

REVISION DU P.L.U. DE DE SAINT-DENIS-D'OLERON



**Projet d'Aménagement et de Développement
Durables**

**Orientations générales pour débat
en Conseil Municipal du 22 Mai 2025**

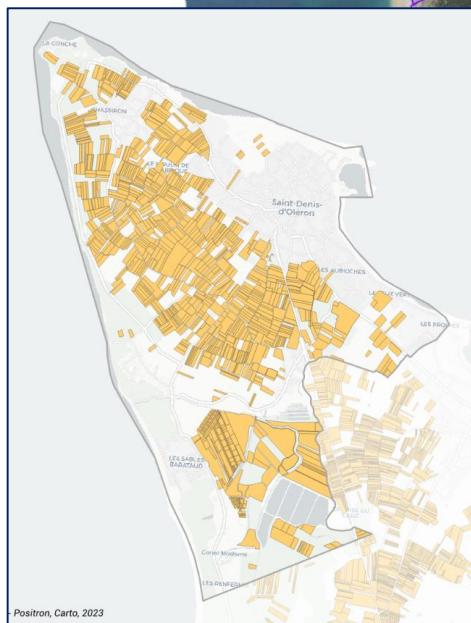
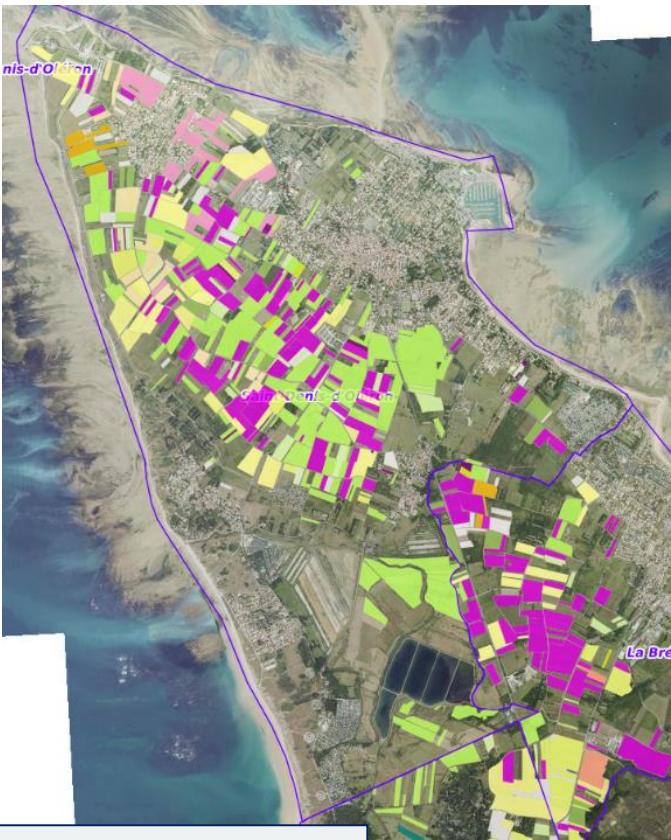
A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A1 - Préserver-valoriser les paysages et milieux naturels identitaires du territoire

1-1-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, authentiques et porteurs de « l'identité » de la commune et de l'île : **falaises, plages, dunes, marais, boisements, espaces agricoles**
- ✓ Prendre en compte le Site Classé et accompagner la qualité paysagère des franges urbaines en interfaces avec le Site
- ✓ Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :
 - la préservation des grandes perspectives sur le littoral, sur le phare de Chassiron
 - le maintien de coupures d'urbanisation agricoles et naturelles
 - le développement mesuré, organisé autour du bourg et de ses extensions résidentielles récentes 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
- ✓ Préserver les entrées et traverses de bourg et de villages, les abords de la RD 734, les abords des voies en bordure de littoral : **rue des Huttes, chemin de la Côte Sauvage, boulevard de l'Océan**

