

MARENNES-HIERS-BROUAGE
Commune déléguée de Marennes

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
PADD

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 6 Avril 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 06/04/2021

Mme Claude BALLOTEAU
Maire de Marennes-Hiers-Brouage



SOMMAIRE

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	2
A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités aquacoles et agricoles, les paysages urbains et les entrées de ville	3
A2 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques	5
A3 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, activités et équipements dans la « ville centre »	6
A4 – Poursuivre la préservation-valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire de la commune	8
A5 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et nuisances	9
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.	10
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	11
B2 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les parcours « tout » automobiles en favorisant le développement harmonieux du centre-ville aggloméré et les mobilités « douces »	12
B3 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, les pôles d'animation de la ville et en requalifiant les zones d'activités «périphériques » et d'entrées de ville	13
B4 - Préserver et permettre le développement des activités aquacoles et agricoles	14
B5 - Soutenir un développement qualitatif, intégré et fonctionnel des activités économiques, touristiques et des loisirs sur des secteurs adaptés en prenant en compte la sensibilité environnementale, paysagère du site et les risques	15
C – Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'étalement urbain	17

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.

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités aquacoles et agricoles, les paysages urbains et les entrées de ville/ maîtriser l'étalement urbain

- ✓ **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 naturels, aquacoles et agricoles, emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et du territoire : les marais, les espaces agricoles, les plages et les dunes, les boisements
 - . Intégrer les activités agricoles et aquacoles, qui participent à l'entretien et à l'animation de ces espaces et paysages
- ✓ **Valoriser le Port et le chenal de la Cayenne** 
 - . Poursuivre les actions de requalification de la jonction ville/marais
 - . Assurer la qualité et le renforcement des liaisons douces
 - . Poursuivre la préservation des cabanes traditionnelles, identitaires et du petit patrimoine, en articulation avec les actions de valorisation des appontements et abords du chenal
- ✓ **Requalifier l'ancien site industriel du Petit Port des Seynes et ses abords** 
 - . Programmer le traitement et la « mutation » de la friche industrielle,
 - . Mettre en œuvre, à moyen-long terme, un projet de renouvellement urbain sur cet espace stratégique en interface centre-ville / Port / marais (secteur de « transition » : urbanisation qualitative, aménagement d'équipements d'intérêt collectif, remise à l'état naturel d'espaces « tampons » entre la ville et les marais...), après dépollution du site
- ✓ **Respecter et valoriser la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune** 
 - . Garantir la qualité des extensions urbaines programmées, futures du centre-ville
 - . Assurer la qualité de l'insertion des constructions dans les quartiers existants
 - . Préserver les franges urbaines/agricoles (interfaces)
 - . Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du centre-ville aggloméré, la préservation d'espaces libres (jardins, espaces publics...) et le développement de circulations « douces » qui participent à la qualité du cadre de vie et à son appropriation par les habitants et les visiteurs

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités aquacoles et agricoles, les paysages urbains et les entrées de ville

✓ Maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers



. Respecter les principes de développement durable et d'équilibre entre les zones constructibles et les secteurs naturels et agricoles à préserver, maîtriser l'étalement urbain en respectant les dispositions de la Loi Littoral et le principe de continuité de l'urbanisation, tout en prévoyant les surfaces nécessaires à l'accueil de nouvelles populations et d'équipements d'intérêt collectif, pour assurer le rôle et les fonctions de « ville- centre » et polarisante du Bassin de Marennes et du Pays Marennes-Oléron

. Organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles « résiduelles » du centre-ville aggloméré, pour favoriser l'intensification urbaine, pour maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels et l'étalement urbain

. Intégrer les capacités de requalification et/ou de mutations futures d'espaces déjà aménagés, stratégiques de par leur situation en centre-ville et abord directs, par des zonages et dispositifs adaptés dans l'attente d'un projet d'aménagement global

. Poursuivre les traitements paysagers des abords de la RD 728 le long des zones d'activités

. Favoriser les actions de requalification des zones d'activités (qualitative et fonctionnelle)

