

Schéma de Cohérence Territoriale
de la
Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

REÇU
- 4 DEC. 2014
S/P ROCHEFORT

Document 3 : Document d'Orientations Générales

SCoT	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	15/11/2002	08/12/2006	25/09/2007
Révision	25/09/2007		
Modification n°1	18/10/2013		20/10/2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) du 20 octobre 2014, approuvant la procédure de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

(signature et tampon)

(visa de la Sous-préfecture)



Jean-Pierre TALLIEU
Président de la CARA



Sommaire

PREAMBULE	4
A. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS	5
A.1. STRUCTURER / QUALIFIER LE TERRITOIRE ET PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ RESPECTUEUX DU MODELE URBAIN HÉRITÉ	5
A.2. CONFORTER LE RAYONNEMENT DE L'AGGLOMERATION	8
A.3. RENFORCER LES PÔLES D'ÉQUILIBRE	9
A.4. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ÉMERGENTS	9
A.5. POURSUIVRE LA REQUALIFICATION D'UN ESPACE TOURISTIQUE D'EXCEPTION.	10
A.6. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉS, CHOISIR UN RYTHME DE CROISSANCE EN LIEN AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL	10
B. LES ESPACES ET SITES NATURELS OU URBAINS A PROTEGER	12
B.1. LES ESPACES NATURELS À PROTÉGER	12
B.2. LES ESPACES AGRICOLES À PROTÉGER	16
B.3. LES SITES ET LE PATRIMOINE URBAIN À PROTÉGER	18
C. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET À URBANISER ET LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	19
C.1. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE	19
C.2. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UN MODELE URBAIN PLUS DURABLE	20
C.3. GÉRER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES PRÉSERVES OU PROTÉGÉS	21
C.4. FAVORISER LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES	22

D. LES OBJECTIFS RELATIFS À L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET A LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	23
D.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS A L'EHELLE DE L'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE.....	23
D.2. DÉVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIE POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION LOCALE	24
E. LES OBJECTIFS RELATIFS A LA COHÉRENCE ENTRE L'URBANISATION ET LA DESSERTe EN TRANSPORTS COLLECTIFS	27
E.1. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS COLLECTIFS SUR LES SECTEURS AGGLOMÉRÉS	27
E.2. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DOUX	28
E.3. ARTICULER L'URBANISATION AVEC LES RÉSEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET/OU DOUX	28
E.4. ASSURER LA SÉCURITÉ ET L'EFFICACITÉ DES DÉPLACEMENTS ROUTIERS	28
F. LES OBJECTIFS RELATIFS AUX ACTIVITES ECONOMIQUES	30
F.1. REQUALIFIER LE TOURISME	30
F.2. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE	32
F.3. CONSOLIDER ET DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE	60
G. LES OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION DES PAYSAGES	62
G.1. LA VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES	63
G.2. LA VALORISATION DES PAYSAGES URBAINS.....	65
G.3. LA REVALORISATION DES ESPACES INTERMEDIAIRES A VOCATION TOURISTIQUE	68
H. LES OBJECTIFS RELATIFS À LA PREVENTION DES RISQUES	69
H.1. PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS	69
H.2. PRÉVENIR LES RISQUES INDUSTRIELS	70
H.3. PRÉVENIR LES RISQUES POUR LA SANTE PUBLIQUE	70

Préambule

Le Document d'Orientations Générales est la troisième et dernière pièce du Schéma de Cohérence Territoriale. Une fois le diagnostic stratégique établi, élus et citoyens ont formalisé un projet de territoire (le P.A.D.D.) qui fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire Royan Atlantique pour les 10 à 15 prochaines années. C'est à partir de ce projet que les orientations générales d'aménagement ont été définies pour préciser les modalités d'application à l'échelle locale (territoires, communes, îlots,...). Le document d'orientations générales est organisé suivant l'article R122-3 du Code de l'Urbanisme, qui indique que le document doit préciser :