- 1-2- Préserver, et valoriser les espaces agricoles, naturels, 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 et participent aux continuités écologiques de la trame verte, en prenant en compte les sièges d'exploitation, installations et bâties agricoles existants et projetés
- Soigner les franges bâties en bordures d'espaces agricoles et du Site Classé et conserver des espaces tampons en interfaces agricoles et naturelles
- Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole
- Stopper les extensions de l'urbanisation en dehors d'un développement maîtrisé et soutenable du bourg aggloméré
- Stopper le confortement et le développement des parcelles à camper



1-2- Préserver, et valoriser les espaces agricoles, naturels, forestiers

Eau-Méga
Gestion en Environnement

1 km

✓ *Les marais*

- Protéger les marais en tant :

- qu'entité paysagère identitaire, structurante, espaces remarquables et réservoir de biodiversité (trame bleue)
- qu'espace tampon pouvant jouer un rôle de régulateur en cas de submersion



Marais ZH

- Prendre en compte le risque de submersion

✓ *Les falaises, les plages, les dunes*

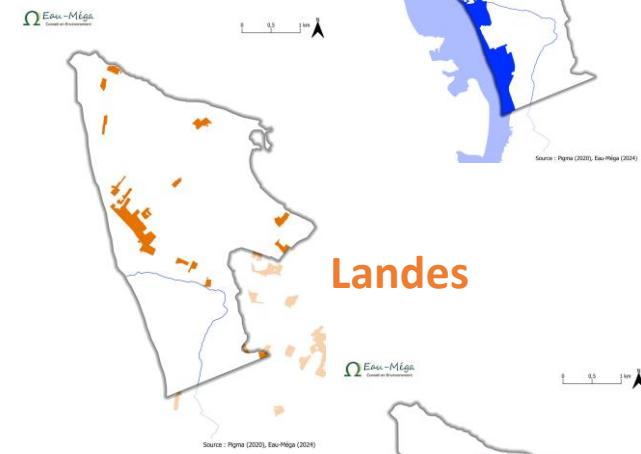
- Protéger les espaces en intégrant notamment :

- la préservation des habitats sensibles
- les installations nécessaires à la bonne gestion des sites, à la sécurité et à l'accueil du public (accès, stationnement...)
- le projet de valorisation du site de Chassiron



Littoral

- Prendre en compte les risques littoraux



Landes

✓ *Les boisements*

- Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral et/ou composants des continuités écologiques de la trame « verte » tout en prenant en compte :

- les modes de gestion des espaces forestiers, des marais et des milieux dunaires (dont dunes grises)
- les projets de requalification et aménagement d'équipements publics
- les aménagements de voies et cyclables dans ou en bordures d'espaces boisés



