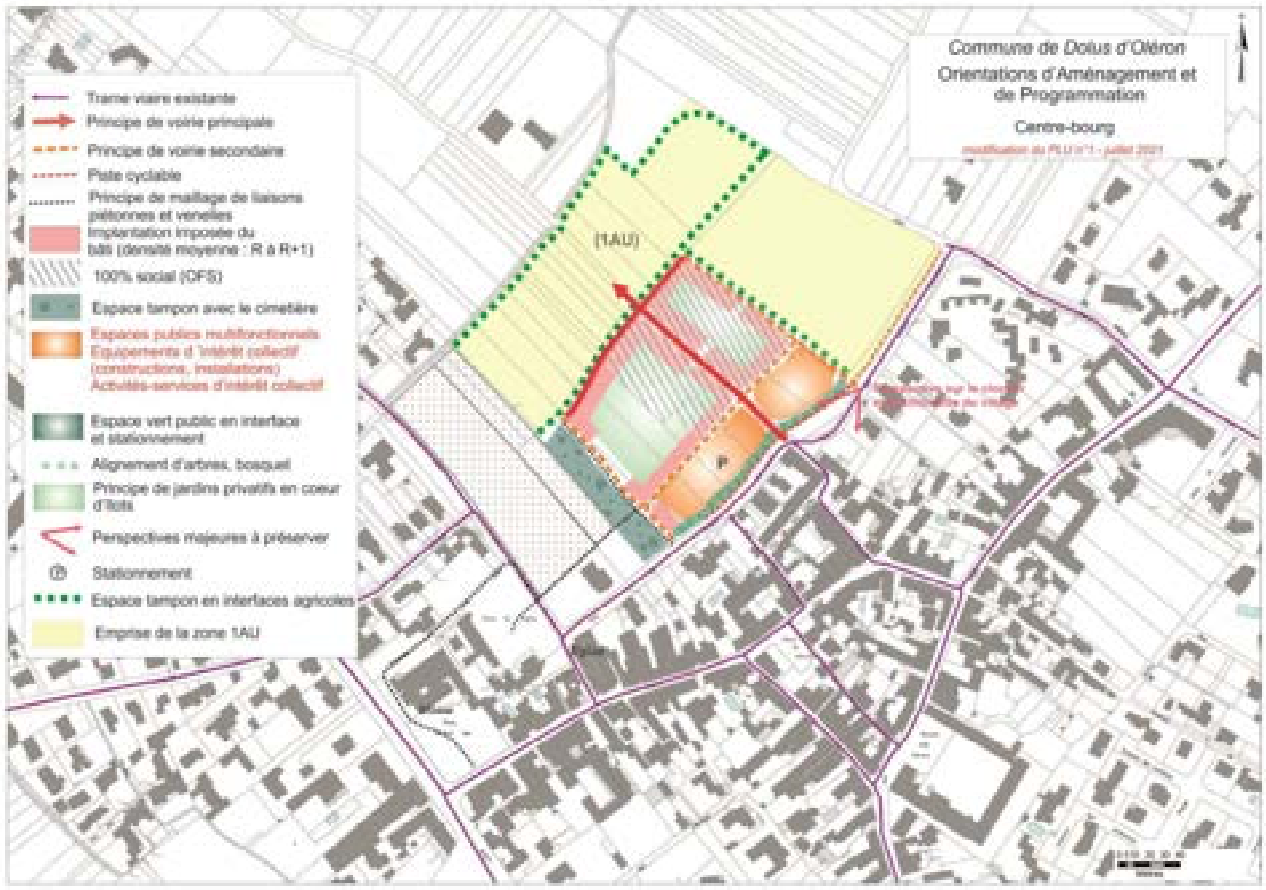
- suppression des seules mentions aux équipements « de cimetière » (liste et description des zonages, zone UE)
- compléments du règlement UE pour autoriser :
  - les activités et services d'intérêt collectif et logement de fonction (condition, 25 m² max et intégré au bâti de la maison de santé + réf à l'OAP
  - les équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sportifs, dans la zone UE Nord bourg, dans le respect des OAP

- **le foncier des terrains pour l'extension du cimetière est propriété de la commune, ce qui garantit que ce secteur sera dédié uniquement aux aménagements et constructions du cimetière. Les OAP sont complétées dans ce sens (point suivant).**

A4-4 – Les OAP du PLU

Objectifs de l'OAP en vigueur : organiser l'aménagement d'un quartier à vocation principale résidentielle, diversifié, hébergement et équipements associés

OAP GRAPHIQUES EN VIGUEUR
(OAP modifiée par modification n°1 approuvée le 07/02/2022)



Une partie de l'OAP graphique prévoit sur l'emprise projetée de l'extension du cimetière :

- **des espaces « tampons » avec le cimetière**
- **un principe de maillage-voie secondaire**
- **des liaisons douces**
- **des espaces tampons en interface agricole**

➢ **Projet d'évolution des OAP graphiques :**
Le schéma de l'OAP doit être modifié :

. ajustements des OAP sur l'emprise modifiée
. « décalage » des principes de dessertes et des bandes « tampons »

OAP ECRITES

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	**Opération « greffe »** **Continuité de la trame urbaine du bourg, traditionnelle :** - Bâti en partie groupé en ordre continu et/ou en ordre discontinu - cœurs d'îlots en jardins Maintien de vues sur le clocher (espaces non constructibles) **Espaces paysagers publics** en interface avec le bourg et en bordure du cimetière **Densité forte à moyenne** Hauteur maîtrisée pour préserver les vues sur le clocher Dégressivité de la densité et du velum du bourg vers le nord et en transition avec les espaces agricoles et naturels. **Gestion des interfaces agricoles** Préservation de zones « tampons » en interfaces agricoles, au nord, nord-est de la zaone1AU à moyen-long terme : espaces libres publics, plantés (bosquets, haie vive d'essences locales), largeur de 8/10 m environ
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	**Habitat prioritaire** **Habitat social (accession, location)** *Cf dispositions réglementaires*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Création d'une placette paysagère Gestion du pluvial
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs sur espaces publics, mutualisés
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité directe arrêt cars bourg
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Desserte interne organisée, hiérarchisée Voirie partagée + liaisons douces Sens uniques, emprise réduites des voiries Réseaux à renforcer - Défense incendie à compléter

Intentions d'aménagement

Le projet d'aménagement est structuré autour de quelques principes fondamentaux :

- *Connecter les divers secteurs d'attractivité de la ville (commerces, équipements et espaces de détente et loisirs, city parc, cimetière, …).*
- *Créer un espace public paysager central connectant structurant le futur quartier ses relations au tissu existant du bourg ancien.*
- *Conserver des vues et perspectives sur la silhouette du bourg et son clocher depuis l'espace agricole : rues, velum bas des constructions*
- *Dissocier des cheminements piétons et cycles de la trame viaire / Faciliter les cheminements piétons pour accéder au cœur de ville en vélo ou à pied.*
- *Créer un maillage dense : hiérarchiser les circulations et maîtriser la place de la voiture, mais aussi permettre de circuler facilement à pied ou à vélo, de chez soi aux commerces, aux équipements, aux équipements sportifs.*
- *Compléter le maillage viaire en hiérarchisant et limitant le nombre et l'emprise des voies créées. Les premières accroches se font depuis le city parc et le bourg vers le nord. La trame pourra être complétée de façon cohérente avec le développement du secteur Nord.*
- *Réaliser une greffe ou « couture » urbaine entre le bâti du nouveau quartier et le tissu existant, complétant la trame des îlots existants au sud (caractérisée par des îlots bâtis à l'alignement avec jardins en cœurs d'îlots) et ménageant des perméabilités au Nord, Nord-ouest.*
- *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en proposant une diversité de l'habitat (accession, location, logements sociaux…) et une variété des typologies architecturales.*
- *Assurer la densité des constructions avec des petites parcelles.*
- *Garantir la bonne gestion des eaux pluviales du nouveau quartier par la mise en place de dispositifs adaptés.*

➢ **Projet d'évolution des OAP :**

- **ajout de mentions propres à l'extension du cimetière en point 2 et dans le paragraphe « intentions d'aménagement »**
- **ajustement des densités en logements dans les zones AU1 et 1AU : les surfaces dédiées aux logements AU1 et 1AU « nord bourg » étant réduites, les densités doivent être ajustées (sans modifier la capacité d'accueil globale » et dans le respect des orientations du projet de SCOT2 (révision) en matière de densités résidentielles)**

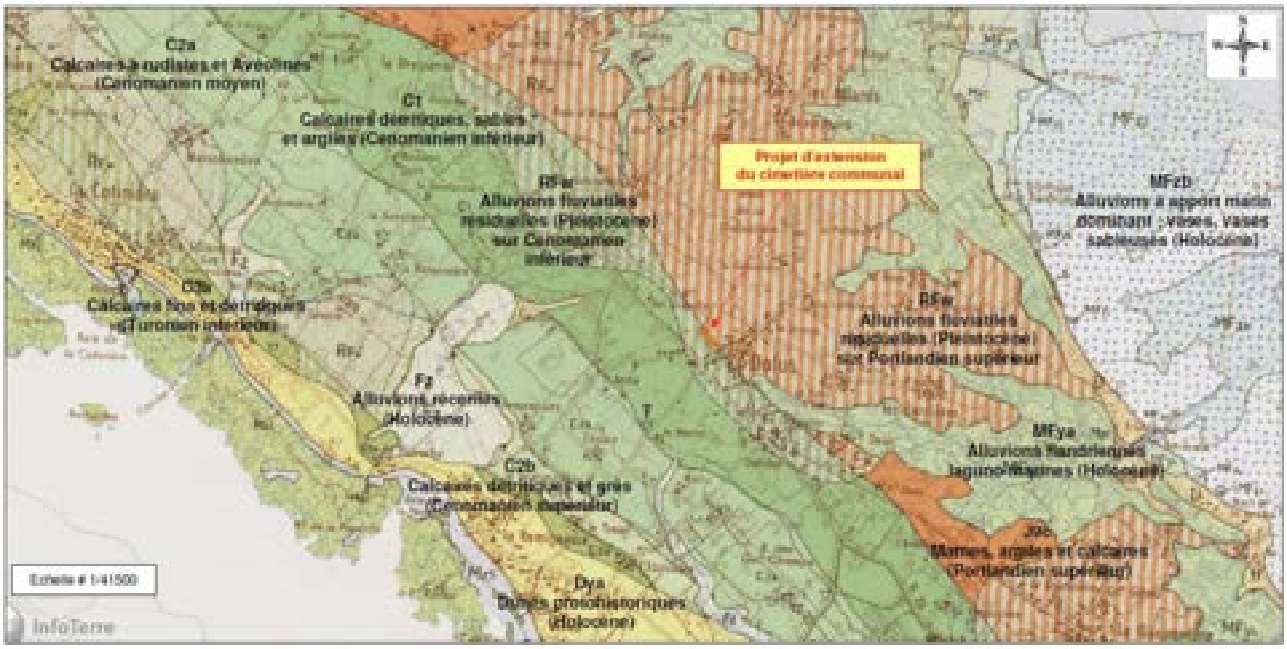
A5 – INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES – CAS PAR CAS - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A5-1 – Etat initial de l'environnement

A5-1 - Contexte physique

A5-1-1- Géologie (données issues de l'avis hydrogéologique établi en septembre 2021)

Le projet d'extension du cimetière communal de DOLUS-D'OLERON est implanté, comme le cimetière actuel, sur des alluvions fluviatiles résiduelles anciennes du Pléistocène (RFw) (QUATERNAIRE), recouvrant en discordance les calcaires, sables et argiles du Cénomanien inférieur (c1) (CRETACE SUPERIEUR), d'après la carte géologique BRGM à 1/50 000 de l'ÎLE D'OLERON.



Les alluvions résiduelles sont représentées par des placages de sables argileux à graviers quartzeux roulés millimétriques à centimétriques, de faible épaisseur (quelques décimètres).

Les formations du Cénomanien inférieur, épaisses d'environ 30 m, sont constituées de haut en bas par :

- des calcaires à Orbitolines entrecoupés de sables et de grès glauconieux ;
- des sables quartzeux et des argiles feuilletées ;
- des dépôts détritiques grossiers de base.

Elles sont surmontées, à partir d'environ 850 à 900 m au sud-ouest du projet, par les calcaires à Rudistes et Préalvéolines du Cénomanien moyen (C2a) (CRETACE SUPERIEUR), épais de 20 m en moyenne, représentés notamment par des calcaires crayeux blancs.

Elles recouvrent les formations du JURASSIQUE SUPERIEUR, composées successivement de haut en bas par :

- les marnes, argiles et calcaires argileux du Portlandien supérieur (J9c), d'une épaisseur de l'ordre de 40 m ;
- les calcaires argileux et marnes à Gravesia du Portlandien inférieur (J9a-b), d'une épaisseur d'environ 15 m (non affleurants ici) ;
- les calcaires et marnes à Aspidoceras, Exogyres et Orthaspidoceras du Kimméridgien (J8) dont l'épaisseur avoisine 130 m (non affleurants ici).

Sur le plan structural, le projet d'extension du cimetière, comme le cimetière actuel, est localisé sur le flanc sud-ouest de l'anticlinal de Gémozac, dont le cœur est constitué par les calcaires du Portlandien supérieur (cf. profil géologique de l'annexe 2). Les couches apparaissent monoclinales, avec un pendage moyen significatif de 2 à 4° vers le sud-ouest, en direction de l'Océan.
Aucune faille n'est répertoriée au droit du projet sur la carte géologique à 1/50 000 de l'Île d'Oléron.
Le contact Cénomanien/Portlandien y est représenté comme normal et jouxte la limite nord-est de l'extension projetée.

Au droit du site projeté pour l'extension du cimetière, des calcaires blancs sont atteints à partir de 1,5/2,0 m de profondeur, sous un recouvrement argileux, argilo-sableux à graveleux et limoneux, comme le révèlent les coupes géologiques des fosses d'observation F1, F2 et F3 creusées à la pelle mécanique lors de la visite du 6 avril 2017.
Aucune venue d'eau n'a été observée dans les fosses F1, F2 et F3 le 6 janvier 2017, correspondant à une période de basses eaux exceptionnelles.

- **Fosse F1**

de ... à ... (m)	Lithologie	Stratigraphie supposée
0 – 1,0	Limon argileux brun légèrement orangé (Alluvions fluviatiles résiduelles)	Pléistocène (QUATERNAIRE)
1,0 – 1,9	Argile sableuse légèrement graveleuse, marron orangé, indurée	Pléistocène (QUATERNAIRE) ou Cénomanien inférieur (CRETACE SUPERIEUR)
1,9 – 2,1	Calcaire blanc tendre, altéré	Portlandien supérieur (JURASSIQUE SUPERIEUR)

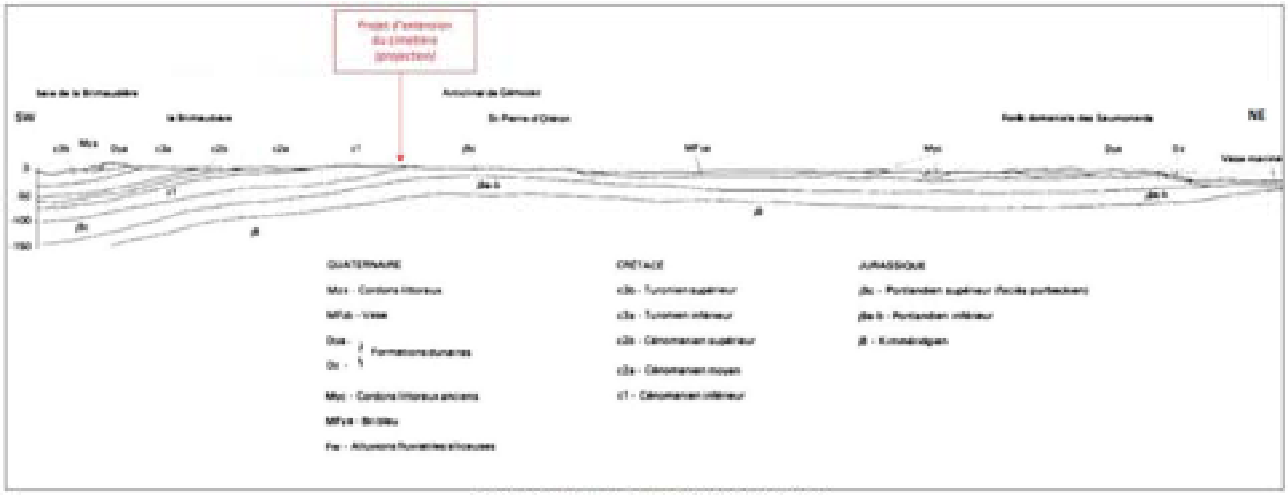
- **Fosse F2**

de ... à ... (m)	Lithologie	Stratigraphie supposée
0 – 0,80	Limon argileux brun légèrement orangé (Alluvions fluviatiles résiduelles)	Pléistocène (QUATERNAIRE)
0,80 – 0,95	Argile marbrée gris-verdâtre et orangée, plastique	Pléistocène (QUATERNAIRE) ou Cénomanien inférieur (CRETACE SUPERIEUR)
0,95 – 2,0	Argile légèrement sableuse et graveleuse, marron orangé, plastique	
2,0 – 2,1	Calcaire blanc tendre, altéré	Portlandien supérieur (CRETACE SUPERIEUR)

- **Fosse F3**

de ... à ... (m)	Lithologie	Stratigraphie supposée
0 – 0,80	Limon argileux brun légèrement orangé (Alluvions fluviatiles résiduelles)	Pléistocène (QUATERNAIRE)
0,80 – 1,0	Argile marbrée gris-verdâtre et orangée, plastique	Pléistocène (QUATERNAIRE) ou Cénomanien inférieur (CRETACE SUPERIEUR)
1,0 – 1,5	Argile sableuse légèrement graveleuse, marron orangé, indurée	
1,5 – 1,6	Calcaire blanc tendre, altéré	Portlandien supérieur (CRETACE SUPERIEUR)

Les calcaires blancs altérés seraient attribués au Portlandien supérieur, d'après la carte géologique BRGM de l'Île d'Oléron et le profil géologique suivant.



Profil géologique sud-ouest nord-est de l'île d'Oléron
(extrait carte géologique BRGM n° 567 Ile d'Oléron à 1/50 000)

A5-1-2 – Hydrogéologie

Les aquifères

La commune de Dolus d'Oléron se situe au-dessus de trois aquifères différents qui s'orientent, tout comme l'île d'Oléron, du Nord-Ouest au Sud-Est. La zone de projet se situe au droit de l'aquifère 570c – Purbeckien/Ile d'Oléron.

D'une épaisseur d'environ 40 m, il est constitué de marnes, argiles et calcaires argileux (faciès laguno-saumâtres purbeckiens). Les différents niveaux sont localement recouverts, par des vases marines dans les anciens golfes, par des sables éoliens (forêt des Saumonards), ou par des alluvions résiduelles pouvant atteindre jusqu'à 3 m d'épaisseur. Ils reposent par ailleurs sur des niveaux un peu plus carbonatés (calcaires argileux et marnes).
Du point de vue hydrogéologique, il peut être aquifère du fait de l'altération superficielle, et de la fissuration des niveaux les moins profonds (jusqu'à 15/20 m). Sa productivité est alors modeste et variable selon les secteurs (jusqu'à 40 m3/h en période de recharge). La nappe qu'il renferme est sensible aux pollutions et aux intrusions salines. Les valeurs en nitrates mesurées sont médiocres : comprises en moyenne entre 30 et 40 mg/l, elles atteignent ponctuellement 50 mg/l (norme AEP : teneur ≤ 50 mg/l).

Les masses d'eau souterraines

L'île d'Oléron est concernée par la masse d'eau FRFG063 « Calcaires, sables et alluvions des îles d'Oléron et d'Aix ». Il s'agit d'une masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale d'une superficie de 175 km².
Le tableau suivant présente l'état de la masse d'eau et les objectifs à atteindre dans le cadre du SDAGE 2022-2027.

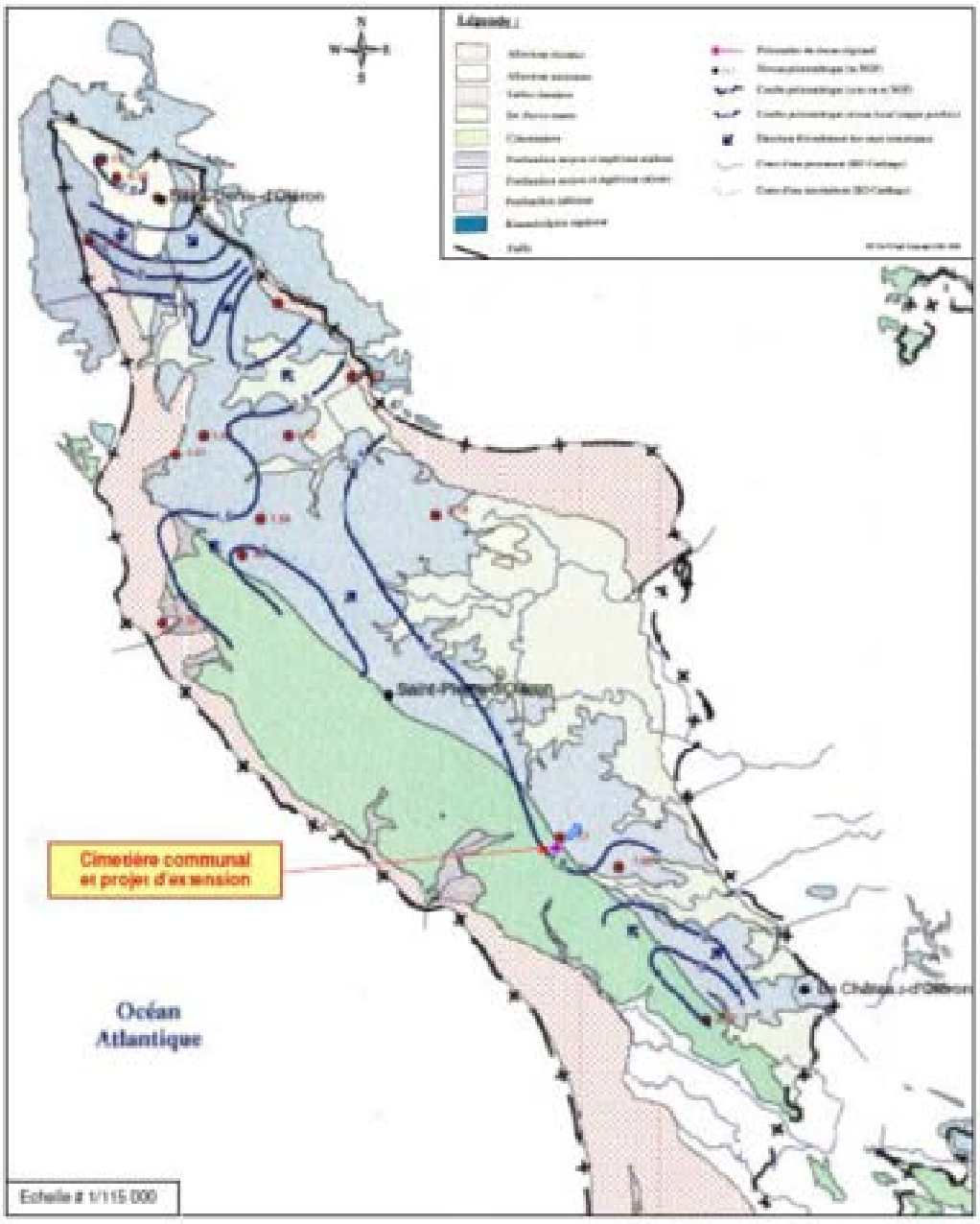
Tableau 1 : Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFG063

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon
Pressions	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2022-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2022-2027)	Bon état 2015

Contexte hydrogéologique au droit du projet (données issues de l'avis hydrogéologique établi en septembre 2021)

Les caractéristiques hydrodynamiques de la nappe ne sont pas connues au droit du projet.
S'agissant d'un ensemble de calcaires argileux intercalés de marnes, sa productivité est vraisemblablement médiocre.
L'aquifère est alimenté par l'impluvium dans ses zones d'affleurement.

La surface piézométrique de la nappe, lorsqu'elle est libre, épouse dans son ensemble le modelé topographique. Ce dernier a localement une direction générale nord-est à sud-est vers les chenaux de la Baudissière et de la Brande respectivement. Les cartes piézométriques réalisées par le BRGM en octobre-novembre 1998 (basses eaux) et mars 2000 (hautes eaux) dans l'île d'Oléron suivante tendent à montrer un écoulement vers le nord-est lors des basses eaux d'octobre-novembre 1998 et vers l'est/nord-est lors des hautes eaux de mars 2000.



Carte piézométrique de la nappe du Portlandien réalisée par le BRGM en octobre-novembre 1998 (basses eaux) dans l'île d'Oléron

(extrait carte 1 hors-texte du rapport BRGM/RP-50172-FR, avril 2000)

Les fluctuations piézométriques saisonnières ne sont pas connues localement, mais ne devraient pas dépasser 2 à 3 m *(cf. rapport BRGM).*

Les fosses d'observation F1 à F3 réalisées au droit du projet d'extension du cimetière le 6 janvier 2017, en période de basses eaux exceptionnelles, profondes de 1,6 à 2,1 m, n'ont révélé aucune venue d'eau. Il s'ensuit une cote de la nappe inférieure à cette période à + 3,3 m NGF.

Le niveau de la nappe a été mesuré par C.F. Moreau dans un puits de jardin proche le même jour, le 6 janvier 2017 à 14h10, correspondant à cette même période de basses eaux exceptionnelles, à 2,87 m de profondeur/sol (3,42 m par rapport à la margelle dépassant le sol de 0,55 m/sol), soit à la cote estimative de + 2,3 m NGF *(pour une cote sol Géoportail de + 5,2 m NGF).* La même mesure réalisée aussi par C.F. Moreau soins lors de sa visite du 7 juin 2017 à 18h25 a conduit à une profondeur du niveau d'eau de 2,52 m de profondeur/sol (3,07 m/margelle), soit une cote estimative de + 2,7 m NGF.
Ce puits privé est profond de 4,90 m (5,45 m/margelle – *mesure C.F. MOREAU)* et situé à environ 16 m au sud-est de l'extension projetée du cimetière (extrémité sud-est), sur la parcelle n° 958 de la section AB. Il est exploité pour l'arrosage de jardin.

A5-1-3 – Hydrographie

Le réseau hydrographique de l'île d'Oléron est dense sur la façade Est de l'île impliquant de nombreuses zones marécageuses de ce côté de l'île (du Coureau d'Oléron au plateau des Palles).
La commune de Dolus d'Oléron fait partie des communes dont le réseau hydrographique est développé sur la façade Est avec le chenal d'Arceau, le chenal de la Baudissière, le chenal de la Brande et le chenal d'Ors dont l'exutoire se situe plus au Sud dans le Coureau d'Oléron. Il est à préciser la présence du marais de la Perroche côté Est de la commune.
La zone de projet ne se situe pas à proximité direct du réseau hydrographique.

A5-1-4 - Zones humides

Généralités



Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.**



Certaines zones humides peuvent jouer un **rôle naturel de soutien des débits d'étiage** lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.



La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.



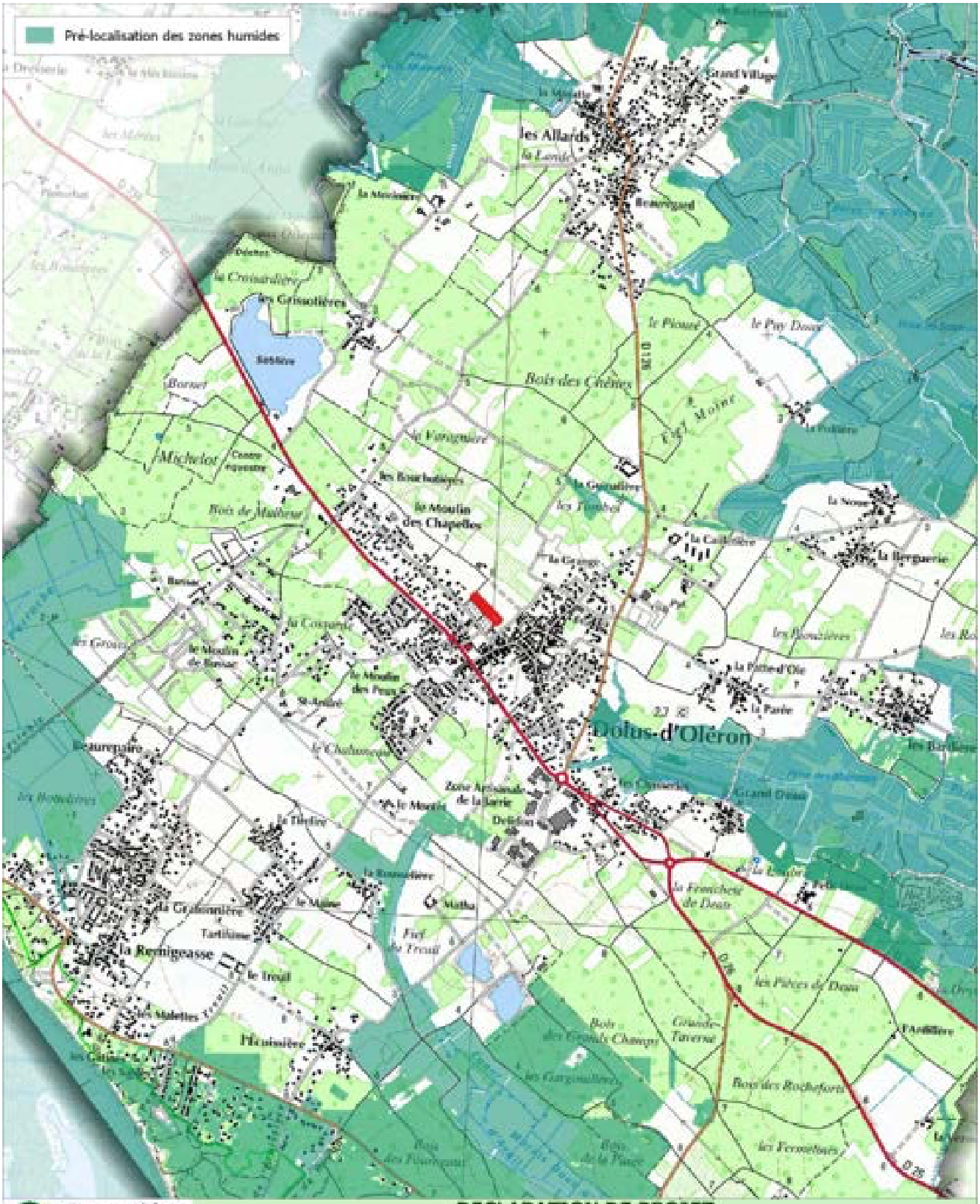
Les flux hydriques sont **chargés en nutriments d'origine agricole et domestique** et parfois de micropolluants. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux.

Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est **à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers**. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à **réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau**. En outre, elle **favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules.**
Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi **un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié.** On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



Pré-localisation des zones humides

Une pré-localisation des zones humides de Charente-Maritime a été réalisée. Sur la commune de Dolus, les zones humides potentielles se situent au niveau du marais de la Perroche, du chenal d'Arceau, du chenal de la Baudissière, du chenal d'Ors et une petite zone tout au Sud de la commune, au niveau de l'arrière-dune parallèlement à la route du Jard. La carte ci-dessous localise les zones humides potentielles de la commune de Dolus-d'Oléron.
Aucune zone humide n'a été pré-localisée au droit de la zone d'étude.

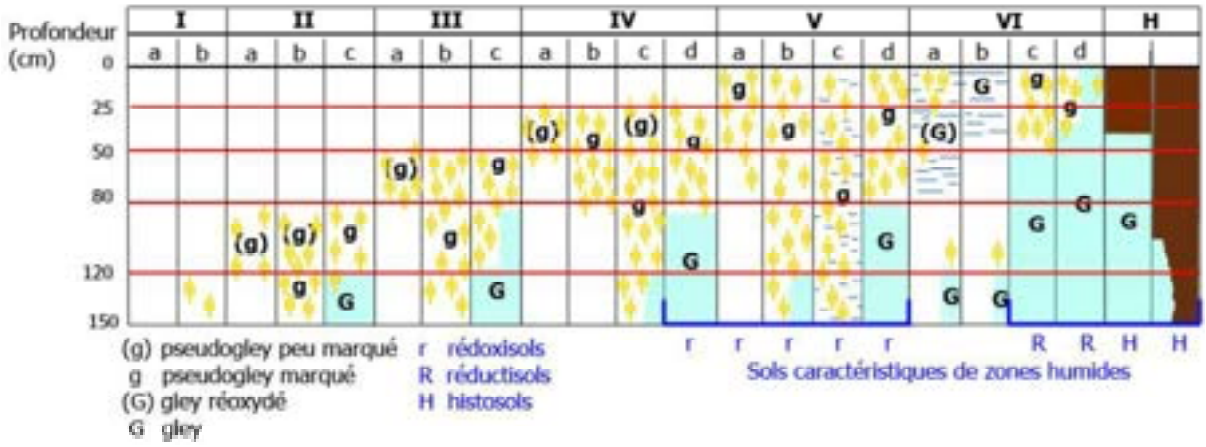

Pré-localisation des zones humides
Dolus-d'Oléron
les Allards
Michelot
Bois de Madame
le Moulin des Chapelles
la Remigeasse
Bois des Chênes
Bois des Rochefort
la Berguerie
la Parée
la Fenêtre de Dolus
les Pièces de Dolus
Eau-Méga
Conseil en Environnement
DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE DOLUS D'OLERON
N
DOLUS
0 250 500 m
Date : 20 octobre 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : DREAL Nouvelle-Aquitaine
Future extension du cimetière

Investigations au droit de la zone de projet

Des investigations ont été menées le 1er juillet 2021 sur la base des critères énoncés dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement. Ces investigations ont été menées sur le périmètre initial de l'extension du projet allant jusqu'à la rue des Anciens Combattants.

Pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.



2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :
-soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;
-soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.

La future extension du cimetière est composée d'une parcelle en friche qui n'est plus déclarée PAC depuis 2018.

Trois sondages ont été réalisés uniformément sur cette parcelle.