- «
- 1 les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés
 - 2 les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation et la délimitation
 - 3 les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers
 - 4 les objectifs relatifs notamment :
 - à l'équilibre social de l'habitat et à la construction des logements sociaux
 - à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
 - à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques
 - à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville
 - à la prévention des risques
 - 5 les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L421-5. Il peut en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma. Lorsque les documents graphiques précisent des espaces ou sites à protéger en application du point 2 ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites. ... »

A - Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

A.1. STRUCTURER / QUALIFIER LE TERRITOIRE ET PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ RESPECTUEUX DU MODÈLE URBAIN HÉRITÉ

A.1.1. Le Positionnement : structurer et programmer le développement

Le territoire Royan Atlantique bénéficie d'un positionnement géographique privilégié ainsi que d'un environnement et de paysages exceptionnels qui lui ont permis de se développer économiquement (tant dans les domaines de la viticulture et de l'agriculture que dans celui du tourisme balnéaire) et démographiquement (apports migratoires importants, notamment en villégiature).

Le diagnostic montre néanmoins qu'aujourd'hui, le pouvoir d'attraction de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique peut être remis en cause par une pression foncière importante et par une urbanisation mal contrôlée qui pèse sur l'environnement et les paysages. La logique qui a prévalu ces dernières années, plus axée sur le quantitatif que sur le qualitatif, génère par endroit, une dénaturation qui, à terme, menace l'environnement et l'attractivité même de ces espaces. Un certain déséquilibre s'est créé entre, d'une part, la Presqu'île d'Arvert et l'aire urbaine¹ royannaise, qui connaissent un développement urbain exponentiel, et d'autre part, le Sud du territoire, secteur plus rural qui connaît une croissance presque nulle et un retard en équipements d'infrastructures et de superstructures.

Le Schéma de Cohérence Territoriale doit veiller à assurer un développement raisonné et durable de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable insiste sur la nécessité de

concilier préservation et valorisation du patrimoine environnemental, développement économique et urbain et structuration territoriale.

Le Schéma de Cohérence Territoriale veille ainsi à rééquilibrer progressivement le développement démographique, économique et urbain de Royan Atlantique. La croissance urbaine, jusque-là principalement concentrée sur les communes littorales océaniques, doit basculer progressivement sur les communes des première et deuxième couronnes de développement, puis vers les communes plus rurales du Sud-Est qui doivent dès à présent se préparer à l'accueil de nouvelles populations mais aussi de nouveaux emplois et équipements.

Progressivement, l'objectif est d'infléchir légèrement le rythme de développement urbain. La croissance observée dans les années 90 et le début des années 2000 est très élevée et risque, à moyen terme, de desservir et non de servir le territoire. Les communes doivent donc dès à présent, travailler sur le renouvellement urbain, la reconquête des centre-bourgs, la rénovation de logements anciens, la mise en place de nouveaux modèles de développement (moins consommateurs d'espace) et la maîtrise du foncier pour programmer leur croissance. Une amélioration des conditions de circulation des biens et des personnes, notamment en période estivale, est également nécessaire.

Définition pratique :

1 Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, **constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.** Les communes de l'aire urbaine de Royan sont celles de Breuille, Médis, Meschers-sur-Gironde, Mornac-sur-Seudre, Royan, Saint-Augustin, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Sulpice-deRoyan, Semussac et Vaux-sur-Mer.

A.1.2. Le parti général d'aménagement : promouvoir un développement maîtrisé respectueux du modèle urbain hérité

En Charente-Maritime en général, et sur les communes de la Communauté d'Agglomération en particulier, le modèle urbain de référence ou hérité consiste en dehors des Agglomérations et des villages - en un regroupement des constructions, le plus souvent structuré à partir des voies de communication départementales ou nationales.

Le mitage est l'exception, et l'occupation des sols diffuse est proscrite. Sur l'ensemble du territoire, l'extension de l'urbanisation doit respecter le principe de continuité et privilégier le respect du caractère « groupé » de l'urbanisation.