Boisements

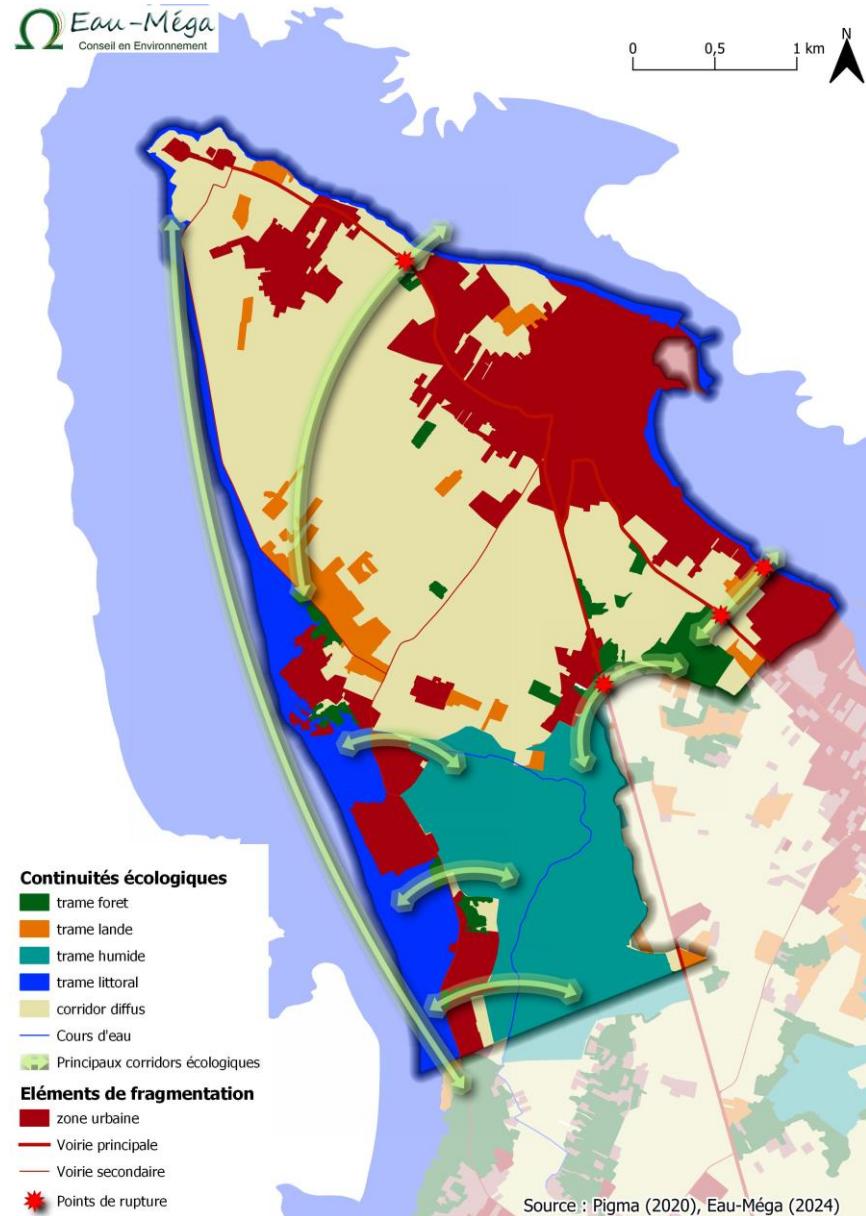
- Tenir compte du risque incendie feux de forêts et des capacités de défense incendie

- Prévoir les aménagements liés à la sécurité, les risques naturels, la desserte, le stationnement et la gestion des plages

1-2- Préserver, et valoriser les espaces agricoles, naturels, forestiers

✓ Intégrer et maintenir les relations fonctionnelles entre les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Conserver une connexion entre les différents types de milieux, permettant la circulation de la biodiversité (accomplissement du cycle de vie, brassage génétique...) : liens entre chenaux, marais, boisements, milieux dunaires et falaises, milieux prairiaux, littoral...
- Stopper l'urbanisation sur les zones d'interface fragilisées en particulier en bordures de marais et zones humides



A2 – Mettre en œuvre le projet de requalification paysagère et écologique valorisation de l'espace naturel de la Pointe de Chassiron

- ✓ Restaurer les espaces naturels, les espaces agricoles en friche et proposer des aménagements sobres qui sensibilisent le public à la préservation des habitats sensibles et mettent en valeur le paysage de Chassiron, le phare

- ✓ Valoriser les patrimoines écologiques, paysagers, paléontologiques et historiques du site, ainsi que les activités de pêche et de loisirs
 - mettre en valeur les vues sur la mer et sur Antioche
 - limiter l'impact visuel des stationnements
 - diversifier les paysages autour du phare

- ✓ Améliorer le fonctionnement global du site :
 - Sécuriser le public vis-à-vis de la circulation et de l'érosion des falaises
 - Proposer un meilleur fonctionnement des circulations (piétons, cyclistes, automobilistes...) et des stationnements en adéquation avec les enjeux patrimoniaux