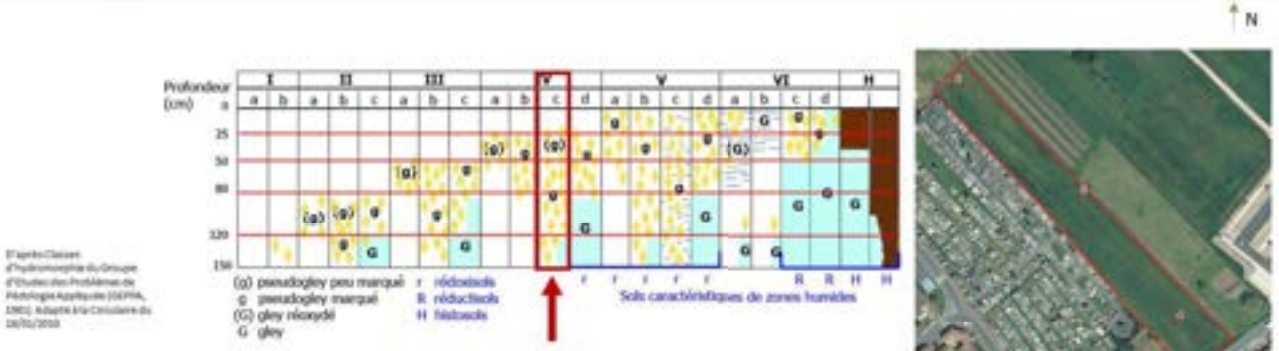
Vue depuis la rue des Anciens combattants



Vue depuis le Nord-Ouest

Les résultats de ces sondages sont les suivants :

N° de sondage : 4
Date de prélèvement : 01/07/2021
Référence du dossier : 12-21-003



Horizon histique	-
Horizon rédoxique	(g) puis g à partir de 40 cm
Horizon réductique	-
Profondeur	90 cm
Présence d'eau	non

Texture	SL	0-30
	LS	30-40
	LA	40-90



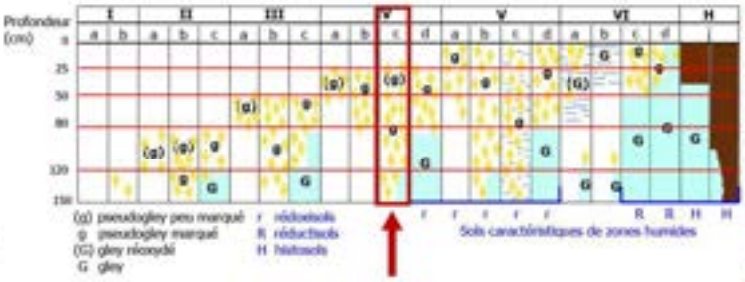
Relevé n°1	
Espèces	**Taux de recouvrement de chaque espèce par strate**
Strate herbacée	
Non identifiée	90 %
Convolvulus arvensis	+
Papaver rhoeas	+
Rubus fruticosus	+
Recouvrement par les hygrophiles <50%	
En bleu : espèces listées par l'arrêté du 24/06/08	

Code Corine Biotope	**Nom de l'habitat**	**Positionnement au regard de l'arrêté du 24/06/18**
87.1	*Terrain en friche*	*p.*

SYNTHESE	**Critère pédologique**	**Critère végétation**	**Positionnement du sondage**
	Non atteint	Pro parte	Non humide

N° de sondage : 5
Date de prélèvement : 01/07/2021
Référence du dossier : 12-21-003

N





Horizon histique	-
Horizon rédoxique	(g) puis g à partir de 45 cm
Horizon réductique	-
Profondeur	70 cm
Présence d'eau	non

Texture	SL	0-20
	LS	20-45
	LA	45-70

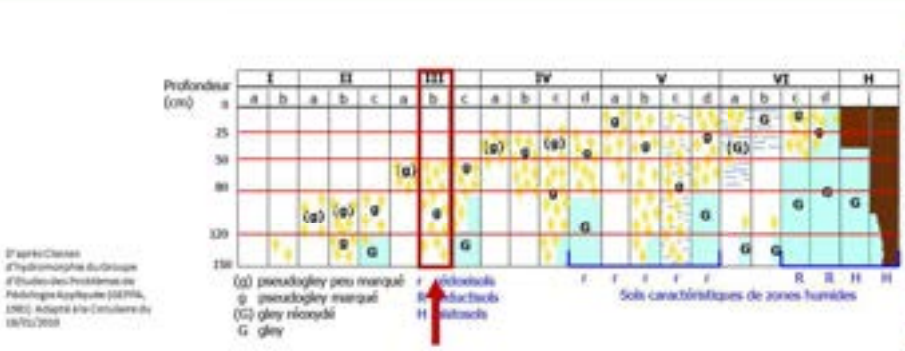


Relevé n°1	
Espèces	**Taux de recouvrement de chaque espèce par strate**
Strate herbacée	
Non identifiée	90 %
Convolvulus arvensis	+
Papaver rhoeas	+
Rubus fruticosus	+
Matricaria chamomilla	+
Recouvrement par les hygrophiles <50%	
En bleu : espèces listées par l'arrêté du 24/06/08	

Code Corine Biotope	**Nom de l'habitat**	**Positionnement au regard de l'arrêté du 24/06/18**
87.1	*Terrain en friche*	*p.*

SYNTHESE	**Critère pédologique**	**Critère végétation**	**Positionnement du sondage**
	Non atteint	Pro parte	Non humide

N° de sondage : 6
Date de prélèvement : 01/07/2021
Référence du dossier : 12-21-003





Horizon histique	-
Horizon rédoxique	g à partir de 50 cm
Horizon réductique	-
Profondeur	70 cm
Présence d'eau	non

Texture	SL	0-30
	LS	30-50
	LA	50-70



Relevé n°1	
Espèces	**Taux de recouvrement de chaque espèce par strate**
Strate herbacée	
Non identifiée	90 %
Convalvulus arvensis	+
Papaver rhoeas	+
Rubus fruticosus	+
Matricaria chamomilla	+
Recouvrement par les hygrophiles <50%	
En bleu : espèces listées par l'arrêté du 24/06/08	

Code Corine Biotope	Nom de l'habitat	Positionnement au regard de l'arrêté du 24/06/18
87.1	*Terrain en friche*	*p.*

SYNTHESE	Critère pédologique	Critère végétation	Positionnement du sondage
	Non atteint	Pro parte	Non humide

Les investigations n'ont pas révélé la présence de zone humide.
Les sondages n'ont pas révélé la présence d'hydromorphie, en revanche un horizon rédoxique marqué a systématiquement été détecté entre 40 et 50 cm. D'après les classes GEPPA adapté à la circulaire de 2010, ces sondages rentrent dans les classes IIIb ou IVc et ne se révèlent pas être de sol caractéristique des zones humides.

Néanmoins, ces horizons de sol confirment le fait qu'une nappe remonte près de la surface.

A5-2—Contexte écologique

A5-2-1 - Les protections environnementales

Site Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de favoriser une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (ZPS).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (SIC) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats. Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (ZSC).



Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif pour la conservation et la préservation de ces zones sont autorisées. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

La commune de Dolus compte 4 sites Natura 2000 :

- **ZSC et ZPS Marais de Brouage et Ile d'Oléron**
- **ZSC et ZPS Marais et estuaire de la Seudre – Oléron**
- **ZPS Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron**
- **ZSC et ZPS Pertuis Charentais**

La zone d'étude se situe en dehors de ces sites Natura 2000 à près de 550 m du site Natura 2000 du Marais de Brouage – Ile d'Oléron

Le site Marais de Brouage est à la fois issu de la Directive Habitat (ZSC arrêtée en mai 2009) et de la Directive Oiseaux (ZPS arrêtée en juillet 2004).
Ce site Natura 2000 est un vaste complexe de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales et des marais salants abandonnés.

Le site Natura 2000 « Marais de Brouage » est composée de trois entités bien distinctes.

- Le marais de Brouage, composé d'une mosaïque unique d'habitats prairiaux et humides.
- La partie maritime, dans le bras de mer séparant le marais de Brouage de l'île d'Oléron.
- **Le marais d'Oléron** est un marais saumâtre/salé composés d'une mosaïque de bassins conchylicoles aux usages et aux formations végétales variées : cet espace étendu sur une surface d'environ 2450 ha est riche en habitats de la Directive. On y retrouvera notamment les lagunes, habitat d'intérêt communautaire prioritaire, sur plus de 50% de sa surface. Au total, 8 habitats d'intérêt communautaires composent la richesse du marais d'Oléron. Cependant, cette richesse semble être menacée, en raison du déclin de l'usage des marais et du tarissement progressif du réseau hydraulique alimentant le marais en eau salé.
  L'important réseau de fossés séparant les prairies de ce marais constitue un habitat essentiel pour l'alimentation et l'installation de nombreuses espèces patrimoniales d'oiseaux. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la

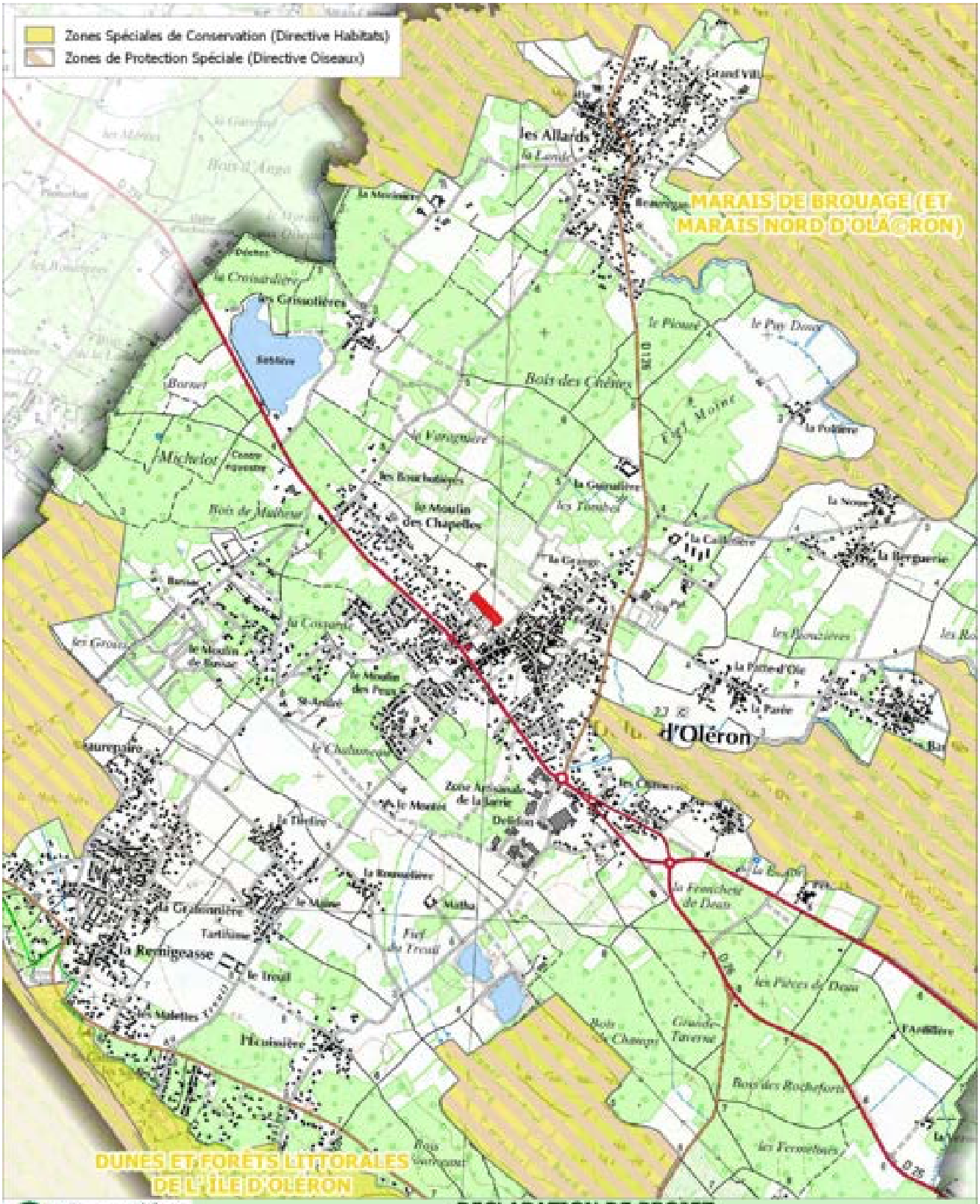
végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel.

La richesse du site est exprimée dans le tableau suivant :

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	**Dont habitats ou espèces prioritaires**
HABITATS Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	20	4
ESPECES ANIMALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	19	-
ESPECES VEGETALES Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	1	-
ESPECES ANIMALES ET VEGETALES Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	22	-
OISEAUX Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	27	-

Le DocOb, approuvé par arrêté préfectoral en mars 2013 repose sur 6 grands objectifs de conservation.

- **O1 Maintenir et améliorer les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire**
- **O2 Maintenir et améliorer les potentialités d'accueil du site pour l'avifaune**
- **O3 Préserver les espèces d'intérêt communautaire de la Directive Habitat**
- **O4 Maintenir ou restaurer la qualité et les fonctionnalités de l'hydrosystème**
- **O5 Harmoniser l'utilisation du site, en encadrant la fréquentation et en sensibilisant sur sa fragilité**
- **O6 Améliorer la connaissance des enjeux biologiques, évaluer les résultats par un suivi des actions mises en œuvre et animer par le DOCOB**


Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitats)
Zones de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)
MARAIS DE BROUAGE (ET MARAIS NORD D'OLÉRON)
DUNES ET FORETS LITTORALES DE L'ILE D'OLERON
les Allards
Bois des Chênes
Michelot
Bois de Mathieu
le Moulin des Chapelles
le Moulin de Bassac
le Moulin des Pens
la Remigeasse
le Treuil
Bois des Rochefort
Eau-Méga
Consult en Environnement
DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE DOLUS D'OLERON
N
DOLUS
0 250 500 m
Date : 20 octobre 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : DREAL Nouvelle-Aquitaine
Future extension du cimetière

A5-2-2 - Les zonages d'inventaire

540007610 : ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron »

Cf. descriptions des ZSC et des ZPS des marais de Brouage et de la Seudre.

Cette ZNIEFF de type II regroupe trois ZNIEFF de type I :

540006841 : ZNIEFF I « Bois d'Anga »

Il s'agit d'un massif forestier comprenant une grande diversité de faciès : chênaie thermo-atlantique à Pin maritime et Chêne vert, chênaie pédonculée calcifuge, landes de dégradation à Bruyère cendrée et Ciste à feuilles de sauge. Ponctuellement, on retrouve des pelouses thérophytiques hygrophiles très localisées mais d'un grand intérêt.

- Intérêt floristique :
  - Unique station régionale de Grémil prostré, station aujourd'hui enfouie sous l'extension de l'usine de broyage d'ordures ménagères. Néanmoins, la persistance au sein du bois de nombreux faciès de lande à Ciste à feuilles de Sauge laisse espérer que le Grémil prostré existe encore ailleurs.
  - Présence dans une clairière sablonneuse et les ornières d'un chemin forestier d'un très rare groupement à Petite centauré maritime et Centenille naine confère au site une valeur certaine.
  - Intérêt des landes calcifuges à Bruyère cendrée et Ciste à feuilles de sauge, des groupements thérophytiques de sables arides à humides.

- Intérêt ornithologique : Nidification d'espèces rares/menacées au niveau régional (Torcol fourmilier, Bécasse des bois, Faucon hobereau, Hibou petit-duc, …).

540003330 : ZNIEFF I « Les salines »

La zone se compose dans sa majeure partie d'anciens marais salants, alimentés en eau salée par des chenaux reliés à la mer, dont les parties hautes sont généralement pâturées ; les secteurs les plus littoraux sont exploités pour l'élevage et l'affinage des huîtres. Quelques zones sableuses plus hautes permettent le développement de boisements thermophiles et l'existence d'espèces animales méridionales.
Les marais des Salines présentent un intérêt faunistique considérable aussi bien au plan ornithologique, mammalogique qu'herpétologique.

- Intérêt ornithologique : De nombreuses espèces d'oiseaux se reproduisent dans ces marais. C'est le cas d'échassiers comme l'Aigrette garzette (230 couples) ou le Bihoreau gris. Les rapaces sont nombreux à fréquenter le secteur pour y nicher (Milan noir, Busards cendré et des roseaux, Faucon hobereau) ou s'y alimenter (Circaëte, Bondrée apivore, Busard St-martin, par exemple). Les salines attirent par ailleurs de nombreux laro-limicoles migrateurs ainsi que plusieurs espèces nicheuses comme l'Echasse blanche (14 couples), le Goéland brun (13 couples) et la Goéland marin (1 couple).

Enfin, la zone est un site majeur pour la Gorgebleue de la sous-espèce "namnetum", endémique du Centre-Ouest.

- Intérêt mammalogique : Le secteur abrite en outre une belle population de Loutre ainsi que quelques espèces de chauves-souris dont la Sérotine et le Murin de Daubenton.
- Intérêt herpétologique : Plusieurs reptiles et amphibiens remarquables fréquentent la zone, dont quelques espèces méridionales en limite d'aire ou en aire disjointe : Lézard ocellé, Coronelle girondine, Pélobate cultripède, Cistude. On note par ailleurs la présence d'une forte population de Rainette méridionale (plus de 500 individus). La présence d'une population de Pélobate cultripède (plus de 50 individus) est d'un intérêt majeur puisque cette espèce n'est présente que sur une vingtaine de stations du littoral atlantique français (moins de 100 pour toute la France) et que sur l'ensemble de son aire de répartition les seules populations insulaires sont celles des îles de Ré, Oléron et Noirmoutier. Dans son ensemble, le site accueille 70% des espèces d'amphibiens et de reptiles présents sur l'île d'Oléron.
- Intérêt entomologique : La présence d'une importante population de Leste à grands stigmas, odonate méditerranéen en aire disjointe, a été récemment découverte.

Les principales menaces pesant sur le site sont la progression du boisement, l'urbanisme, les projets de pistes cyclables, l'extension de l'ostréiculture et la transformation de ces zones en bassin piscicoles.

540120003 : ZNIEFF I « Vasières côte Est d'Oléron »

Vasières et reposoirs de marée haute d'intérêt ornithologique national et européen pour plusieurs espèces de laro-limicoles migrateurs et hivernants.

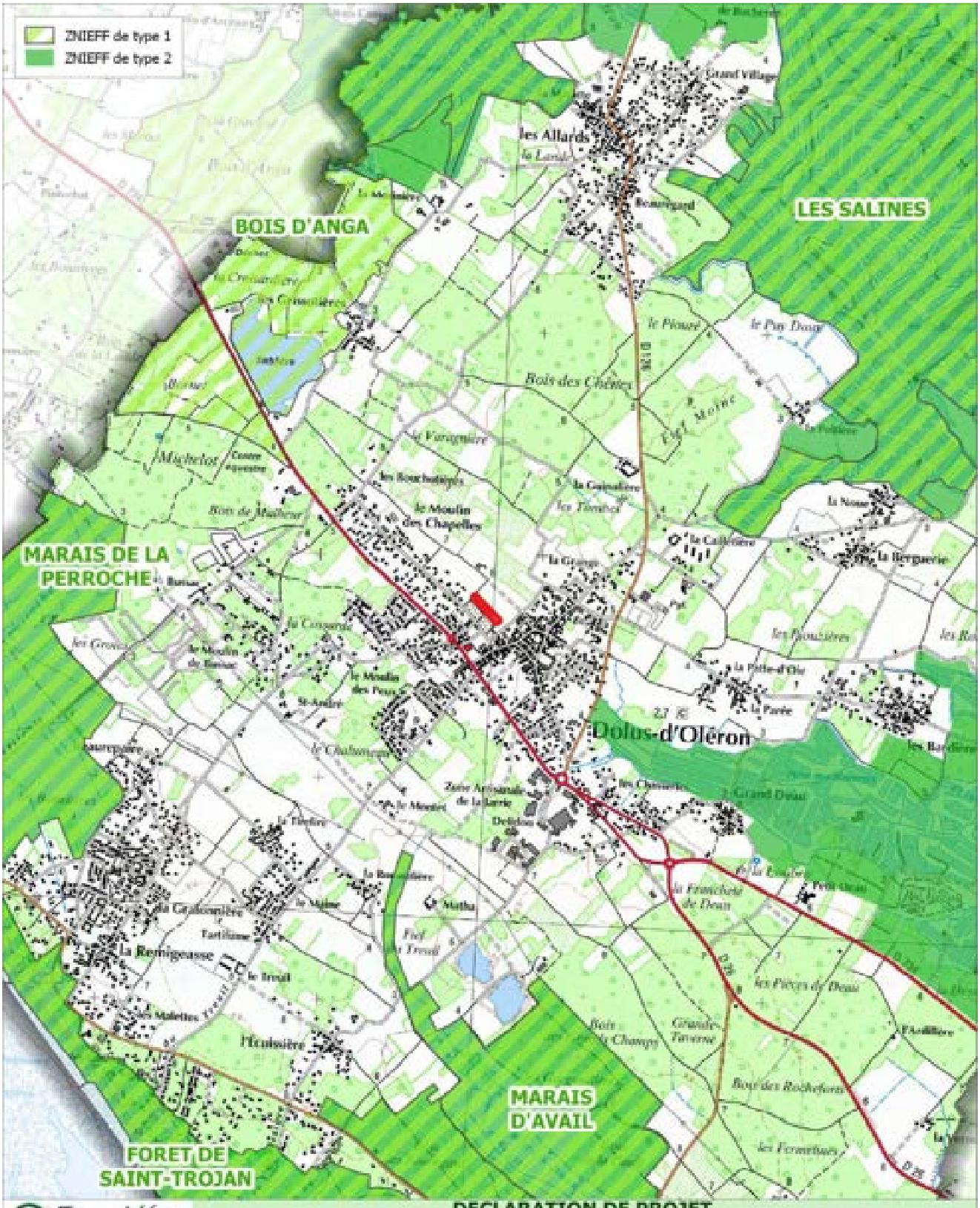
- Zone d'hivernage importante pour la Bernache cravant et site de reproduction pour la Gorgebleue à miroir blanc (sous-espèce endémique du Centre-Ouest français).
- Présence d'espèces animales méridionales en aire disjointe : un gastéropode terrestre (Helicellaapicina), un serpent (Coronelle girondine).
- Grand intérêt floristique et phytocénotique des contacts végétation dunaire/végétation des vases salées au niveau des flèches sableuses de Boyarville et de Bellevue avec la présence d'espèces et de syntaxons très rares ou en station unique au niveau régional. Présence de 2 endémiques franco-atlantiques sur les cordons dunaires : l'Œillet des sables et le Cynoglosse des dunes.

540006838 : ZNIEFF II « Massif de Saint-Trojan »
Cf. description ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron

Cette ZNIEFF de type II regroupe trois ZNIEFF de type I :
540003118 : ZNIEFF I « Marais de la Perroche »
Cf. description ZSC et ZPS Marais de la Seudre

540003332 : ZNIEFF I « Marais d'Avail »
Cf. description ZSC et ZPS Marais de la Seudre

540006839 : ZNIEFF I « Forêt de Saint-Trojan »
Cf. description ZSC Dunes et forêts littorales de l'Ile d'Oléron


ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
BOIS D'ANGA
LES SALINES
MARAIS DE LA PERROCHE
Dolus-d'Oléron
MARAIS D'AVAIL
FORET DE SAINT-TROJAN
les Allards
Grand Village
Bois des Chênes
le Moulin des Chapelles
la Remigeasse
Eau-Mega
DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE DOLUS D'OLERON
DOLUS
0 250 500 m
Date : 12 mars 2024
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : DREAL Nouvelle-Aquitaine
Future extension du cimetière

A5-2-3 – Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) constituent un outil opérationnel de protection du patrimoine naturel mis en place dans le droit français (lois du 18 juillet 1985 et du 2 février 1995) et régi par le code de l'urbanisme. Cet outil donne la compétence aux départements pour assurer la préservation des milieux naturels.

La carte qui suit localise les ENS du Département vis-à-vis du projet d'extension du cimetière. **Le secteur étudié se situe en-dehors des Espaces Naturels Sensibles. Aucun ENS ne se trouve à moins de 500 m du site envisagé pour l'extension du cimetière.**



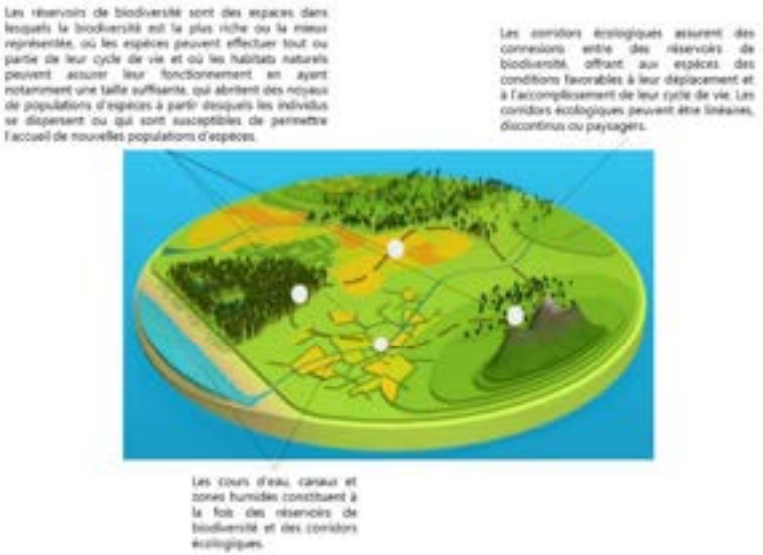
A5-2-4 – Définition de la trame verte et bleue

Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.



La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

	**Orientations nationales** **- Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue**
	**Schéma Régionale de Cohérence Ecologique** ***Adopté le 3 novembre 2015*** **- Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l'échelle régionale** **- Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités**
	**Document de planification des collectivités** **Schéma Cohérence Territoriale SCOT** **Plan Locaux d'Urbanisme PLU(i) devant prendre en compte le SCOT** **- Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire** **- Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Le SRADDET est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité. Le SRADDET réglemente la prise en compte de la trame verte et bleue régionale et sa déclinaison dans les documents de planification locaux (SCoT, PLU). Pour cela, il repose sur l'analyse des continuités écologiques réalisée dans le cadre du SRCE, celui-ci étant intégré au SRADDET. **Les éléments d'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle régionale sont présentés ci-après. Ils reposent sur les éléments du SRCE (aujourd'hui intégrés au SRADDET).** Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020.

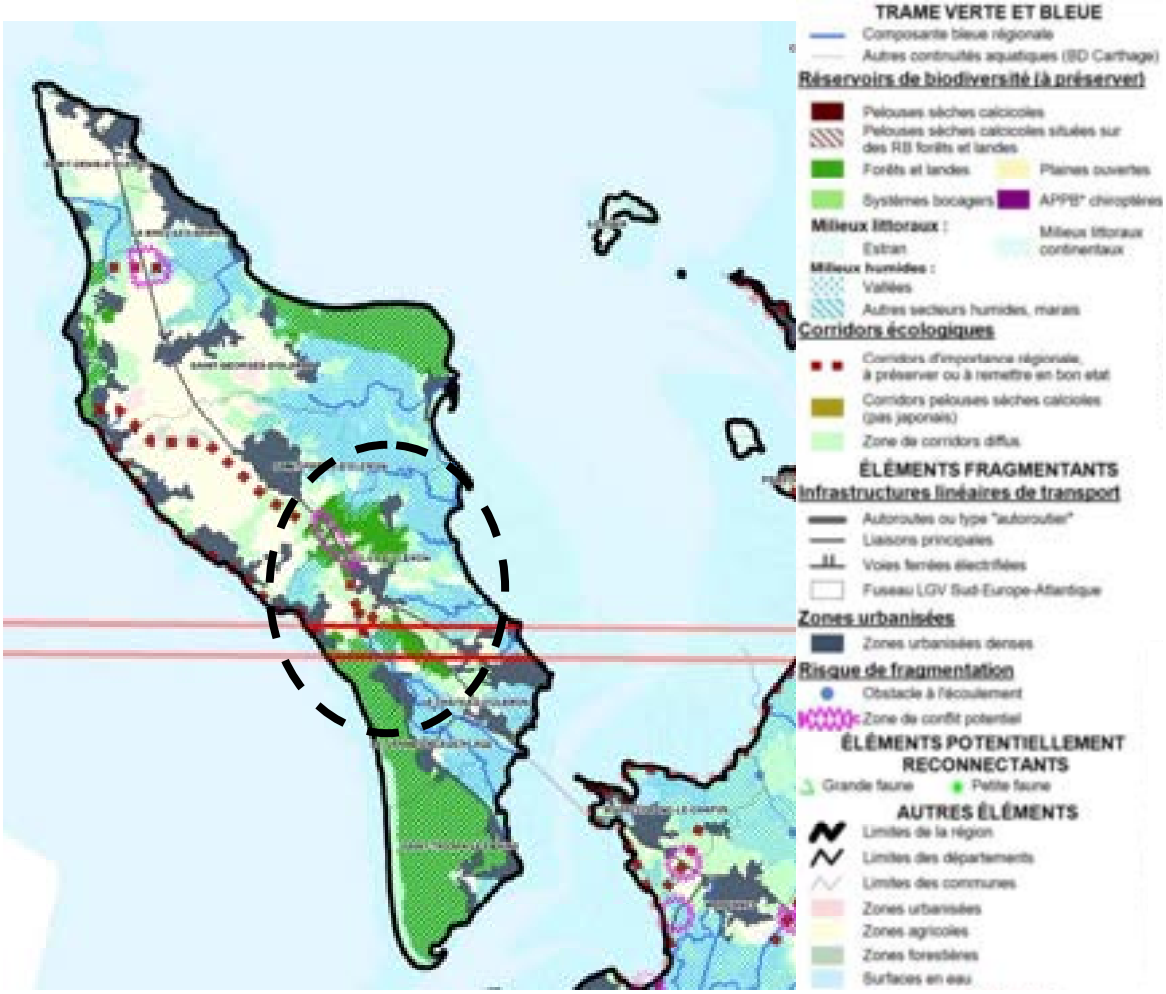
Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Poitou-Charentes (intégré au SRADDET)

Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales. Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Poitou-Charentes a été adopté le 3 novembre 2015.

Sur Dolus d'Oléron, on retrouve :

- 4 marais réservoirs de biodiversité :
  - Le marais doux d'Avail, le Chenal d'Ors et son marais
  - Le chenal de la Brande et son marais
  - Le chenal d'Arceau, le chenal de la Perrotine et leurs marais
  - Le marais de la Perroche
- 3 secteurs boisés réservoirs de biodiversité :
  - Forêt domaniale de Saint-Trojan
  - Ensemble de boisements : Bois de la Parée, bois des Grands Champs, Bois des Rocheforts, Bois de la Gombodière
  - Ensemble de boisements : Bois des Chênes, Bois d'Anga, Bois de la Lande, Bois de Malheur
- Deux corridors d'importance régionale à préserver au Sud du bourg de Dolus
- Des ruptures de la continuité écologique : plusieurs zones urbanisées denses et la RD 734 à la sortie Nord du bourg.



Trame verte et bleue issue du SRCE

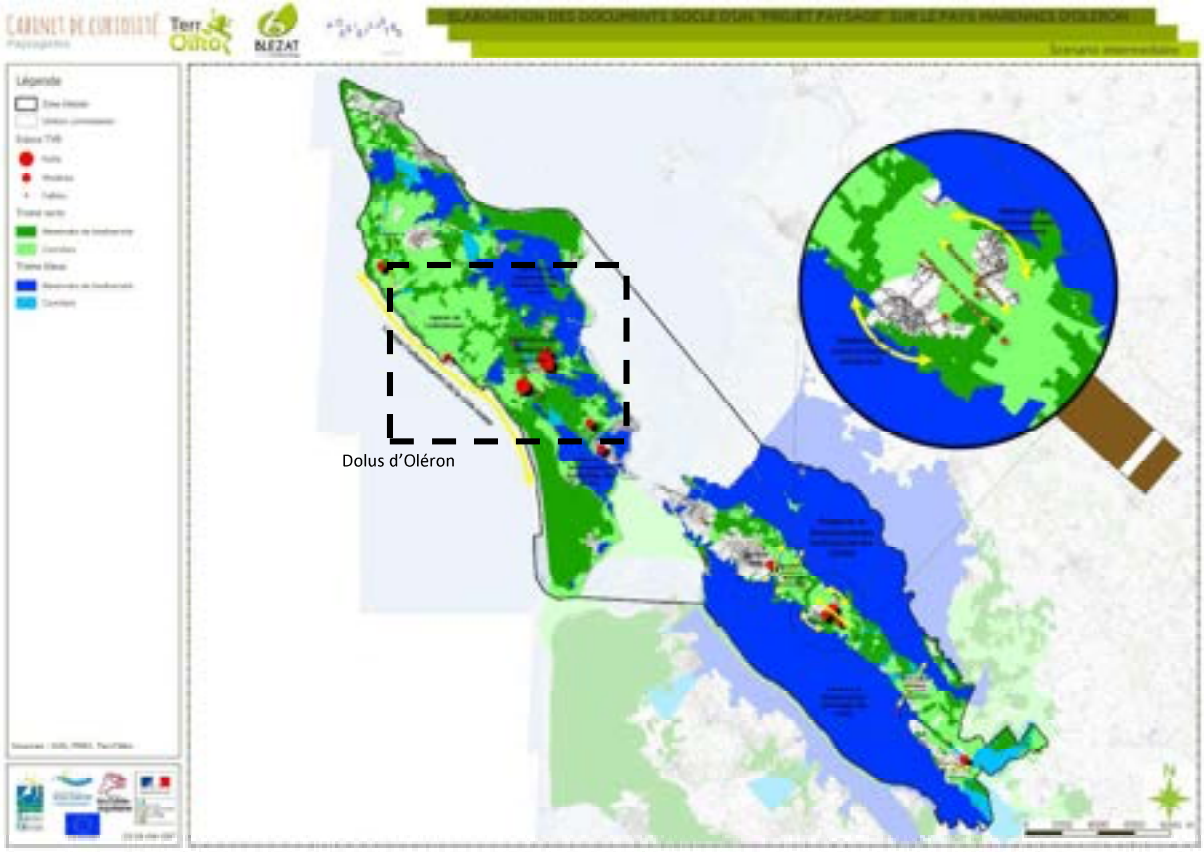
Trame verte et bleue à l'échelle du Pays Marennes Oléron

Le Pays Marennes Oléron a lancé une étude de définition de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays. Ce document vise à :

> localiser les secteurs à enjeux TVB du territoire,
> hiérarchiser ces secteurs à enjeux,
> présenter les forces, faiblesses, menaces et opportunités associées à ces secteurs,
> présenter 3 scénarios de préservation et de restauration de la TVB du territoire.

Dans cette analyse, nous distinguons deux types d'enjeux TVB. Le premier concerne les secteurs du territoire jouant un rôle central dans le fonctionnement des réseaux écologiques (secteurs à enjeux conservatoires), dans le sens où la dégradation ou la disparition de ces secteurs risque d'avoir des impacts majeurs sur le fonctionnement d'un ou plusieurs réseaux écologiques du territoire. De tels secteurs sont donc à préserver en priorité. Le second type d'enjeu se situe au niveau des aménagements existants ou à venir impactant ou risquant d'impacter le fonctionnement des réseaux écologiques du territoire (secteurs à enjeux d'usages).

Le diagnostic a été réalisé et est en cours de mise à jour et la stratégie à inscrire au SCOT est en phase initiale. Un plan d'action sera proposé d'ici mars 2019. Le document est consultable en annexe.
La carte ci-dessous est le scénario intermédiaire de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Sur Dolus d'Oléron, l'enjeu est fort concernant la gestion des terrains à camper. Il n'y a pas de différence entre les trois scénarios sur la commune de Dolus d'Oléron.



Trame verte et bleue à l'échelle communale (Source : PLU de Dolus, approuvé en janvier 2020)
La commune de Dolus d'Oléron présente une mosaïque d'habitats intéressante favorable à une riche biodiversité. Chaque habitat est favorable à un groupe d'espèces.

Les cartes suivantes présentent la richesse faunistique liée à la présence de ces habitats. La présence de ces nombreux habitats permet un grand nombre d'échanges.

- Echanges entre les boisements et les marais : ces échanges s'observent particulièrement chez les amphibiens pour lesquels des migrations entre leur lieu d'hivernage (boisements) et leur lieu de reproduction (milieux humides) se produisent. Ils s'effectuent également chez les oiseaux qui vont souvent nicher dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et riches en proie comme les milieux humides. Certains mammifères viennent chasser dans les milieux humides.

- Echanges entre les boisements et les plaines ouvertes : ils s'observent plutôt chez les mammifères qui trouvent refuge dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et prairiaux.