✓ Préserver les axes structurants, d'accès et de découverte de la ville



. Poursuivre des aménagements des rues et espaces publics dans le centre-ville et quartiers, à la Cayenne

. Anticiper l'aménagement d'un accès lisible et qualitatif en entrée « est » de la ville vers le Port

. Prévoir des circulations douces dans tous les projets de requalification et de développement, pour redonner toute leur place aux piétons et aux cyclistes

A2 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">✓ Protéger et valoriser la biodiversité✓ Garantir le maintien des continuités écologiques indispensables aux déplacements des espèces au sein des espaces naturels et agricoles et dans des zones urbaines ou à urbaniser |  | <ul style="list-style-type: none">. Préserver prioritairement les espaces remarquables et les sites d'intérêt communautaire (Réseau Natura 2000). Prendre en compte les Trames Verte et Bleue et corridors/continuités écologiques, dans les espaces naturels, agricoles, ainsi que dans et aux abords des secteurs urbanisés (existants ou futurs). Protéger les milieux naturels plus ordinaires (boisements, cours d'eau, haies, etc.). Intégrer les activités existantes, notamment agricoles et aquacoles, touristiques. Maîtriser l'évolution et le développement des quartiers bâtis et de l'habitat dans les secteurs les plus sensibles |
| <ul style="list-style-type: none">✓ Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion intégrée des eaux usées et des eaux pluviales |  | <ul style="list-style-type: none">. Intégrer des dispositifs de gestion et régulation des eaux dans le règlement (emprises, espaces libres protégés, coefficient de pleine terre adaptés...) et dans les OAP |
| <ul style="list-style-type: none">✓ Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et aquacoles/agricoles, adapté en fonction de la sensibilité des sites |  | <ul style="list-style-type: none">. Prévoir :<ul style="list-style-type: none">– La création et le développement des activités agricoles et aquacoles prioritaires– Le développement d'activités touristiques et de loisirs qualitatives et intégrées– Les mises aux normes et développement très maîtrisé des autres activités |
| <ul style="list-style-type: none">✓ Programmer la requalification et la dépollution de la friche industrielle du Petit Port des Seynes |  | <ul style="list-style-type: none">. Envisager sa mutation sous la forme d'une opération de renouvellement urbain qualitative, intégrant l'articulation Port/marais |
| <ul style="list-style-type: none">✓ Maîtriser le développement des équipements d'intérêt collectif en zones agricoles et naturelles |  | <ul style="list-style-type: none">. Anticiper les besoins d'évolution des équipements (station d'épuration, ouvrages portuaires, espaces publics...), dans le respect de la loi Littoral |

A3 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, activités et équipements dans la « ville centre »

Urbanisme

- | | | |
|--|---|---|
| ✓ Conforter l'urbanisation à l'intérieur du centre-ville aggloméré et en continuité | ➔ | <ul style="list-style-type: none">. Conforter le rôle de centralité du centre-ville identitaire, en y confortant les activités, équipements et commerces/services de proximité, le développement de l'habitat.. Préserver le patrimoine bâti ancien, les formes urbaines et les éléments de paysage structurants. Optimiser les espaces résiduels, « dents creuses » et « vides urbains » insérés dans les quartiers agglomérés et desservis, tout en conservant une trame verte urbaine de jardins et d'espaces libres |
| ✓ Organiser un développement de nouveaux quartiers en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels | ➔ | <ul style="list-style-type: none">. Assurer un développement qualitatif, maîtrisé, organisé et progressif en continuité des quartiers résidentiels et des équipements : aménagement de l'éco-quartier de la Marquina, aboutissement du quartier résidentiel sur Fief du Grand-Seize-Un à l'ouest du centre-ville,.... Maîtriser ou requalifier les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines dans les secteurs soumis aux risques. Programmer le développement, en plusieurs phases, du quartier du Port au sud du centre-ville, notamment par la mutation des terrains de sports et de loisirs du stade Métreau et par la requalification de la friche industrielle du Petit Port des Seynes |
| ✓ Valoriser et conforter le quartier de Marennes-Plage (habitat, activités économiques, loisirs, camping) tout en intégrant le risque littoral | ➔ | <ul style="list-style-type: none">. Poursuivre la mise en valeur du quartier, pôle touristique majeur. Permettre le confortement, la densification et l'extension mesurée du « quartier/village » (habitat, activités) |
| ✓ Contenir le développement des secteurs bâtis résidentiels, «quartiers» les plus constitués au nord de la RD 728 : Le Breuil, Nodes, La Chaînade | ➔ | <ul style="list-style-type: none">. Conforter le bâti existant (extensions mesurées des bâtiments existants, annexes). Accueillir quelques nouvelles habitations dans les espaces résiduels dans le tissu bâti existant, les noyaux anciens, les parties les plus denses et desservies/équipées. Stopper les extensions d'urbanisation en périphérie de ces quartiers |
| ✓ Stopper la densification et le développement de nouvelles constructions en extension des petits écarts bâtis, quartiers « diffus » inscrits dans des espaces agricoles ou naturels | ➔ | <p>Dans ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">. Stopper les extensions urbaines et la création de nouveaux logements. Favoriser la réhabilitation et l'extension limitée des bâtiments existants. Maîtriser les extensions des bâtiments existants. Garantir le maintien des activités économiques existantes : hébergement/loisirs, artisanat diffus... |