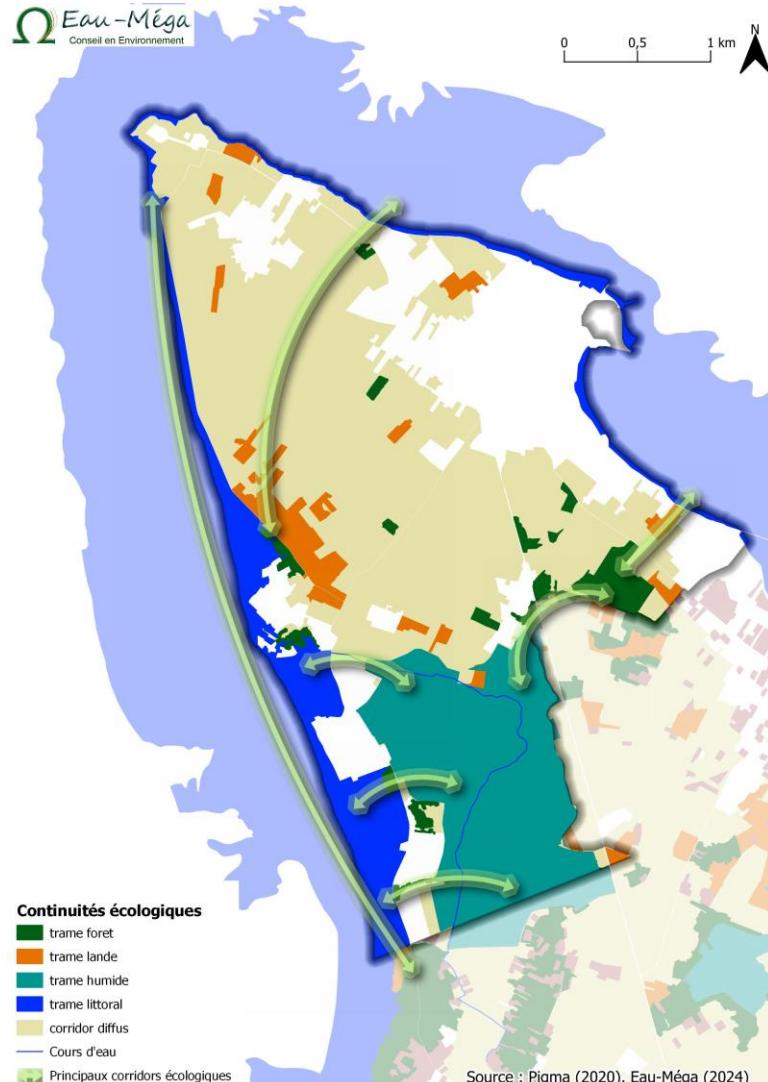


A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

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

- ✓ Garantir le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser
 - Protéger les réservoirs de biodiversité au-delà du réseau Natura 2000 en veillant à maintenir voire renforcer les continuités écologiques y compris à travers les espaces aménagés et bâties
 - Conserver des espaces de **continuités écologiques en lien avec les trames verte et bleue, y compris dans les quartiers bâties** : maintien de parcs et jardins plantés, d'espaces verts libres, qui constituent des supports de biodiversité et moyens de gestion des eaux pluviales, du risque de remontées de nappes...

- ✓ Assurer la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, préserver la qualité des eaux
 - Garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau potable disponibles, en prenant en compte la capacité des réseaux de production et d'adduction
 - Subordonner l'urbanisation en intensification ou en extension, à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés
 - Intégrer la gestion des eaux pluviales, qu'il soit d'origine superficielle (ruissements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement



A4 – Affirmer la « centralité » du bourg et maîtriser la densification et le développement des villages, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des équipements structurants, des services et commerces

4.1-Conforter l’urbanisation résidentielle prioritairement dans l’enveloppe urbaine et en continuité directe du bourg de Saint Denis en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d’aménagements d’ensemble organisées à l’échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie du bourg

- ✓ Prioriser la mise en œuvre de petites et moyennes opérations résidentielles dans le bourg aggloméré, en favorisant des typologies diversifiées, insérées dans le tissu urbain environnant et le paysage
- ✓ Organiser et encadrer l’urbanisation d’espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d’équipement, pour garantir la qualité, l’optimisation, la bonne insertion des aménagements, en intégrant les questions urbaines, fonctionnelles et environnementales
- ✓ Conserver des espaces libres, parcs, jardins, petits espaces boisés au sein des enveloppes urbaines pour conserver une « trame verte », des espaces de respiration non artificialisés, maîtriser la densification sur les espaces les plus sensibles et participer ainsi au maintien du cadre de vie agréable du bourg
- ✓ Permettre un développement maîtrisé en extension directe du bourg,

