

- 2 -

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire, Patrick MOQUAY



CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

DCM lançant l'élaboration : 28 août 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 6 janvier 2011

Projet approuvé par le Conseil Municipal :

Décembre 2011



SOMMAIRE

Préambule	3
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	4
<i>Préambule</i>	<i>5</i>
<i>Axe 1 : Renouveler la population et répondre au besoin de logements tout en contrôlant et structurant le développement urbain</i>	<i>6</i>
<i>Axe 2 : Organiser le développement économique et équiper la commune en assurant le dynamisme des deux centres-bourgs et la mixité des fonctions</i>	<i>11</i>
<i>Axe 3 : Protéger le cadre de vie (environnement, paysages et patrimoine) des habitants.</i>	<i>14</i>



PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD introduit une **démarche de projet communal** dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en **s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial**. Il s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les **orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD de Saint Pierre d'Oléron affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- ✓ **le principe d'équilibre** : renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires
- ✓ **le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics
- ✓ **le principe du respect de l'environnement** : maîtrise des déplacements, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances

La loi Littoral s'applique à la commune de Saint Pierre d'Oléron. Elle prévoit un certain nombre de mesures qui encadrent l'aménagement et l'urbanisme : urbanisation en continuité avec l'existant, bande littorale de 100 m inconstructible en dehors des secteurs urbanisés, préservation des espaces remarquables, développement limité des espaces proches du rivage, ...

Le PADD, et par la suite la traduction réglementaire du PLU, s'attachent à respecter les objectifs et les orientations de la Loi Littoral, en grande partie traduite à l'échelle de l'île d'Oléron par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Marennes-Oléron.



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - et ultérieurement par sa traduction réglementaire - doit veiller à permettre une meilleure maîtrise du développement urbain de la commune. Le rythme actuellement constaté, supérieur à 1,5 % par an pour les résidences principales (mais aux environs de 5,5 % pour les résidences secondaires) engendre une consommation d'espace considérable.

Consciente du développement trop rapide du parc de résidences secondaires, la municipalité a clairement pris position pour limiter le développement du parc de logements à une soixantaine de réalisations par an (46 résidences principales et 22 résidences secondaires). Le rythme de développement urbain envisagé est donc, au global, plus de trois fois inférieur à celui enregistré sur les 10 dernières années et de près de 10 fois inférieur sur la production de résidences secondaires.

Le projet de territoire de Saint Pierre d'Oléron s'articule autour de trois grandes orientations :

- ***Assurer le renouvellement de la population et répondre au besoin de logement tout en contrôlant et structurant le développement urbain***
- ***Organiser le développement économique en assurant le dynamisme des centres-bourgs et la mixité des fonctions***
- ***Protéger le cadre de vie (environnement, paysages et patrimoine) des habitants***



AXE 1 : RENOUVELER LA POPULATION ET REpondre AU BESOIN DE LOGEMENTS TOUT EN CONTROLANT ET STRUCTURANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune de Saint Pierre d'Oléron est confrontée a trois problèmes dans sa croissance démographique :

- > la taille des ménages diminue : en 2007, on comptait en moyenne 2,2 personnes par ménage. Les projections Omphale® de l'INSEE prévoient une diminution de ce chiffre à 2,12 en 2015 et 2,08 en 2025.
- > la population vieillit : la répartition de la population par tranche d'âge fait état d'une baisse des 20-39 ans au profit des 40-59 ans.
- > la part des résidences secondaires est en nette croissance depuis le début des années 2000 et rend difficile l'accès au logement pour de nombreux ménages qui cherchent une résidence principale ; 58 % du parc en 2007 est constitué de résidences secondaires (contre 50 % en 1999, 46% en 1990).

En terme de développement démographique, l'objectif est double : trouver des moyens de maintenir la population en place (et notamment les jeunes qui ont tendance à s'installer sur le continent) et permettre l'arrivée de nouveaux habitants (et en particulier des jeunes ménages avec enfants).