A3 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, activités et équipements dans la « ville centre »

Equipements et services

- ✓ Intégrer les besoins en équipements fonctionnels dans les zones d'urbanisation projetées, faciliter les échanges entre îlots et quartiers, centre-ville et zones périphériques



. Favoriser ou permettre :

- le maintien et le confortement des équipements structurants en cœur de ville et en continuité, renforcer et connecter les pôles d'équipements :
 - Pôle administratif et social prioritairement autour de l'Hôtel de Ville/Communauté de Communes du Bassin de Marennes/Pays Marennes-Oléron)
 - Pôles socioculturels, notamment sur les sites de la médiathèque, du cinéma
 - Pôles santé
 - Pôles scolaires
 - Pôles sportifs et de loisirs

- la valorisation-organisation du pôle « Mairie/ ancien Tribunal / Communauté de Communes du Bassin de Marennes », intégrant l'accueil du Parc Marin

- le confortement / extension des pôles d'équipements sportifs, de loisirs, notamment :
 - . le déplacement futur du stade Métreau vers le Nord de La Marquina, en continuité du pôle sportif (dojo, piste d'athlétisme)
 - . la création d'un nouveau pôle d'animation au sud du centre-ville et sud-est du Port dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, phasées

- la mutation de la friche industrielle du Petit Port des Seynes (après dépollution du site)

- ✓ Assurer les circulations et liaisons entre quartiers et équipements



. Prévoir, anticiper, inscrire des principes de liaisons entre ces équipements et les habitants à l'échelle des quartiers, au niveau du territoire communal entre les pôles de vie et d'attraction et en relation avec les communes voisines

. Développer l'habitat et les activités dans des secteurs équipés ou pour lesquels les réseaux et la couverture numérique sont programmés

- ✓ Prendre en compte les besoins en réseaux d'énergie et couverture numérique



. 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

A4 – Poursuivre la préservation-valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire

✓ Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti



- . en prenant en compte les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- . en protégeant les éléments de patrimoine bâtis en dehors du périmètre du SPR

✓ Poursuivre la mise en valeur des espaces publics principaux



- . en maintenant la démarche de valorisation des cabanes ostréicoles traditionnelles, identitaires, dans les marais et le long du chenal
- . en intégrant les aménagements d'espaces publics programmés ou envisagés

A5 - Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et nuisances

- ✓ Ne pas exposer les populations permanentes dans les zones soumises aux risques et nuisances :

- Littoraux (submersion, feux de forêt, ...)
- Pollution des sols
- Transport de matières dangereuses
- Industriels (ICPE, ...)
- Nuisances sonores (abords des routes départementales, des activités)
- Abords des exploitations agricoles



. Prendre en compte les objectifs des Porter à Connaissance de l'Etat pour garantir la sécurité des biens et des personnes :

- ✓ Porter à Connaissance « submersion » 2012 complété en 2016, dans l'attente du plan de prévention des risques naturels (PPRN),
- ✓ Porter à Connaissance « pollution des sols »

- ✓ Prendre en compte les aléas

- ✓ Ne pas aggraver les risques en considérant les mesures de prévention et d'information



. Ne pas développer l'urbanisation résidentielle dans les secteurs soumis aux risques et aléas connus, identifiés, en particulier les risques naturels industriels et les nuisances sonores, ...