4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans les villages de La Bétaudière / La Michelière et de Chassiron / la Morelière / La Gautrie

Permettre la construction de logements dans les enveloppes urbanisées et aménagées des villages,

- **sans extension des parties déjà urbanisées,**
 - pour valoriser les covisibilités et perspectives sur le site de Chassiron (nord Chassiron/Morelière)
 - pour protéger les espaces agricoles naturels et de marais (sud La Michelière), et conserver des coupures d'urbanisation lisibles
 - pour préserver la qualité des entrées et traverses de villages
 - en contenant l'urbanisation à l'ouest de la RD734 (La Bétaudière) et au sud de la RD734 (La Morelière)
- **En maîtrisant la densification** dans les terrains encore libres ou dans le cadre de mutation ou démolition reconstruction
 - pour conserver une ambiance de village, des silhouettes urbaines douces et intégrées au paysage
 - pour prendre en compte la proximité du rivage
 - pour préserver des espaces de jardins, interfaces agricoles de qualité

4.3- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, « sensibles » du fait de leurs interfaces avec la dune et/ou les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

Permettre la construction de quelques logements dans les enveloppes bâties et desservies, en prenant en compte la structure du réseau viaire et les besoins en stationnements résidentiels

- ✓ **Stopper la densification et l'accueil de nouveaux logements en extensions « linéaires »**
- ✓ **Adapter la constructibilité résidentielle (notamment via la densité, l'emprise, la pleine terre...)**
- ✓ **Prendre en compte l'environnement sur le site et ses alentours (risques littoraux, trame verte et bleue, milieux sensibles proches...) et le niveau d'équipement (desserte, réseaux, défense incendie, stationnement...)**
- ✓ **Prendre en compte les risques naturels (abords directs des zones soumis aux risques littoraux)**
- ✓ **Maîtriser la pression foncière et immobilière sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire**
- ✓ **Mieux intégrer l'application de la Loi littoral et les possibilités d'urbanisation dans le respect notamment des principes de « continuité de l'urbanisation », de maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage...**

4.4- Ne pas développer les écarts résidentiels dispersés

- **Permettre uniquement la réhabilitation et l'entretien des habitations existantes dispersées, des écarts bâties non agricoles**

- ✓ Maîtriser l'urbanisation sur la frange littorale et conforter les fonctionnalités écologiques afin de ne pas augmenter les aléas liés au littoral (submersion marine, érosion côtière, incendie de forêt), ni l'exposition aux risques des biens et des personnes (en lien avec le PPRN)
- ✓ Anticiper si nécessaire l'évolution des risques au-delà des prescriptions du PPRN
- ✓ Maintenir et renforcer les espaces verts intra-urbains, optimisant ainsi leur rôle d'îlot de fraîcheur (adaptation au changement climatique) et d'infiltration des eaux (lutte contre les inondations en milieu urbain : ruissellement des eaux pluviales, remontées de nappes)
- ✓ Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales
 - en maintenant les dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales existants (réseau de collecte, fossés...)
 - en permettant le bon entretien de ces dispositifs par les services gestionnaires
- ✓ Développer l'urbanisation en cohérence avec les capacités des réseaux (alimentation en eau potable, traitement des eaux usées et pluviale, défense incendie...)
- ✓ Ne pas développer l'habitat à proximité d'activités ou infrastructures susceptibles de générer des nuisances et/ou des pollutions incompatibles avec l'habitat



A6 - Préserver valoriser le bâti ancien, traditionnel, balnéaire

- ✓ **Préserver le patrimoine bâti traditionnel pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur**
- ✓ **Protéger la valeur paysagère et urbaine des morphologies traditionnelles, reconduire les caractères d'identité du patrimoine du bourg, des villages et des écarts**

