

La Loi du 13 décembre 2000 dite Loi "Solidarité et Renouveau Urbains" substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols) le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et en modifie les procédures d'élaboration, de modification et de révision. Notamment, le PLU devient un véritable outil de développement qui s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par ailleurs, la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 confirme le rôle du PADD en tant que document définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. La loi en a fait la clef de voûte des procédures de modification et de révision.

Le P.L.U. traduit le projet communal, en s'inscrivant dans l'objectif de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme : « *Le Territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.. Afin d'aménager le cadre de vie (...), les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. ».*

Le PLU se doit donc de respecter les trois grands principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- « 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

C'est ainsi que le dossier de PLU comprend :

- Un rapport de présentation qui « expose le diagnostic (...) ; analyse de l'état initial de l'environnement ; explique les motifs de la définition des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement (...) ; évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, (il) est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. » (pièce n°1) ;
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui « définit (...) les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (pièce n°2a) ;**
- Des orientations d'aménagement « relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. (Elles) peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoir les actions et opérations d'aménagement "à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics." (pièce n°2b) ;
- Un ou plusieurs documents graphiques du règlement qui délimitent « les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. (Ils) font, en outre, apparaître, s'il y a lieu, (des espaces boisés classés, des emplacements réservés, etc) » (pièce n°3a et 3b) ;
- Un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (...) (pièce n°4) » ;
- Des annexes et des servitudes (pièces n°5a à 5e).

SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

- Orientation 1 : Conforter le bourg
- Orientation 2 : Favoriser l'installation d'une population permanente
- Orientation 3 : Conforter les activités économiques
- Orientation 4 : Reconquérir le site de Chassiron
- Orientation 5 : Protéger et valoriser les patrimoines

INTRODUCTION

INTRODUCTION

Saint-Denis d'Oléron présente, du fait de sa situation à l'extrémité Nord de l'Île, des caractéristiques insulaires très accentuées.

Territoire de 1 175 hectares, c'est une commune à l'origine essentiellement viticole et au fonctionnement autarcique.

Le développement des voies de communication, en particulier la RD 734 puis la voie de chemin de fer, ont favorisé l'essor du tourisme balnéaire qui a considérablement influencé le développement urbain de la commune.

Commune essentiellement touristique, où 70 % des logements sont des résidences secondaires, sa population permanente croît régulièrement (*1 221 habitants en 1999*)

Une forte pression foncière et immobilière et une pénurie de logements locatifs, malgré une politique communale active, ne favorisent pas l'installation de jeunes actifs avec enfants.

L'organisation urbaine, autour du bourg, rassemble une structure commerciale adaptée aux besoins de la vie quotidienne et plus développée en période estivale. Les principaux équipements publics, progressivement remis à niveau, témoignent d'une vie communale permanente agréable.

Maintien d'une vie permanente autour de services, commerces et équipements, suppose une maîtrise du foncier et de l'immobilier, fortement concurrencés par la pression touristique.

Compte-tenu de l'éloignement des bassins d'emplois en dehors de l'Île, les habitants actifs de Saint-Denis travaillent majoritairement dans la commune (68 %) ou dans l'île (environ 22 %). Développer la vie permanente implique également la création d'emplois.

L'attractivité de la zone artisanale et le maintien d'une agriculture forte sont des atouts économiques pour maintenir une population plus jeune, source de renouvellement démographique.

Le tourisme assure néanmoins à Saint-Denis un rôle économique majeur qu'il convient de mieux accompagner. La politique de valorisation et protection des espaces naturels (y compris les enjeux de résorption progressive du « camping-caravane hors terrains aménagés ») contribue à pérenniser cette activité touristique tout en offrant un cadre de vie agréable.

Il s'agit notamment :

- de la Pointe de Chassiron, espace naturel remarquable, et la zone commerciale à proximité ;
- des dunes des Seulières, espace exceptionnel soumis à une forte fréquentation touristique ;
- du patrimoine bâti (qualité des réhabilitations) ;
- de la sauvegarde et de la mise en valeur du petit patrimoine.

LES ORIENTATIONS DU PADD

LES ORIENTATIONS DU PADD

Au regard des différents enjeux et perspectives de développement mis en évidence dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune repose autour des directions suivantes :

- *La confirmation de la centralité du bourg de Saint-Denis, dans lequel commerces permanents, équipements publics et espaces publics majeurs constituent des conditions de vie quotidienne tout à fait satisfaisantes ;*
- *La maîtrise du développement urbain en privilégiant la qualité de l'organisation urbaine ;*
- *Le renouvellement et le rajeunissement de la population ;*
- *La protection du bâti traditionnel et celle de la morphologie des villages ;*
- *Le soutien aux activités économiques, notamment la valorisation de la zone artisanale et du port ;*
- *La protection de l'activité agricole, en tant qu'activité économique et composante paysagère de la commune ;*
- *La reconquête de la Pointe de Chassiron, patrimoine identitaire de la commune et de l'Île d'Oléron ;*
- *La protection et la mise en valeur des patrimoines et espaces naturels (pelouse de Chassiron, dunes, marais, etc) ;*
- *La valorisation du patrimoine vernaculaire (écluses à poisson, grues à vignes, etc) ;*
- *La protection des personnes et des biens à l'égard des risques (risques naturels, ...) et nuisances (bruits liés à la RD 734,...) ;*