❖ Scénario retenu par les élus : « Maintien des équipements »

Le scénario de « maintien des équipements » s'appuie sur la préservation des équipements scolaires présents sur la commune. Il a pour objectif d'assurer un renouvellement suffisant de la population active pour permettre le maintien des effectifs dans les écoles primaires et maternelles. Il ressort des analyses, que la commune accueille environ 80 élèves par tranche d'âge et qu'il est nécessaire d'envisager le renouvellement d'environ 60 enfants (effectifs qui habitent et sont scolarisés sur la commune qui partent au collège chaque année).

Le tableau ci-contre met en évidence l'évolution du profil de la population.



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le maintien de la population permanente passe par le maintien et le renouvellement de 2 500 personnes âgées de 25 à 54 ans (part la plus active de la population) et par le développement d'environ 46 résidences principales par an.

Ce scénario a la préférence des élus, ils souhaitent ainsi afficher la volonté de créer une quarantaine de résidences principales par an et revenir à un équilibre entre résidences principales et secondaire (situation 50/50 de 1999). Au total, le PLU envisage la création de 60 logements par an en moyenne.

	Recensement 1999	Population légale 2007	Projection 2020	Projection 2030
Population	5 952	6 240	6 675	7 031
	+ 0,52 % par an, soit environ + 31 habitants par an			
Logements (RP)	2 521	2 840	3 438	3 898
	+ 1,50% par an, soit en moyenne 46 logements par an		+ 46 logements principaux par an	

Le développement urbain doit être pensé pour répondre aux besoins des habitants en priorisant l'action sur le développement des résidences principales. Il est ainsi envisagé de dimensionner le PLU pour accueillir environ 60 logements par an maximum, dont 46 à vocation de résidence principale et 22 à vocation de résidence secondaire.

Ainsi le présent PLU envisage de :

- Favoriser l'accueil de nouveaux résidents permanents, en particulier les jeunes ménages avec enfants, afin de renouveler la population
- Maintenir un certain équilibre entre les générations en favorisant le maintien des plus jeunes dans la commune
- Diversifier le parc en favorisant la création de logements adaptés aux besoins particuliers des ménages modestes, des personnes âgées, des personnes vivant seules...
- Développer le logement social et favoriser la mixité sociale des quartiers (à minima 20 % des logements en zone d'urbanisation future devront être à vocation sociale)
- Limiter le développement des résidences secondaires ; prioriser le développement de logements qui permettent de maintenir la population résidente et de la renforcer