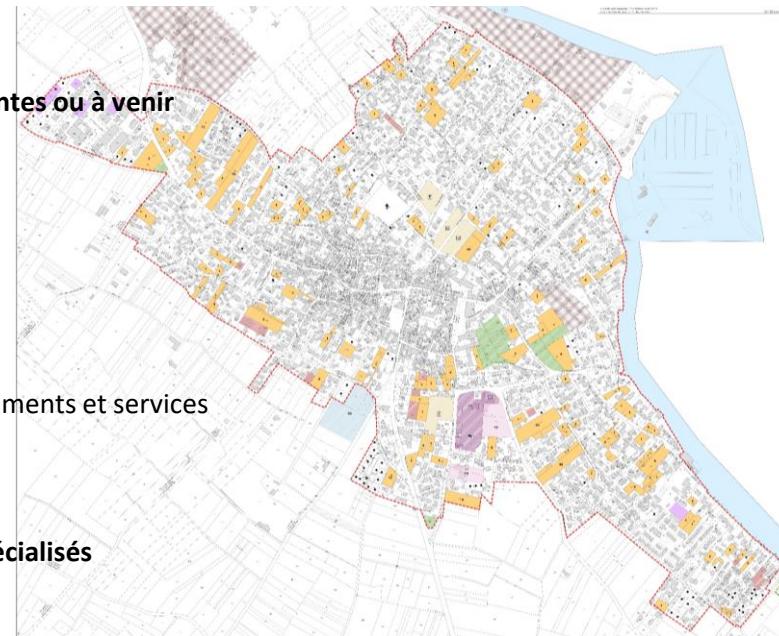
B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, dans le cadre d'un projet « soutenable »

- **Redéfinir et réduire de manière significative «l'enveloppe» destinée à l'accueil de nouvelles constructions (dont habitations) du bourg et des villages**
 - **L'urbanisation est priorisée dans le bourg et villages, sans extensions sur zones agricoles autour des villages, ni au nord-ouest et sud-est du bourg,**
 - pour répondre aux besoins « réels », d'un point de vue quantitatif ET qualitatif (diversité, logements accessibles à renforcer)
 - pour préserver les activités agricoles,
 - pour prendre en compte les équipements et réseaux en place et programmés,
 - pour s'inscrire dans une démarche de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et dans les orientations retenues à l'échelle du Pays Marennes-Oléron (au travers du SCoT) et de l'île

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, dans le cadre d'un projet « soutenable »

- ✓ Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les «vides urbains», «espaces résiduels» stratégiques, friches, en respectant les orientations suivantes :
 - concevoir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
 - assurer un équilibre entre densité et qualité de l'insertion des programmes : encadrer les densités
 - rechercher une diversité de logements dans les opérations groupées et soutenir l'habitat accessible
 - favoriser les espaces publics partagés, apaisés
 - réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
 - favoriser les parkings mutualisés
 - garantir la bonne gestion du pluvial des opérations et des quartiers dans lesquelles elles s'insèrent
 - ...
- ✓ Permettre la valorisation et l'optimisation d'immeubles vacants et de friches existantes ou à venir
- ✓ Permettre un développement maîtrisé en extension directe du bourg aggloméré
- ✓ Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles,
 - prioritairement dans les bourgs agglomérés proches des équipements et services
 - sur les villages, dans le cas d'opérations d'ensemble
- ✓ Permettre / soutenir le développement de logements saisonniers, de logements spécialisés



B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en priorisant le renforcement du bourg et en développant les circulations douces

- ✓ Tenir compte du besoin en circulations et en stationnement (résidents, visiteurs, camping-cars...) tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec le bourg et les villages (liaisons douces), de l'accessibilité, des circulations agricoles...
- ✓ 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, intégrer le Plan Vélo de l'île