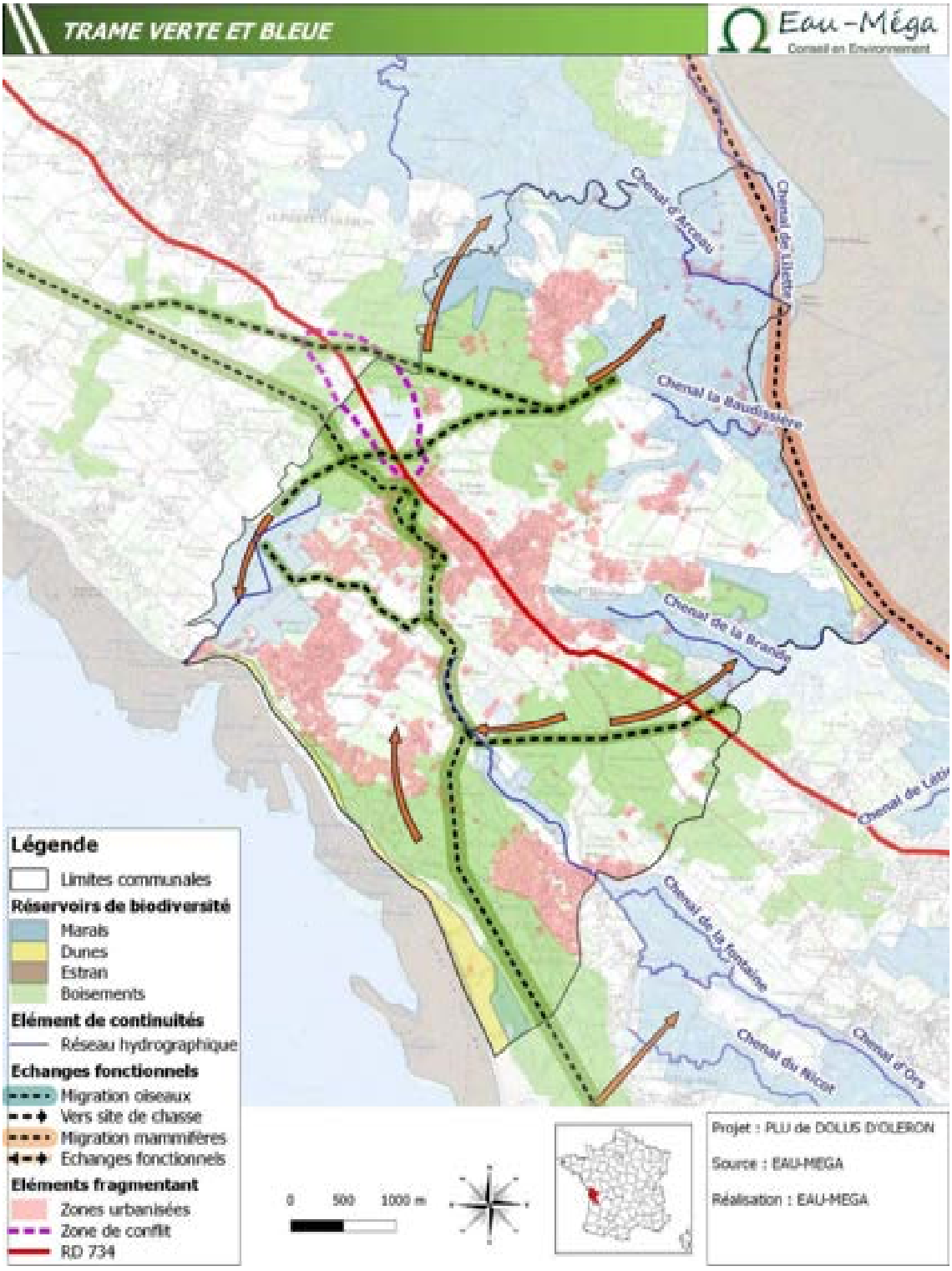
- Echanges entre les dunes et l'estran : on observe ce type d'échange chez certains amphibiens notamment le Pélobate cultripède qui apprécie les milieux dunaires et les dépressions arrière dunaires.

- Il existe aussi des échanges entre les boisements et entre les marais entre eux. Cela permet les mélanges génétiques entre populations.

- Les différents chenaux présents sur le territoire communal mais surtout les marais qui leurs sont associés sont d'excellents corridors aussi bien pour la petite que la grande faune.

Sur le territoire on observe un corridor terrestre principal qui traverse la commune du Nord au Sud (en dessous de la RD 734). Au Nord, le long de la côte, il s'agit d'un corridor aérien de grande importance.

Malgré un territoire riche en habitat permettant une biodiversité intéressante, il existe quelques éléments fragmentant le territoire. Tout d'abord, l'urbanisation dispersée constitue un mitage des espaces naturels et des possibilités de déplacement des espèces. La RD 734 est également un élément fragmentant les échanges transversaux. Il existe d'ailleurs une zone à risque au niveau de la sablière des Grissotières où le risque de collision est élevé.

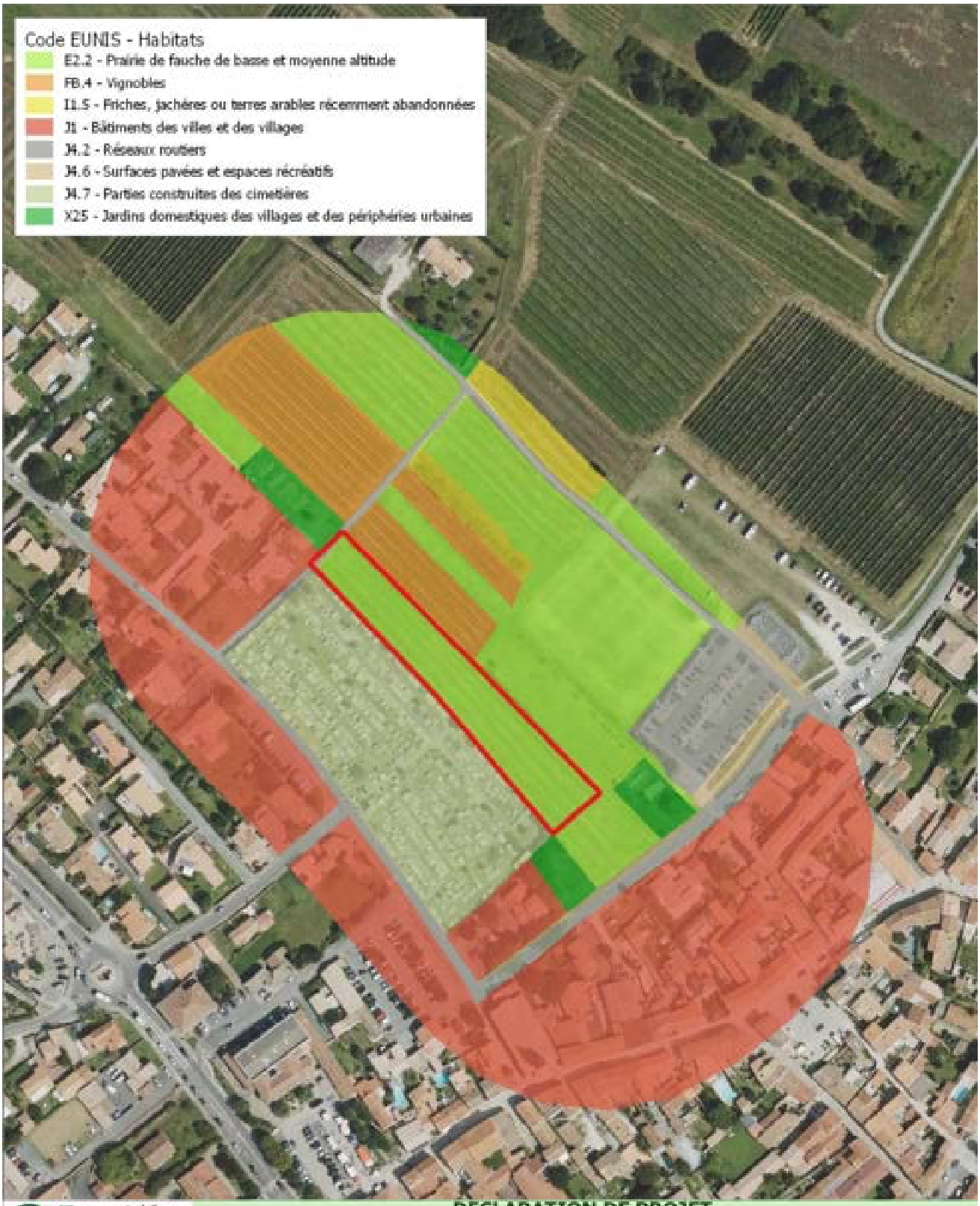


La zone d'étude se situe en bordure du bourg et ne prend pas place au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor de déplacement.

L'environnement du secteur objet de l'étude

Des prospections de terrain ont été réalisées le 1er juillet 2021. Une carte des habitats a donc pu être réalisée. La carte suivante présente les habitats recensés au droit de la zone de projet et sur une zone tampon de 100 m. Le site se situe à l'interface entre milieu anthropique (cimetière existant) et milieu agro-naturel. Le périmètre de l'extension du cimetière comprend une prairie de fauche à usage non agricole. La partie sud-est est très urbanisée, il s'agit de la face ouest du centre-ville de Dolus d'Oléron.

La carte suivante permet d'illustrer ces propos.



Eau-Méga
Conseil en Environnement

DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE DOLUS D'OLERON

N

DOLUS

0 25 50 m

Date : 18 mars 2024

Fond cartographique : IGN BD ORTHO

Source des données : Eau-Méga, juillet 2021

Future extension du cimetière

A5-3 - Le contexte paysager – perception visuelle du site



Positionnement du cimetière par rapport à l'église - Vue depuis la rue des Chapelles



Vue d'ensemble sur le cimetière existant



Vue depuis le cimetière sur les parcelles du projet d'extension



Vue d'ensemble sur la zone d'extension prévue – cimetière existant sur la gauche

A5-4- Les usages du sol – les activités agricoles

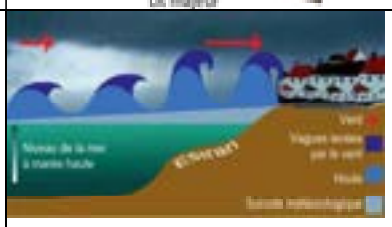
Les parcelles concernées par l'extension du cimetière ne sont pas cultivées et ne font pas l'objet d'un bail agricole.

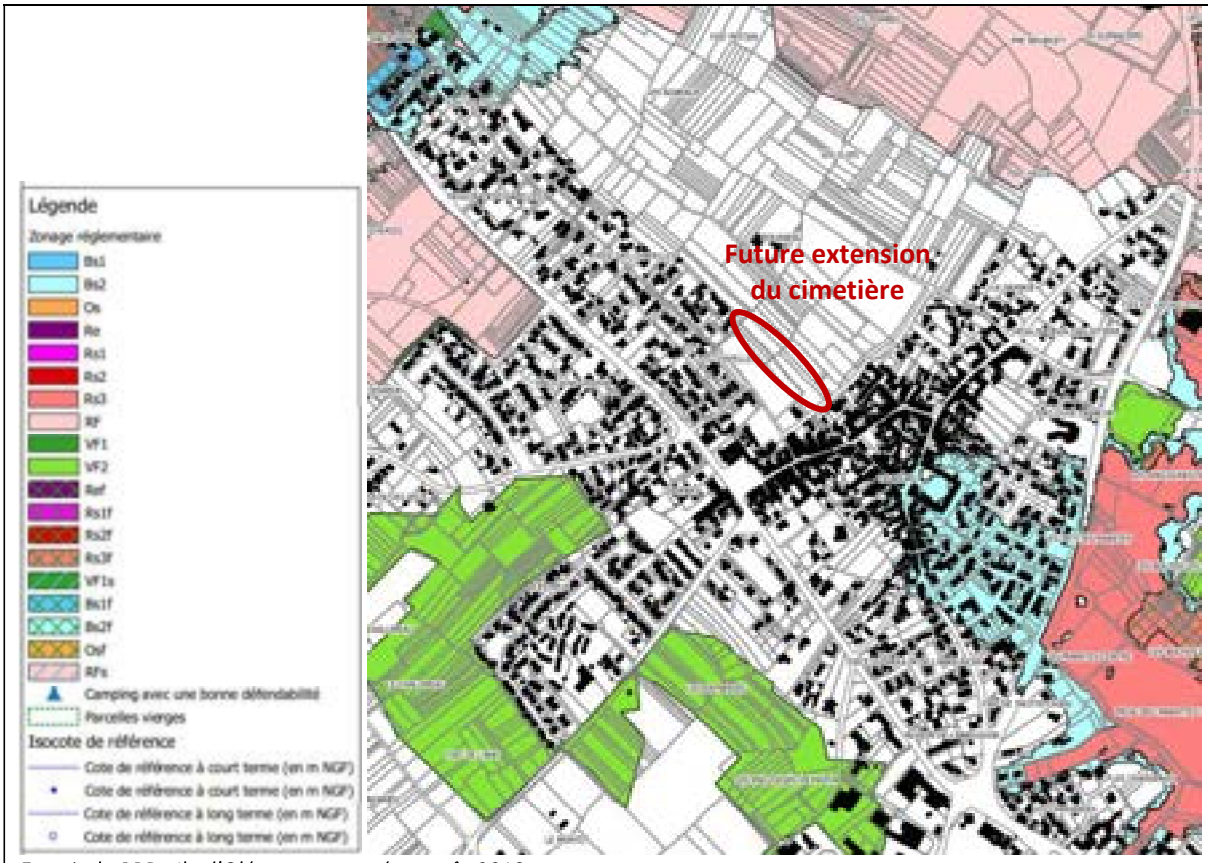
Le terrain est enherbé, entretenu par fauchage en été (cf. A5-3 ci-dessus, vue depuis le cimetière sur les parcelles du projet d'extension).

A5-5 - Les risques et les nuisances

Le risque inondations

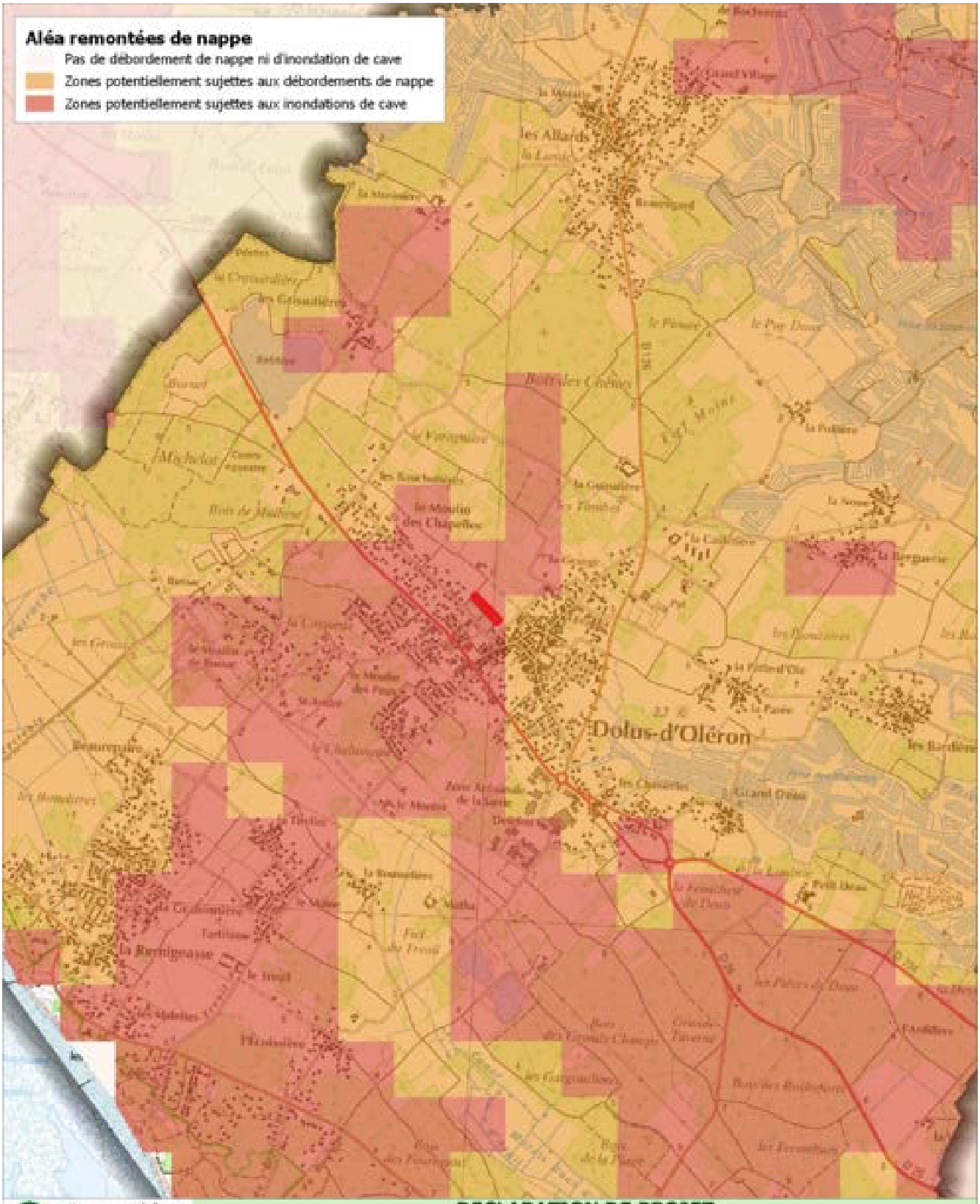
Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) et par les remontées de nappes, ou bien marine avec des submersions résultant de phénomènes météorologiques et marins.

Inondations de plaine		La commune de Dolus-D'Oléron est occupée par de nombreux marais. Par conséquent, le risque d'inondation n'y est pas négligeable. **Cependant, aucun PPRi n'est recensé sur la commune.**
Submersion marine		Le risque de submersion marine et le risque d'érosion marine entraînent dans les deux cas des inondations. Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide. Au contraire, le risque d'érosion marine correspond à un phénomène plus lent. Il s'agit du recul progressif du trait de côte sous l'action de la mer, notamment le déferlement des fortes vagues, associées aux coups de vents et aux tempêtes. **La commune de Dolus d'Oléron est concernée par ce risque, elle fait d'ailleurs l'objet d'un PPRn.** La commune de Dolus-d'Oléron faisait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 13 avril 2004. Depuis 2004, plusieurs éléments ont mené à réviser ce PPRN. On retrouve parmi eux la tempête Xynthia qui a eu pour conséquence une submersion importante de certains secteurs de l'île, la submersion de secteurs identifiés comme non submersibles dans le PPRN de 2004 et le recul du trait de côte. **Ce nouveau PPRn a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 août 2018.** **La future zone Ue se situe en dehors des zones à risque.**



Extrait du PPRn Ile d'Oléron, approuvé en août 2018

Inondations par remontées de nappes		La carte ci-dessous montre que la commune est soumise de manière importante à ce type d'aléas. En effet, la présence de marais et de zones humides (marais de la Perroche, marais d'Avail, chenal de la Brande, chenal de la Baudissière, chenal d'Arceau, chenal de la Lilette, …) implique des nappes sub-affleurantes rendant l'aléa particulièrement important. **D'autres secteurs sont également soumis à ce type d'aléa : les Allards, la Morinière, l'Est du bourg et l'Est du Bois des Rocheforts (cf. carte suivante)**


Aléa remontées de nappe
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
Dolus-d'Oléron
Eau-Mega
Conseil en Environnement
DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE DOLUS D'OLERON
N
DOLUS
0 250 500 m
Date : 20 octobre 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : BRGM
Future extension du cimetière

Le risque feu de forêt
La commune est particulièrement concernée par cet aléa notamment pour les boisements suivant la continuité de la forêt domaniale de Saint-Trojan jusqu'au marais de la Perroche (aléa fort à très fort). L'aléa est moyen pour les boisements situés entre le chenal d'Ors et le chenal de la Brande. L'aléa est également moyen pour les boisements contenus entre le marais de la Perroche, le bourg et les Allards.

Le PPRn adopté en août 2018 prend également en considération ce risque. La question de la défense incendie sera abordée plus loin dans ce rapport dans le chapitre relatif à la défense incendie. La future extension du cimetière se situe en dehors de toute zone à risque (cf. extrait du PPRn plus haut).

Le risque sismique
Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

L'ensemble du territoire communal de Dolus-d'Oléron est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

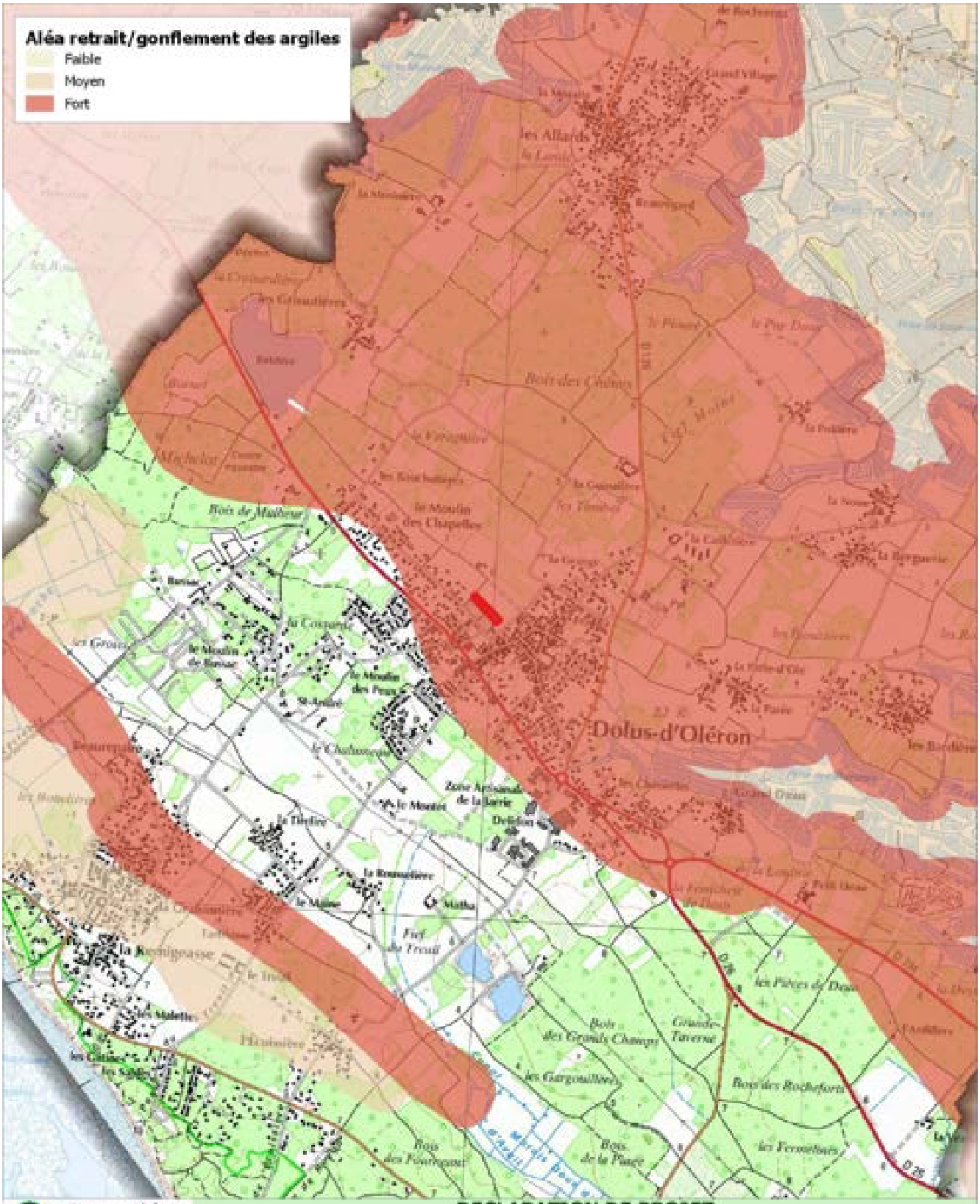
En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

Le risque tempête
Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).
De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).
L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), **le risque tempête doit être considéré comme un risque majeur pour la commune de Dolus-D'Oléron.**

Le risque mouvement de terrain
Aléa retrait/gonflement des argiles : En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, donc leur potentiel de gonflement est limité. En revanche, elles sont éloignées de leur limite de retrait. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue le phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le risque est moyen sur tout le côté Est de la R.D. 734 et fort le long de cette même route. Le marais de la Perroche et une bande allant jusqu'au chenal d'Ors sont également classés en aléa moyen.


Aléa retrait/gonflement des argiles
Faible
Moyen
Fort
Dolus-d'Oléron
Eau-Méga
Conseil en Environnement
DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE DOLUS D'OLERON
Date : 20 octobre 2021
Fond cartographique : IGN SCAN 25
Source des données : BRGM
Future extension du cimetière
N
DOLUS
0
250
500 m

Les risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
La base nationale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation.

La commune de Dolus-d'Oléron comporte 4 installations classées pour la protection de l'environnement encore en activité. **Aucune d'entre elles n'est SEVESO et n'est située à proximité directe de la zone de projet.**

Nom de l'établissement	Activité	Régime	Statut SEVESO
LANGLADE CASSE AUTO	Stockage de métaux et récupération	En cessation d'activité	Non SEVESO
MARAIS AUX OISEAUX	Présentation au public d'espèces animales non domestique	En fonctionnement Autorisation	Non SEVESO
PARC MYOCASTORS	Présentation au public d'espèces animales non domestique	En fonctionnement Autorisation	Non SEVESO
SARL TRADIMER	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale	En fonctionnement Enregistrement	Non SEVESO

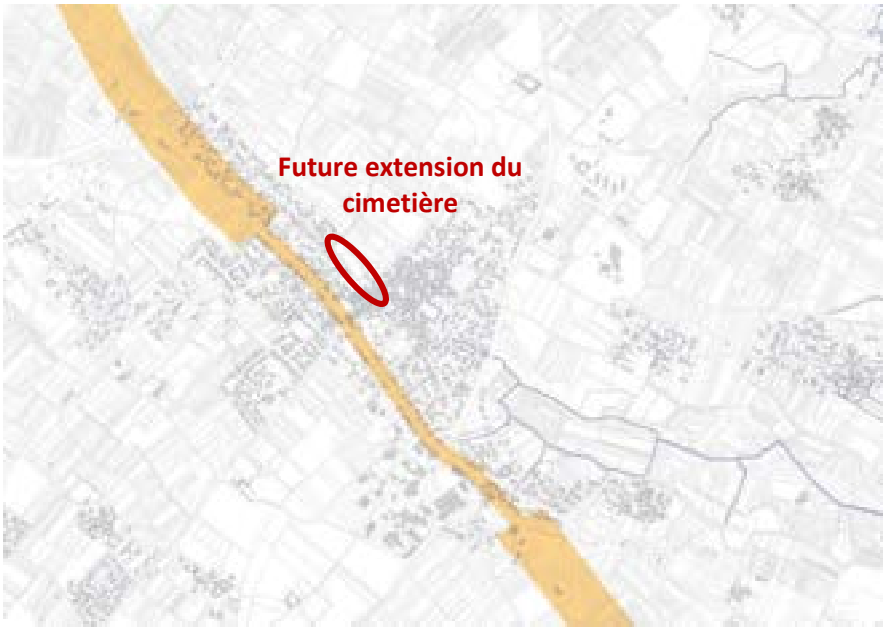
Les risques liés au Transport de Matières Dangereuses
Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La commune de Dolus-d'Oléron est concernée par le risque de TMD avec la présence de la RD 734, très fréquentée toutefois, la zone de projet se trouve en retrait de la zone d'étude.

Les nuisances sonores
L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime, classe sur DOLUS, la RD 734 : catégories 3 et 4.

Sont annexés au PLU :
- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

La zone d'étude ne se situe pas dans le fuseau concerné par les nuisances sonores.



A5-6 – Les réseaux et les sources de pollution

L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée par le réseau de Dolus-Grand-Village dont la gestion est assurée par la R.E.S.E.
Les communes alimentées par ce captage sont : Dolus-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron et Le Grand-Village.

L'eau distribuée provient du canal de l'UNIMA, de la retenue d'eau brute Sud-Charente à Saint-Hippolyte, Lucerat à Saintes, Le Bouil de Chambon à Trizay, les Pelouses de Réveilloux à Ecurat et la Métairie à Nieul-lès-Saintes. La ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

La commune de Dolus-d'Oléron n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

La qualité de l'eau distribuée en 2012 était excellente d'un point de vue bactériologique et les valeurs étaient inférieures aux limites de qualité concernant les nitrates et les pesticides.

D'après la RESE, l'état du réseau d'alimentation en eau potable est considéré comme bon. Aucun travaux n'est programmé.
En 2018, le volume distribué a été de 557 862 m^3, le volume exporté a été de 107 676 m^3 et le volume relevé a été de 354 104 m^3. Le rendement du réseau sur Dolus d'Oléron est de 94,4% tandis que la moyenne nationale est de 79,6%. Ce chiffre est un bon indicateur permettant d'affirmer le bon état du réseau.

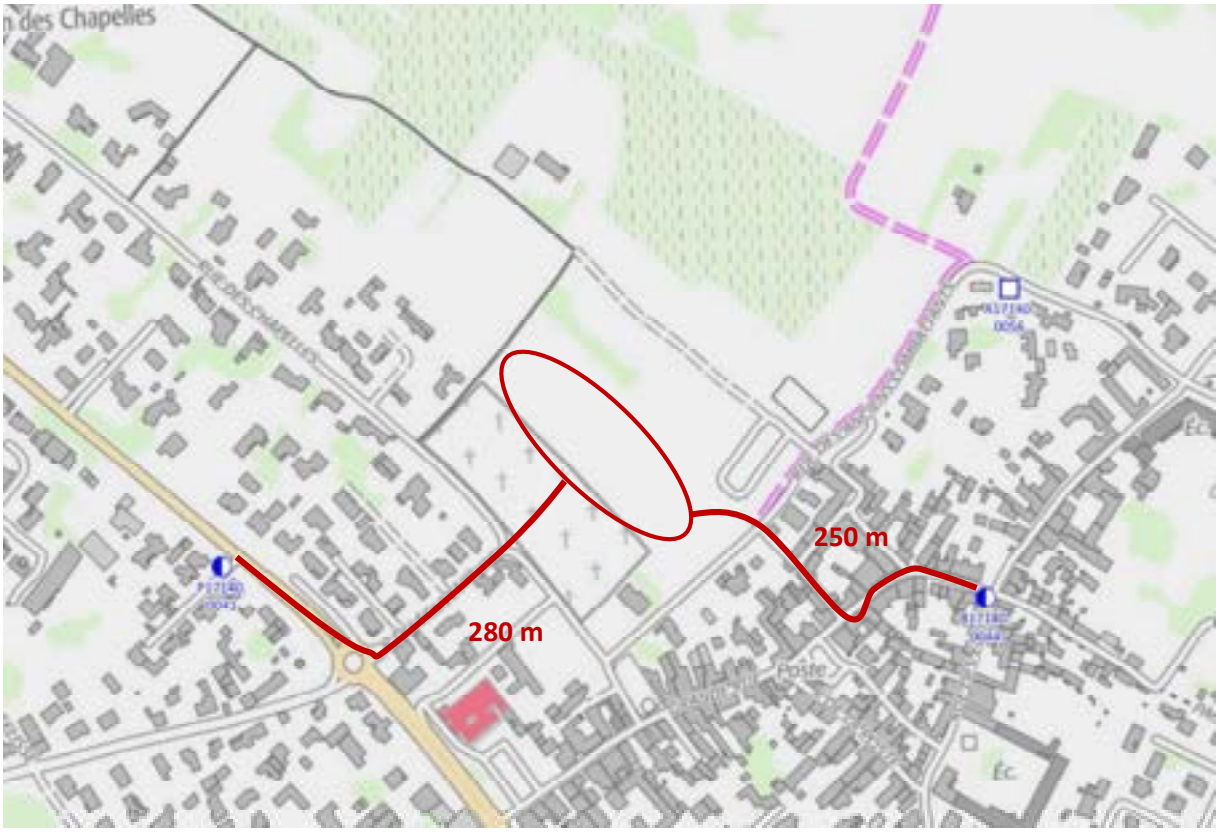
Concernant l'alimentation en eau potable des constructions, en l'état actuel, les pressions sont suffisantes.

La défense incendie

Conformément à l'arrêté relatif à la défense extérieure contre les incendies du 13 août 2018, l'état existant de la défense extérieure contre l'incendie est en cours de révision.

En l'état actuel des connaissances, sur la commune de Dolus-d'Oléron, la défense incendie est assurée par 57 poteaux et bouches incendie, 5 puisards, 1 aire d'aspiration et 1 réserve.

Sur ces 64 points de défense incendie, 59 sont disponibles et en état de fonctionner, l'emploi est restreint pour un poteau et 4 ne sont pas utilisables. La carte suivante est issue de la plateforme DECI de la Charente-Maritime.



La circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 dispose que l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie doit satisfaire à une réserve d'eau de 120 m^3 et à un débit de 60 m^3/h et que tout terrain situé à plus de 200 mètres d'un poteau d'incendie ne pourra bénéficier d'un certificat d'urbanisme favorable.

Le projet inclut la création d'une bâche incendie d'un volume de 60 m^3 en bordure de la clôture de l'extension du cimetière, à proximité immédiate de portail qui déservira cette partie du futur cimetière.

L'assainissement collectif

La commune de Dolus-d'Oléron dispose d'un zonage d'assainissement collectif. Seul le village de la Vezouzière est en zonage d'assainissement collectif mais n'est pas raccordé au réseau collectif.

Toutefois, l'extension du cimetière ne sera pas susceptible de générer des eaux usées.

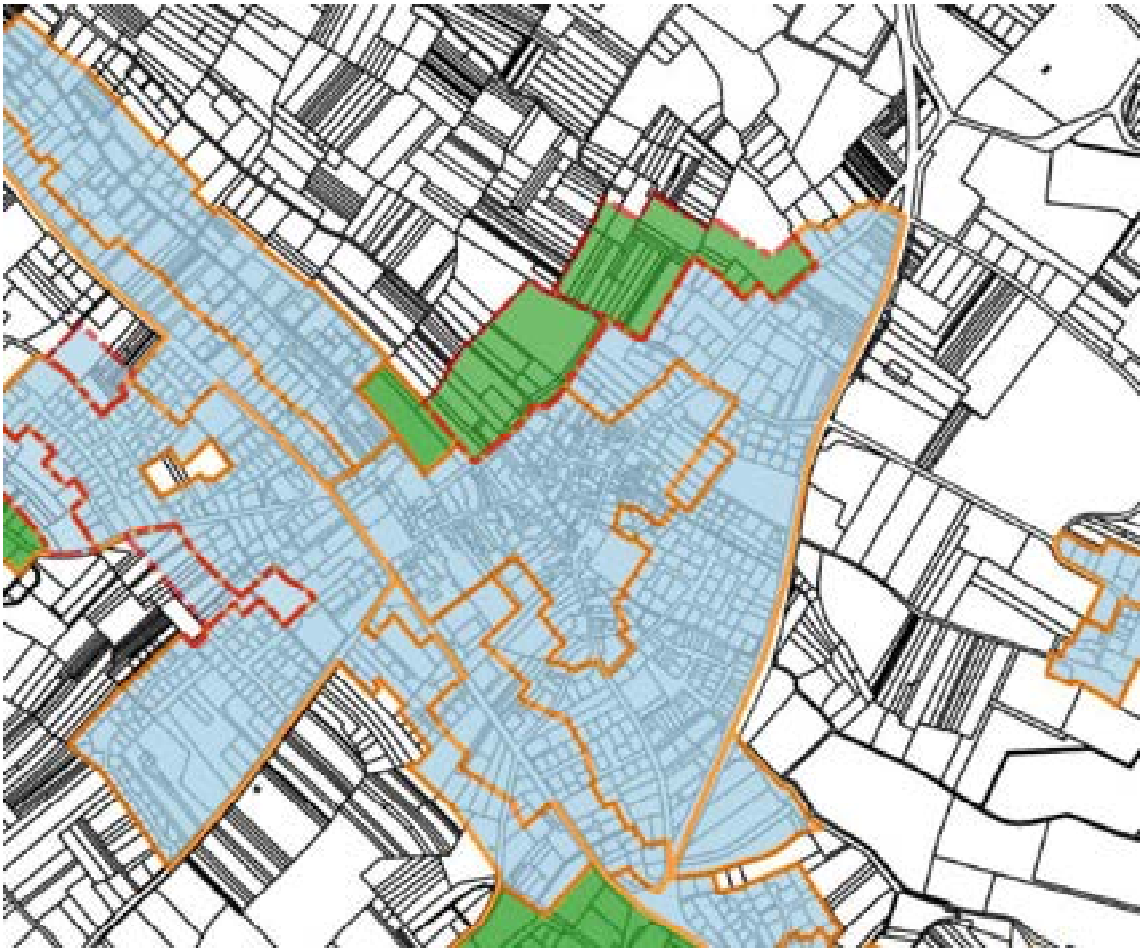
La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la maîtrise de son développement urbain et afin d'appréhender au mieux la gestion des eaux pluviales sur son territoire, la commune de Dolus d'Oléron a confié à l'UNIMA l'élaboration de son Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Il permet ainsi de :

- Satisfaire aux obligations de la commune vis-à-vis de la réglementation en vigueur,
- Créer une cartographie complète et détaillée du réseau des eaux pluviales,
- Identifier les secteurs qui seraient sources potentielles d'inondation ou de dégradation de la qualité des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel,
- Définir les orientations pour améliorer la gestion quantitative et qualitative du réseau des eaux pluviales.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales prévoit également des règles concernant les futures zones à urbaniser. La carte suivante est extraite du plan de zonage du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.