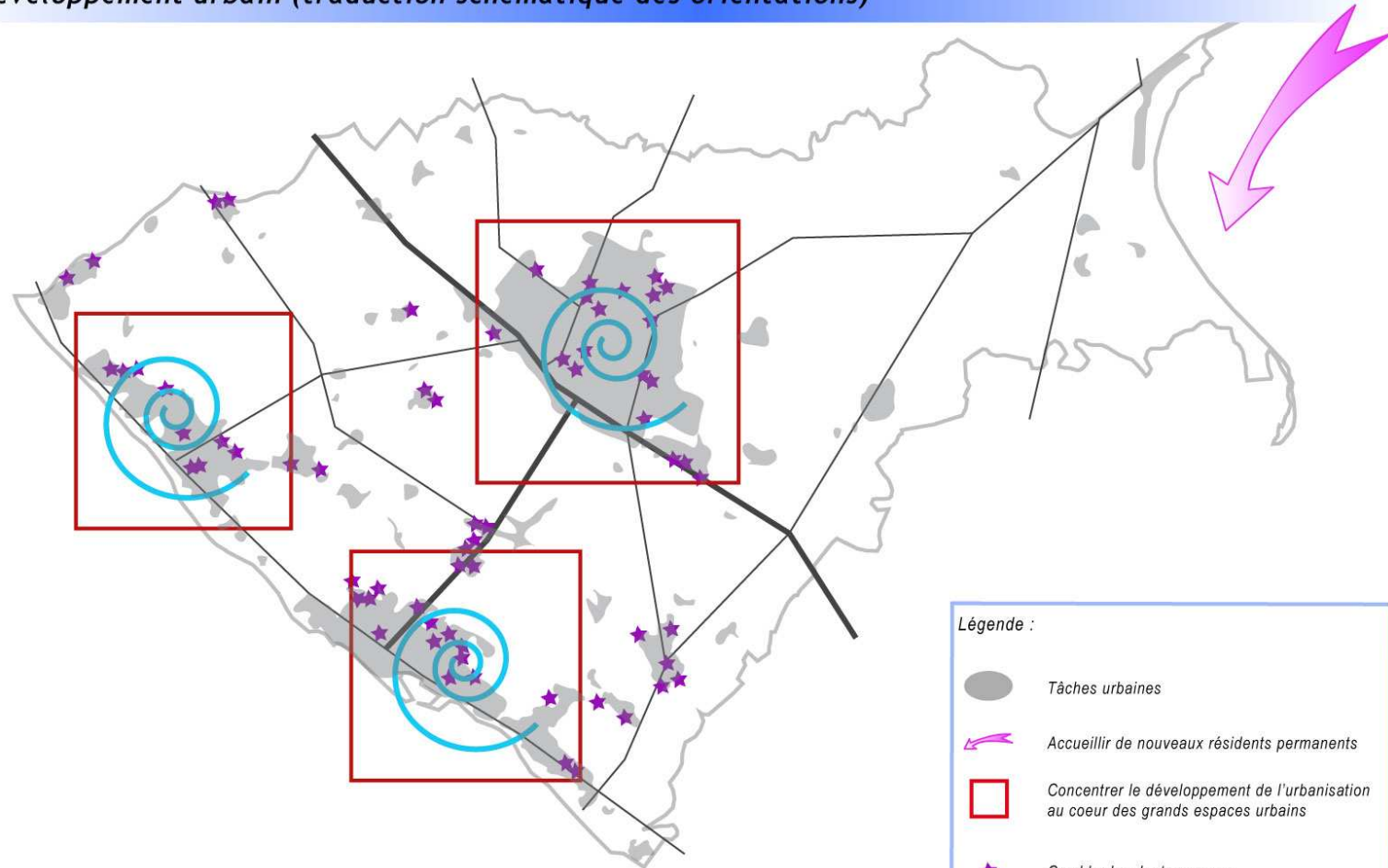
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- **Phaser l'ouverture à l'urbanisation** dans le temps et établir des limites nettes et durables entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains
- **Maîtriser les extensions urbaines** en concentrant le développement dans certains hameaux ou villages dans lequel des disponibilités ont été recensées
- **Interdire le développement de l'urbanisation au-delà des dernières constructions existantes** sur chaque bourg ou hameau (maintien des coupures d'urbanisation) en veillant notamment à ne pas urbaniser des espaces intégrés dans le périmètre du projet de Site Classé
- **Permettre l'urbanisation des seules « dents creuses »¹ dispersées sur la commune et favoriser la densification de ces espaces** (de 15 à 70 logements/hectare selon les secteurs) par un travail précis dans les secteurs vierges ou insuffisamment denses au cœur des espaces urbains.
- **Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat** (collectif, habitat individuel groupé et individuel pur)
- **Favoriser la mixité des fonctions** pour assurer une meilleure animation de la vie urbaine et limiter les nuisances engendrées par les déplacements
- **Assurer une meilleure qualité urbaine des nouveaux quartiers** et limiter la « banalisation » en veillant à la qualité architecturale des constructions et des extensions

¹ *Espaces non bâtis à ce jour encadrés par des espaces urbains et pour lesquels une urbanisation n'est pas problématique au regard de la protection des paysages, des boisements ou d'espaces sensibles en terme environnemental*



Axe 1 : Renouveler la population et répondre au besoin en logement tout en contrôlant et structurant le développement urbain (traduction schématique des orientations)