CENTRE BOURG ET PORT

- ✓ Favoriser le développement résidentiel, de commerces et services sur le centre-bourg, dans les espaces disponibles (vides urbains), proches de stationnements existants ou à venir, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun
- ✓ Maintenir ou retrouver des liaisons inter-quartiers
- ✓ Garantir la prise en compte de développement des mobilités douces pour consolider le développement d'un système de transport en commun plus performant
- ✓ Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures

VILLAGES

- ✓ Maîtriser le développement des villages et quartiers éloignés des commerces et équipements structurants, pour limiter les déplacements motorisés
- ✓ Conserver des poches de stationnements pour les résidents et visiteurs dans les villages

CHASSIRON

- ✓ Mettre en œuvre le projet d'amélioration et de requalification des circulations et des stationnements en adéquation avec les enjeux patrimoniaux de Chassiron, autour du phare

B3 – Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans la centralité constituée par le centre-bourg et le port

3.1 - Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité dans la centralité centre-bourg/Port

- ✓ **Favoriser l'installation de commerces et artisanat de détail, de services, restaurants...**
 - autour du marché et en appui des rues et places supports d'animation et de parcours marchands connectant le centre-bourg et le port
 - en encadrant les activités, le développement et la mutation d'activités pour garantir leur bonne insertion dans les quartiers résidentiels du bourg, les circulations , le stationnement
- ✓ **Soutenir les activités économiques, portuaires et touristiques sur le port**

3.2-- Contenir, requalifier et améliorer le développement des activités, commerces et restaurants autour du phare de Chassiron, en adéquation avec le projet de valorisation du site

3.3- Prendre en compte les activités de loisirs et liées à la mer

B4 - Préserver et développer les activités agricoles

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

✓ Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole

✓ Anticiper les mutations de l'activité agricole

✓ 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

✓ Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, ...

✓ Permettre l'aménagement de bâtiments et d'installations agricoles,

✓ Sur des secteurs adaptés, prioritairement à proximité de sièges et sites agricoles existants

✓ Sous réserve d'intégration au site , hors coupures d'urbanisation et hors espaces proches du rivage

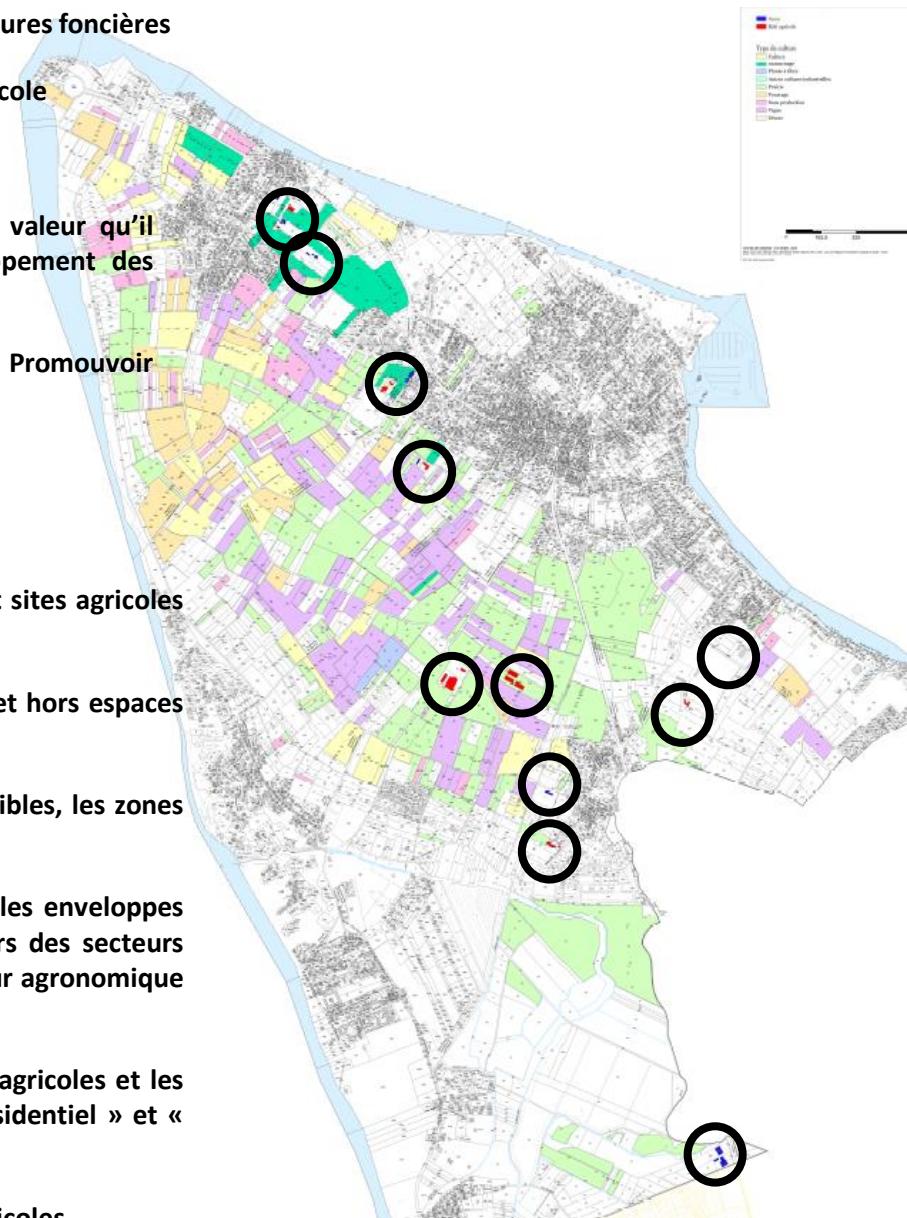
✓ En préservant la trame verte et bleue et les secteurs les plus sensibles, les zones humides...