La zone d'étude se situe en zone 1, secteur vert. Les règles qui s'y appliqueront seront les suivantes :

> Zone 1 (secteur vert) : infiltration des eaux pluviales

La gestion sur ces secteurs se compose de la manière suivante :

- Les eaux de toitures des nouvelles constructions seront infiltrées à la parcelle tant que possible.
- Le ruissellement des eaux pluviales des nouvelles constructions (voiries, aires de stationnement, ...) dans l'emprise des secteurs urbanisés devra être infiltrés tant que possible si la nature du sol en place le permet.
- Les aménagements qui seront réalisés sur le réseau existant devront l'améliorer par l'utilisation de techniques alternatives lorsqu'il est possible et ne pas aggraver la situation existante.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales, les règles de la zone 2 s'appliquent. Des sondages de sol et des relevés piézométriques devront être réalisés pour la validation de la méthode de rejet à mettre en place.

A5-2 – Les incidences du projet sur l'environnement

A5-2-1- Incidences sur la consommation des espaces

Initialement l'extension de ce cimetière devait être détachée du cimetière existant et devait prendre place au sud de la zone d'activité de la Jarrie.
La parcelle ainsi identifiée a été réexaminée et abandonnée pour des questions d'ordres pratiques (déplacements, séparation des familles, présence d'activités économiques bruyantes à proximité, ...), d'ordre paysager (garder le caractère originel de la conception du bourg de Dolus) et archéologique (secteur à forte sensibilité archéologique).

Qu'elle se situe en continuité du cimetière existant ou détachée de celui-ci, la future extension du cimetière génèrera la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Néanmoins, le fait de positionner celui-ci en extension du cimetière existant permettra de réduire la consommation des espaces puisque les équipements seront mutualisés. En tout, l'extension du cimetière consommera 0,48 ha d'espaces naturels.

A5-2-2- Incidences sur l'économie et l'emploi

Le projet nécessitant la mise en compatibilité du PLU ne sera pas susceptible d'être générateur d'emplois.

A5-2-3- Incidences sur le milieu naturel

➢ Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques

La mise en compatibilité envisagée n'est pas susceptible de détruire ou dégrader des habitats pour lesquels les enjeux écologiques sont forts (parcelle en friche). Ces habitats ne sont pas non plus susceptibles d'accueillir un cortège floristique d'intérêt ou des espèces rares ou dont les populations sont menacées. La plupart des espèces observées sont inféodées aux milieux urbains.
Par ailleurs, le projet se situe à plus de 500 m d'une ZNIEFF de type 1 ou 2 ou d'un site Natura 2000.
A noter également qu'aucun Espace Boisé Classé ne prend place sur la parcelle concernée.

➢ Sur la trame verte et bleue

Compte tenu du fait que les parcelles concernées par la mise en compatibilité se situent en dehors des réservoirs de biodiversité et ne sont pas susceptibles de venir rompre une continuité écologique aussi bien à l'échelle régionale, intercommunale ou locale, aucune incidence n'est attendue.

➢ Sur les zones humides

En l'absence de zone humide sur les parcelles concernées par la modification de zonage, aucune incidence n'est attendue.

A5-2-4- Incidences sur l'environnement

➢ Sur la gestion des eaux usées

La zone d'étude se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif. Toutefois, le projet d'extension du cimetière ne sera pas générateur d'eaux usées.

➢ Sur la gestion des eaux pluviales

La future extension du cimetière se situe en zone 1 du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Cela implique que les eaux pluviales générées par le projet devront être prioritairement infiltrées. Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible pour des raisons techniques, le projet devra prévoir un système de rétention des eaux pluviales avec un rejet à débit limité vers le milieu naturel ou vers le réseau de collecte communal.
A titre informatif, il existe le long de la rue des Anciens combattants, une noue de gestion des eaux pluviales pouvant recevoir ce débit de fuite le cas échéant.
Dans tous les cas, le débit à l'aval de la zone de projet ne sera pas plus important qu'à l'heure actuelle.



Vue de la noue située le long de la rue des Anciens combattants

➢ Sur la qualité de l'air

Le projet d'extension du cimetière ne présente pas de risque de dégradation de la qualité de l'air.

➢ Sur les déchets

Le projet d'extension du cimetière ne nécessitera pas de mettre en place un espace poubelles supplémentaire, ceux déjà présents dans le cimetière actuel étant suffisants. Les déchets générés sur le cimetière, principalement des plastiques et des végétaux, sont triés, collectés et dirigés vers l'Ecopôle de l'Ile d'Oléron.





A5-2-5- Incidences sur la qualité de vie

➢ Exposition aux risques et aux nuisances

Le projet ne sera pas générateur de nuisances sonores et n'est pas sensible aux nuisances sonores riveraines.

La zone d'étude se situe en dehors des zones à risque inondation et feu de forêt. Les risques les plus prégnants sur ce secteur sont les remontées de nappes et les retraits/gonflement des argiles.

➢ Transports et déplacements

La situation de la future extension du cimetière permettra de réduire les déplacements motorisés des visiteurs du fait de sa proximité avec le bourg. Cela permettra de faciliter les déplacements des personnes âgées qui n'ont plus la capacité de se déplacer en voiture.

- Equipements et services communaux

Le projet est positif sur cet aspect en adaptant le cimetière existant avec les besoins identifiés par la commune.

- Cadre de vie et paysage

La modification du PLU n'aura aucune incidence sur le site remarquable de l'île d'Oléron. En effet, la zone objet de la modification ne se situe pas dans un site protégé, inscrit ou classé.

Elle ne pas engendrer la suppression d'un élément paysager ou d'un EBC. De plus, les orientations relevant de la valorisation paysagère des OAP sont inchangées.

Aucun périmètre de monuments protégés ne concerne le secteur et aucun élément de patrimoine (art.L.151-19 du CU) n'est identifié dans le secteur objet de la modification.

A5-2-6- Incidences sur Natura 2000

Comme détaillé dans le chapitre relatif aux protections environnementales, le site d'étude se situe à plus de 500 m d'un site Natura 2000.
Les habitats concernés par la modification ne sont pas d'intérêt communautaire et n'abritent pas d'espèces d'intérêt communautaire.
Seul un lien hydraulique est susceptible de subsister via le ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devant être gérées et traitées avant rejet au milieu naturel, la mise en compatibilité du PLU ne sera pas susceptible d'avoir d'incidence sur le site Natura 2000.

A5-3 – Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement

A5-3-1- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la consommation des espaces

Le fait de positionner l'extension du cimetière en continuité du cimetière existant permet de réduire la surface d'espace naturel consommée puisque la mutualisation des services (stationnements, points d'eau par exemple) sera possible.

A5-3-2- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'économie et l'emploi

En l'absence d'incidence, aucune mesure n'est envisagée.

A5-3-3- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu naturel

En l'absence d'incidence, aucune mesure n'est envisagée.

A5-3-4- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

La seule incidence identifiée est liée à la gestion des eaux pluviales. L'extension du cimetière devra prévoir les modalités de gestion des eaux pluviales conformément au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.
Après mise en œuvre du projet, le débit en aval n'est pas susceptible d'être plus important qu'à l'heure actuelle. En outre, une noue existe le long de la rue des Anciens combattants, permettant la réception du débit de fuite le cas échéant.

A5-3-5- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la qualité de vie

Le secteur étant soumis à des remontées de nappe, le projet prévoit des caveaux étanches.

S'agissant de la défense incendie, le projet inclut la création d'une bâche incendie d'un volume de 60 m^3 en bordure de la cloture de l'extension du cimetière, à proximité immédiate de portail qui déservira cette partie du futur cimetière.

A5-3-6- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur Natura 2000

En l'absence d'incidence, aucune mesure n'est envisagée.

SOUS DOSSIER B - rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU

B1. Exposé des motifs des changements apportés

B1-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Un zonage adapté pour l'extension du cimetière doit être inscrit au PLU :

- **classement en zone Ue des parcelles objets du projet d'extension du cimetière**

Le règlement écrit de la zone Ue du PLU en vigueur permet l'aménagement.

B1-2- –LES OAP

Les OAP du PLU en vigueur ne permettent pas l'aménagement.

Une partie de l'OAP graphique prévoit sur l'emprise projetée de l'extension du cimetière :
- **des espaces « tampons » avec le cimetière**
- **un principe de maillage-voie secondaire**
- **des liaisons douces**
- **des espaces tampons en interface agricole**

- **<u>Projet d'évolution des OAP graphiques :</u>**
  Le schéma de l'OAP doit être modifié :
  . ajustements des OAP sur l'emprise modifiée
  . « décalage » des principes de dessertes et des bandes « tampons »

Les OAP écrites ne mentionnent pas l'extension du cimetière.

Elles indiquent des densités et capacités en logements basées sur les surfaces des zones AU1 et 1AU qui sont réduites dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU.

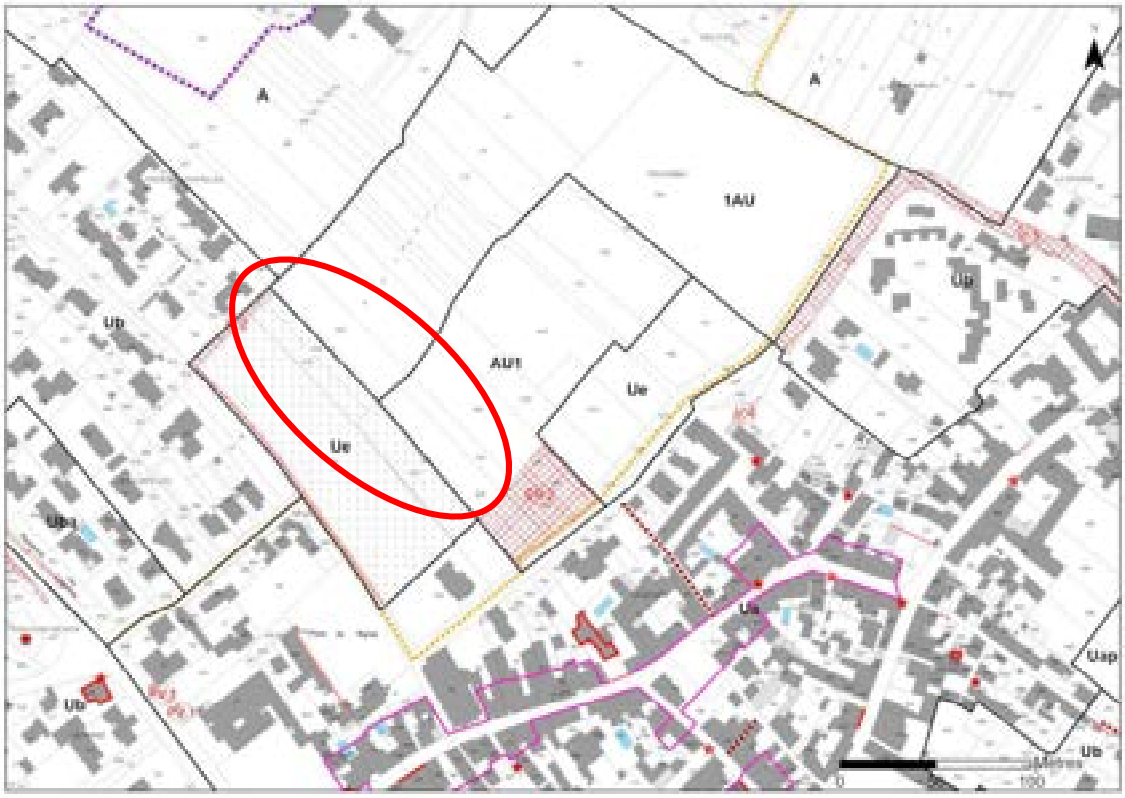
- **<u>Projet d'évolution des OAP :</u>**
  - **ajout de mentions propres à l'extension du cimetière en point 2 et dans le paragraphe « intentions d'aménagement »**
  - **ajustement des densités en logements dans les zones AU1 et 1AU : les surfaces dédiées aux logements AU1 et 1AU « nord bourg » étant réduites, les densités doivent être ajustées (sans modifier la capacité d'accueil globale)**

B2 – Modifications réglementaires

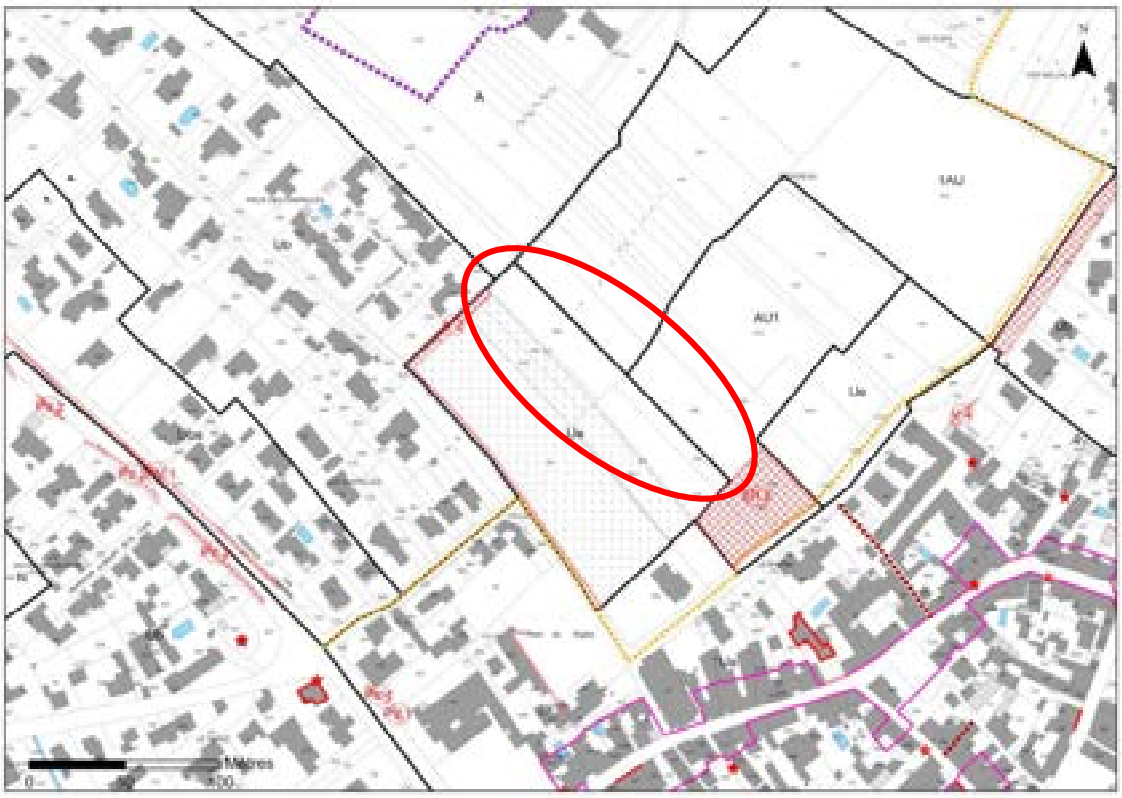
B2-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE

PLU EN VIGUEUR – extrait plan de zonage

APPROUVE 13/01/2020, modifié le 07/02/2022 (sur ce secteur) puis 03/04/2024 (règlement écrit)



PROJET MODIFIE



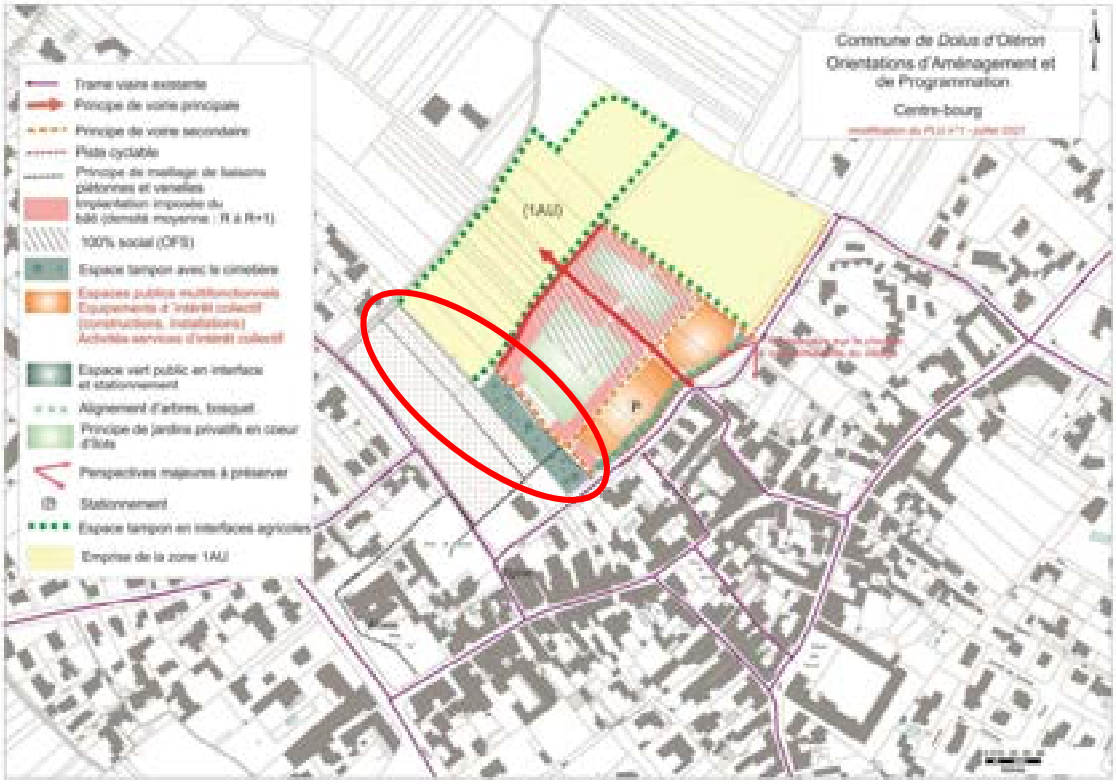
BILAN DES SURFACES MODIFIEES

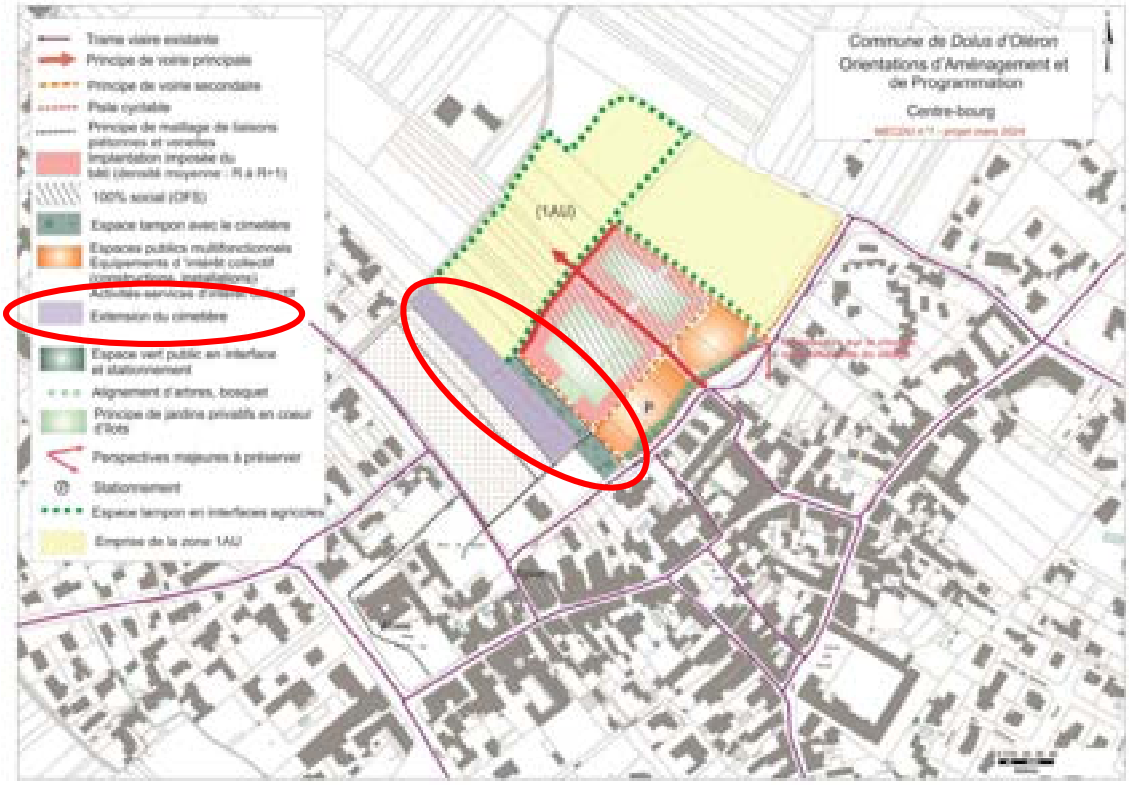
Le plan de zonage est modifié ainsi :

- **réduction zonage AU1 (moins 0,20 ha)**
- **réduction zonage 1AU (moins 0,18 ha)**
- **extension zonage Ue (plus 0,38 ha)**

B2-2- –LES OAP MODIFIEES

Voir dossier des OAP complet pièce 005





AJUSTEMENT DE :

Estimation des densités et potentiels de logements par zone AU et 1AU :

En rouge modifications :

site	zonage	surface	densité moyenne	nombre de logements potentiel
~~nord bourg~~	~~AU1~~	~~1,54~~	~~30~~	~~46~~
	~~*UE**~~	~~*0,62*~~	~~*///*~~	~~*///*~~
nord bourg	AU1	1,34	37 à 40	Environ 50
	Ue équipements*	*0,62*	*///*	*///*
	Ue extension cimetière	*0,20*	*///*	*///*
La Cossarde	AU2	1,15	8	9
Les Peux Est	AU3	1,13	20	23
La Cossarde sud	AU4	0,62	18	11
les Peux ouest	AU5	0,95	18	17
La Noue - La Berguerie	AU6	0,61	19	12
~~Nord bourg~~	~~**1AU**~~	~~**3,07**~~	~~18~~	~~55~~
Nord bourg	**1AU**	**2,89**	19	55

**Une partie de l'OAP « nord bourg » concerne :*

- *un zonage Ue dédié aux équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sportifs, ~~dans la zone Ue Nord bourg, dans le respect des OAP~~*
- *un zonage Ue dédié à l'extension du cimetière*

B3 – COMPATIBILITE DE LA DECLARATION DE PROJET AVEC LE PADD DU PLU ET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

B3-1- Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en mars 2022 pour la période 2022-2027. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique de 70 % des eaux du bassin Adour-Garonne contre 50 % lors de l'état des lieux réalisé en 2019.

Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux. Certaines ont des implications directes sur les documents d'urbanisme.

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et évalue la compatibilité du projet avec ceux-ci.

OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE PLU
A- CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
OPTIMISER L'ORGANISATION DES MOYENS ET DES ACTEURS	
Mobiliser les acteurs locaux, favoriser leur organisation à la bonne échelle et assurer la gestion concertée de l'eau	Non concerné
Optimiser l'action de l'État et les établissements publics dans la prise en compte des enjeux de l'eau au sein des politiques sectorielles et renforcer la synergie des moyens financiers	
Mieux communiquer, informer et former	
MIEUX CONNAITRE POUR MIEUX GERER	
Renforcer les connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques, développer la recherche, l'innovation, la prospective et partager les savoirs	Non concerné
Évaluer l'efficacité des politiques de l'eau	
DEVELOPPER L'ANALYSE ECONOMIQUE DANS LE SDAGE	
Evaluer les enjeux économiques des programmes d'actions pour rechercher une meilleure efficacité et s'assurer de leur acceptabilité sociale	Non concerné
CONCILIER LES POLITIQUES DE L'EAU ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
Partager la connaissance et améliorer la prise en considération des enjeux environnementaux par les acteurs de l'urbanisme	Non concerné
Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement économique, dans une perspective de changements globaux	Le projet de modification n'aura aucun impact sur les besoins en eau actuels. Les aménagements devront se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.
B- REDUIRE LES POLLUTIONS	
AGIR SUR LES REJETS EN MACROPOLLUANTS ET MICROPOLLUANTS	
Limiter durablement les pollutions par les rejets domestiques, par temps sec et temps de pluie	Le projet de modification ne vient pas remettre en cause les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les aménagements qui en découleront devront se conformer à ce document.
Réduire les pollutions liées aux micropolluants	

REDUIRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE AGRICOLE ET ASSIMILEE	
Mieux connaître et communiquer pour mieux définir les stratégies d'actions dans le cadre d'une agriculture performante aux plans économique, social et environnemental	Le projet de modification ne vient pas remettre en cause les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les aménagements qui en découleront devront se conformer à ce document.
Promouvoir les bonnes pratiques respectueuses de la qualité des eaux et des milieux	
Cibler les actions de lutte en fonction des risques et enjeux	
PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DE L'EAU POUR L'EAU POTABLE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS LIEES A L'EAU	
Des eaux brutes conformes pour la production d'eau potable. Une priorité : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs	Le projet de modification ne vient pas remettre en cause les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les aménagements qui en découleront devront se conformer à ce document.
Améliorer la qualité des ouvrages qui captent les eaux souterraines et prévenir les risques de contamination	
Une eau de qualité satisfaisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme	
Eaux de baignade et eaux destinées à l'eau potable : lutter contre la prolifération des cyanobactéries	
SUR LE LITTORAL, PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DES EAUX COTIERES, DES ESTUAIRES ET DES LACS NATURELS	
Concilier usages économiques et restauration des milieux aquatiques	Le projet de modification ne vient pas remettre en cause les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les aménagements qui en découleront devront se conformer à ce document.
Mieux connaître et préserver les écosystèmes lacustres et littoraux afin de favoriser le bon fonctionnement et la biodiversité de ces milieux riches et diversifiés	
GERER LES MACRODECHETS	Les déchets générés sur le site seront collectés et gérés selon les modalités de collecte et de traitement existantes sur la commune. Aucune nouvelle poubelle ne sera ajoutée car déjà existantes sur le site actuel.
C- AGIR POUR ASSURER L'EQUILIBRE QUANTITATIF	
MIEUX CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE POUR MIEUX GERER	Le projet de modification ne vient pas remettre en cause les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les aménagements qui en découleront devront se conformer à ce document.
GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU EN INTEGRANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	
ANTICIPER ET GERER LA CRISE	
D –PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
REDUIRE L'IMPACT DES AMENAGEMENTS ET DES ACTIVITES SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	
Concilier le développement de la production énergétique et les objectifs environnementaux du SDAGE	Le règlement de la zone prévoit que les eaux usées soient collectées et traitées avant rejet (que ce soit par le biais de l'assainissement collectif ou non collectif) et que les eaux pluviales fassent l'objet d'une infiltration à la parcelle.
Gérer et réguler les débits en aval des ouvrages	
Préserver et gérer les sédiments pour améliorer le fonctionnement des milieux aquatiques, assurer un transport suffisant des sédiments et limiter les impacts du stockage des sédiments dans les retenues	
Identifier les territoires concernés par une forte densité de petits plans d'eau, et réduire les impacts cumulés des plans d'eau	
GERER, ENTRETENIR ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITE ECOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
Gérer durablement les cours d'eau en respectant la dynamique fluviale, les équilibres écologiques et les fonctions naturelles	La mise ne compatibilité du PLU ne vient pas remettre en cause les trames vertes et bleues identifiées sur la commune et ne viennent pas compromettre la préservation des zones humides. La zone est située en continuité directe avec le bourg et ne vient pas créer de rupture de la trame verte et bleue.
Préserver, restaurer la continuité écologique	
Prendre en compte les têtes de bassins versants et préserver celles en bon état	
Intégrer la gestion piscicole et halieutique dans la gestion	

globale des cours d'eau, des plans d'eau et des zones estuariennes	
PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE LIEE A L'EAU	
Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux du bassin Adour-Garonne	L'aménagement du site n'aura pas pour effet de détruire des zones humides.
Préserver et restaurer les poissons grands migrateurs amphihalins, leurs habitats fonctionnels et la continuité écologique	
Stopper la dégradation anthropique des zones humides et intégrer leur préservation dans les politiques publiques	
Préservation des habitats fréquentés par les espèces remarquables menacées ou quasi-menacées du bassin	
REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'EROSION DES SOLS	
Réduire la vulnérabilité et les aléas en combinant protection de l'existant et maîtrise de l'aménagement et de l'occupation des sols	La zone de projet se situe hors zones de risques identifiées au PPRN.

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.

B3-2 - Compatibilité du projet avec le SAGE Charente

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SAGE Charente et évalue la compatibilité du projet de PLU avec ceux-ci.

Objectifs du SAGE Charente	Compatibilité avec le PLU
Objectifs prioritaires	
Préservation et restauration des fonctionnalités des zones tampon et des milieux aquatiques	La zone est située en continuité directe avec le bourg et ne vient pas créer de rupture de la trame verte et bleue et n'aura pas pour effet de détruire des zones humides.
Réduction durable des risques inondations et submersions	Non concerné
Adéquation entre besoins et ressources disponibles en eau	La ressource en eau n'est pas un facteur limitant sur le territoire au regard de l'étendue du projet.
Bon état des eaux et des milieux aquatiques (quantitatif, chimique, écologique et sanitaire)	Le règlement de la zone prévoit que les eaux usées soient collectées et traitées avant rejet (que ce soit par le biais de l'assainissement collectif ou non collectif) et que les eaux pluviales fassent l'objet d'une infiltration à la parcelle.
Projet cohérent et solidaire de gestion de l'eau à l'échelle du bassin de la Charente	Non concerné
Objectifs thématiques	
Organisation, participation des acteurs et communication	Non concerné
Aménagements et gestion sur les versants	Non concerné
Aménagement et gestion des milieux aquatiques	Non concerné
Prévention des inondations et des submersions marines	La zone de projet se situe hors zones de risques identifiées au PPRN.
Gestion et prévention du manque d'eau à l'étiage	Non concerné
Gestion et prévention des intrants et rejets polluants	Non concerné

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec les objectifs du SAGE Charente.

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1qter. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 16 Décembre 2024

vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 16 Décembre 2024



Table des matières

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU / CHOIX DE LA PROCEDURE .. 4
II. ELEMENTS DE CONTEXTE / JUSTIFICATION DU PROJET 5
II.1. Les zones de regroupement de caravanes sur l'île d'Oléron 5
II.2. Situation et historique des 4 ZAC du secteur de Bussac 5
II.3. Caractéristiques des secteurs de ZAC objets de la modification simplifiée 8
II.3.1. Occupation du sol 8
II.3.2. Capacité d'accueil des ZAC – emplacements, population 12
III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 13
II.1. Géologie 13
II.2. Hydrogéologie 13
II.3. Hydrographie 14
II.4. Zones humides 14
II.5. Protections environnementales 16
II.6. Zonages d'inventaires 17
II.7. Espaces Naturels Sensibles 18
II.8. Trame verte et bleue 19
II.9. Risques et nuisances 24
II.10. Réseaux 28
IV. LES MODIFICATIONS DU PLU 38
IV.1. Modifications de zonage (règlement graphique) 38
IV.2. Modifications du règlement écrit 42
V. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES 42
VI. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD 43
VII. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 44
VII.1. Incidences sur la consommation des espaces agricoles et naturels 44
VII.2. Incidences sur le milieu naturel 44
VII.3. Incidences sur les ressources et pollutions 46
VII.4. Incidences sur la qualité de vie 47
VII.5. Incidences sur Natura 2000 48
VIII. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ARTICLES L.153-45 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 49
IX. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL 50
X. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX 51

X.1. SDAGE Adour-Garonne 51
X.2. SAGE Charente 53
XI. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT2 55
XII. COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 56
XIII. LES PIECES DU PLU MODIFIEES 57

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU / CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 13 janvier 2020, modifié par délibérations du 7 février 2022 (modification N°1) et du 3 avril 2023 (modification n° 2).

La commune souhaite adapter le zonage réglementaire du PLU sur une partie du territoire de la commune classée en zone N (zone naturelle) sur les 4 périmètre de « zones à camper (« zones d'aménagement concerté ») du secteur de Bussac :

- ZAC des « Pins de Bussac » approuvée par délibération du 13 mai 1992
- ZAC « Les Alizés de Bussac » anciennement dénommée « Les Sablons de Bussac » approuvée par délibération du 18 février 1993
- ZAC « les Groies » approuvée par délibération du 28 février 1993
- ZAC « Les Sablons » approuvée par délibération du 29 avril 1993

Le PLU en vigueur classe en zone N « naturelle » toutes les zones dites « à camper » sans distinction.

Cependant, compte tenu de l'occupation actuelle et historique des zones à camper sur le secteur de Bussac, occupées par des installations d'hébergement de plein air, la commune souhaite les identifier en tant que « zones à camper » et les différencier de la zone « N » naturelle « stricte ».

Cela doit permettre de formaliser une reconnaissance de cette occupation ancienne, génératrice de droits à l'imposition foncière, sans toutefois créer de nouveaux droits en termes de constructibilité et d'aménagement ni porter atteinte au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

La modification simplifiée a pour objet d'indicer les 4 périmètres des zones à camper du secteur de Bussac pour les classer en secteur Nc. Pour prendre en compte les limites réglementaires des périmètres de ZAC, la création des secteurs Nc génère :

- La réduction du zonage N
- Une légère augmentation du zonage A
- Une légère augmentation du zonage AR

L'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec les orientations générales du PADD.

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour seul objet d'indicer en secteur Nc les 4 périmètres de « zones à camper » (zones d'aménaement concerté) actuellement classées en zone naturelle N.

La présente modification simplifiée :

- **ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou naturelle.**
- **ne réduit pas de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**
- **Ne diminue pas globalement les possibilités de construire. Elle reconduit le principe d'inconstructibilité sur les 4 ZAC.**
- **Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**
- **Ne conduit pas à une majoration globale de plus de 20 % des possibilités de construction :**

  La modification n'engendre pas de majoration globale de plus de 20 % de la possibilité de construction ; la capacité d'accueil en logements est inchangée (nulle).

Conformément aux articles L.153-43 à L.153-48 du code de l'urbanisme, c'est la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public qui est retenue pour faire évoluer le document d'urbanisme, engagée par délibération du Conseil Municipal le 4 Août 2023.

II. ELEMENTS DE CONTEXTE / JUSTIFICATION DU PROJET

II.1. Les zones de regroupement de caravanes sur l'île d'Oléron

L'île d' Oléron comporte de nombreuses parcelles à camper disséminées dans les zones agricoles et naturelles.

Certaines ont fait l'objet d'une démarche concertée avec l'état dans les années 1990, dans le but de résorber le camping « sauvage » très développé sur des parcelles isolées, diffuses.