Les cinq orientations générales du PADD visent à réaliser ces objectifs au cours des années à venir :

- *orientation 1 : Conforter le bourg*
- *orientation 2 : Favoriser l'installation d'une population permanente*
- *orientation 3 : Conforter les activités économiques*
- *orientation 4 : Reconquérir le site de Chassiron*
- *orientation 5 : Protéger et valoriser les patrimoines*

planche 1: les orientations du PADD

ORIENTATION 1 : CONFORTER LE BOURG

Renforcer la vie permanente et préserver la vitalité du bourg

L'évolution urbaine de la commune de Saint-Denis, au cours des dernières décennies, a confirmé le bourg comme principal pôle de vie autour duquel s'articule les principaux équipements, commerces et services, liés à la vie permanente et saisonnière.

L'un des principaux enjeux, pour la commune, est de valoriser, dans les prochaines années, cette structure et de maintenir un niveau d'équipements satisfaisants pour la population permanente et adapté en saison estivale.

Poursuivre cet objectif repose notamment sur :

- *Les équipements publics*
Il s'agit de poursuivre la politique communale en matière de mise à niveau des différents équipements pour proposer aux habitants permanents un cadre de vie adapté tout en prenant en considération les besoins spécifiques de la population estivale. Dans ce cadre ont pu être envisagés la création d'une bibliothèque à proximité de la mairie, la rénovation du gymnase scolaire, la réorganisation de la mairie, etc...
- *La traversée du bourg et de ses espaces publics*
Des espaces à reconquérir (démolition de l'Aérium et place de l'Ormeau) permettant de donner à ces espaces une dimension nouvelle). Il s'agit plus généralement de traiter l'ensemble de ces rues et places, d'améliorer les conditions de déplacements piétons et d'organiser le stationnement automobile ;
- *L'interface bourg / mer*
L'un des atouts du bourg est son extension en direction du nouveau port. Le traitement de l'avenue du Port qui relie le centre ancien au port de plaisance et la création éventuelle de nouveaux stationnements, en amont, sont de nature à renforcer ce lien étroit entre le bourg et le port (activités nautiques, liaisons maritimes avec la Rochelle par exemple).



Poursuivre la mise à niveau des équipements publics



Améliorer la traversée du bourg et les espaces publics



Améliorer l'interface bourg/ mer, vers le port et les plages

Planche 2 : orientation 1

ORIENTATION 2 : FAVORISER L'INSTALLATION D'UNE POPULATION PERMANENTE

Favoriser la création de logements permanents dans des pôles d'habitat aux contours maîtrisés

La Commune de Saint-Denis d'Oléron accueille plus de 70% de résidences secondaires. C'est le plus fort taux de résidences secondaires enregistré sur l'Île d'Oléron.

L'éloignement des pôles d'emplois et des équipements majeurs (scolaires, hospitaliers, etc) ne favorise pas l'installation d'habitants permanents.

Les élus de la commune de Saint-Denis d'Oléron, sensibles à cette évolution, conduisent depuis plusieurs années une politique active d'accueil d'une population nouvelle (*création de logements sociaux, etc*).

Cet enjeu, souligné dans le cadre des réflexions sur le Schéma de Cohérence Territoriale, se traduit dans la commune de Saint-Denis par :

- *Des zones urbanisables confortant en priorité les principaux pôles d'habitat*

Le Bourg de Saint-Denis, qui regroupe l'ensemble des commerces et équipements destinés à la population permanente, demeure le pôle de vie principal de la commune autour duquel peut s'organiser l'accueil de nouveaux habitants.

Toutefois, les villages de la Gautrie et de la Morellière accueillent, depuis plus d'une dizaine d'années, des résidents permanents.

Des zones urbanisées intégrées dans le fonctionnement du bourg et des zones à urbaniser permettront de maîtriser le développement urbain futur de Saint-Denis.

- *La diversité de l'offre en logements*

Outre la production de logements neufs, diversifier l'offre reste l'un des moyens indispensables à mettre en œuvre pour attirer une population jeune, en développant notamment :

- des logements locatifs publics,
- des programmes d'accession à la propriété (logements neufs et réhabilitation).



Conforter les pôles principaux d'habitat



Développer les logements locatifs sociaux



Favoriser la réhabilitation

Planche 3 : orientation 2

ORIENTATION 3 : CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Maintenir et développer les activités économiques,

Les activités artisanales et agricoles, génératrices d'emplois, restent présentes dans la commune.

Leur maintien et leur développement est un enjeu fort pour l'avenir de la commune.