✓ Maîtriser le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extensions limitées du bourg, dans les 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 et les habitations de tiers, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles

✓ Prévoir des modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles

✓ Intégrer les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles



B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs

Activités artisanales et industrielles

Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités

- dans la zone d'activités des Sezins
- dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat

Activités de services et de santé

- ✓ permettre le renforcement des équipements et structures liées au social et à la santé sur la commune, en complément de la maison médicale

Activités d'hébergement touristique et de restauration

- ✓ Contenir les campings dans leur limites autorisées
- ✓ Maintenir des activités de campings et d'hébergement sur le centre bourg
- ✓ Accompagner et encadrer les activités d'hôtellerie et de restaurants

Activités de loisirs, culturelles et de découverte,

notamment,

- ✓ Mettre en œuvre le projet de requalification de la Pointe et phare de Chassiron
- ✓ Poursuivre les aménagements de valorisation des équipements publics, des plages
- ✓ Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année »

B6 – Intégrer les projets de développement et de requalification des équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

Assurer la mise en œuvre des aménagements d'intérêt collectif (voirie, réseaux....) et de projets de restructuration, sécurisation d'équipements :

Prioritairement,

- ✓ **Prévoir le déplacement des ateliers municipaux**
- ✓ **Améliorer le stationnement dans le cœur de bourg (secteur de la Boirie notamment) et dans les villages**



Projet de déplacement du CTM

Dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation du bourg

B7 - Intégrer le développement des énergies renouvelables

Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère

- ✓ Favoriser les constructions intégrant des dispositifs à énergie positive (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques...), prioritairement,
 - dans les quartiers neufs,
 - sur les équipements d'intérêt collectif
 - sur les bâtiments d'activités économiques
 - sur des espaces de stationnement, parkings publics
- ✓ Intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable au tissu bâti existant, en assurant leur bonne intégration paysagère et en respectant l'écriture architecturale du bâti traditionnel et/ ou ancien
- ✓ Accompagner le développement des dispositifs et structures de développement durable (économie et production d'énergie),
 - en assurant la bonne intégration paysagère des aménagements
 - en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées
 - en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels

B8 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

- ✓ S'inscrire dans une démarche renforcée de développement des **communications numériques**, pour faciliter les communications et le développement local.
- ✓ Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.

C – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

*Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).
(...) »*