II.2. Situation et historique des 4 ZAC du secteur de Bussac

Sur Dolus d'Oléron, **4 zones d'aménagement concerté de zones de regroupement de caravanes ont été créées pour résorber le camping « sauvage » très développé sur des parcelles isolées, diffuses**, interdit par arrêté municipal du 30 janvier 1990 :

- **ZAC des « Pins de Bussac » approuvée par délibération du 13 mai 1992**
- **ZAC « Les Alizés de Bussac » anciennement dénommée « Les Sablons de Bussac » approuvée par délibération du 18 février 1993**
- **ZAC « les Groies » approuvée par délibération du 28 février 1993**
- **ZAC « Les Sablons » approuvée par délibération du 29 avril 1993**

Situation secteur de « Bussac »

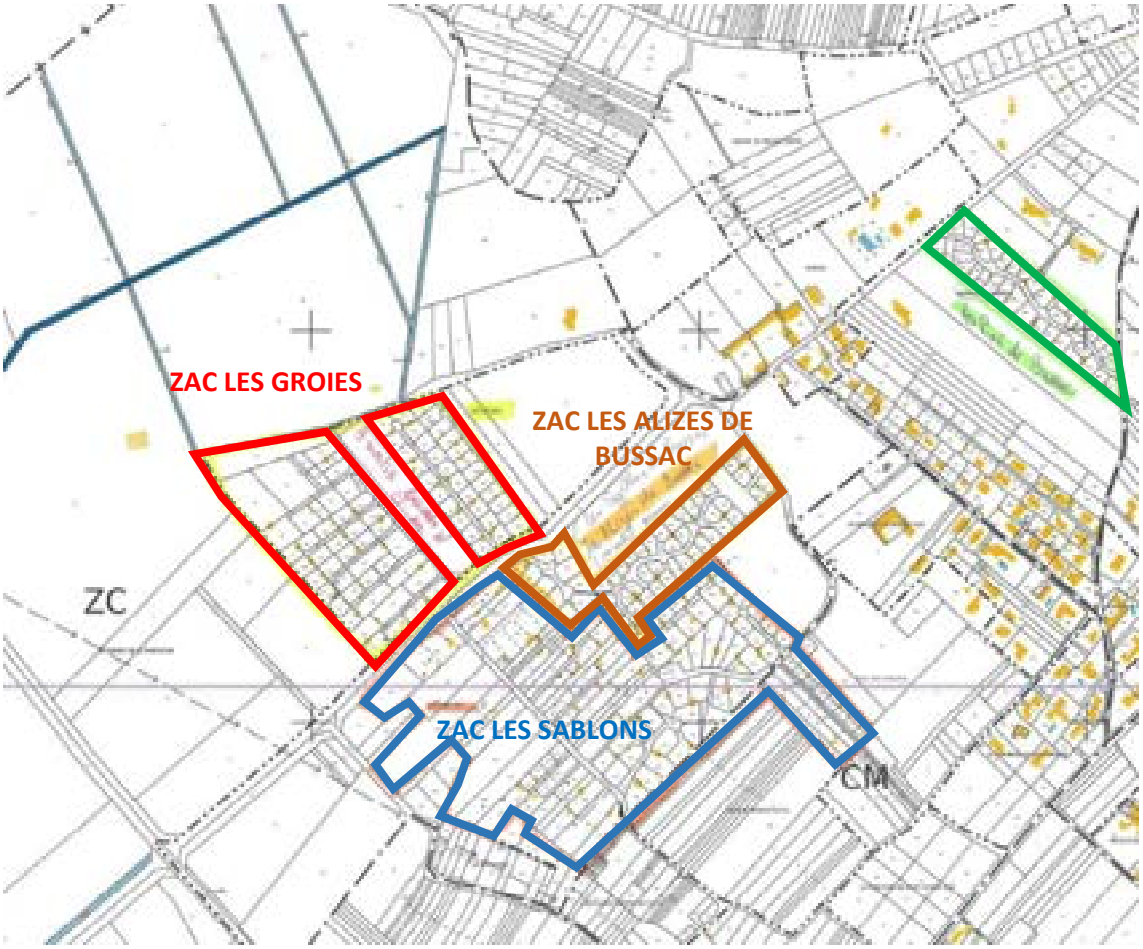


géoportail



géoportail

Périmètre des 4 ZAC



Ces 4 ZAC ont été créées avec une convention entre le lotisseur et la municipalité ; elles disposent d'un cahier des charges et concession de terrain établi avec un règlement d'urbanisme un règlement intérieur, des statuts et associations syndicales qui gèrent les ZAC.

Depuis de nombreuses années, les propriétaires et usagers des ZAC demandent la reconnaissance des ZAC par un zonage dédié (cf concertation publique, enquête publique lors de la dernière révision du PLU, courriers à la mairie…).

Le sujet est très complexe et fait l'objet de nombreuses réflexions depuis le début des années 1990. Il dépasse largement le cadre de la commune et le législateur a été saisi à plusieurs reprises sur ce thème (notamment : question écrite 22992 publiée au JO du Sénat le 8 octobre 1992, Question écrite 15846 publiée au JO du Sénat le 3 février 2005, question écrite 11538 publiée au JO de l'Assemblée Nationale le 20 novembre 2012, question écrite de Mme Beaunatie publiée au JO de l'Assemblée Nationale le 2 mars 2015).

En parallèle, l'Association des Etudes Foncières a rédigé un travail de synthèse sur ce thème en 2012. Le document, intitulé *Politiques d'aménagement et élus sur le littoral. Le camping-caravanning sur parcelles privées (CCPP) : vraie question, faux problème ?*

La commune de Dolus a informé régulièrement les gestionnaires des ZAC pour les alerter sur le cadre réglementaire propre aux ZAC ; dans le cadre de la révision du PLU (approuvé en 2020) une réunion spécifique a été organisée sur ce thème en mairie entre l'adjointe alors en charge de la révision du PLU, les services et les présidents de ZAC.

Enfin, lors de la réunion organisée par la CdC IO et les services de l'Etat à propos du bilan du site classé le 20 septembre 2019, la commune de Dolus a demandé et obtenu que le rapport réalisé à la demande de l'ex-Préfet par le CGEDD sur la question des parcelles privées soit enfin rendu public.

Lors de la dernière révision du PLU (2017/2020) il a été rappelé par les services de l'Etat et le Préfet que le PLU ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée. Seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes régulièrement édifiées, pourront être réalisés (bâtiment techniques, sanitaires).

En effet au titre de la loi Littoral, ces ZAC ne constituent pas des « agglomérations », villages », ou SDU (secteurs déjà urbanisés) autorisant les constructions à usage d'habitation. Ils sont situés en discontinuité du bourg de Dolus.

Les 4 ZAC ne constituent pas non plus ni ne peuvent être assimilées à des campings.

Il est important de rappeler ici la décision de justice du jugement n° 2000445 du 20 janvier 2022 du tribunal de Poitiers sur le PLUi de l'île de Ré reconnaissant (au point 28) que ce type de ZAC (malgré la constitution d'une zone d'aménagement concerté à l'origine) devait être considérée comme de la zone naturelle camping, excluant de facto tout aménagement.

Aujourd'hui les 4 ZAC sont aménagées et occupées. Il est constaté que,

- des mobile home ont été installés progressivement, à la place des tentes et caravanes seules autorisées par les ZAC d'origine
- les parcelles ou lots sont souvent sur-occupées (plus qu'une installation par lot ou que 1 pour 300 m²) (même si quelques lots sont restés nus, non occupés)

La municipalité « hérite » de cette situation constituée au fil des ans depuis les années 1990.

Toutefois, afin d'apporter une réponse constructive à cette situation, la mairie a précédemment proposé une stratégie en plusieurs temps :

- la reconnaissance fiscale de ces usages via le paiement de la taxe d'habitation sur les mobil-homes,
- la continuité des discussions autour du rapport du CGEDD,
- le suivi et l'examen des infractions sur zones et le maintien d'un dialogue dense et régulier avec les associations locales plus l'APTLO notamment pour accompagner la structuration de leur plaidoyer afin de permettre aux familles de pouvoir continuer à écrire leur histoire sur le territoire.

Par ailleurs,

- La CCIO travaille actuellement sur des fiches actions sur la gestion du site classé ; une réflexion est à l'étude sur la question de la résorption du camping sur parcelles privées.
- Le projet de SCOT2 (arrêté le 29/09/2023) mentionne des objectifs propres aux ZAC (et parcelles à camper diffuses) : objectif 3 DOO

La nouvelle municipalité demande aujourd'hui, pour tenir compte de l'occupation actuelle et de l'historique des zones à camper sur le secteur de Bussac, de les identifier et les différencier en tant que « zones à camper » avec un zonage dédié, tout en respectant les dispositions de la Loi Littoral et du PPRn.

II.3. Caractéristiques des secteurs de ZAC objets de la modification simplifiée

II.3.1. Occupation du sol

Les ZAC sont aménagées, clôturées, équipées en voiries internes, éclairages, containers déchets, réseaux.
Elles sont cadastrées et présentent des parcelles allant de env. 100 m² minimum à env. 1000 m² maximum (prioritairement de 300 à 400 m²)
Elles ne présentent pas les caractéristiques de zones « naturelles » N.

En raison du caractère aménagé et artificialisé de ces périmètres et pour tenir compte des usages et occupations de ces secteurs, la commune souhaite inscrire un zonage dédié qui « identifie » et qualifie ces occupations, sas ouvrir de droit à construire dans le respect de la Loi littoral.

ZAC	Vue IGN
LES ALIZES DE BUSSAC	
LES GROIES	

LES PINS DE BUSSAC	
LES SABLONS	

PRISES DE VUES (Gheco urbanistes, 09/2023)

Axe principal de desserte aux ZAC (prolongement du chemin de l'équitation :




Plans de composition aux entrées des 4 ZAC









Equipements (containers déchets, boîtes aux lettres…)





Voies de desserte interne au ZAC (ZAC des Groies, des Sablons)









Détail des clôtures et parcelles aménagées (ZAC les Alizés de Bussac, Les Sablons, Les Pins de Bussac)



II.3.2. Capacité d'accueil des ZAC – emplacements, population

ZAC	Nombre de parcelles/lots *(source plans cadastral)*	Nombre mobile home *(source commune 2023)*	Nombre de caravanes *(Source commune 2023)*	Population estimée HAUTE SAISON *= 3,5 personne X cumul mobile home et caravane*
LES ALIZES DE BUSSAC	52	62	15	270
LES GROIES	79	128	42	595
LES PINS DE BUSSAC	37	42	24	231
LES SABLONS	99	185	62	865
TOTAL	**267**	**417**	**143**	**1961**

L'estimation de la population « haute saison » est basée sur le cumul des nombres d'installations recensées (caravanes, mobile home), multiplié par un taux d'occupation de 3,5 personnes.

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Géologie

L'île d'Oléron est fusiforme et orientée Nord-Ouest/Sud-Est suivant l'axe de l'anticlinal de Gémozac. Le Pertuis de Maumusson et le coureau d'Oléron marquent la séparation de l'île avec le continent. Elle est séparée du continent par le pertuis de Maumusson au Sud et le coureau d'Oléron à l'Est. Le pertuis d'Antioche, large d'une douzaine de kilomètres, la sépare de l'île de Ré au Nord.
C'est une île basse et plate dont les rivages sont en constante transformation : la côte rocheuse de l'Ouest est attaquée par les flots alors que les côtes Sud-ouest et Sud-Est se colmatent avec les apports fluvio-marins (marais) et éoliens (dunes).
Les différents terrains ont des vocations économiques diversifiées suivant leur nature :

- les terrains jurassiques et crétacés portent essentiellement des vignes (appellation Cognac);
- les dépôts dunaires, fixés par les pins des forêts domaniales, donnent de longues plages sableuses favorables à l'essor du tourisme estival ;
- les dépôts fluvio-marins des marais ont permis l'ouverture de nombreux marais salants. Actuellement les marais restent surtout une région d'ostréiculture.

A la fin du Jurassique, le retrait généralisé de la mer s'amorce au Portlandien puis s'accélère avec les formations à évaporites des faciès purbeckiens. Ensuite, l'absence de dépôts au Crétacé inférieur (lacune stratigraphique) souligne l'importance prise par les phénomènes d'émersion et d'érosion durant cette très longue période. La sédimentation marine reprend au Crétacé supérieur avec la transgression cénomanienne. A cette époque, le fond marin n'est pas éloigné du rivage comme l'indique l'alternance d'argiles, sables quartzeux et glauconieux à Huîtres et de calcaires à Huîtres et Rudistes. Puis la sédimentation devient plus carbonatée et homogène durant le Turonien. Ce n'est qu'à la fin du Tertiaire, au Pliocène, que des vestiges de faluns datés du Redonien permettent d'affirmer la présence, à cette époque, d'un golfe marin. La position des faluns, en discordance sur les assises du Purbeckien, permet d'affirmer que l'anticlinal de Gémozac était émergé avant le Redonien et qu'il avait déjà subi l'action d'une érosion intense. La connaissance du Quaternaire se limite principalement à celle du Quaternaire récent. La plupart des témoins plus anciens sont soit submergés par la remontée du niveau marin pendant la transgression flandrienne, soit enfouis sous le bri des marais. Les formations littorales fluvio-marines et dunaires fournissent des éléments pour connaître l'histoire de la côte saintongeaise durant les 5000 dernières années.

Le secteur de Bussac repose sur des formations du Cénomanien : calcaires à rudistes et alvéolines (c1b) et sables, grès, argiles, calcaires, à huîtres (c1a).

II.2. Hydrogéologie

Les aquifères

La commune de Dolus d'Oléron se situe au-dessus de trois aquifères différents qui s'orientent, tout comme l'île d'Oléron, du Nord-Ouest au Sud-Est. La zone de projet se situe au droit de l'aquifère 570c – Purbeckien/Ile d'Oléron.

D'une épaisseur d'environ 40 m, il est constitué de marnes, argiles et calcaires argileux (faciès laguno-saumâtres purbeckiens). Les différents niveaux sont localement recouverts, par des vases marines dans les anciens golfes, par des sables éoliens (forêt des Saumonards), ou par des alluvions résiduelles pouvant atteindre jusqu'à 3 m d'épaisseur. Ils reposent par ailleurs sur des niveaux un peu plus carbonatés (calcaires argileux et marnes).
Du point de vue hydrogéologique, il peut être aquifère du fait de l'altération superficielle, et de la fissuration des niveaux les moins profonds (jusqu'à 15/20 m). Sa productivité est alors modeste et variable selon les secteurs (jusqu'à 40 m3/h en période de recharge). La nappe qu'il renferme est sensible aux pollutions et aux intrusions salines. Les valeurs en nitrates mesurées sont médiocres : comprises en moyenne entre 30 et 40 mg/l, elles atteignent ponctuellement 50 mg/l (norme AEP : teneur ≤ 50 mg/l).

Les masses d'eau souterraines

L'île d'Oléron est concernée par la masse d'eau FRFG063 « Calcaires, sables et alluvions de l'île d'Oléron ». Il s'agit d'une masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale d'une superficie de 157 km².

Le tableau suivant présente l'état de la masse d'eau et les objectifs à atteindre dans le cadre du SDAGE 2022-2027.

Tableau 1 : Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFG063

Etat quantitatif	Bon
Etat chimique	Bon
Pressions	-
Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2022-2027)	Bon état 2015
Objectif d'état chimique (SDAGE 2022-2027)	Bon état 2015

II.3. Hydrographie

Le réseau hydrographique de l'île d'Oléron est dense sur la façade Est de l'île impliquant de nombreuses zones marécageuses de ce côté de l'île (du Coureau d'Oléron au plateau des Palles).
La commune de Dolus d'Oléron fait partie des communes dont le réseau hydrographique est développé sur la façade Est avec le chenal d'Arceau, le chenal de la Baudissière, le chenal de la Brande et le chenal d'Ors dont l'exutoire se situe plus au Sud dans le Coureau d'Oléron. Il est à préciser la présence du marais de la Perroche côté Ouest de la commune.

Le secteur de Bussac se situe en limite du marais de la Perroche, qui est parcouru d'un réseau de chenaux. Le site est reconnu par une ZNIEFF 1 (voir chapitre II.6. Zonages d'inventaires) et il est protégé par le site Natura 2000 du marais de la Seudre (voir chapitre II.5. Protections environnementales).

II.4. Zones humides

Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités. Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant.
Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.**
Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est **à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers**. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à **réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau**. En outre, elle **favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules.** Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi **un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié.** On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.

Pré-localisation des zones humides

Dès 2007, les DREAL ont réalisé des études de pré-localisation des marais et zones humides sur l'ensemble du territoire national. Elles ont été réalisées à l'aide d'une méthode qui repose sur la photo-interprétation (observation des couleurs et texture) de la BD Ortho, associée à une analyse du relief à l'aide d'un modèle numérique de terrain, du réseau hydrographique et des cartes géologiques. Les données recueillies ont été retranscrites à l'aide du logiciel SIG MapInfo. Le travail réalisé en 3 phases (calage de l'interprétation, saisie sur l'ensemble du territoire, synthèse des résultats), a permis une couverture homogène de l'ensemble du territoire. Les phases de terrain ont été très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo-interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Sur la commune de Dolus-d'Oléron, les zones humides potentielles se situent au niveau du marais de la Perroche, du chenal d'Arceau, du chenal de la Baudissière, du chenal d'Ors et une petite zone tout au Sud de la commune, au niveau de l'arrière-dune parallèlement à la route du Jard. La carte ci-après localise les zones humides potentielles de la commune autour du secteur objet de la modification simplifiée n°1.



Pré-localisation des zones humides sur la partie Est de la commune

Le secteur d'étude se situe en limite du marais de la Perroche, intégralement protégé par le site Natura 2000 du marais de la Seudre.

Par ailleurs, d'après les articles L.131-1 et L.131-7 du Code de l'urbanisme, les SCoT, et, en l'absence de SCoT, les PLU, doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).
Le SCoT du Pays Marennes-Oléron est en cours de révision. Le SCoT2 a été arrêté le 29 septembre 2023.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Le SAGE Charente a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 novembre 2019. Il encadre la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau, la préservation des milieux aquatiques et de la biodiversité, la gouvernance et l'aménagement du territoire, ainsi que l'animation, la sensibilisation et la concertation. Sur l'ensemble de son périmètre, le SAGE établit les règles suivantes :

- Règle n°1 : Protéger les zones humides
- Règle n°2 : Protéger les zones d'expansion de crues et de submersions marines
- Règle n°3 : Limiter la création de plan d'eau
- Règle n°4 : Protéger les ressources souterraines stratégiques pour l'eau potable

La règle n°1 « Protéger les zones humides » vise à limiter la destruction, même partielle des zones humides. Le périmètre de cette règle est constitué des secteurs où se recoupent les 3 zonages à enjeux qui suivent :

- La pré-localisation des zones humides de la DREAL (enjeu de biodiversité) ;
- Les secteurs en déséquilibre quantitatif (enjeu de recharge des nappes) ;
- Les zones vulnérables au titre de la directive « nitrates » (enjeu de flux de polluants).

Le SAGE n'identifie aucune zone humide à protéger regroupant les 3 critères susmentionnés sur la commune de Dolus-d'Oléron.

La modification simplifiée a pour but la reconnaissance d'espaces déjà aménagés, sans porter atteinte au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ni aux protections environnementales proches, aux milieux naturels, etc.
Le règlement graphique limite le secteur Nc à la stricte emprise des périmètres de ZAC, voiries d'accès et de desserte comprises (aménagements existants).
La règle générale associée est l'inconstructibilité.

Outre la faible probabilité de zone humide sur le secteur de Bussac, au regard des données de pré-localisation, la modification simplifiée n'est pas de nature à permettre une imperméabilisation des sols ou toute autre intervention susceptible de dégrader ou de détruire une zone humide.

II.5. Protections environnementales

Site Natura 2000
Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de favoriser une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (ZPS).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (SIC) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats. Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (ZSC).



Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif pour la conservation et la préservation de ces zones sont autorisées. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

La commune de Dolus-d'Oléron compte 4 sites Natura 2000 :
- ZSC et ZPS Marais de Brouage et Ile d'Oléron
- ZSC et ZPS Marais et estuaire de la Seudre – Oléron
- ZPS Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron
- ZSC et ZPS Pertuis Charentais

La zone d'étude se situe en-dehors de ces sites Natura 2000. Elle est bordée par le site Natura 2000 du marais de la Seudre (marais de la Perroche) ; le site borde la limite séparative nord de la ZAC Les Groies et l'ouest de la ZAC Les Sablons.



Sites Natura 2000 sur la partie Est de la commune

Le site Natura 2000 du marais de la Seudre est à la fois issu de la Directive Habitat (ZSC arrêtée le 9 août 2006) et de la Directive Oiseaux (ZPS arrêtée le 29 mars 2019).
Ce site Natura 2000 est un vaste complexe de milieux estuariens associant un fleuve soumis aux marées, des vasières tidales, d'anciens marais salants partiellement reconvertis pour l'aquaculture, un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres et des prairies sub-halophiles, d'hydromorphie variable, pâturées ou fauchées.
Sur l'île d'Oléron les 2 exclaves du Marais d'Avail et du Marais de la Perroche possèdent des habitats peu différents : prairies hygrophiles planes, localement marécageuses à forte tendance dulcicole (nappe phréatique).

Le site Natura 2000 du marais de la Seudre dispose d'un Document d'Objectifs (DOCOB) validé le 4 mars 2013 par arrêté préfectoral. Ce plan de gestion du site Natura 2000 définit les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement. Il repose sur 5 grands objectifs de conservation.

- **OG1 - Maintenir les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire**
- **OG2 - Maintenir ou restaurer la qualité et les fonctionnalités de l'hydrosystème**
- **OG3 - Préserver les espèces d'intérêt communautaire**
- **OG4 - Promouvoir une utilisation équilibrée du site, en encadrant la fréquentation et en sensibilisant sur sa fragilité**
- **OG5 - Améliorer la connaissance des enjeux biologiques et évaluer les résultats par un suivi des actions du DOCOB**

II.6. Zonages d'inventaires

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe 2 types de ZNIEFF :

> Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
> Les ZNIEFF de type II : secteurs plus étendus formant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes.

La commune de Dolus-d'Oléron est concernée par 2 ZNIEFF de type II et 6 ZNIEFF de type I :

- **ZNIEFF 2**
  - Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron
  - Massif de Saint-Trojan
- **ZNIEFF 1**
  - Bois d'Anga
  - Forêt de Saint-Trojan
  - Les Salines
  - Marais d'Avail
  - Marais de la Perroche
  - Vasières Côte Est d'Oléron

Le secteur de Bussac se situe en limite de la ZNIEFF 2 « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron » et de la ZNIEFF 1 « Marais de la Perroche ».



ZNIEFF sur la partie Est de la commune

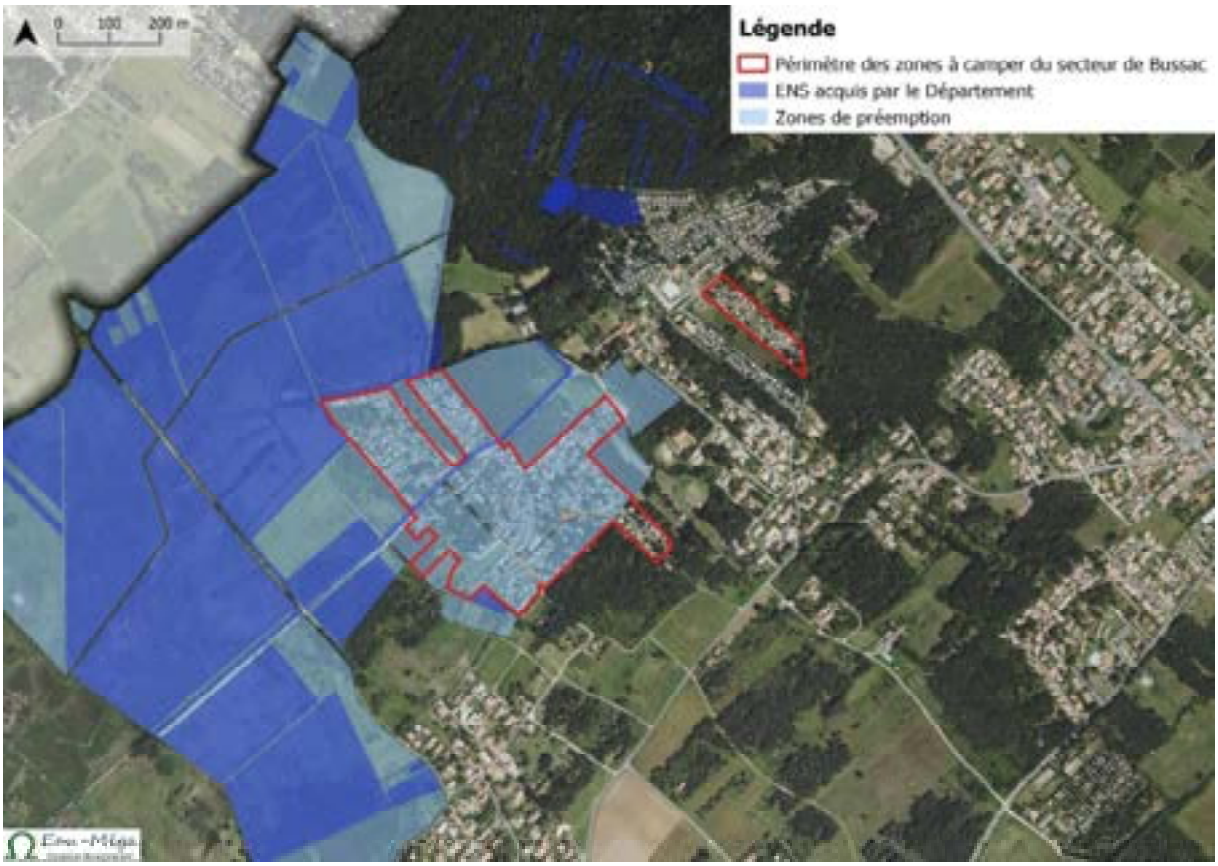
Le marais de la Perroche est un marais insulaire côtier isolé de la mer par un cordon dunaire, remarquable par la juxtaposition d'habitats et d'espèces inféodés tantôt aux marais saumâtres, tantôt aux marais doux continentaux :

- Intérêt phytosociologique et floristique (nombreuses plantes rares telles que la Renoncule trilobée, méditerranéenne en aire disjointe, ou Callitriche lenisulca qui possède ici une de ses uniques localités françaises) ;
- Intérêt avifaunistique (nidification de plusieurs espèces d'oiseaux rares/menacés : rapaces, limicoles) ;
- Intérêt mammalogique (présence de la Loutre) ;
- Intérêt herpéto- batrachologique (zone d'alimentation et site de reproduction pour plusieurs espèces rares).

II.7. Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) constituent un outil opérationnel de protection du patrimoine naturel mis en place dans le droit français (lois du 18 juillet 1985 et du 2 février 1995) et régi par le code de l'urbanisme. Cet outil donne la compétence aux départements pour assurer la préservation des milieux naturels.

La carte qui suit localise les ENS du Département vis-à-vis des zones à camper.



Espaces Naturels Sensibles

Les 3 zones « Les Alizés », « les Groies » et « les Sablons » sont affectées par le droit de préemption par le Département au titre des espaces naturels sensibles.
Le Département est propriétaire de l'axe principal desservant ces 3 ZAC (prolongement du Chemin de l'Equitation).

À ce jour, aucune zone n'a été préemptée en vue d'une acquisition par le Département sur les zones à camper.

II.8. Trame verte et bleue

Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

	**Orientations nationales** - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	**Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** *Approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020* - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	**Document de planification des collectivités** *Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) – en cours de révision (SCOT2 arrêté le 29/09/2023)* *Plans Locaux d'Urbanisme (devant prendre en compte le SCoT)* - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. L'objectif 40 du SRADDET vise à « *préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)* ».
Ainsi, le SRADDET identifie la trame verte et bleue régionale. Les composantes de la Trame verte et bleue de Nouvelle-Aquitaine (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) sont celles issues des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique des ex-régions Limousin et Poitou-Charentes et de l'état des lieux des continuités écologiques de l'ex-Aquitaine.
Le document situe l'ensemble de la commune de Dolus-d'Oléron dans un réservoir de biodiversité « milieux littoraux côtiers », qui constitue également un corridor écologique principal au niveau régional.

L'article L.131-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le SCoT soit compatible avec les règles générales du SRADDET. La règle RG33 du SRADDET concerne les continuités écologiques : « *Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle :*
1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance
2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte. »

Le SCOT du Pays Marennes-Oléron est en cours de révision. Le SCOT2 a été arrêté le 29 septembre 2023. Il intègre les enjeux régionaux de continuités écologiques développés dans le SRADDET et décline la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire.

Trame verte et bleue à l'échelle du Pays Marennes Oléron

Dans le cadre de la révision du SCoT, le Pays Marennes-Oléron (PMO) a réalisé une étude sur la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire. Celle-ci repose sur une double approche :

- Une approche réglementaire permettant de définir la partie structurelle de la TVB ;
- Une approche fonctionnelle qui, à partir des localisations réglementaires et de la cartographie de l'occupation des sols, permet de décrire le fonctionnement de la TVB du PMO, de compléter et de finaliser l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques fonctionnels.

La cartographie en résultant est illustrée ci-après. Elle cumule l'analyse de 5 sous-trames : une trame forestière, une trame ouverte, une trame littoral, une trame humide et une trame landes. Le diagnostic du fonctionnement des réseaux écologiques dresse les conclusions suivantes :

- **Sous-trame forestière** : L'état de la sous-trame forestière semble très hétérogène sur le territoire avec une partie insulaire plutôt fonctionnelle bien que subissant d'importante pressions par endroits et une partie continentale très dégradée. Sur l'île d'Oléron, la sous-trame forestière est globalement fonctionnelle et les grands ensembles forestiers existants sont relativement bien connectés entre eux grâce à la présence d'îlots et de bosquets forestiers relictuels ainsi qu'à la forte dynamique d'enfrichement. Ainsi une partie de cette sous-trame allant de la forêt de St Trojan à la forêt domaniale des Saumonard en passant par les différents boisements entre St Pierre et Dolus d'Oléron semble particulièrement fonctionnelle. Dans sa partie nord-ouest, l'île présente des massifs beaucoup plus relictuels et subissant de fortes pressions d'urbanisation. Ces massifs relictuels bien que toujours fonctionnels le sont notamment grâce au maintien des échanges avec l'axe fonctionnel de la sous-trame. Les échanges sont à ce niveau beaucoup supportés par la présence de petits bois, bosquets et friches et altérés par l'urbanisation et la présence de la RD 734 dite Dorsale.

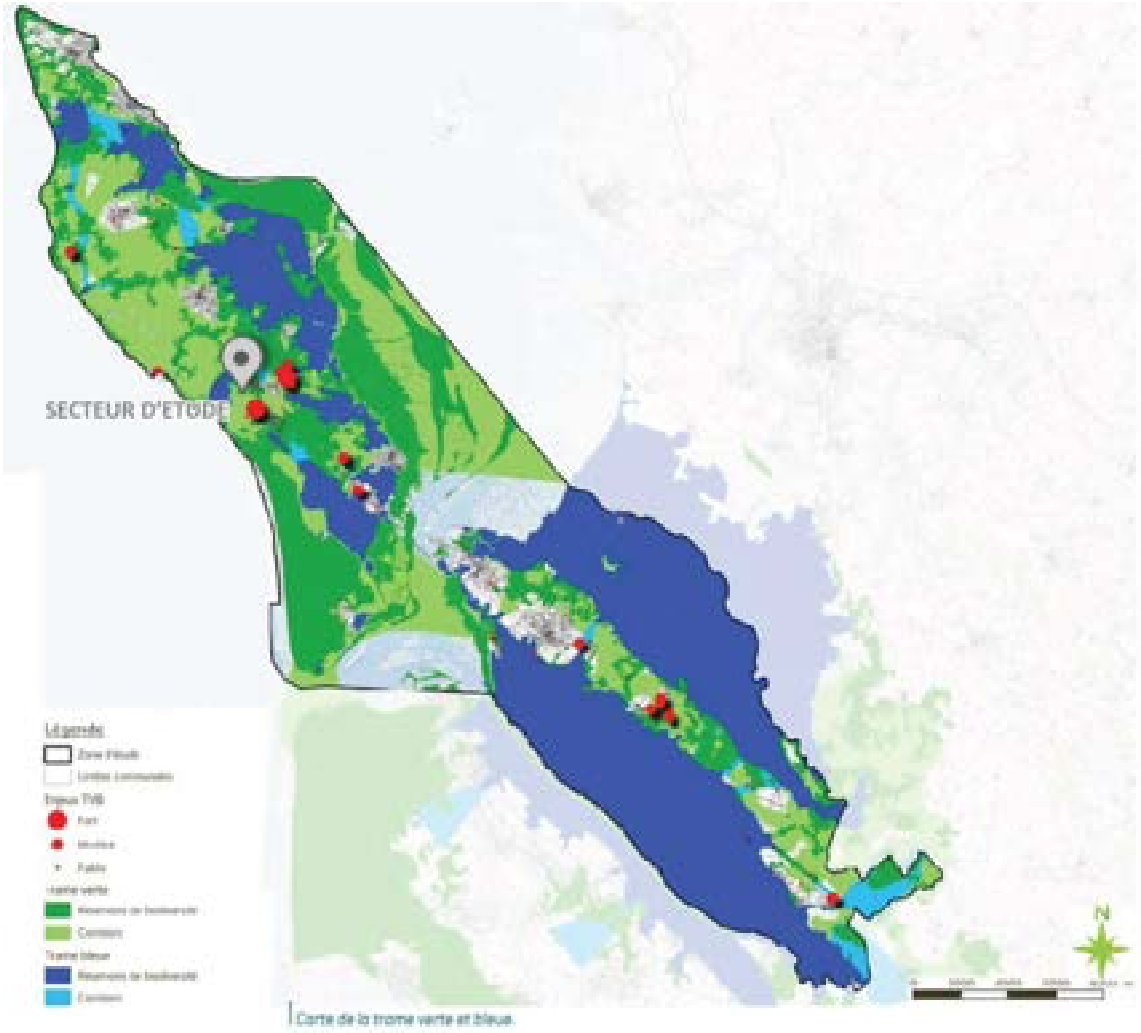
- **Sous-trame milieux ouverts** : À l'échelle du PMO, cette sous-trame est la plus représentée et est très fonctionnelle sur l'ensemble du territoire. Toutefois, le secteur ouest, nord-ouest de l'île d'Oléron présente un réseau écologique ouvert mité par l'urbanisation et la viticulture ce qui fragilise le fonctionnement du réseau écologique de manière marginale et très locale.

- **Sous-trame littorale** : La sous-trame littorale telle que définie dans cette étude est essentiellement concentrée sur la façade ouest de l'île d'Oléron où elle y est bien fonctionnelle bien que réduite et mitée par l'urbanisation.

- **Sous-trame humide** : La sous-trame humide du territoire est très développée, et bien fonctionnelle à l'échelle du PMO. Elle s'articule autour des marais qui échangent entre eux grâce à des points d'eau, marais doux, cours d'eau, etc. relais qui permettent la fonctionnalité de corridors importants.

- **Sous-trame landes** : À l'échelle du PMO, la sous-trame des landes et milieux de transition est quasiment exclusivement supportée par la dynamique d'enfrichement. Elle constitue de ce fait une sous-trame peu représentée et fonctionnelle sur le continent et plutôt bien représentée sur l'île.

L'analyse de la trame verte et bleue du SCoT situe le secteur de Bussac sur un corridor écologique de la trame verte, en continuité d'un réservoir de biodiversité de la trame bleue (marais de la Perroche) et d'un réservoir boisé.



Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT

Trame verte et bleue à l'échelle communale (Source : PLU de Dolus, approuvé en janvier 2020)

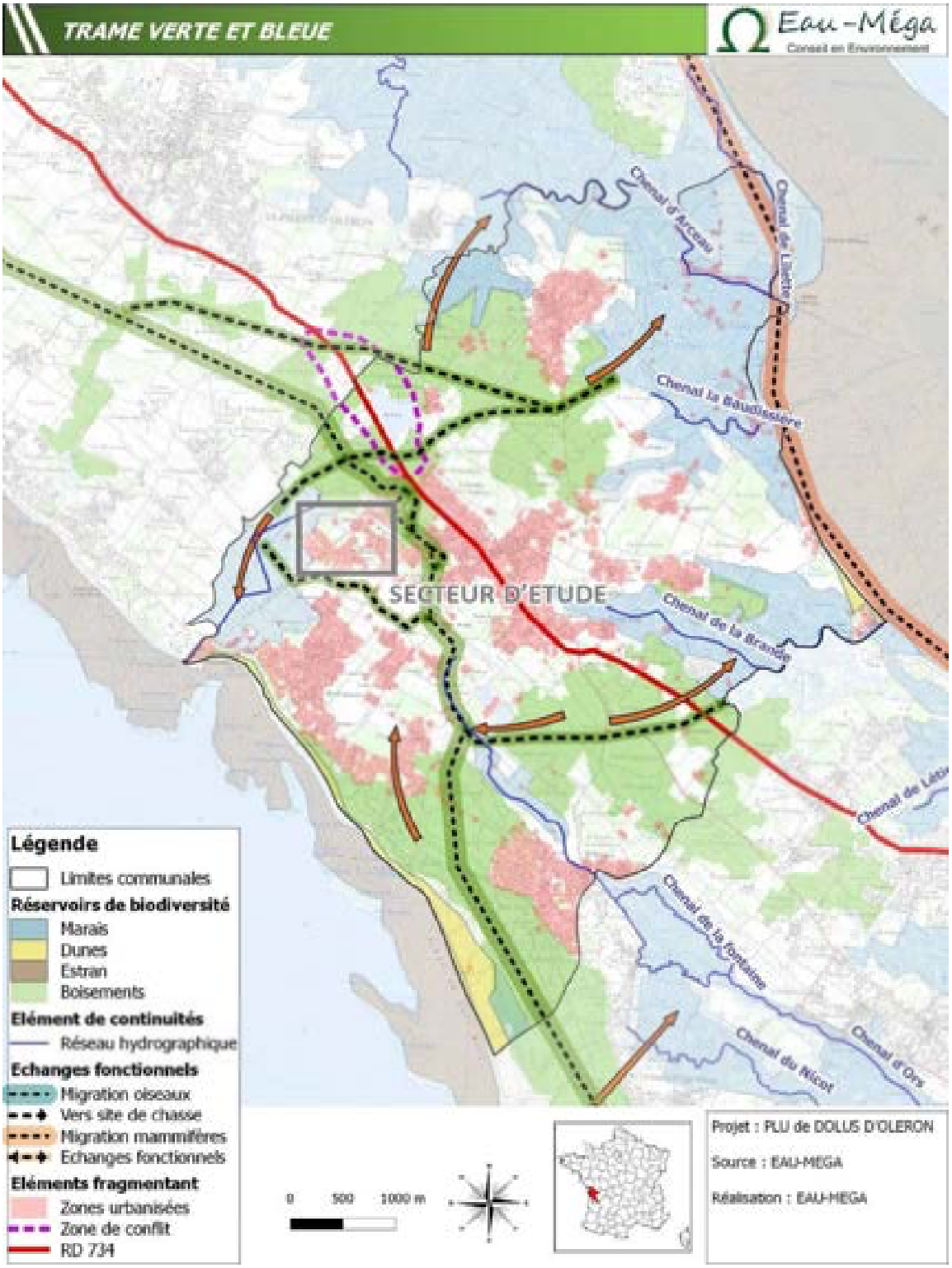
La commune de Dolus-d'Oléron présente une mosaïque d'habitats intéressante favorable à une riche biodiversité. Chaque habitat est favorable à un groupe d'espèces.

Les cartes suivantes présentent la richesse faunistique liée à la présence de ces habitats. La présence de ces nombreux habitats permet un grand nombre d'échanges.

- Echanges entre les boisements et les marais : ces échanges s'observent particulièrement chez les amphibiens pour lesquels des migrations entre leur lieu d'hivernage (boisements) et leur lieu de reproduction (milieux humides) se produisent. Ils s'effectuent également chez les oiseaux qui vont souvent nicher dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et riches en proie comme les milieux humides. Certains mammifères viennent chasser dans les milieux humides.
- Echanges entre les boisements et les plaines ouvertes : ils s'observent plutôt chez les mammifères qui trouvent refuge dans les boisements et viennent chasser dans les milieux ouverts et prairiaux.
- Echanges entre les dunes et l'estran : on observe ce type d'échange chez certains amphibiens notamment le Pélobate cultripède qui apprécie les milieux dunaires et les dépressions arrière dunaires.
- Il existe aussi des échanges entre les boisements et entre les marais entre eux. Cela permet les mélanges génétiques entre populations.
- Les différents chenaux présents sur le territoire communal mais surtout les marais qui leurs sont associés sont d'excellents corridors aussi bien pour la petite que la grande faune.

Sur le territoire on observe un corridor terrestre principal qui traverse la commune du Nord au Sud (en dessous de la RD 734). Au Nord, le long de la côte, il s'agit d'un corridor aérien de grande importance.
Malgré un territoire riche en habitat permettant une biodiversité intéressante, il existe quelques éléments fragmentant le territoire.

Tout d'abord, l'urbanisation dispersée constitue un mitage des espaces naturels et des possibilités de déplacement des espèces.
La RD 734 est également un élément fragmentant les échanges transversaux. Il existe d'ailleurs une zone à risque au niveau de la sablière des Grissotières où le risque de collision est élevé.



Trame verte et bleue à l'échelle communale

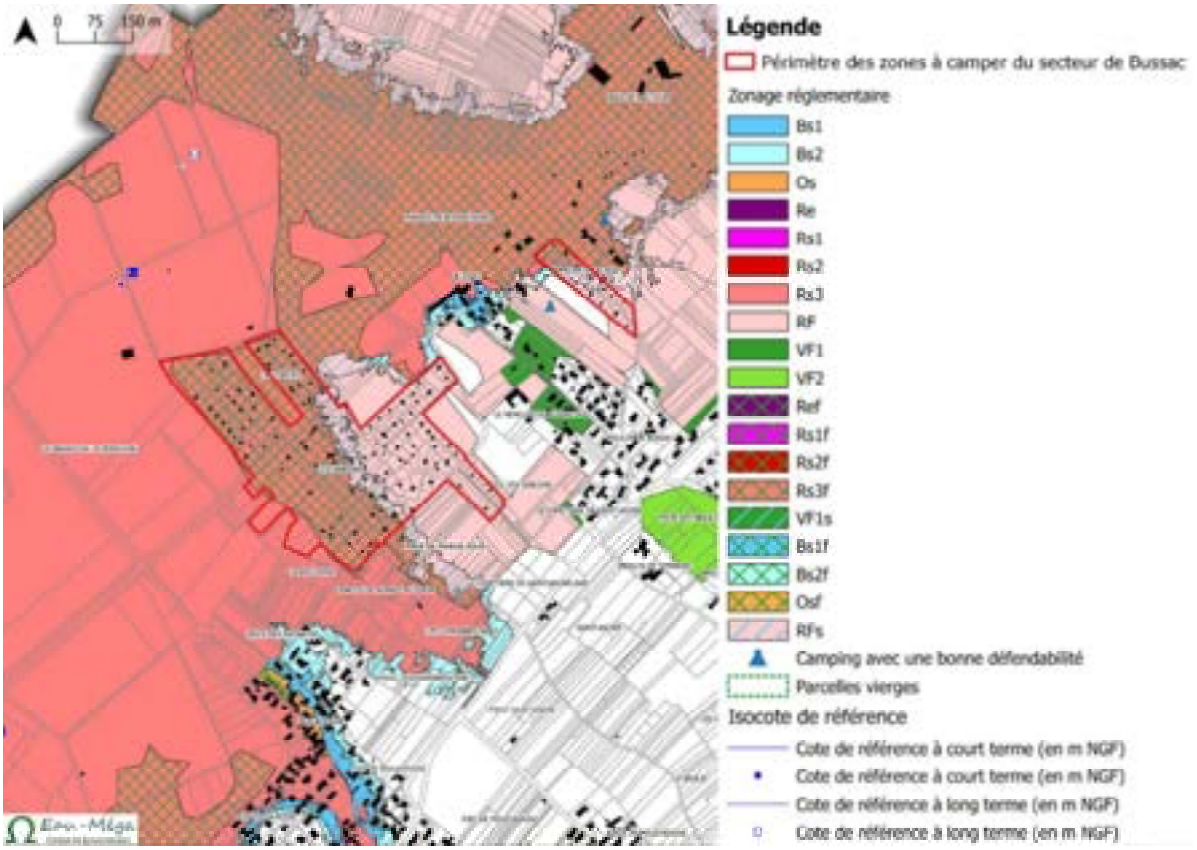
Le secteur des ZAC de Bussac ne prend pas place au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor de déplacement.
Toutefois, il est bordé par le marais de la Perroche au Nord-Ouest et un réservoir boisé au nord. La trame verte et bleue communale identifie plusieurs axes de migration autour du secteur.
Le secteur objet de la modification simplifiée n°1 est identifié comme élément de rupture de la continuité écologique dans l'analyse de la trame verte et bleue du PLU approuvé en 2020.

II.9. Risques et nuisances

Le risque inondations

Phénomène saisonnier qui trouve sa source dans des précipitations soutenues et durables, l'inondation peut se produire de plusieurs manières. Elle peut être d'origine terrestre avec les crues de plaine (débordement de cours d'eau), provenir de la mer (submersions marines), ou des eaux souterraines (remontées de nappes).

Submersion marine et érosion côtière	Le risque de submersion marine et le risque d'érosion côtière entraînent dans les deux cas des inondations. Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide. Au contraire, le risque d'érosion marine correspond à un phénomène plus lent. Il s'agit du recul progressif du trait de côte sous l'action de la mer, notamment le déferlement des fortes vagues, associées aux coups de vents et aux tempêtes. Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h. L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. Les derniers événements importants qu'a connu le département (tempêtes Martin de décembre 1999, Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010) démontrent le risque majeur que constituent les inondations associées au risque de tempête. **La commune de Dolus-d'Oléron dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) risques littoraux - érosion côtière, submersion marine - et incendie de forêt approuvé le 17 août 2018 par arrêté préfectoral**. La carte ci-dessous présente le zonage réglementaire sur la partie Est du territoire (qui intègre le secteur faisant l'objet de la modification simplifiée).

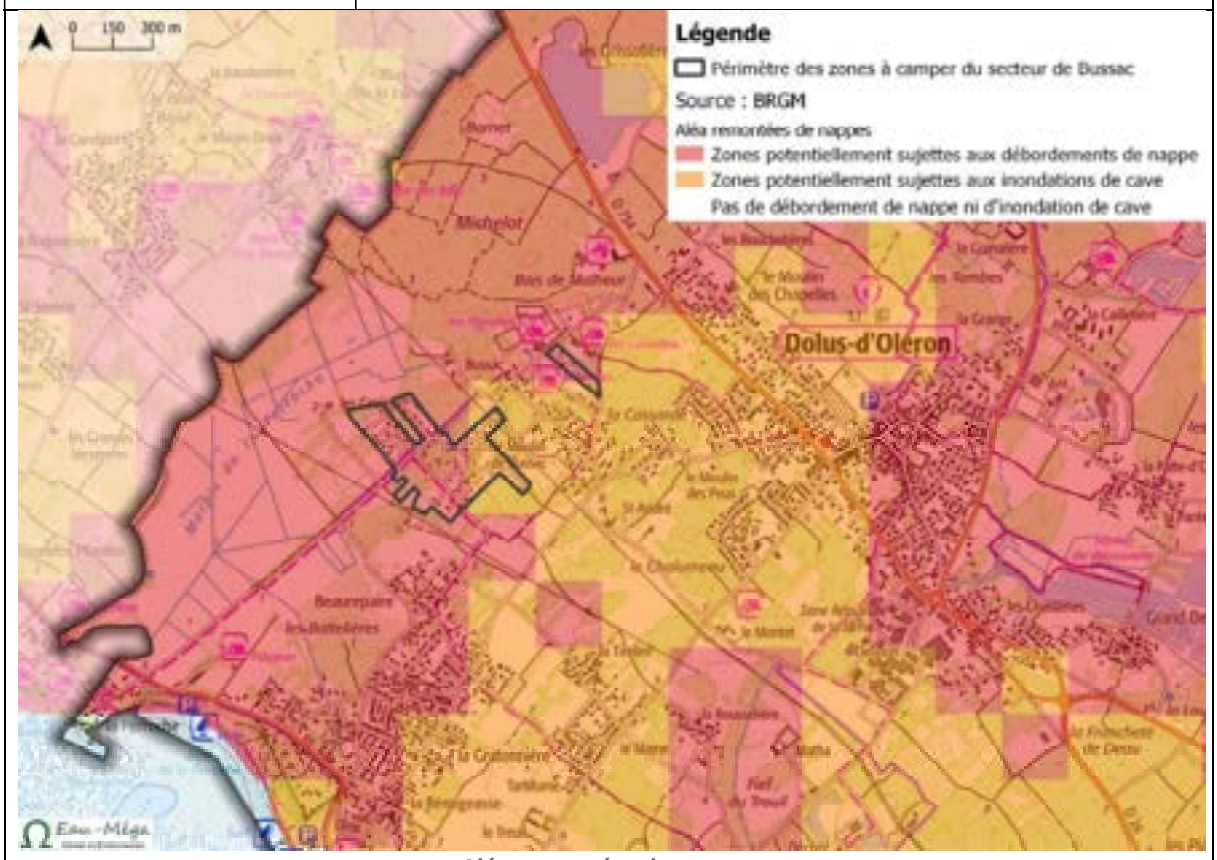


Extrait du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels de Dolus-d'Oléron

Le secteur objet de la modification simplifiée n°1 est concerné par :

ZONAGE	REGLEMENT	RISQUE SUBMERSION	RISQUE FEU DE FORET
La zone rouge Rs3	L'inconstructibilité est la règle générale. Toutes les nouvelles réalisations de constructions, d'ouvrages, d'installations, de travaux sont **interdites**, ce qui inclut : - Les constructions nouvelles et aménagements, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement des eaux (y compris les clôtures qui ne permettant pas le libre écoulement de l'eau), les exhaussements de sol, - L'augmentation du nombre de logements, - La reconstruction de toute habitation détruite par une submersion, - Toute augmentation significative de la population exposée, - La création de tout hébergement hôtelier et de tous locaux à sommeil de quelque nature qu'ils soient, - La création de terrains de camping et de caravanage et l'extension des terrains existants, - Tous stationnements de caravanes à l'exception de ceux admis dans les terrains de camping autorisé (cf. dispositions PPRN), - Tout nouveau stationnement de résidences mobiles de loisir (RML), ainsi que le gardiennage de caravanes, - Toute création ou extension d'aires d'habitations légères de loisir de type Parc Résidentiel de Loisirs (PRL), - Toute création ou extension d'aires de stationnement de camping-car.	**X**	
La zone rouge Rs3f *= Zones Rs3 soumises également à un aléa incendie de forêt (tout niveau d'aléa)*		**X**	**X**
La zone rouge RF	**L'inconstructibilité est la règle générale**, notamment toute occupation du sol susceptible de générer l'arrivée de population supplémentaire est interdite. Toutes les nouvelles réalisations de constructions, d'ouvrages, d'installations, de travaux sont **interdites**, ce qui inclut : - Les constructions nouvelles et aménagements, - L'augmentation du nombre de logements, - Toute augmentation significative de la population exposée, - La création de tout hébergement hôtelier et de tous locaux à sommeil de quelque nature qu'ils soient, - Toute création ou extension d'aire de stationnement de camping-car, - La création de terrains de camping et de caravanage et l'extension des terrains existants.		**X**
La zone rouge RFs *= Zones RF soumises également à un risque submersion marine*		**X**	**X**

Remontées de nappes	Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut s'accompagner d'une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe. La carte ci-après illustre cet aléa sur la partie Est du territoire communal, autour du secteur objet de la modification simplifiée n°1. **Le secteur de Bussac est exposé à un aléa de débordements de nappe.**



Aléa remontées de nappes

Le risque feu de forêt

La commune est particulièrement concernée par cet aléa notamment pour les boisements suivant la continuité de la forêt domaniale de Saint-Trojan jusqu'au marais de la Perroche (aléa fort à très fort). L'aléa est moyen pour les boisements situés entre le chenal d'Ors et le chenal de la Brande. L'aléa est également moyen pour les boisements contenus entre le marais de la Perroche, le bourg et les Allards.

Le PPRN adopté en août 2018 prend également en considération ce risque. **Le secteur objet de la modification simplifiée est concerné par les zones rouges Rs3f, RF et RFs, qui couvrent toutes 3 le risque de feu de forêt. L'inconstructibilité y est la règle générale (cf. extrait du PPRN plus haut).**

La question de la défense incendie est traitée dans un chapitre ultérieur (voir chapitre II.10. Réseaux).

Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

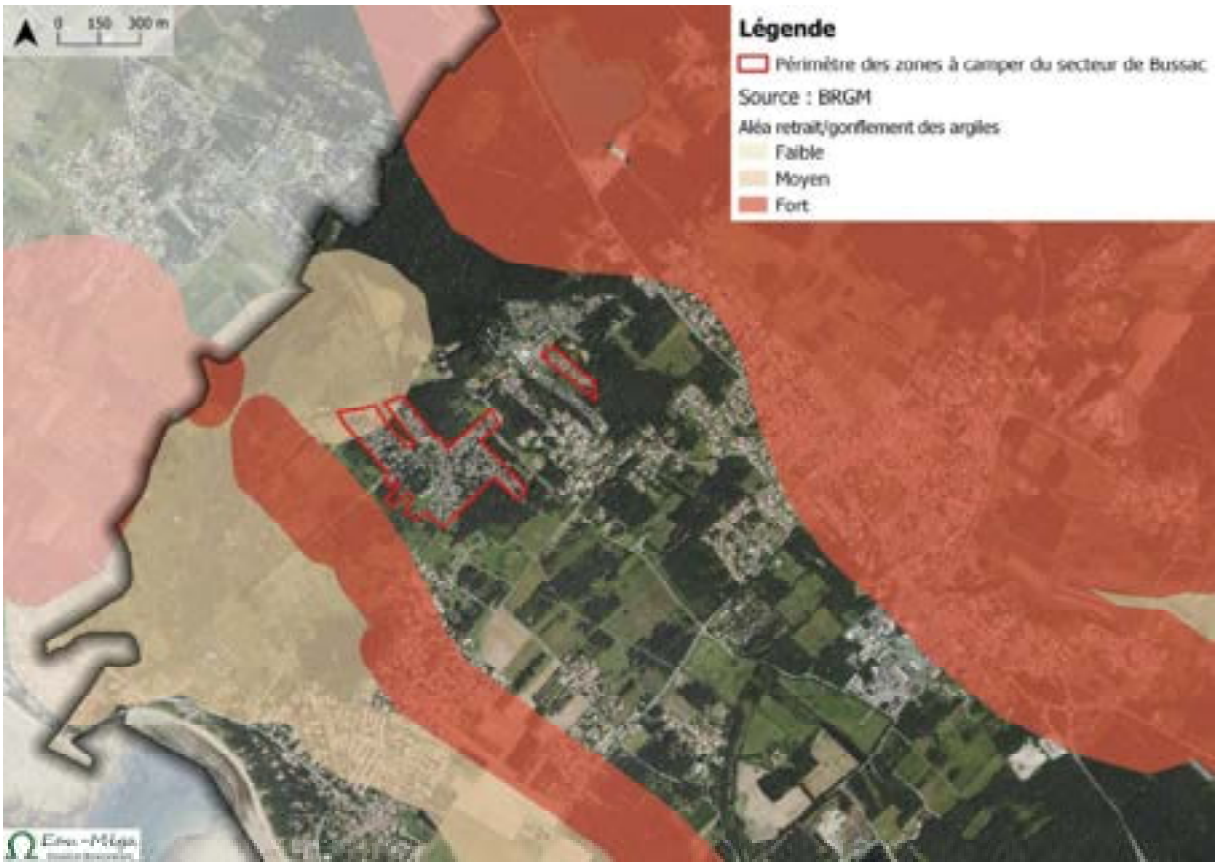
L'ensemble du territoire communal de Dolus-d'Oléron est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

Le risque mouvement de terrain

Aléa retrait/gonflement des argiles : Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

L'aléa retrait/gonflement des argiles est négligeable sur le secteur de la modification simplifiée.



Aléa retrait/gonflement des argiles

Les risques technologiques et industriels

Le secteur Nc a vocation à couvrir les zones à camper de Bussac.
Il n'intègre **aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, et ne permet pas l'implantation nouvelle d'activité industrielle**.

Concernant le transport de matières dangereuses (risque TMD), sur la commune de Dolus-d'Oléron, il concerne principalement la RD 734, très fréquentée. Toutefois, **cet axe routier se trouve en retrait des secteurs de ZAC objets de la modification simplifiée n°1.**

Les nuisances sonores

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime, classe sur DOLUS, la RD 734 : catégories 3 et 4.



Sont annexés au PLU :

- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le secteur objet de la modification simplifiée n°1 ne se situe pas dans le fuseau concerné par les nuisances sonores.

II.10. Réseaux

L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée par le réseau de Dolus-Grand-Village dont la gestion est assurée par la R.E.S.E.
Les communes alimentées par ce captage sont : Dolus-d'Oléron, Saint-Pierre-d'Oléron et Le Grand-Village.

L'eau distribuée provient du canal de l'UNIMA, de la retenue d'eau brute Sud-Charente à Saint-Hippolyte, Lucerat à Saintes, Le Bouil de Chambon à Trizay, les Pelouses de Réveilloux à Ecurat et la Métairie à Nieul-lès-Saintes. La ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

La commune de Dolus-d'Oléron n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

La qualité de l'eau distribuée en 2023 est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (bactériologiques et physico-chimiques).

En 2018, le volume distribué a été de 557 862 m^3, le volume exporté a été de 107 676 m^3 et le volume relevé a été de 354 104 m^3. Le rendement du réseau sur Dolus-d'Oléron est de 94,4% tandis que la moyenne nationale est de 79,6%. Ce chiffre est un bon indicateur permettant d'affirmer le bon état du réseau.

Concernant l'alimentation en eau potable des constructions, en l'état actuel, les pressions sont suffisantes.

La défense incendie

Le Département de la Charente-Maritime s'est doté d'un règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) approuvé par l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017. Ses objectifs sont de préciser le rôle des différents acteurs, et d'évaluer la couverture des risques, les caractéristiques des points d'eau d'incendie et leur contrôle, les modalités de réalisation des schémas communaux ou intercommunaux de la DECI.

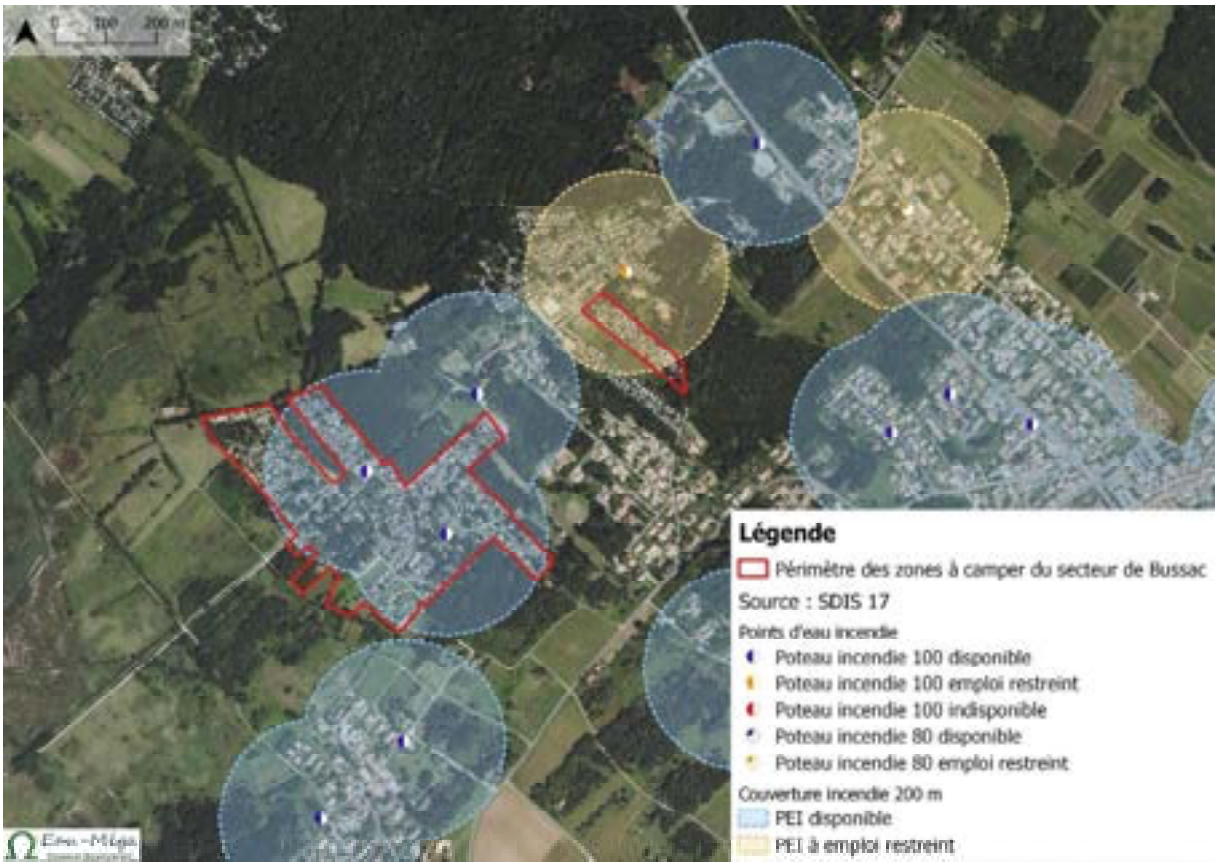
Afin d'optimiser la couverture incendie, le document prend en compte la notion de risques à défendre. Ainsi, il distingue le risque courant du risque particulier. Le risque courant correspond généralement aux incendies affectant les bâtiments d'habitation. Le risque particulier qualifie un événement dont l'occurrence est très faible, mais dont les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux peuvent être importants. Il peut concerner par exemple : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les bâtiments relevant du patrimoine culturel, les sites industriels hors installations classées pour la protection de l'environnement…

En fonction du niveau de risque, les installations doivent présenter une réserve en eau et un débit suffisants, et se trouver à une distance suffisamment proche des bâtiments.

La commune de Dolus-d'Oléron compte au total 67 points d'eau incendie (PEI), parmi lesquels 49 (73%) sont disponibles, 11 (17%) sont à emploi restreint, et 7 sont indisponibles (10%). Le tableau ci-dessous comptabilise les PEI présents sur la commune.

	Disponible	Emploi restreint	Indisponible	Total
Aire d'aspiration permanente	1			1
Bouche incendie 100	1			1
Poteau incendie 100	43	9	3	55
Poteau incendie 80	2	2	1	5
Réserve en eau alimentée	1			1
Réserve en eau non alimentée	1		3	4
Total	49	11	7	67

La distance au PEI exigée par la réglementation varie selon le type de risque, la taille des bâtiments, la densité de l'urbanisation, etc. La carte qui suit localise les différents types de PEI autour du secteur de Bussac et délimite une couverture incendie de 200 mètres autour des dispositifs fonctionnels, **à titre indicatif**, permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant. **À noter que cette distance varie au cas par cas. Tout aménagement doit se conformer aux dispositions inscrites dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.**



Défense incendie

Au vu du risque de feux de forêt sur les zones à camper (cf. PPRN), la défense incendie est un enjeu majeur.

Le poteau incendie P140-0006 situé à proximité de la ZAC des Pins de Bussac est en mode restreint actuellement (ouverture du capot difficile). Les démarches ont été engagées auprès de la RESE en novembre 2023 pour procéder à sa réparation.

La commune de Dolus-d'Oléron dispose :

- **D'un Plan Communal de Sauveagrde,**
- **D'un Schéma de Défense Extérieure Contre l'Incendie réalisé par la RESE et validé par le SDIS.**

Le schéma expose des fiches projet visant à améliorer la défense incendie. Les fiches projet portant sur des secteurs proches du périmètre de la présente modification simplifiée sont présentées en suivant.

Schéma Communal Défense Extérieure Contre l'Incendie

Commune de Dolus D'Oléron

Proposition d'amélioration

Fiche projet n° 40

Plan d'implantation du projet



B - Cartographie de la DECI attendue		
Secteur Sud		
Informations spécifiques de localisation du projet		
Adresse	Les Groies	
N° de parcelle	ZC0051	
Informations techniques spécifiques au projet		
Bâtiment le plus majorant		
Besoin en eau		
Exploitation la plus majorante	Bâtiment agricole élevages bovins entre 250 et 500 m²	
Besoin en eau	Si exploitation non classée ICPE	Si exploitation Classée ICPE
	30 m³ à la charge de la commune	Voir règlementation: DECI à la charge de l'exploitant pour ce risque
Informations sur le PEI à installer		
Type de PEI	Bâche 30 m³	
Remarques	N° 1- Le volume minimal requis pour le risque lié à l'exploitation non ICPE à la charge de la commune est de 30 m³.	
	N° 2- Dans le cadre de cette DECI privée, l'exploitant et le Maire peuvent s'entendre en vue d'une mutualisation par le biais d'une convention. **S'il n'y a pas de mutualisation envisagée, le besoin en eau requis à la charge de la commune pour le risque est de 30 m³**	

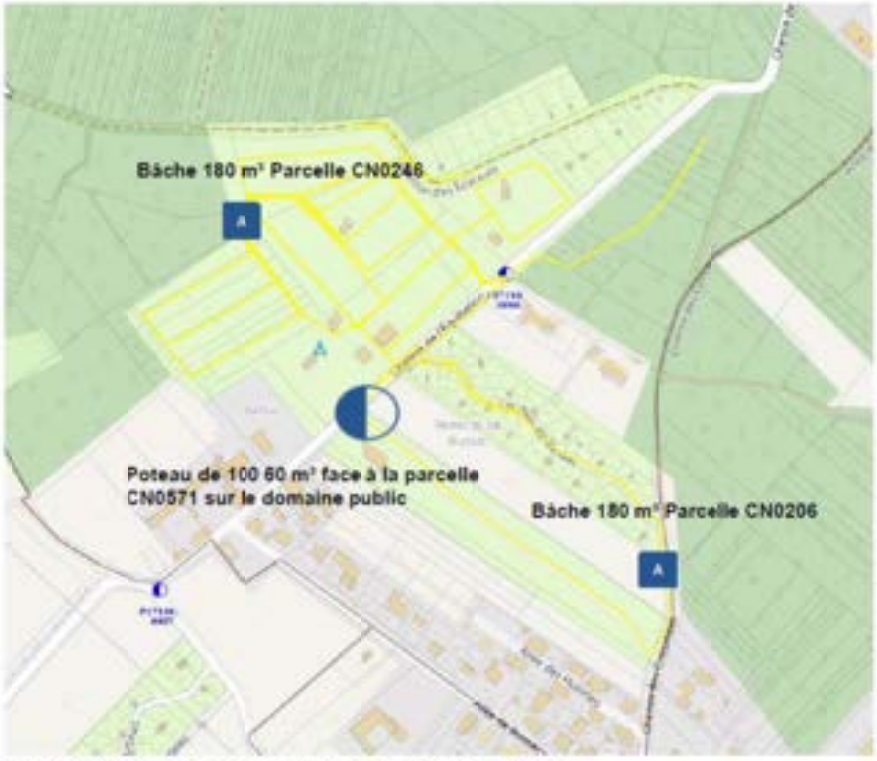
L'emplacement des PEI est schématisé <<sur le village>>.
Nous accompagnerons la commune pour tous changement de parcelle avec mesure des distances de couvertures.

Les PEI doivent être implantés à + de 25 m du risque à défendre

Schéma Communal Défense Extérieure Contre l'Incendie
Commune de Dolus D'Oléron
Proposition d'amélioration

Fiche projet n° 53

Plan d'implantation du projet



B - Cartographie de la DECI attendue

Secteur

Informations spécifiques de localisation du projet	
Adresse	Campings Les Floralies, Le Héron, Les Luisettes
N° de parcelle	CN0246, CN0206 et sur le domaine public face à la parcelle CN0571
Informations techniques spécifiques au projet	
Bâtiment le plus majorant	
Besoin en eau	
Exploitation la plus majorante	ERP Campings entre 25 et 250 emplacements en risque feu de forêt
Besoin en eau	180 m³
Informations sur le PEI à installer	
Type de PEI	2 Bâches 180 m³ et un poteau de 100 60 m³
Remarques	Projets a proposer aux exploitants des campings pour mutualisés les frais

L'emplacement des PEI est schématisé <<sur le village>>.
Nous accompagnerons la commune pour tous changement de parcelle avec mesure des distances de couvertures.

Les PEI doivent être implantés à + de 25 m du risque à défendre

Légende des points d'eau incendie



La commune déploie sa DECI dans le cadre d'un plan pluriannuel, lequel n'a pas concerné à ce jour le secteur de Bussac, à l'exception de la réparation de poteaux incendie existants.

Afin de garantir la protection des zones à camper contre le risque feu, la commune s'engagera en 2024 dans un démarche visant à renforcer les dispositifs de défense incendie.
La commune porte le projet d'acheter des parcelles pour la pose de bâches.

Les deux projets (n°40 et n°53) du schéma sont donc envisagés de la manière suivante :
- **Acquisitions foncières en 2024,**
- **Pose des équipements en 2025.**

L'assainissement collectif
La commune de Dolus-d'Oléron dispose d'un zonage d'assainissement collectif. Seul le village de la Vezouzière est en zonage d'assainissement collectif mais n'est pas raccordé au réseau collectif.