. Limiter le développement de l'accueil touristique dans les secteurs les plus sensibles

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.

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

Marennes doit, en tant que « ville centre du Bassin, affirmer son rôle polarisateur en matière d'accueil des populations à l'année et d'équipements d'intérêt collectif.

Son histoire, son caractère « urbain », son organisation, ses pôles d'animations et équipements (siège de la CC Bassin de Marennes, du Pays Marennes Oléron, collège, équipements sportifs, ...), ses atouts en matière de desserte, sa situation par rapport aux risques naturels, la désignent naturellement comme la commune d'accueil de populations et d'équipements structurants.

- ✓ **Redéfinir « l'enveloppe » urbaine et les zones destinées à l'accueil de nouvelles constructions (habitat-équipement-activités) et permettre le développement de quartiers résidentiels nouveaux en continuité du centre-ville aggloméré et de Marennes Plage (extension du camping), en respectant les dispositions de la Loi Littoral, la sensibilité environnementale et paysagère des sites et en intégrant les risques**
 - . Adapter les secteurs de développement en fonction des besoins réels et d'un projet d'accueil de population « soutenable » (à l'année et en saison touristique) au regard des réseaux, équipements, circulations...,
 - . Optimiser les opérations potentielles dans les espaces résiduels constructibles (« dents creuses », « vides urbains »,
 - . Envisager la mutation ou la requalification d'espaces bâtis ou aménagés, ...pour économiser la consommation d'espaces agricoles et naturels, en densifiant les zones déjà urbanisées, équipées, proches des pôles d'équipements
 - . Maîtriser / encadrer l'urbanisation dans les secteurs les plus sensibles et dans le respect de la loi Littoral
- ✓ **Programmer un accueil de 500 logements environ, répartis entre des opérations réalisées en « intensification urbaine » (centre-ville, quartiers agglomérés, déjà urbanisés) et d'autres en « extensions » du centre-ville :**
 - . Prioritairement,
 - dans le parc vacant ou déjà bâti, dans les espaces résiduels du centre-ville et quartiers agglomérés (« dents creuses »)
 - dans l'éco-quartier de la Marquina (en plusieurs « tranches » ou phases)
 - en continuité du quartier ouest du Fief du Grand-Seize-Un
 - . Plus ponctuellement,
 - sur Marennes-Plage
 - au sein des quartiers du Breuil, de Nodes et de La Chaînade
- ✓ **Poursuivre une politique de diversité de l'offre en habitat pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, dans la ville « centre » du Bassin de Marennes (équipements, emplois, activités, transports adaptés à la mixité des populations)**
 - . Inscrire des règles favorisant la production de logements aidés dans les zones urbanisées et à urbaniser

B2 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les parcours « tout » automobiles en favorisant le développement harmonieux du centre-ville aggloméré et les mobilités « douces »

✓ Maîtriser l'étalement urbain, générateur de circulations motorisées



- . Prioriser les extensions urbaines en continuité du centre-ville aggloméré
- . Maîtriser l'accueil de populations dans les quartiers déjà urbanisés au nord de la RD 728, à Marennes Plage et dans les écarts diffus
- . Intégrer les possibilités de liaisons depuis l'Est vers le Port et le futur quartier « Port-Sud / centre-ville », le centre-ville et le pôle touristique Cité de l'Huître/Cayenne:

✓ Anticiper la requalification des accès à la ville



- . Prendre en compte les emprises de voiries / axes futurs sur les quartiers en évolution :
 - ✓ au Nord : ZA des Grossines, rue du Docteur Roux, entrée Nord de la Marquina
 - ✓ au Nord-Est : carrefour Marennes/Saint-Just-Luzac et entrée Nord-Est (Fief de Feusse) de La Marquina
- ✓ Engager des réflexions sur les possibilités de réduction de la circulation des poids lourds en ville et dans les quartiers résidentiels, par la mutation et/ou le déplacement à terme d'activités industrielles ou génératrices de déplacements nuisants

✓ Développer les liaisons douces en ville et dans les opérations résidentielles futures pour assurer des liens et échanges entre les quartiers et les lieux de vie sociale (commerces, équipements, ...), pour réduire l'usage de la voiture et contribuer à la lutte contre la pollution



- . Prévoir des circulations douces dans les futurs quartiers, entre quartiers et pôles d'animation
- . Intégrer les circuits et parcours entre communes

✓ Tenir compte du besoin en espaces de stationnement et d'accueil sur le territoire



- . Permettre les aménagements et stationnements :
 - aux abords du centre-ville
 - à Marennes-Plage
 - adaptés aux camping-cars dans des sites intégrés
 - mutualisés
 - de covoiturage

B3 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, les pôles d'animation de la ville et en requalifiant les zones d'activités « périphériques » et d'entrées de ville

Marennes doit conforter son rôle de « ville centre », constituer un pôle économique fort et porteur d'emplois à l'échelle du Pays, reposant sur un développement commercial, d'entreprises artisanales et tertiaires, basé sur une organisation territoriale lisible et qualitative.

Elle doit également organiser l'implantation des activités en favorisant les commerces et services de « proximité » dans son cœur de ville, en évitant leur dispersion dans les zones d'activités et quartiers résidentiels « périphériques ».

- ✓ **Renforcer les « centralités » (centre-ville, Plage) et en maîtrisant la « dispersion » des activités**



- . Conforter le pôle existant et de commerces et de services de proximité du « cœur de ville », lieu de vie sociale (autour du marché et de la Poste, sur les rues commerçantes identifiées, sur le secteur « supermarché/mairie)
- . Eviter la dispersion des commerces de proximité dans les quartiers résidentiels et dans les zones d'activités « spécialisées » (dédiées aux grandes surfaces, à l'artisanat, à l'industrie...)

- ✓ **Requalifier et renforcer la zone d'activités commerciale et « mixte » des Grossines, autour de l'hypermarché**



- . Organiser l'accueil d'activités complémentaires au tissu commercial « de proximité » de centre-ville, optimiser le foncier disponible pour y accueillir de nouvelles entreprises
- . Veiller à ne pas fragiliser ou déséquilibrer du tissu commerçant du « centre-ville »
- . Aménager l'entrée de la ZA (et ville/écoquartier Marquina), rue du Docteur Roux, en prenant en compte l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD728
- . Programmer le développement mesuré et qualitatif de la zone d'activités du Fief de Feusse, sans activités commerciales
- . Ne pas accueillir de nouvelles activités commerciales en extension des autres pôles d'activités périphériques

- ✓ **Conforter le pôle commerçant de « Marennes Plage »**



- . Favoriser l'accueil d'activités commerciales de proximité et liées au tourisme
- . Permettre le développement de l'hébergement touristique, l'accueil des visiteurs

- ✓ **Envisager le développement d'activités adaptées sur le quartier du Port (actuelle rue des Martyrs et entrée nord des marais), en continuité du centre-ville**



- . Anticiper la requalification du secteur « port / sud centre-ville »
- . Permettre la mutation du stade Métreau pour aménager à moyen terme un quartier mixte (habitat-activités), en continuité du centre-ville

B4 – Préserver et permettre le développement des activités aquacoles et agricoles

✓ Préserver et développer les activités aquacoles



. Garantir le maintien et le développement de l'activité conchylicole et aquacole, en prenant en compte les exploitations actuelles, d'éventuelles installations nouvelles et/ou agrandissements sur La Cayenne et dans les marais, dans le respect de la sauvegarde des sites (site classé), des milieux (Réseau Natura 2000, trame «bleue») et des paysages, de l'application de la Loi Littoral et des risques