PLU de Saint Pierre d'Oléron

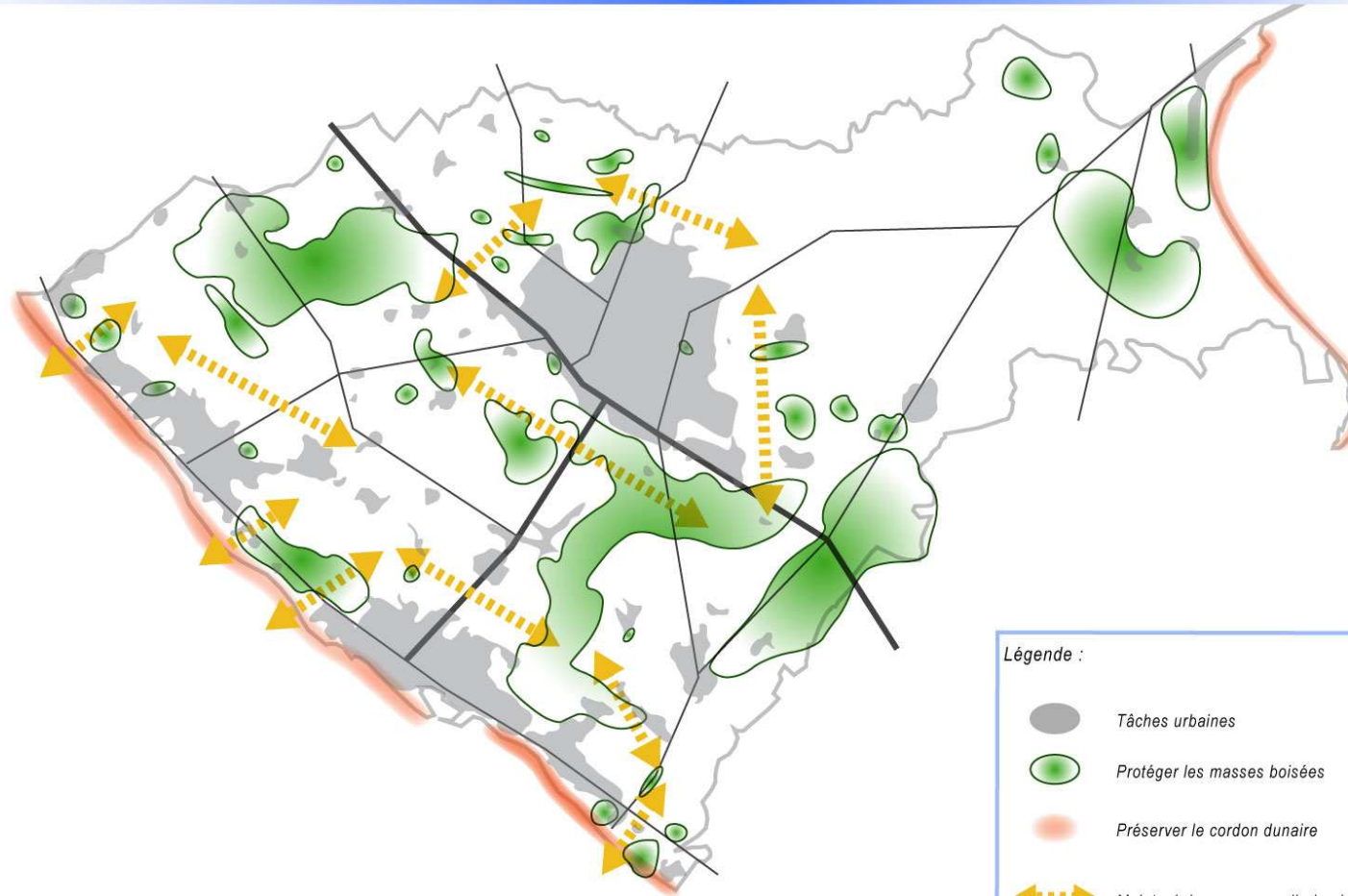
0 250m 500 m 1 km

Légende :

-  Tâches urbaines
-  Accueillir de nouveaux résidents permanents
-  Concentrer le développement de l'urbanisation au cœur des grands espaces urbains
-  Comblent les dents creuses
-  Assurer la mixité des fonctions et des formes urbaines (différentes typologies de logements, de populations, d'équipements, de commerces et services...)