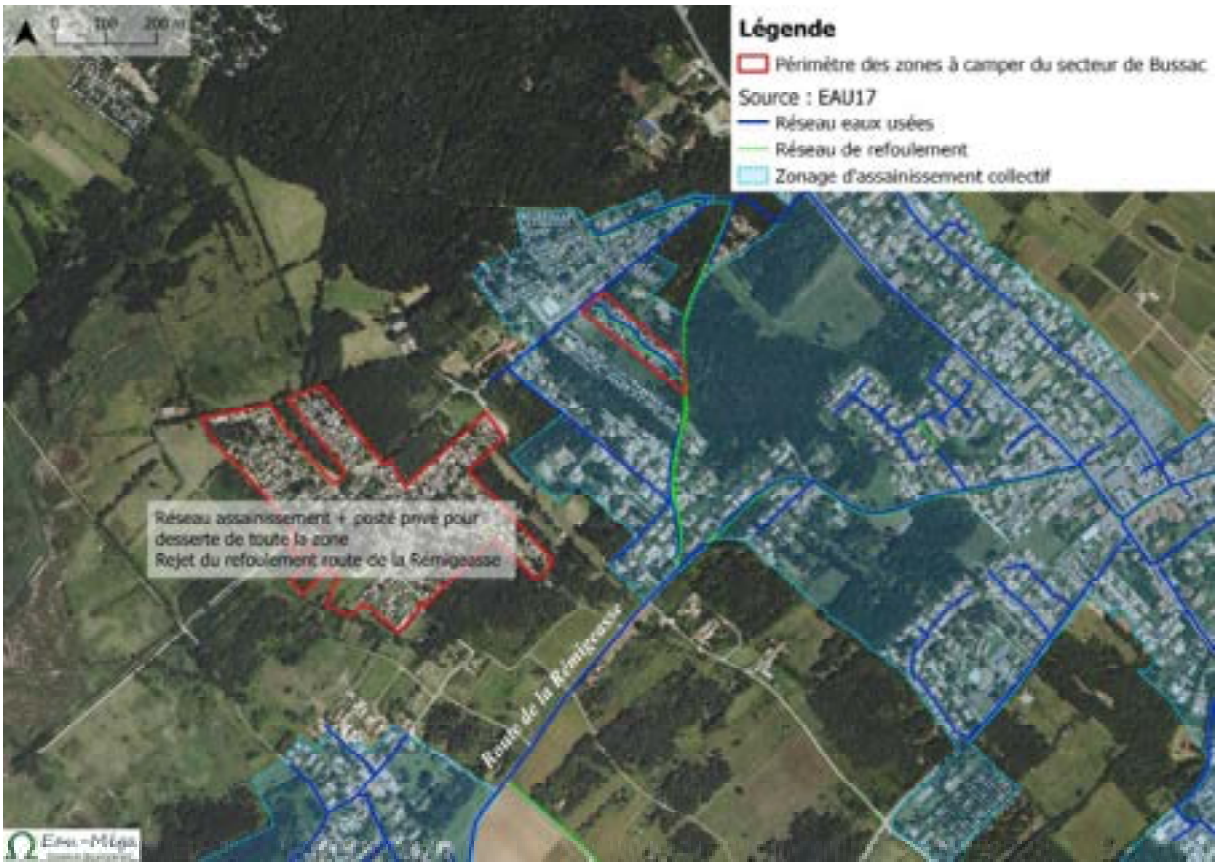
La quasi-totalité du territoire est raccordée au réseau public de collecte des eaux usées et est dirigé vers la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron.
Depuis 2010, elle dispose d'une capacité de traitement de 60 000 EH. Après traitement par une filière boue activée très faible charge, les eaux traitées sont désinfectées au chlore avant les bassins servant de déchloration et de bassins à marée.
Le volume nominal de traitement est de 9 000 m3/j. Ce volume est évacué par l'ouverture d'une vanne de régulation automatique entre la Basse mer et la Pleine Mer (2 x 6 h par jour à partir de la mi-marée). Les eaux sont évacuées en mer via une conduite gravitaire. L'exutoire se situe dans la Conche de Matha, à environ 450 m de la côte.

La qualité du rejet à respecter en sortie de station d'épuration (Arrêté préfectoral autorisant le rejet des eaux épurées du 10 mai 2010) est la suivante :

Paramètres sur échantillons moyens journaliers	Concentration maximale en mg/l	Valeurs rédhibitoires en mg/l
DBO5 (demande biologique en Oxygène en 5 j)	25	50
DCO (demande chimique en oxygène)	125	250
MES (matières en suspension)	35	85
NGL (azote global)	15	30

Paramètres	Concentration maximale en UFC/100 ml	Valeurs rédhibitoires en UFC/100 ml
Escherichia coli	1 000	20.000
Entérocoques	1 000	4 000
(UFC=Unité Formant Colonies)		

La carte ci-dessous illustre le zonage et les réseaux d'assainissement collectif autour du secteur de Bussac.

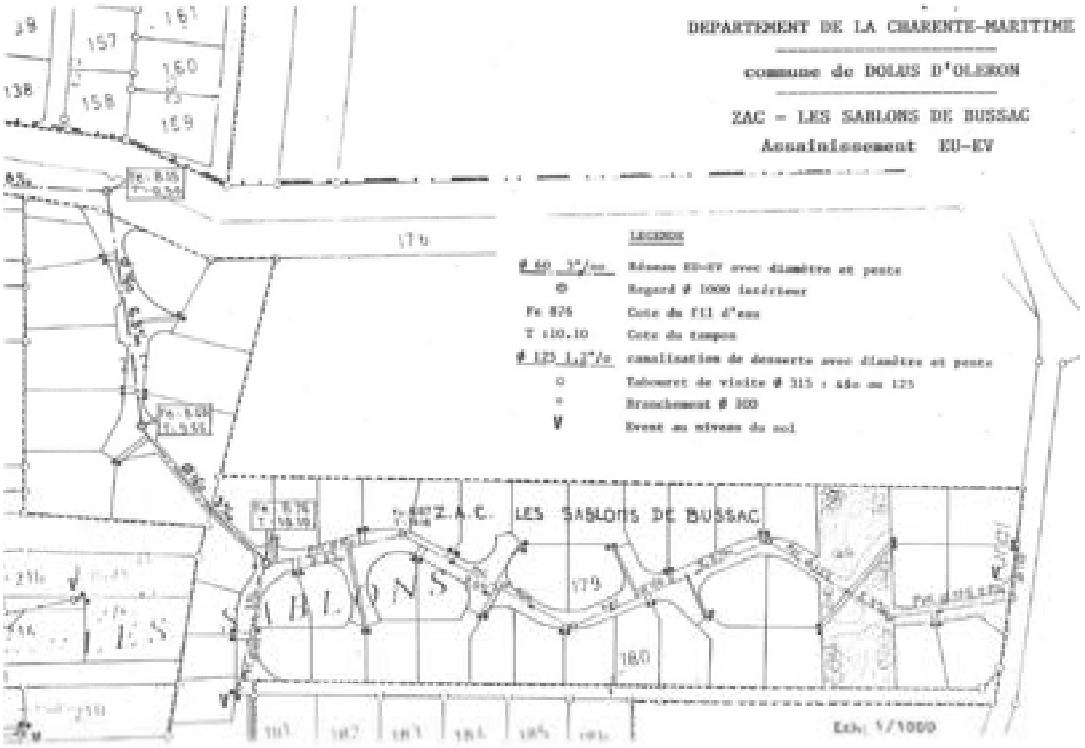


Zonage d'assainissement collectif et réseaux

La zone à camper « Les Pins de Bussac » se trouve dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif et elle est desservie par les réseaux.

Les autres zones à camper du secteur de Bussac se situe hors du zonage d'assainissement collectif et ne sont pas desservies par le réseau public. Néanmoins, elles disposent de leur propre réseau d'assainissement et d'un poste privé permettant de gérer les eaux usées sur l'ensemble du secteur Ouest faisant objet de la modification simplifiée n°1. Les eaux usées sont ensuite dirigées vers le réseau public via la route de la Rémigeasse.

Ci-dessous le plan technique assainissement annexé au dossier de réalisation de la ZAC « Les Alizés de Bussac ».



La gestion des eaux pluviales

La commune de Dolus-d'Oléron dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Il se décline en 5 phases :

> L'état des lieux : caractérisation des natures d'enjeux liées à la problématique pluviale (compilation des études et travaux réalisés : diagnostics, profils de baignade, …)
  - Enjeux quantitatifs : débordements, inondations
  - Enjeux qualitatifs : dépendant de la sensibilité du milieu récepteur croisée avec la qualité des eaux pluviales (évaluation de la charge polluante)

> Le diagnostic réseau et diagnostic hydraulique théorique (relevé exhaustif de l'ensemble du réseau pluviale communal dans les secteurs urbanisés, identification des problématiques quantitatives, identification des problématiques qualitatives, ...)

> Les propositions d'aménagements dans les secteurs urbanisés

> Le zonage des eaux pluviales : définition par secteur du mode de gestion des eaux pluviales : infiltration, rejet au réseau, rejet au milieu naturel après traitement, …

> Le programme de travaux : hiérarchisation des aménagements selon les enjeux identifiés dans l'état des lieux (quantitatifs et/ou qualitatifs) et proposition d'un programme pluriannuel de travaux

Le règlement du schéma directeur comprend :

- Des règles générales,
- Des règles spécifiques à des secteurs identifiés pour l'infiltration des eaux pluviales (repérés en vert sur le zonage pluvial),
- Des règles spécifiques à des secteurs identifiés pour le rejet à débit de fuite régulé (repérés en bleu sur le zonage pluvial).

L'étude de zonage pluvial a été réalisée sur les zones urbaines et sur les zones à urbaniser du PLU. Le secteur objet de la modification simplifiée n°1 n'est concerné ni par le règlement de la zone verte du zonage pluvial, ni par celui de la zone bleue.
Il est néanmoins soumis aux règles générales, à savoir (ci-dessous un extrait du règlement écrit du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales) :

- **<u>La maîtrise des ruissellements</u>**

La politique de maîtrise des ruissellements a pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement par temps de pluie.
Conformément aux orientations du SDAGE et SAGE en vigueur :

- *Les surfaces imperméabilisées seront limitées,*
- *L'infiltration sera favorisée, ainsi que les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.*
- *Les eaux de toitures seront maintenues et gérer sur les parcelles dès lors que l'infiltration est envisageable,*
- *Les débits et volumes générés par l'imperméabilisation des sols seront compensés par un volume de stockage approprié pour la pluie de référence,*
- *Les aménagements seront dimensionnés selon le type d'urbanisation :*
  - *Pluie de période de retour 20 ans en zone résidentielle,*
  - *Pluie de période de retour 30 ans en zone urbaine dense.*
- *Le débit de fuite sera calculé de manière à ne pas engendrer de mises-en-charges ou débordements sur les réseaux en aval et sera limité à :*
  - *3 l/s/ha*

- **<u>Le traitement des eaux pluviales</u>**

Il est communément admis que les rejets des réseaux d'eaux pluviales sont une source de pollution au milieu naturel.
Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les prescriptions suivantes sont proposées pour les secteurs à urbaniser :

- *Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées dès lors que les caractéristiques du sol et la hauteur de nappe le permettent,*

Vitesse d'infiltration K (m/s)	10-1 à 10-3	10-4 à 10-5	10-6 à 10-8	10-9 à 10-11
Types de sols	Gravier sans sable ni éléments fins	Sable avec gravier, sable grossier à sable fin	Sable très fin, limon grossier à limon argileux	Argile limoneuse à argile homogène
Possibilité d'infiltration	Excellentes	Bonnes	Moyennes à faibles	Faibles à nulles
Performances de filtration des pollutions	Faibles à moyennes	Bonnes	Excellentes	Excellentes

Capacités d'infiltration selon la nature du sol, et capacités épuratoires

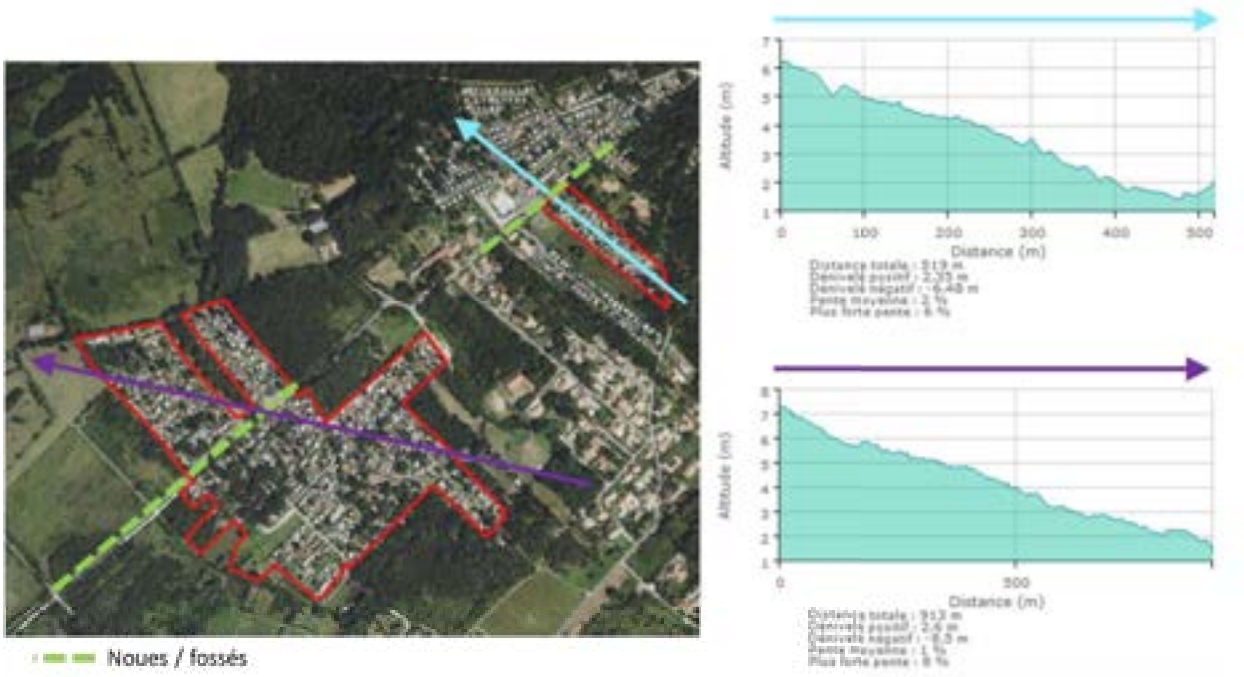
Une distance de 1 m sera respectée entre le toit de la nappe et le fond du système d'infiltration. Si la capacité d'infiltration du sol est supérieure à 10^{-4} m/s, une couche de surface moins perméable pourra être reconstituée.

- *Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit limité.*

Un volume minimum de stockage de 100 m^3/ha imperméabilisé, sera appliqué.

Le règlement écrit du schéma directeur encadre la gestion des eaux pluviales sur les secteurs aménagés, privilégiant des techniques alternatives, au plus proche du point de chute, et limitant les surfaces imperméabilisées.

Bien qu'aménagées et équipées, les zones à camper conservent une part importante de sol perméable, voire naturel, permettant l'infiltration majoritaires des eaux pluviales.
Les eaux de ruissellement sont dirigées naturellement par la pente du sol vers le marais de la Perroche. Les eaux sont interceptées par des noues et fossés. L'infiltration en bordure des zones à camper est facilitée par des haies mixtes. **Les eaux sont ainsi gérées au sein des zones à camper, de manière à ne pas atteindre les milieux naturels.**



Profil altimétrique des zones à camper

Les photographies ci-dessous illustrent les éléments permettant la rétention des eaux pluviales sur les zones à camper.

Les principaux fossés sont situés le long du Chemin de l'Equitation et de l'axe le prolongeant (desservant les ZAC « Les Groies », « Les Alizés » et « Les Sablons »).

Des noues ont également été aménagées au sein même des zones à camper et intégrées au traitement paysager du site.



Photographies des fossés desservant les zones à camper (Eau-Méga, 2023)

La gestion des déchets

La commune de Dolus-d'Oléron est concernée par deux types de collectes :

- La collecte aux portes à portes : deux types de déchets sont collectés, les ordures ménagères et les emballages ménagers recyclables, papiers.
- La collecte en point d'apport volontaire : verre, emballages/papier.

L'usine d'incinération des ordures ménagères de Saint-Pierre d'Oléron a été construite en 1975. Elle est composée de 2 fours de 2,5 tonnes/heure. Elle est en capacité de traiter 36 000 tonnes de déchets par an.

La collecte des déchets pour la zone concernée par la modification simplifiée n°1 s'effectue en point d'apport volontaire. Elle est concernée par 3 points de collecte.
Au total, le secteur objet de la modification simplifiée n°1 est équipé de :

- 5 conteneurs pour la collecte des ordures ménagères,
- 5 conteneurs pour les emballages et le papier,
- 3 conteneurs pour le verre.

Les points de collecte sont localisés sur la carte ci-dessous.



Points de collecte des déchets

IV. LES MODIFICATIONS DU PLU

IV.1. Modifications de zonage (règlement graphique)

Le plan de zonage est modifié par l'inscription d'un nouveau zonage, secteur « Nc » sur les 4 périmètres de ZAC suivants :

- **ZAC des « Pins de Bussac » approuvée par délibération du 13 mai 1992**
- **ZAC « Les Alizés de Bussac » anciennement dénommée « Les Sablons de Bussac » approuvée par délibération du 18 février 1993**
- **ZAC « les Groies » approuvée par délibération du 28 février 1993**
- **ZAC « Les Sablons » approuvée par délibération du 29 avril 1993**

Il a été retenu de délimiter le secteur Nc suivant les périmètres des ZAC approuvés (aménagés ou non), voiries d'accès et de desserte comprises (aménagements existants).

PLU EN VIGUEUR - extrait	PROJET DE PLU - extrait
	

Les secteurs Nc suivent les périmètres des 4 ZAC approuvés (aménagés ou non), voiries d'accès et de desserte comprises (aménagements existants) :



On ne dispose pas de carte/plan des périmètres de ZAC, uniquement de plans de compositions/aménagements réseaux et voiries sur les ZAC des Alizés et des groies (cf page suivante).
Les secteurs Nc suivent donc les plans si existants et les relevés de lots/parcelles fournis par les gestionnaires de ZAC en y intégrant les accès et voiries.

Les périmètres Nc diffèrent sensiblement du zonage Nt3 de l'ancien PLU (avant révision approuvée 2020), qui englobait quelques espaces hors ZAC.

Ce sont donc les périmètres « actés » lors de la création des ZAC qui sont classés en Nc, aménagés ou non.

Rappels :
Le PLU modifié n'autorisera aucune nouvelle installation dans les terrains, même ceux qui n'ont pas été aménagés/occupés. Le PLU doit respecter la servitude de PPRN et la Loi Littoral.

Les ZAC (sauf pins de Bussac) sont en risque submersion et feu de forêt : le PPRN y interdit toute augmentation de la capacité d'accueil donc aucune caravane ou tente n'y sera autorisée.

Plans de composition et de desserte des ZAC (extrait cahiers de charges) – supports pour délimitation du secteur Nc

. ZAC des Sablons de Bussac, renommée ZAC des Alizés en 1996 :



dossier de réalisation 08/03/1993

. ZAC Les Groies



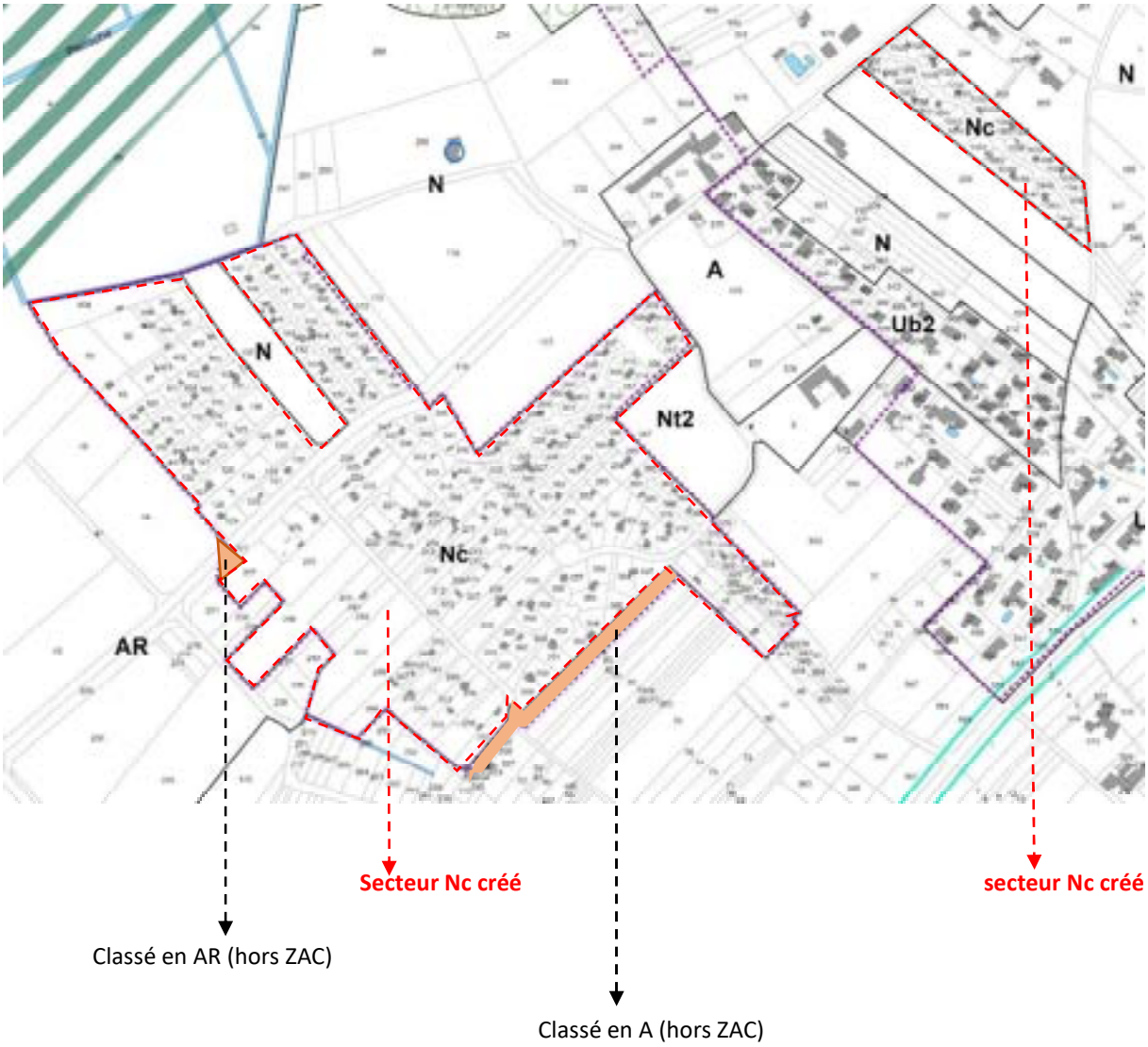
dossier de réalisation 08/03/1993

Il n'existe pas de plan de délimitation/ de composition pour :

- la ZAC des Pins de Bussac
- la ZAC des Sablons

La modification simplifiée a pour objet d'indicer les 4 périmètres des zones à camper du secteur de Bussac pour les classer en secteur Nc. Pour prendre en compte les limites réglementaires des périmètres de ZA, la création des secteurs Nc génère :

- La réduction du zonage N
- Une légère augmentation du zonage A
- Une légère augmentation du zonage AR



IV.2. Modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement écrit :

Les modifications du règlement écrit consistent à renseigner les dispositions propres au secteur Nc créé.

Le PLU ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée.

La DDTm a confirmé dans son courriel du 05/12/2023 qu'une construction à usage d'habitation ne peut être autorisé et que seuls de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes régulièrement édifiées, pourront être réalisés (bâtiments techniques, sanitaires prévus dans les cahiers des charges de certaines ZAC).

Rédaction du règlement retenue :

> **Article N-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
>
> Pour le secteur N créé,
> - Interdiction de toutes les destinations et sous destinations.
> - **Seuls sont autorisés et conditionnés :** l'entretien des constructions et installations régulièrement autorisées
>
> Il est important de préciser que cela ne concerne que les bâtiments sanitaires en dur régulièrement autorisés. **Au titre du code de l'urbanisme, l'entretien et la reconstruction ne peut porter que sur des bâtiments régulièrement autorisés.**
>
> - qu'il **n'est pas non plus possible d'autoriser le remplacement d'un mobile-home usagé par un neuf** puisque les installations admises étaient exclusivement caravanes ou tentes. »
>
> *rappel : le PPRN s »applique*.

V. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES

Les modifications de surfaces de zonages sont les suivantes :

	évolutions de surfaces
zonage N supprimé	Moins 16,03 ha
zonage Nc (créé)	15,67 ha (14,5 + 1,17 ha)
Zonage AR agrandi	Plus 0,03 ha
Zonage A agrandi	Plus 0,33 ha

VI. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les points modifiés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU sont compatibles avec les orientations générales du PADD.

L'évolution du règlement écrit et graphique est compatible avec les :

- Orientations générales d'aménagement
- Orientations générales d'équipement
- Orientations générales d'urbanisme
- Orientations générales de paysage
- Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Orientations générales concernant l'habitat
- Orientations générales concernant les transports et les déplacements
- Orientations générales concernant les réseaux d'énergie
- Orientations générales concernant le développement des communications numériques
- Orientations générales concernant l'équipement commercial
- Orientations générales concernant le développement économique
- Orientations générales concernant les loisirs

    - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
    - Objectifs chiffrés de réduction de la consommation agricole, naturelle et forestière

Le PADD prévoit l'orientation suivante :

« Stopper le développement des parcelles à camper (*dans le respect de la loi littoral, de la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, de prise en compte des risques naturels, …) «*

> La présente modification simplifiée vise uniquement à identifier les périmètres délimités en ZAC, aménagés ou non, voiries comprises, sans créer ou augmenter de droit à aménager/à construire.
> Elle ne participe pas au développement des ZAC.

VII. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

VII.1. Incidences sur la consommation des espaces agricoles et naturels

Ces modifications n'auront aucune incidence sur les zones agricoles et naturelles de la commune : les modifications du règlement ne conduisent pas à l'altération, la consommation de zones agricoles et naturelles, ou la remise en cause d'activités agricoles ou forestières.
Aucune zone agricole (A) ou naturelle (N) n'est réduite.

La modification simplifiée ne conduit à aucune ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles.

Elle ne concerne aucune surface déclarée à la PAC.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020, fixe notamment comme orientation :
«Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes »

La commune via son PLU optimise prioritairement les espaces urbains non aménagés, desservis et équipés, proche des commerces et équipements : organisation et densification des « dents creuses », « vides urbains » stratégiques dans la ville, et programme des opérations d'ensemble en extension de la partie agglomérée, propres à la réalisation d'opérations de logements mixtes, phasées (à 10 /15 ans).
Tout en veillant à conserver, dans ces quartiers ciblés, des densités suffisamment fortes et peu consommatrices d'espaces : respect lois ALUR et Grenelle

Le projet communal recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité sociale et générationnelle et d'intégration des populations.
Cette diversité passe par le développement d'une offre de logement qualitative et la mobilisation des espaces non construits insérés dans l'enveloppe urbaine actuelle, au sein de secteurs proches de la centralité.

Il s'agit de densifier ces secteurs et d'assurer leur diversification (habitat intermédiaire, petits collectifs, etc.) vers du logement aidé ou accessible par son coût et d'adapter l'offre à la demande.

> **La modification simplifiée ne vise pas à renforcer ou intensifier les aménagements, l'urbanisation et le logement sur les 4 ZAC de Bussac. Seul est autorisé l'entretien des installations existantes.**

VII.2. Incidences sur le milieu naturel

VII.2.1. Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques

Les habitats sensibles et/ou de fort intérêt écologique, ainsi que la biodiversité associée, se situent principalement :

- Dans les zones humides du marais de la Perroche, au nord-est et à l'est du secteur de Bussac,
- Dans les boisements qui bordent les deux sites délimitant les zones à camper.

Ces habitats de fort intérêt se situent en-dehors du secteur de la modification simplifiée n°1.
En outre, aucun Espace Boisé Classé n'est modifié.

Les modifications envisagées ne sont pas susceptibles de détruire ou dégrader des habitats pour lesquels les enjeux écologiques sont forts. La délimitation du secteur Nc couvre des surfaces aménagées et anthropisées.
Les habitats, à caractère anthropique, qui composent le secteur étudié ne sont pas susceptibles d'accueillir un cortège floristique d'intérêt ou des espèces rares ou dont les populations sont menacées.
Le caractère « naturel » qui y réside offre des réservoirs (lieux de vie) pour une biodiversité synanthrope qui peut être qualifiée « d'ordinaire » tout en permettant la circulation des espèces dont les capacités dispersives le permettent (notamment les espèces aviennes).
À noter que le règlement écrit de la zone N et des secteurs associés impose des clôtures permettant de préserver les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux. Elles doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

VII.2.2. Sur la trame verte et bleue

Les parcelles concernées par la modification de zonage se situent en-dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale.
À l'échelle de la commune, le secteur de Bussac est identifié comme une zone de rupture de la continuité.
En effet, le secteur Nc délimité à l'occasion de la présente modification simplifiée concerne des surfaces anthropisées, aménagées et équipées.

Il est à noter que le site conserve toutefois des éléments de nature offrant une certaine perméabilité à la biodiversité : jardins, arbres (dispersés ou linéaires), haies, cheminements étroits, donc peu fragmentant, et parfois à revêtement perméable…
La végétation en place est constituée de nombreuses espèces plantées exogènes (laurier, thuya…). Aussi, ce type de milieu anthropisé constitue davantage un intérêt pour les espèces « ordinaires ».



Photographie prise sur la zone à camper « Les Sablons » (Eau-Méga, 2023)

Le règlement écrit du secteur Nc interdit toute construction, ne permettant que l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées.

> **Compte tenu du fait que les parcelles concernées par la modification de zonage se situent en-dehors des principaux espaces de continuité écologique, et au regard de la règle générale d'inconstructibilité imposée par le règlement du secteur Nc, la modification simplifiée n°1 n'induira pas d'incidence nouvelle sur le secteur concerné.**

VII.2.3. Sur les zones humides

Le secteur concerné par la modification simplifiée n°1 se situe en-dehors des secteurs de pré-localisation de zones humides.
Les zones à camper sont largement aménagées et anthropisées.

Le règlement de la zone N figurant au PLU approuvé vise à préserver les milieux naturels.
En ce sens, la modification simplifiée n°1 n'a pas pour objet de créer de nouveaux droits en termes de constructibilité et d'aménagement.
Aussi, comme mentionné ci-dessus, le règlement écrit du secteur Nc ne permet que l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées.

> **Le secteur objet de la modification simplifiée n°1 se situe hors des zones potentiellement humides. En sus, le règlement du secteur Nc n'a pas vocation à permettre de nouvelles constructions ou aménagements susceptibles d'affecter les caractéristiques du sol, de dégrader ou de détruire une zone humide.**

VII.3. Incidences sur les ressources et pollutions

VII.3.1. Sur la gestion des eaux usées

Les 4 zones à camper sont aménagées, équipées et desservies par les réseaux.
Le règlement écrit de la zone N et des secteurs associés dispose que « toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou disposer d'un système d'assainissement autonome aux normes ».
Dans le cas des zones à camper de Bussac, l'ensemble du secteur concerné par la modification simplifiée est desservi par un réseau de collecte des eaux usées. Ces dernières sont ensuite dirigées vers le réseau public route de la Rémigeasse, avant d'être acheminées vers la station d'épuration située à Saint-Pierre-d'Oléron.

La modification simplifiée n°1 n'a pas pour objet de créer de nouveaux logements. Elle se limite à la reconnaissance de l'occupation existante. Par conséquent, **la présente modification n'occasionnera aucune population supplémentaire, donc elle n'augmentera pas les charges en entrée de station d'épuration**.

VII.3.2. Sur la gestion des eaux pluviales

Comme énoncé plus haut, le règlement de la zone N et des secteurs associés vise à préserver les milieux naturels. Le secteur Nc délimité dans la présente modification simplifiée s'inscrit dans cette démarche par une règle générale d'inconstructibilité.
La modification n°1 n'aura pas pour effet d'augmenter les surfaces bâties ou imperméabilisées sur les zones à camper, ce qui permettra :

- **De préserver la perméabilité des sols, induisant une infiltration prioritaire des eaux pluviales sur les parcelles,**
- **De maintenir la pente naturelle du sol,**
- **De conserver la fonctionnalité des noues et fossés en place, vers lesquels les eaux de ruissellement sont dirigés par la pente du sol.**

La modification n°1 n'aura pas pour effet de modifier les modalités de gestion des eaux pluviales en place.

VII.3.3. Sur les déchets

La gestion des déchets des 4 zones à camper est assurée par 3 points de collecte.
La modification simplifiée n°1 n'a pas pour objet de créer de nouveaux logements. Seul l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées est admis par le règlement écrit du PLU modifié. La modification n'augmentera pas la population existante, par conséquent elle n'aura pas pour effet d'augmenter significativement les déchets générés sur les zones à camper.

Les modalités de gestion des déchets ne sont pas impactées par la modification simplifiée.

VII.3.4. Sur la qualité de l'air

Les règles associées au secteur Nc interdisent les constructions :

- De la destination « exploitations agricoles et forestières »
- De la destination « commerce et activité de service »
- De la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires »

Est seulement admis l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées.
Aucun nouveau tronçon routier ne sera aménagé, par conséquent la présente modification n'aura pas pour effet d'augmenter le trafic de véhicules motorisés.

La modification simplifiée n°1 n'a pas pour vocation le développement d'aménagements ou d'activités émettant des gaz à effet de serre ou des polluants atmosphériques (particules en suspension, oxydes d'azote, dioxyde de soufre…).

VII.4. Incidences sur la qualité de vie

VII.4.1. Exposition aux risques et aux nuisances

Comme exposé dans les chapitres précédents, le secteur objet de la modification simplifiée n°1 est situé :

- Dans la zone rouge du PPRN, soumise aux risques de submersion marine et de feux de forêt ;
- Dans une zone d'aléa remontées de nappes, associée à de potentiels débordements de la nappe ;
- Dans une zone soumise à un risque sismique de niveau 3 (comme l'ensemble de la commune), mais non soumise aux mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des argiles.

La zone d'étude est donc sensible aux risques d'inondation (d'origines superficielle et souterraine) et de feux de forêt. Ces risques sont encadrés par le PPRN de Dolus-d'Oléron, qui vaut servitude et qui est, à ce titre, opposable au règlement écrit du PLU.

En cohérence avec le règlement écrit du PPRN, instaurant une règle d'inconstructibilité en zone rouge, la modification simplifiée n°1 :

- **Ne créera pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, ni aucun nouveau logement,**
- **Interdit toute construction nouvelle ; seul l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées est admis,**
- **Interdit la reconstruction des bâtiments détruits par submersion marine ou feu de forêt,**
- **Admet uniquement la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés,**
- **Ne permet aucune installation (y compris tente, caravane), ni remplacement de mobile home.**

Ces dispositions n'ont pas vocation à générer l'arrivée de population supplémentaire sur les zones à camper. Elles ont pour objectif de figer l'occupation existante, de l'encadrer et d'appliquer la réglementation initialement inscrite dans les cahiers des charges des ZAC, confirmée et renforcée par le PPRN.

Le règlement écrit de la zone N et des secteurs associés impose des clôtures permettant de préserver les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux. Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En outre, **les zones à camper sont équipées de poteaux incendie**. La réparation d'un poteau incendie aujourd'hui classé « à emploi restreint » sera prochainement réalisée. Les démarches ont été lancées auprès de la RESE.

Même si la modification du PLU ne vise pas et ne peut pas viser à conforter / augmenter l'accueil de population, c'est l'occasion pour la municipalité d'examiner, avec les gestionnaires de ZAC, les dispositifs sécurité en place en particulier pour le risque feu (extincteurs sur les lots, dispositifs communs, réserve/bâche existante, conformité des dessertes et accès pompiers …).
Afin de renforcer la défense incendie sur les zones à camper, la commune porte le projet d'acheter des parcelles pour la pose de bâches. Les deux projets (n°40 et n°53) du Schéma de Défense Extérieure Contre l'Incendie sont envisagés de la manière suivante :

- **Acquisitions foncières en 2024,**
- **Pose des équipements en 2025.**

La règle d'inconstructibilité régissant le secteur Nc contribue également à ne pas augmenter les nuisances sur le site.

NB : La compatibilité de la modification simplifiée n°1 avec les servitudes d'utilité publique est présentée au chapitre XII. COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

VII.4.2. Transports et déplacements

La modification simplifiée n°1 ne prévoit aucune création de voiries, liaisons nouvelles. Le site est déjà entièrement desservi par un réseau de voies et cheminements. Ce réseau permet de rejoindre facilement le bourg de la commune.

> **Toute nouvelle construction est interdite dans le secteur concerné par la présente modification, par conséquent les besoins en matière de déplacements à l'intérieur et autour du site ne sont pas susceptibles d'augmenter.**

VII.4.3. Equipements et services communaux

Comme cité dans le paragraphe précédent, le site est desservi par un réseau de liaisons connectées au bourg de Dolus-d'Oléron. Les résidents des zones à camper ont donc la possibilité de bénéficier des services et équipements de la commune.

Dans le cas où les besoins de la zone évolueraient, le règlement écrit du secteur Nc autorise les locaux techniques d'équipements d'intérêt collectif, sous réserve que leur nature et leur importance soient compatibles avec la sécurité et la salubrité, qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec l'habitat, et dans le respect des dispositions de la Loi Littoral.
Tout aménagement sera soumis aux dispositions réglementaires du PPRN.