Poursuivre cet objectif repose notamment sur :

- *Le port, pôle secondaire*
L'aménagement du port de plaisance permettra à terme, autour des activités nautiques et du quai commercial, d'affirmer le port comme pôle économique secondaire de la commune et complémentaire au bourg.
- *Restructuration de la zone d'activité*
La zone d'activité accueille des entreprises génératrices d'emplois à Saint-Denis. Mitée par des habitations, il s'agit de confirmer sa vocation de zone artisanale pour y favoriser l'installation de nouvelles entreprises dans un contexte économique intercommunal peu favorable.
- *Protection de l'activité agricole et viticole*
Outre l'aquaculture qui reste marginale à Saint-Denis, l'agriculture (maraîchage, élevage, etc) et la viticulture restent essentielles dans le paysage et l'économie de la commune.



Le port, activités économiques et commerciales à développer



La zone artisanale, pôle d'emplois



L'agriculture et la viticulture, activités traditionnelles à protéger

Planche 4 : orientation 3

ORIENTATION 4 : RECONQUÉRIR LE SITE DE CHASSIRON

Redonner à « la Pointe du Bout du Monde », site exceptionnel, son caractère « naturel »

Patrimoine naturel et bâti majeur du département, la Pointe de Chassiron et le pertuis d'Antioche ont pourtant une image négative. La confusion entre constructions et installations commerciales et un parcours un peu compliqué pour y accéder, en sont à l'origine.

Le projet de classement de l'Île d'Oléron, qui intégrerait cet espace autour du phare, est l'occasion d'initier un projet à l'échelle de la pointe : réorganisation des accès, dessertes et stationnements, devenir de la zone commerciale, etc.

Les points principaux à traiter permettraient de poursuivre les réflexions et actions déjà engagées (reconquête de l'ancien parking, fermeture partielle de la voie d'accès aux automobiles, ...). Ils reposeraient sur :

- *La réhabilitation et la réorganisation du site*
Dans l'attente d'un projet de mise en valeur de l'ensemble du site, qui reste une priorité, il s'agit d'éviter que la confusion qui y règne ne s'aggrave. Dans ce sens, les activités commerciales y sont limitées au maximum.
- *L'amélioration des liaisons entre le bourg et Chassiron*
Il s'agit de proposer d'assurer la continuité du cheminement côtier entre le port et le phare. S'appuyant en partie sur la servitude de passage, des emplacements réservés sont néanmoins nécessaires pour proposer un itinéraire touristique.
- *Établir les liaisons vélos et pédestres vers le Bourg et les Dunes*
Le Plan Vélo de l'Île d'Oléron est progressivement mis en œuvre.
La première phase avait permis la réalisation de la piste cyclable entre Chassiron et les dunes. Dans la seconde phase, est notamment inscrite celle entre le bourg et le phare.



Un site exceptionnel à reconquérir



Un cheminement côtier entre le port et le phare



Des liaisons vers le bourg et vers les dunes

Planche 5 : orientation 4

ORIENTATION 5 : PROTÉGER ET VALORISER LES PATRIMOINES

Renforcer la protection et la mise en valeur des patrimoines bâtis et naturels pour éviter leur banalisation.

Saint-Denis d'Oléron possède un patrimoine, bâti et naturel, remarquable et pour partie bien préservé :

- des villages et hameaux caractéristiques du mode de vie (agriculture, élevage, pêche, produits de la mer) malgré une urbanisation récente banalisée ;
- des paysages variés des falaises rocheuses aux dunes, des marais aux plaines agricoles ;
- un petit patrimoine original lié à la vie et aux activités traditionnelles : puits et cantons, quais à vendange, écluses à poissons, etc.

Il s'agit donc de :

- *Mettre en valeur le patrimoine bâti et la qualité résidentielle*
Accompagner la transformation du patrimoine bâti, gérer l'implantation des clôtures, poursuivre les aménagements du réseau de venelles, valoriser les cantons et favoriser la réhabilitation des moulins (couverture et ailes du Moulin Neuf notamment), sont autant d'éléments à prendre en compte pour le préserver.
- *Protéger le secteur des Dunes*
La dune, qui compose la partie Ouest de la Commune, a, par moment, été morcelée par une urbanisation relativement récente (au cours des 20 dernières années). Il s'agit désormais de protéger ce « parc des dunes » en limitant les accès à ceux existants et à éviter, à certains endroits, le passage des véhicules.
- *Protéger la plaine agricole et viticole*
La plaine offre une lisibilité exceptionnelle du territoire (paysage ouvert), marquée par les amers, mais parfois entravée par des bâtiments agricoles, des extensions urbaines ou une pratique du camping. Intensifier la politique de résorption du camping, hors terrains aménagés et limiter les développements urbains, assureront une meilleure protection des grandes perspectives paysagères.
- *Favoriser la découverte du territoire*
L'île d'Oléron est un lieu privilégié pour une découverte du territoire à pied et à vélo : le développement d'itinéraires reliant les différents lieux pourrait conduire à la mise en place d'un circuit de découverte du petit patrimoine dyonnisien.



*Valoriser le
cadre de vie*



Reconquérir le secteur des Dunes



*Protéger les perspectives
paysagères de la plaine*



*Découvrir le
petit patrimoine*

Planche 6 : orientation 5