Axe 1 : Renouveler la population et répondre au besoin en logement tout en contrôlant et structurant le développement urbain (traduction schématique des orientations)



0 250m 500 m 1 km

Légende :

-  Tâches urbaines
-  Protéger les masses boisées
-  Préserver le cordon dunaire
-  Maintenir les coupures d'urbanisation

PLU de Saint Pierre d'Oléron



AXE 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPER LA COMMUNE EN ASSURANT LE DYNAMISME DES DEUX CENTRES-BOURGS ET LA MIXITE DES FONCTIONS

La commune de Saint-Pierre d'Oléron dispose d'un tissu conséquent de commerces, de services, d'activités artisanales ... et l'agriculture (au sens large) marque encore fortement les paysages. Le dynamisme économique s'appuie également sur l'attractivité touristique de la commune et les activités proposées. Cependant, la saisonnalité est très prononcée et l'activité économique n'est intense que deux à trois mois de l'année. La municipalité souhaite développer des activités plus nombreuses toute l'année.

Le PLU devra alors veiller à :

- **Maintenir et renforcer le tissu de commerces et de services (à l'année) existants pour conforter la population résidente (favoriser une offre de proximité)**
- **Planifier l'accueil de nouvelles entreprises et encadrer le développement des sites d'activités (notamment projet de réaménagement du port de La Cotinière et zone du Perrotin)**
- **Permettre l'implantation d'ateliers de stockage et d'espaces de travail nécessaires à l'activité des marins sur la zone portuaire de La Cotinière**
- **Permettre la création d'une zone d'activités pour l'industrie de transformation liée à l'activité maritime**
- **Permettre le développement (spatial et économique) du port de La Cotinière, notamment en rendant possible le déplacement de la criée et l'aménagement d'un troisième bassin plus au sud du port de La Cotinière**
- **Favoriser le maintien des activités agricoles, viticoles, conchylicoles, aquacoles et de pêche artisanale, en limitant l'espoir d'une valorisation foncière des terres**
- **Développer une économie touristique de qualité, moins influencée par la saisonnalité (objectifs du Pays de Marennes-Oléron)**
- **Anticiper le vieillissement de la population et maintenir voire améliorer les équipements, notamment sanitaires, sociaux et médicaux importants**
- **Créer les conditions favorables à l'amélioration et au développement d'équipements publics (parascolaires, sportifs, de loisirs, assainissement, gestion des eaux pluviales) répondant aux besoins**