> **Les zones à camper sont à proximité du bourg et desservies par un réseau de liaisons permettant de s'y rendre facilement. Elles bénéficient ainsi de l'accès aux petits commerces, services de proximité, équipements d'intérêt collectif, etc.**

VII.4.4. Cadre de vie et paysage

La modification simplifiée n'aura aucune incidence sur le site remarquable de l'île d'Oléron. En effet, **les secteurs de ZAC objets de la modification ne se situent pas dans un site protégé, inscrit ou classé**.

Elle ne conduit pas à la suppression d'un élément paysager ou d'un Espace Boisé Classé.

Aucun périmètre de monuments protégés ne concerne le secteur et **aucun élément de patrimoine** (art.L.151-19 du CU) n'est identifié dans le secteur objet de la modification.

VII.5. Incidences sur Natura 2000

Comme détaillé dans le chapitre relatif aux protections environnementales, le secteur objet de la modification simplifiée n°1 est bordé par le site Natura 2000 du marais de la Seudre : ce dernier borde la limite séparative nord de la ZAC Les Groies et l'ouest de la ZAC Les Sablons.

> **Les zones à camper se situent en-dehors du site Natura 2000. Les habitats concernés par la modification ne sont pas d'intérêt communautaire.**
> **L'anthropisation du site n'est pas favorable aux espèces d'intérêt communautaire.**

Seul un lien hydraulique est susceptible de subsister via le ruissellement des eaux pluviales (cf. chapitre relatif aux réseaux de l'état initial de l'environnement).
Toutefois :

- Les eaux pluviales sont actuellement gérées par infiltration prioritaire sur les parcelles,
  - *La perméabilité du sol ne sera pas affectée par la présente modification,*
- Les eaux qui n'ont pas pu s'infiltrer ruissellent vers des noues et fossés,
  - *Les noues et fossés en place seront conservés,*
- En bordure des zones à camper, notamment en limite avec le marais de la Perroche, l'infiltration des eaux pluviales est facilitée par une végétation dense, multistrate et plurispécifique.
  - *La végétation en place n'est pas susceptible d'être affectée par la présente modification. Aucun élément paysager, ni aucun Espace Boisé Classé n'est supprimé.*

La modification simplifiée ne modifiera pas les modalités de gestion des eaux pluviales existantes, qui permettent une gestion des eaux pluviales sur les zones à camper, limitant le ruissellement des eaux pluviales jusqu'au site Natura 2000.

VIII. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ARTICLES L.153-45 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les modifications du PLU apportées par la présente procédure, ne relèvent pas :

- **De la révision art L 153-31 du cu) :**
  En effet les modifications réglementaires écrites et graphiques n'ont pas pour effet :
  1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
  4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
  5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- **De la modification de droit commun avec Enquête publique (art L 153-41 du cu) :**
  En effet les modifications réglementaires écrites et graphiques n'ont pas pour effet :
  1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'(urbanisme

La présente modification du document d'urbanisme :

- **Ne diminue pas globalement les possibilités de construire . elle reconduit le principe d'inconstructibilité sur les 4 ZAC.**

- **Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**

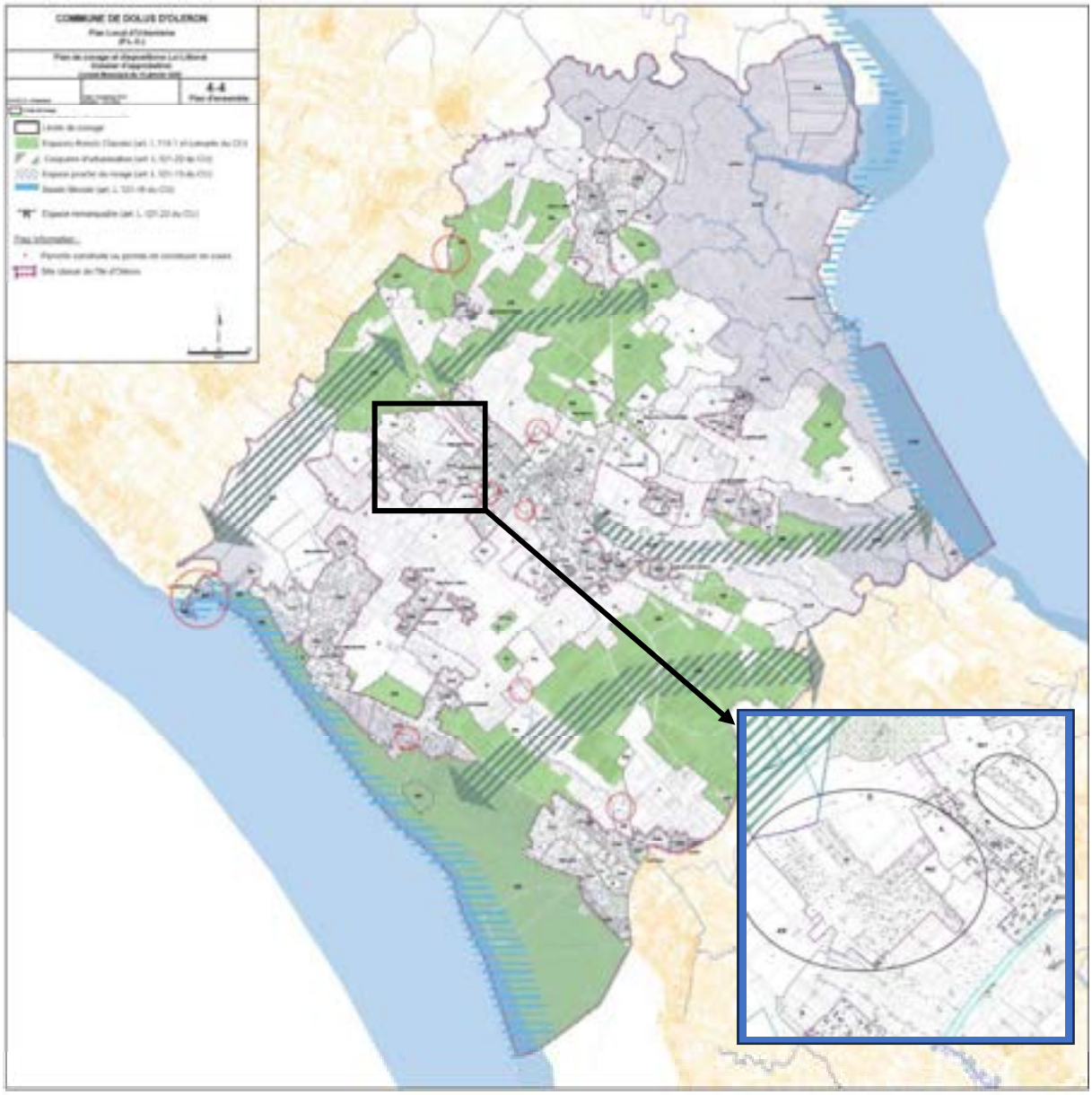
- **Ne conduit pas à une majoration globale de plus de 20 % des possibilités de construction :**
  La modification n'engendre pas de majoration globale de plus de 20 % de la possibilité de construction ; la capacité d'accueil en logements est inchangée (nulle).

De fait c'est la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public qui est retenue pour faire évoluer le document d'urbanisme.

IX. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Les secteurs Nc ne se situent pas :

- Dans les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral
- Dans les espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral
- Dans la bande littorale au sens de la Loi Littoral
- Dans les coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral



Au titre de la loi Littoral, ces 4 ZAC ne constituent pas des « agglomérations », villages », ou SDU (secteurs déjà urbanisés) autorisant les constructions à usage d'habitation. Ils sont situés en discontinuité du bourg de Dolus.

X. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX

X.1. SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 10 mars 2022 en vue de sa mise en œuvre jusqu'en 2027.
Il fixe 4 catégories d'objectifs majeurs : créer les conditions de gouvernance favorables, réduire les pollutions, agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et évalue la compatibilité du projet avec ceux-ci.

OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU
A- CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
OPTIMISER L'ORGANISATION DES MOYENS ET DES ACTEURS	
Mobiliser les acteurs, favoriser leur organisation à la bonne échelle et assurer la gestion concertée de l'eau	Non directement concerné
Optimiser l'action de l'État et les établissements publics dans la prise en compte des enjeux de l'eau au sein des politiques sectorielles et renforcer la synergie des moyens financiers	
Mieux communiquer, informer et former	
MIEUX CONNAITRE POUR MIEUX GERER	
Renforcer les connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques, développer la recherche, l'innovation, la prospective et partager les savoirs	Non directement concerné
Évaluer l'efficacité des politiques de l'eau	
DEVELOPPER L'ANALYSE ECONOMIQUE DANS LE SDAGE	
Evaluer les enjeux économiques des programmes d'actions pour rechercher une meilleure efficacité et s'assurer de leur acceptabilité sociale	Non directement concerné
CONCILIER LES POLITIQUES DE L'EAU ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
Partager la connaissance et améliorer la prise en considération des enjeux environnementaux par les acteurs de l'urbanisme	Non directement concerné
Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement économique, dans une perspective de changements globaux	Le présent chapitre vise à évaluer la prise en compte des enjeux de l'eau dans le projet.
B- REDUIRE LES POLLUTIONS	
AGIR SUR LES REJETS EN MACROPOLLUANTS ET MICROPOLLUANTS	
Limiter durablement les pollutions par les rejets domestiques, par temps sec et temps de pluie	L'ensemble du secteur Nc est desservi par un réseau de collecte des eaux usées, qui sont ensuite traitées par la station d'épuration de Saint-Pierre-d'Oléron. Les eaux de pluies sont principalement infiltrées par les sols perméables du site. Les eaux de ruissellement qui subsisteraient sont réceptionnées par des noues, fossés, ou infiltrées au droit de la végétation qui borde les ZAC. La modification simplifiée n'aura pas d'effet sur la gestion des eaux usées et pluviales en place.
Réduire les pollutions liées aux micropolluants	

REDUIRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE AGRICOLE ET ASSIMILEE	
Mieux connaître et communiquer pour mieux définir les stratégies d'actions dans le cadre d'une agriculture performante aux plans économique, social et environnemental	Non directement concerné
Promouvoir les bonnes pratiques respectueuses de la qualité des eaux et des milieux	
Cibler les actions de lutte en fonction des risques et enjeux	
PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DE L'EAU POUR L'EAU POTABLE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS LIEES A L'EAU	
Des eaux brutes conformes pour la production d'eau potable. Une priorité : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs	La commune de Dolus-d'Oléron n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage. Les eaux de pluie sont gérées sur les parcelles des zones à camper. Le règlement du secteur Nc interdit toute construction à destination d'une activité économique. Seul est autorisé l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées.
Améliorer la qualité des ouvrages qui captent les eaux souterraines et prévenir les risques de contamination	
Une eau de qualité satisfaisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme	
Eaux de baignade et eaux destinées à l'eau potable : lutter contre la prolifération des cyanobactéries	
SUR LE LITTORAL, PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DES EAUX COTIERES, DES ESTUAIRES ET DES LACS NATURELS	
Concilier usages économiques et restauration des milieux aquatiques	Le secteur Nc ne concerne que des surfaces déjà aménagées et équipées. Les modifications envisagées ne sont pas susceptibles de détruire ou dégrader des habitats des écosystèmes lacustres et littoraux.
Mieux connaître et préserver les écosystèmes lacustres et littoraux afin de favoriser le bon fonctionnement et la biodiversité de ces milieux riches et diversifiés	
GERER LES MACRODECHETS	Les zones à camper sont équipées de 3 points de collecte des déchets. La modification n'aura pas pour effet d'augmenter les déchets générés.
C- AGIR POUR ASSURER L'EQUILIBRE QUANTITATIF	
MIEUX CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE POUR MIEUX GERER	Non directement concerné
GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU EN INTEGRANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	La présente modification simplifiée n°1 n'aura pas pour effet d'imperméabiliser les sols ou de supprimer un élément de végétation. Elle n'induira pas une augmentation de la population, par conséquent elle n'augmentera pas la consommation en eau potable.
ANTICIPER ET GERER LA CRISE	Non directement concerné
D –PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
REDUIRE L'IMPACT DES AMENAGEMENTS ET DES ACTIVITES SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	
Concilier le développement de la production énergétique et les objectifs environnementaux du SDAGE	Le règlement du secteur Nc interdit toute construction à destination d'une activité économique. Seul est autorisé l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées.
Gérer et réguler les débits en aval des ouvrages	
Préserver et gérer les sédiments pour améliorer le fonctionnement des milieux aquatiques, assurer un transport suffisant des sédiments et limiter les impacts du stockage des sédiments dans les retenues	
Identifier les territoires concernés par une forte densité de petits plans d'eau, et réduire les impacts cumulés des plans d'eau	
GERER, ENTRETENIR ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITE ECOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
Gérer durablement les cours d'eau en respectant la dynamique fluviale, les équilibres écologiques et les fonctions naturelles	Le secteur Nc délimite uniquement des surfaces déjà aménagées et équipées. Il n'altérera pas les continuités écologiques existantes.
Préserver, restaurer la continuité écologique	

Prendre en compte les têtes de bassins versants et préserver celles en bon état	
Intégrer la gestion piscicole et halieutique dans la gestion globale des cours d'eau, des plans d'eau et des zones estuariennes	
PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE LIEE A L'EAU	
Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux du bassin Adour-Garonne	Le secteur Nc, et plus généralement l'ensemble du secteur objet de la modification simplifiée, se situe en-dehors du site Natura 2000 du marais de la Seudre (marais de la Perroche). Les habitats concernés par la modification ne sont pas d'intérêt communautaire. L'anthropisation du site n'est pas favorable aux espèces d'intérêt communautaire.
Préserver et restaurer les poissons grands migrateurs amphihalins, leurs habitats fonctionnels et la continuité écologique	
Stopper la dégradation anthropique des milieux et zones humides et intégrer leur préservation dans les politiques publiques	
Préservation des habitats fréquentés par les espèces remarquables menacées ou quasi-menacées du bassin	
REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'EROSION DES SOLS	
Réduire la vulnérabilité et les aléas en combinant protection de l'existant et maîtrise de l'aménagement et de l'occupation des sols	En cohérence avec le règlement écrit du PPRN, instaurant une règle d'inconstructibilité en zone rouge, la modification simplifiée n°1 : - Ne créera pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, ni aucun nouveau logement, - Interdit toute construction nouvelle ; seul l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées est admis, - Interdit la reconstruction des bâtiments détruits par submersion marine ou feu de forêt, - Admet uniquement la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés, - Ne permet aucune installation (y compris tente, caravane), ni remplacement de mobile home.

La modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.

X.2. SAGE Charente

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SAGE Charente et évalue la compatibilité du projet de PLU avec ceux-ci.

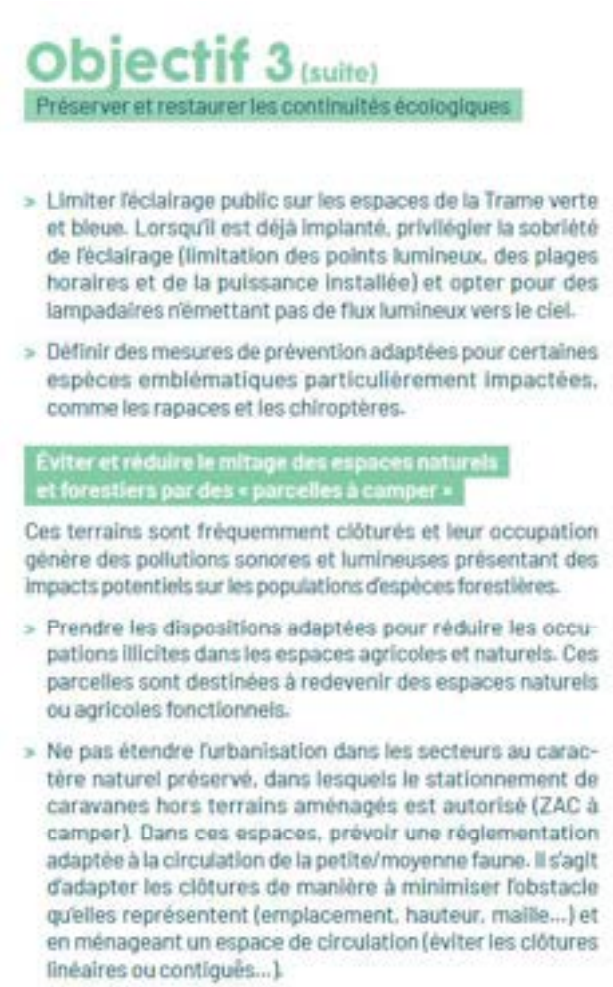
OBJECTIFS DU SAGE	COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU
ORIENTATION A : ORGANISATION, PARTICIPATION DES ACTEURS ET COMMUNICATION	
Organiser la mise en œuvre du SAGE Charente	Non directement concerné
Orienter les financements, sensibiliser et accompagner les acteurs du bassin	
Améliorer la connaissance	
ORIENTATION B : AMENAGEMENTS ET GESTION SUR LES VERSANTS	
Connaître, préserver et restaurer les éléments du paysage stratégiques pour la gestion de l'eau sur les versants	La présente modification n'aura pas pour effet d'imperméabiliser les sols ou de supprimer un élément de végétation. Les eaux de pluies sont principalement infiltrées par les sols perméables du site. Les eaux de ruissellement qui subsisteraient sont réceptionnées par des noues, fossés, ou infiltrées au droit de la végétation qui borde les ZAC. La modification simplifiée n'aura pas d'effet sur la gestion des eaux pluviales en place.
Prévenir et gérer les ruissellements en milieu rural	
Prévenir et gérer les ruissellements en milieu urbain	

ORIENTATION C : AMENAGEMENT ET GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES	
Protéger et restaurer les zones humides	Le secteur objet de la modification simplifiée n°1 se situe hors des zones potentiellement humides et ne concerne aucun cours d'eau. Le règlement du secteur Nc n'a pas vocation à permettre de nouvelles constructions ou aménagements susceptibles d'affecter les caractéristiques du sol.
Protéger le réseau hydrographique	
Restaurer le réseau hydrographique	
Encadrer et gérer les plans d'eau	
Développer la connaissance pour gérer les marais rétro-littoraux, l'estuaire et la mer du pertuis d'Antioche	
ORIENTATION D : PREVENTION DES INONDATIONS	
Améliorer la connaissance et favoriser la culture du risque inondation	En cohérence avec le règlement écrit du PPRN, instaurant une règle d'inconstructibilité en zone rouge, la modification simplifiée n°1 : - Ne créera pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, ni aucun nouveau logement, - Interdit toute construction nouvelle ; seul l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées est admis, - Interdit la reconstruction des bâtiments détruits par submersion marine ou feu de forêt, - Admet uniquement la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés, - Ne permet aucune installation (y compris tente, caravane), ni remplacement de mobile home.
Préserver et restaurer les zones d'expansion des crues et de submersion marine	
ORIENTATION E : GESTION ET PREVENTION DU MANQUE D'EAU A L'ETIAGE	
Préciser des modalités de gestion et de prévention des étiages	La modification simplifiée n'induira pas une augmentation de la population, par conséquent elle n'augmentera pas la consommation en eau potable.
Maîtriser les demandes en eau	
Optimiser la répartition quantitative de la ressource	
ORIENTATION F : GESTION ET PREVENTION DES INTRANTS ET REJETS POLLUANTS	
Organiser et accompagner les actions de restauration de la qualité de l'eau	L'infiltration progressive des eaux pluviales dans le sol et la végétation spontanée et diversifiée existantes sur le site, notamment le long de ses limites séparatives, contribuent à gérer les polluants. Ces éléments ne sont pas susceptibles d'être altérés par la modification simplifiée.
Améliorer l'efficience de l'utilisation des intrants et réduire les rejets polluants d'origine agricole	
Réduire les rejets et polluants d'origine non agricole	
Suivre l'état des eaux et des milieux aquatiques	

La modification du PLU est compatible avec les objectifs du SAGE Charente.

XI. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT2

EXTRAIT DOO SCOT2 – PROJET ARRETE 29/09/2023 :



Objectif 3 (suite)

Préserver et restaurer les continuités écologiques

- Limiter l'éclairage public sur les espaces de la Trame verte et bleue. Lorsqu'il est déjà implanté, privilégier la sobriété de l'éclairage (limitation des points lumineux, des plages horaires et de la puissance installée) et opter pour des lampadaires n'émettant pas de flux lumineux vers le ciel.
- Définir des mesures de prévention adaptées pour certaines espèces emblématiques particulièrement impactées, comme les rapaces et les chiroptères.

Éviter et réduire le mitage des espaces naturels et forestiers par des « parcelles à camper »

Ces terrains sont fréquemment clôturés et leur occupation génère des pollutions sonores et lumineuses présentant des impacts potentiels sur les populations d'espèces forestières.

- Prendre les dispositions adaptées pour réduire les occupations illicites dans les espaces agricoles et naturels. Ces parcelles sont destinées à redevenir des espaces naturels ou agricoles fonctionnels.
- Ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs au caractère naturel préservé, dans lesquels le stationnement de caravanes hors terrains aménagés est autorisé (ZAC à camper). Dans ces espaces, prévoir une réglementation adaptée à la circulation de la petite/moyenne faune. Il s'agit d'adapter les clôtures de manière à minimiser l'obstacle qu'elles représentent (emplacement, hauteur, maille...) et en ménageant un espace de circulation (éviter les clôtures linéaires ou contiguës...).

Le secteur Nc délimité par la modification simplifiée n°1 est aménagé et équipé. La modification simplifiée n'a pas pour objet de permettre les constructions nouvelles. Elle se limite à la reconnaissance de l'occupation existante. Seul est autorisé l'entretien des installations en place.

Le secteur Nc évite les réservoirs de biodiversité, les principaux corridors écologiques et les habitats d'intérêts communautaires. Fortement anthropisé, le site n'est pas favorable à la présence d'espèces d'intérêt communautaire.

Le règlement écrit de la zone N et des secteurs associés impose des clôtures permettant de préserver les continuités écologiques. Elles doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

En outre, le règlement dispose que tout traitement végétal et paysager doit s'effectuer à partir de végétaux d'essences locales.
La modification simplifiée n°1 ne supprime aucun Espace Boisé Classé, ni aucun élément paysager.

Les 4 ZAC ne constituent pas des « agglomérations », villages » ils n'ont pas été identifiés au SCOT2 comme SDU (secteurs déjà urbanisés) au titre de la Loi Littoral, autorisant les constructions à usage d'habitation. Ils sont situés en discontinuité du bourg de Dolus.
Ils ne peuvent être considérés comme des « campings ».

XII. COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique présentes à proximité ou sur le secteur de la modification simplifiée n°1 sont listées et localisées ci-dessous.



Site classé de l'Île d'Oléron et site classe du Domaine de Matha (AC2)

Servitudes de protection des canalisations publiques d'eau (A5)

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2)

Plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 17-08-2018 (PM1)

Comme déjà mentionné au sujet du PPRN dans les chapitres antérieurs, les dispositions relatives aux servitudes s'appliquent à tout projet prenant place dans leur périmètre.

Il est à noter que **la modification simplifiée n°1 :**

- **Ne créera pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, ni aucun nouveau logement,**
- **Interdit toute construction nouvelle ; seul l'entretien des installations existantes régulièrement autorisées est admis,**
- **Interdit la reconstruction des bâtiments détruits par submersion marine ou feu de forêt, et limite la reconstruction aux bâtiments régulièrement édifiés,**
- **Ne permet aucune installation (y compris tente, caravane), ni remplacement de mobile home,**
- **N'a pas vocation à générer l'arrivée de population supplémentaire.**

XIII. LES PIECES DU PLU MODIFIEES

La modification simplifiée n°1 du PLU concerne les pièces suivantes :

- Le règlement écrit – pièce 3
- Les plans règlementaires – pièce 4

Le présent dossier de modification simplifiée n°1 comporte les pièces suivantes :

- La présente notice de présentation – pièce 1 ter
- Le règlement écrit – pièce 3
- des extraits des plans règlementaires concernés, avant/après modification simplifiée n°1-pièce 4

DOLUS D'OLERON
Modification simplifiée n°1

Notice de présentation

GHECO/EAU MEGA
Août 2024

COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

1quinques. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MISE EN CONFORMITE N°2

DOSSIER D'APPROBATION
Arrêté préfectoral du 27 mars 2025

sce
Aménagement
& environnement



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Dolus d'Oléron

Projet de protection rapprochée contre la submersion du hameau «Les Allards »

23/07/2024

Contexte et objectifs du projet

Présentation générale du projet

Situation du projet vis-à-vis du PLU

Mise en compatibilité du PLU

sce
Aménagement
& environnement

Contexte et objectifs du projet



Contexte et objectifs du projet

- **Le hameau des Allards est fortement exposé au risque de submersion lors des tempêtes (les modélisations numériques de submersion ont montré qu'un évènement d'une ampleur Xynthia + 20 cm pouvait entraîner la submersion de 177 habitations avec des hauteurs d'eau de 50 cm à plus d'1 m) ;**

- **Le projet s'inscrit dans le cadre du PAPI de l'Ile d'Oléron (fiche action 7.1) ;**

- **L'aménagement projeté est donc un ouvrage de protection collectif fermant le système sur les points hauts de la topographie locale. Les autres secteurs seront traités par mise en œuvre de protections individuelles ;**

- **Le nombre d'habitations protégées par ce nouveau système d'endiguement est de 209.**

02.

Présentation du projet



Présentation du projet

Le projet prévoit :

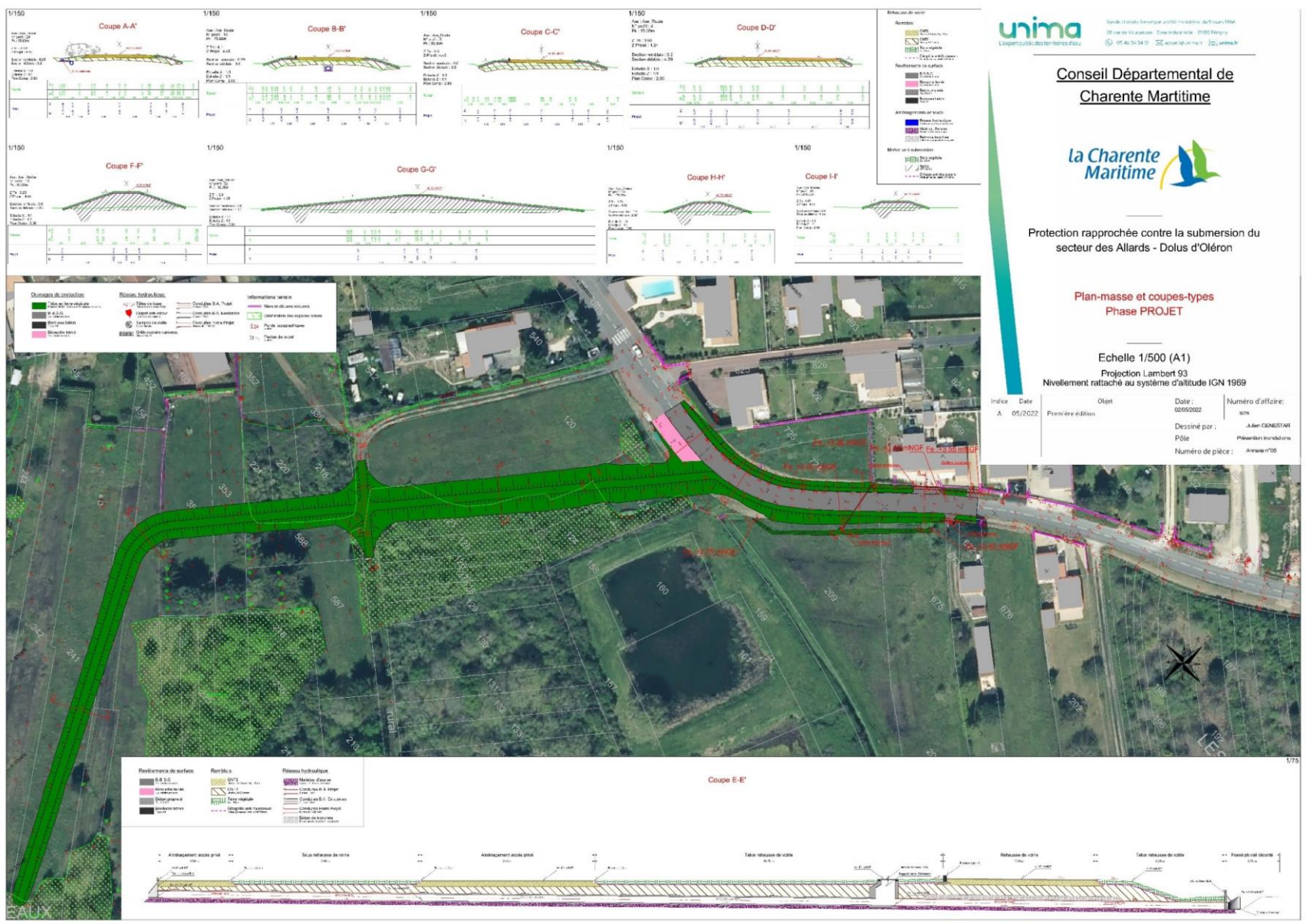
- **une rehausse de voirie d'environ 115 ml sur l'emprise de la Route des Huitres. L'ouvrage côte d'arase de 4.45 m NGF. La pente de raccordement avec la chaussée existante sera de 4% ;**

- **un merlon de terre anti-submersion de 300 ml situé entre la Route des Huitres et l'extrémité Sud du dispositif de protection dans les prairies enherbées. Le noyau d'argile sera recouvert d'une couche de terre végétale de 20cm d'épaisseur permettant à une végétation autochtone de se développer et de le stabiliser ;**

- **un réseau d'écoulement hydraulique des eaux de pluie constitué de conduites en béton armé ou fibré et de conduites en fonte. Cet aménagement a pour fonction de maintenir l'écoulement hydraulique existant des eaux pluviales à l'état projeté tout en évitant les entrées d'eau dans la zone protégé grâce à un clapet anti-retour ;**

- **un fossé de drainage s'étendant sur 61 ml pour se raccorder au fossé d'évacuation existant. Il sera situé à 2 mètres minimum du pied de talus de la rehausse de voirie.**

Présentation du projet



03.

Situation du projet vis-à-vis du PLU



Situation du projet vis-à-vis du PLU

Le projet de digue s'insère à l'interface de plusieurs zonages réglementaires :

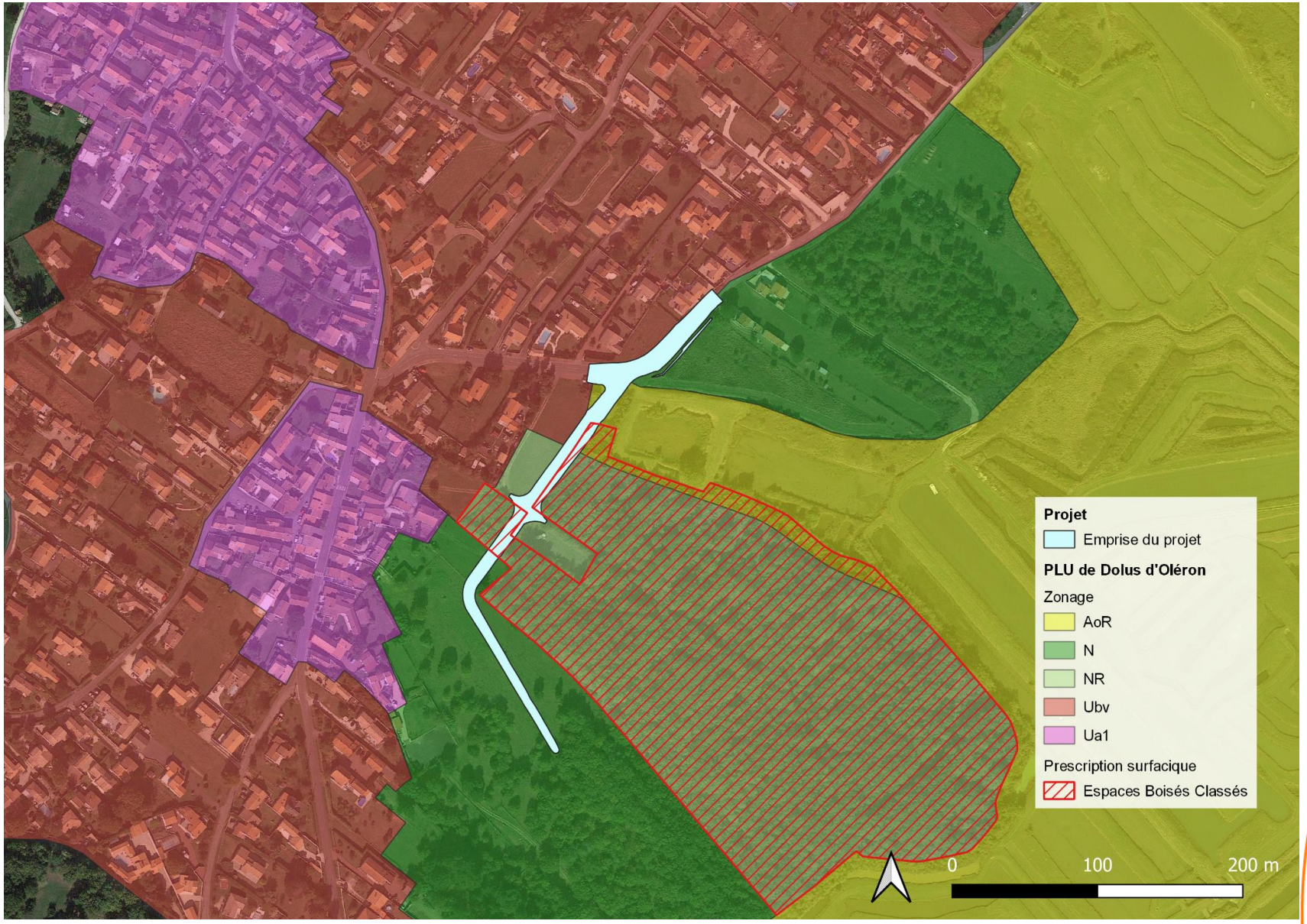
- N : zone naturelle ;
- NR : secteurs naturels et boisés remarquables ;
- UBv : zones d'extensions résidentielles en continuité de cœurs de villages ;
- AoR : espace aquacole en espaces remarquables.

Le secteur NR se superpose ici avec un Espace Boisé Classé (EBC).

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Dolus d'Oléron est nécessaire à la réalisation du projet de digue de protection, opération faisant l'objet d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La modification apportée au PLU se limitera donc strictement à la réalisation du projet de digue de protection.

Situation du projet vis-à-vis du PLU



04.

Mise en compatibilité du PLU



Mise en compatibilité du PLU

Au total, **881 m²** d'Espaces Boisés Classés seront déclassés. Si on se réfère à l'échelle communale, la surface totale des EBC identifiés par le PLU de Dolus d'Oléron est d'environ 792 ha. La perte de 881 m² d'EBC à l'échelle communale représente donc **0,01 % de la surface totale des EBC** de la commune de Dolus d'Oléron.

Une demande d'autorisation de défrichement a par ailleurs été déposée dans le cadre du projet de protection rapprochée contre la submersion du hameau «Les Allards ».

Les incidences de la mise en compatibilité sont très faibles. Plusieurs mesures seront mises en place dans le cadre du projet :

- Travaux réalisés en tenant compte des exigences écologiques des espèces végétales et animales ;
- Évitement des secteurs à enjeux ;
- Compensation du défrichement avec la plantation d'un fourré bénéfique pour l'avifaune nicheuse (plantation de 750 m²) au sud-ouest de la future digue. Et versement d'une indemnité au Fond stratégique de la forêt et du bois (FSFB) ;
- Proposition de classement en EBC des reboisements.

Mise en compatibilité du PLU : Plan de zonage après mise en compatibilité



sce

Aménagement
& environnement

sce.fr

GROUPE KERAN