. Assurer la pérennité du patrimoine ostréicole

. Intégrer les activités liées à l'aquaculture telles que la dégustation

. Poursuivre la préservation des espaces agricoles et préserver un juste équilibre entre les extensions urbaines et les espaces nécessaires aux exploitations

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

✓ Prendre en compte les activités agricoles et permettre leur évolution



. Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur

. Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles

. Promouvoir l'installation des jeunes agriculteurs et le développement des sièges d'exploitation / prévoir les nouveaux bâtiments agricoles dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

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

B5 – Soutenir un développement qualitatif, intégré et fonctionnel des activités économiques et des loisirs sur des secteurs adaptés en prenant en compte la sensibilité environnementale, paysagère du site et les risques

B5-1-Activités économiques

Marennes constitue un pôle économique structurant à l'échelle du Pays Marennes-Oléron et du territoire élargi. Ses zones d'activités, entreprises artisanales, industrielles constituent un pôle d'emploi important, en complémentarité avec le centre-ville « commerçant » et administratif, hospitalier et les zones d'activités de la communauté de communes.

Elle doit soutenir les activités existantes, prévoir leur développement et leur mutation, tout en préservant la qualité de son territoire et l'enjeu lié à l'économie touristique (plage, activités de loisirs, hébergement...).

En tant que ville « centre » de la communauté de communes, desservie et équipée, elle doit également répondre à la forte demande d'implantations d'activités économiques sur le territoire « contraint » : prise en compte de la sensibilité environnementale, usages aquacoles et agricoles, application de la Loi Littoral...

✓ **Soutenir les activités économiques et l'emploi dans des secteurs adaptés**



- . Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités
 - dans la zone d'activités des Grossines et du Fief de Feusse prioritairement,
 - dans les quartiers agglomérés si les activités sont compatibles avec l'habitat
 - en extension des bâtiments existants dans les autres quartiers bâtis (extension mesurée, mises aux normes des artisans notamment)
- . Maîtriser l'évolution des activités nuisantes (bruit, trafic...), et favoriser leur déplacement hors du centre-ville et des quartiers résidentiels
- . Maîtriser le développement des activités de la zone du « Fief Roquet » et du secteur du Petit Port des Seynes proche des marais
- . Programmer la dépollution et la requalification de l'ancien site industriel du Petit Port des Seynes (mutation/renouvellement urbain du site)
- . Ne pas permettre le développement des activités industrielles et/ ou dépôts au nord de la RD 728 et dans le secteur du Petit Port des Seynes

B5 – Soutenir un développement qualitatif, intégré et fonctionnel des activités économiques et des loisirs sur des secteurs adaptés en prenant en compte la sensibilité environnementale, paysagère du site et les risques

B5-2-Activités touristiques et de loisirs

Marennes fait partie d'un ensemble d'agglomérations à vocation touristique du département qui occupe tout le littoral Nord de la Charente-Maritime depuis l'île d'Oléron jusqu'au-delà de Royan (Presqu'île d'Arvert). Marennes est une véritable porte d'entrée vers ce pôle touristique.

Le tourisme et les loisirs occupent une part grandissante du dynamisme économique de la commune.

Marennes regroupe de nombreux équipements sportifs (terrains de sport, dojo, piste, ...), des équipements culturels structurants ainsi que :

- un **port de plaisance**
- un **pôle de loisirs implanté sur le site du château de la Gataudière**,
- un **centre équestre** au sud du centre-ville

Marennes dispose de plusieurs campings, d'un hôtel, de gîtes et meublés mais la commune, comme tout le territoire intercommunal, souffre d'une offre insuffisante en matière d'hébergement et d'accueil et d'un manque de diversité des produits.