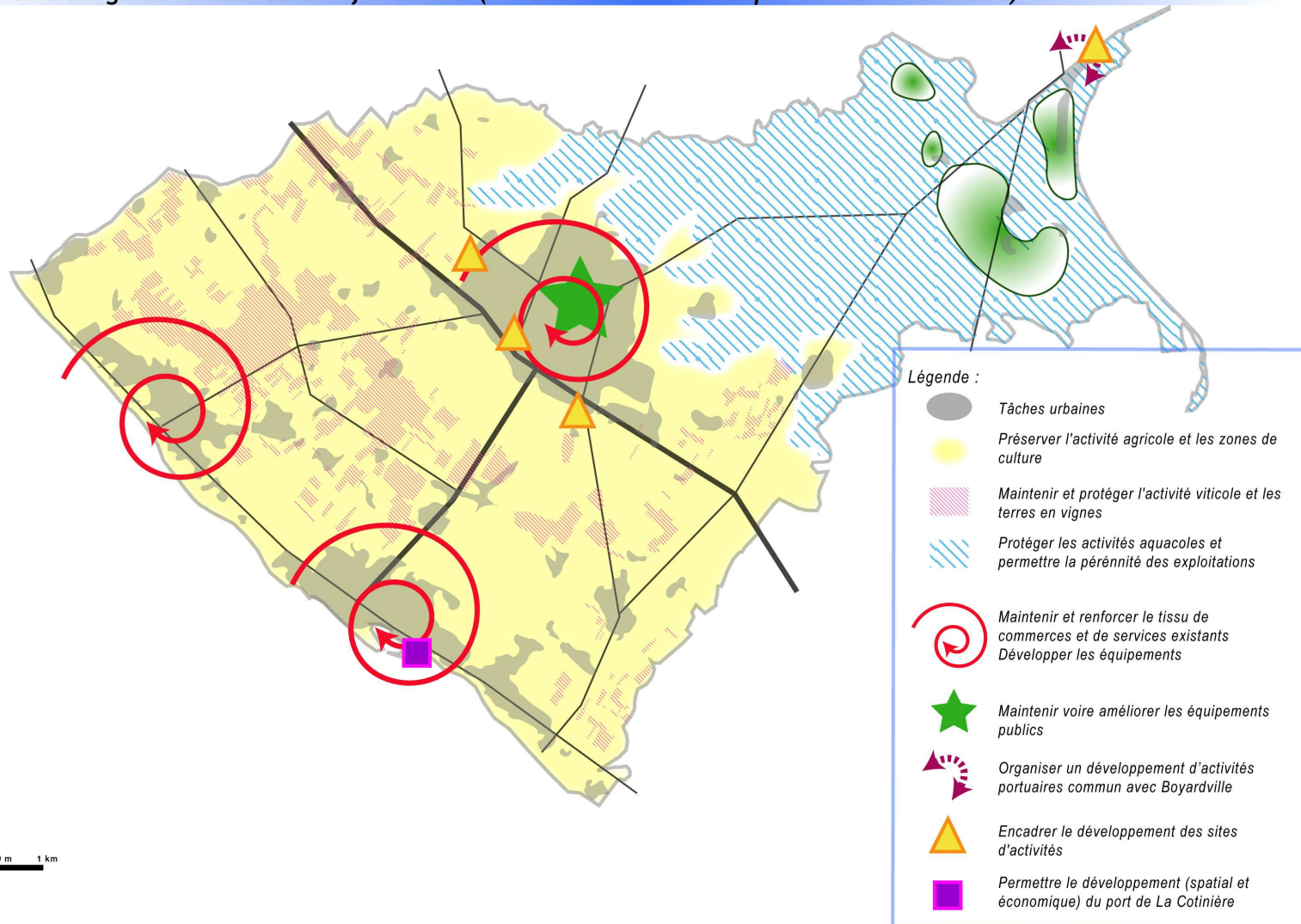


Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- **Maintenir les colonies et villages de vacances en activité** en permettant leur mise aux normes (extension très limitée du bâti existant des colonies hors espace urbain)
- **Permettre la « réutilisation » ou la « mutation » des bâtiments désaffectés accueillant les colonies de vacances, dans le respect des orientations du présent PADD. Les conditions sont définies comme suit :**
 - « Les Pibles » se situe en continuité de l'espace urbain (secteur de Matha). La constructibilité de ce secteur est cohérente avec leur environnement immédiat. Elle doit donc être encouragée de manière harmonieuse avec le bâti existant.
 - Le maintien de la colonie de vacances de Maisonneuve est une priorité pour la collectivité. Cependant, cette colonie se trouvant au cœur d'une zone urbaine, une mutation pourrait être envisagée à terme dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.
 - Les autres : pas de densification, réutilisation prioritaire des bâtiments existants ou reconstruction permettant une valorisation du site (SHOB maximale inférieure ou égale à celle des bâtiments existants)
- **Faciliter le réaménagement de la traversée de Saint-Pierre et des espaces d'activité** afin d'offrir une perception plus qualitative de l'offre commerciale



Axe 2 : Organiser le développement économique et équiper la commune en assurant le dynamisme des centres-bourgs et la mixité des fonctions (traduction schématique des orientations)



PLU de Saint Pierre d'Oléron

0 250m 500 m 1 km





AXE 3 : PROTÉGER LE CADRE DE VIE (ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET PATRIMOINE) DES HABITANTS.

La commune de Saint-Pierre d'Oléron bénéficie d'un cadre de vie de qualité, avec des paysages marqués (marais, espaces agricoles, littoraux boisés...). Au-delà de la seule préservation des sites et des milieux naturels remarquables au travers de protections particulières, la commune souhaite également s'engager dans des mesures qui permettent de mettre en valeur et d'améliorer le cadre de vie local. Il est primordial d'assurer la gestion de l'ensemble des paysages (espaces agricoles, forestiers, aquacoles, urbains...) qui font l'identité et l'attractivité de la commune. Saint-Pierre d'Oléron possède de nombreux atouts qui permettent de conforter sa vocation résidentielle en mettant en valeur les éléments naturels qui la composent.

Le PLU devra :

- **Préserver les éléments écologiques et paysagers** en limitant l'impact des activités humaines (densification sur quelques sites)
- **Maintenir les activités agricoles** notamment par la préservation des espaces leur étant réservés afin d'assurer leur pérennité
- **Protéger les ensembles boisés significatifs et le cordon dunaire** à l'Ouest de la route littorale
- **Préserver les éléments de patrimoine** en mettant en place des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysages (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager envisagée - ZPPAUP)
- **Porter une attention particulière au traitement des entrées de bourgs** (Saint-Pierre d'Oléron, La Cotinière)
- **Préserver de réelles coupures d'urbanisation entre les villages et maintenir le réseau de boisements**
- **Maintenir et développer des espaces de respiration en zone urbaine**
- **Permettre le développement des jardins familiaux existants et encourager la création de nouveaux espaces ayant cette vocation**
- **Assurer la sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels identifiés dans la commune**
- **Poursuivre la modernisation des réseaux** (eaux pluviales, assainissement, eau potable, électricité...)
- **Réaménager la traversée de Saint-Pierre** pour fluidifier le trafic et offrir une perception plus qualitative du centre-ville



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- **Faciliter la traversée de Saint-Pierre d'Oléron en créant une déviation à l'Ouest de la RD734** pour fluidifier le trafic et réduire les nuisances, conformément aux dispositions du **Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennnes Oléron**
- **Faciliter la traversée du secteur de La Cotinière en créant une déviation à l'Est**
- **Poursuivre les efforts en matière de développement des itinéraires cyclables et piétons dans la commune** (piétonisation des abords du port de la Cotinière)
- **Limiter le développement du « camping caravaning sur parcelles privées »** en ne l'autorisant que sur les zones prévues à cet effet. Néanmoins, dans les zones de forts risques, des réaménagements pourraient être envisagés.
- **Réorganiser et améliorer le sens des circulations**, notamment celle des poids lourds sur le secteur sud de La Cotinière, afin de limiter les problèmes de déplacements et de permettre à terme la piétonisation des abords du Port
- **Supprimer une partie des espaces de stationnement sur le port** pour permettre le développement de l'activité de pêche
- **Aménager des parkings de proximité dans le secteur de La Cotinière**, notamment pour les besoins des populations permanentes
- **Permettre à moyen ou long terme la relocalisation du parking touristique** actuellement situé derrière l'actuelle criée sur le secteur du Colombier
- Envisager la relocalisation de la fête foraine à proximité du port de La Cotinière
- **Protéger et assurer la sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels** identifiés sur la commune
- **Favoriser l'intégration des énergies renouvelables** dans les constructions nouvelles



Axe 3 : Protéger le cadre de vie et la sécurité des habitants (traduction schématique des orientations)