✓ **Développer une activité touristique et de loisirs en s'appuyant sur l'identité ostréicole et littorale**



- . Préserver et mettre en valeur le port de la Cayenne, le marais ostréicole, le chenal, tout en prenant en compte les besoins des ostréiculteurs
- . Préserver les espaces remarquables et sensibles de marais en intégrant les activités ostréicoles, aquacoles et conchylicoles et leur rôle d'entretien et de valorisation des marais
- . Intégrer la Cité de l'huître dans le développement du tourisme vert
- . Poursuivre la valorisation et l'utilisation des anciennes cabanes ostréicoles traditionnelles, sans hébergement

✓ **Garantir l'accueil des visiteurs et diversifier/développer l'hébergement touristique**



- . Poursuivre la mise en valeur et l'accueil des visiteurs et touristes à Marennes-Plage, pôle touristique majeur et dans le centre-ville
- . Soutenir la création de structures d'hébergement touristique en particulier l'aménagement de gîtes, chambres d'hôtes, d'hôtels pour répondre à la demande croissante
- . Renforcer les sentiers de randonnées, des itinéraires cyclables, de découverte... en s'appuyant notamment sur le réseau Vélodyssée

✓ **Conforter et développer les activités de loisirs, culturelles à l'année**



- . Poursuivre des aménagements d'équipements d'intérêt collectif, notamment socio-culturels (quartier Fradin,...)
- . Requalification des structures de Marennes-Plage, extension du camping en continuité de l'existant
- . Préserver et développer les itinéraires de «promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires vélos de découverte des marais et du territoire, les liaisons entre les pôles d'attraction
- . Engager des réflexions pour l'extension du Port
- . Permettre la valorisation et développement du site de La Gataudière autour du château : loisirs, manifestations, golf, ...

C – Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'étalement urbain

Le développement de l'habitat et des activités sur Marennes depuis 10 ans s'est fait très majoritairement dans les enveloppes urbaines bâties, sans extensions importantes sur les espaces agricoles et naturels. Ce phénomène s'explique :

- d'une part, par l'application du PLU en vigueur, établi et structuré pour favoriser l'habitat et les activités, ainsi que les équipements, dans le centre-ville aggloméré et dans les quartiers récents en continuité
- la prise en compte de la sensibilité du territoire (environnementale, paysagère, des risques) et l'application de la Loi Littoral

La consommation d'espaces agricoles constaté depuis 10 ans (jusqu'à mi 2019) correspond à près de 11 hectares :

- *activités (extension ZA Fief de Feusse),*
- *équipements (dojo, piste d'athlétisme),*
- *habitat (lotissement proche de l'hôpital, extensions ponctuelles des écarts bâtis, 1ère tranche de l'éco-quartier de la Marquina, en cours 2019)*

Toutefois,

- . La commune a engagé il y a plusieurs années un ambitieux projet d'éco-quartier sur le secteur de La Marquina, qui se développera en plusieurs tranches (1ère tranche en cours), qui correspond à une surface d'extension de 13 à 14 ha.
- . Par ailleurs, des aménagements et projets liés à l'accueil, l'animation, l'activité touristiques et de loisirs sont envisagés :
 - équipements d'intérêt collectifs au nord de La Marquina,
 - extension de camping à Marennes-Plage,
 - projet de Golf à La Gataudière...
- . La commune et la communauté de communes envisagent une extension très mesurée du pôle économique au sud du Fief de Feusse

La modération de l'étalement urbain et de la consommation d'espace agricoles ou naturels se traduit donc par :

- la poursuite de l'accueil de logements dans l'enveloppe urbaine du centre-ville, prioritairement, et plus ponctuellement sur les quartiers déjà urbanisés du Breuil, de Nodes et de La Chaînade
- la mobilisation à moyen/long terme, d'espaces déjà urbanisés et de la friche industrielle du Petit Port des Seynes
- un ajustement des surfaces constructibles en « extension » des « agglomérations » urbanisées de Marennes, intégrant le projet de l'éco-quartier

Le PLU fixe ses objectifs de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier à environ 25 ha, donc une enveloppe supérieure à la consommation constatée ces 10 dernières années, pour permettre la mise en œuvre des différents projets d'habitat (éco quartier de La Marquina en particulier), de loisirs et d'équipements (nord Marquina, Gataudière...) et d'activités économiques (sud Fief de Feusse, extension camping Marennes Plage...), nécessaires pour renforcer le rôle de « ville centre » et d'accueil touristique du territoire.