1. Dans les communes soumises à la Loi Littoral

Conformément à l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme, dans les communes littorales, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité des Agglomérations et villages existants, soit en hameaux Nouveaux intégrés à l'environnement ».

Définition pratique :

Dans le présent SCoT, une « Agglomération » support de l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral, est un espace bénéficiant des viabilités nécessaires à la construction de toute nature (voirie, eau potable, assainissement collectif ou individuel) et présentant un caractère urbanisé dominant (sols occupés ou utilisés : bâti à usage de logements, d'activités, d'équipements ou autres ; terrains de jeux et de sports, campings, aires de stationnement ou autres).

La limite de continuité dans l'Agglomération est fixée à 200 mètres de distance entre deux occupations ou utilisations des sols

Définition pratique :

Dans le présent SCoT, les « villages » supports de l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral sont :

- La Tremblade et Ronce les Bains
- Les Mathes et La Palmyre
- St-Palais-sur-Mer
- Vaux-sur-Mer
- Royan
- St-Georges de Didonne
- Meschers-sur-Gironde
- Arces-sur-Gironde
- Talmont-sur-Gironde
- Barzan et Barzan Plage
- St-Romain-sur-Gironde
- Chenac et St-Seurin d'Uzet
- Mortagne-sur-Gironde et Port Maubert
- Floirac et Mageloup
- Saujon
- St-Sulpice de Royan
- L'Éguille-sur-Seudre
- Breuillet
- Mornac-sur-Seudre
- Chaillevette
- Étaules
- Arvert

La limite de continuité dans un village est fixée à 200 mètres de distance entre deux occupations ou utilisations des sols.

Extension de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation devra présenter un caractère limité dans les espaces proches du rivage reportés sur le document graphique annexé.

Définition pratique :

Les espaces proches du rivage sont délimités par le croisement de trois paramètres :

- distance du rivage,
- visibilité (co-visibilité depuis, sur et par),
- la configuration des lieux et notamment la présence d'une urbanisation ou d'une coupure physique.

Le caractère limité de l'extension géographique de l'urbanisation s'apprécie en fonction de la consistance des viabilités et de leur adaptation aux constructions envisagées, mais aussi et surtout en fonction des caractéristiques de la morphologie urbaine environnante.

En effet, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation doit être justifié dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme communaux à la fois :

- par l'extension géographique de l'urbanisation,

Pour ce qui concerne l'extension géographique de l'urbanisation, le caractère limité doit être justifié au regard de l'urbanisation environnante (surfaces développées, nombre de logements, consistance des voiries et réseaux...).

- par la densification des espaces urbanisés.

Pour ce qui concerne l'appréciation du caractère limité de l'extension des espaces urbanisés par densification, elle tiendra compte de la distinction faite :

- les « espaces urbanisés sensibles » qu'il convient de protéger (extension nulle),

- les « espaces à enjeux » non occupés, sous-occupés ou mal occupés qui sont stratégiques et sur lesquels une densification significative est envisageable,
- les « espaces neutres » où la rénovation des quartiers existants est possible dans le respect des formes urbaines dominantes.

Hameaux nouveaux

Le présent SCoT ne prévoit pas de création de hameau nouveau intégré à l'environnement, hormis pour un motif d'intérêt général.

2. Dans l'ensemble des communes

Les extensions urbaines des communes soumises ou non à la Loi Littoral devront être programmées en continuité des agglomérations, villages et hameaux existants (ou en hameau nouveau pour motif d'intérêt général).

Définition pratique :

Dans le présent SCoT, un hameau est défini comme le rassemblement de 5 constructions minimum (à usage d'habitation ou pouvant l'être par changement d'affectation), situées dans un rayon de 200 mètres, bénéficiant des viabilités nécessaires à la construction de toute nature (voirie, eau potable, assainissement collectif ou individuel).

Ainsi, sur l'ensemble des communes concernées par le S.Co.T, l'objectif clairement affiché est de respecter le modèle urbain de référence et de limiter le mitage en organisant le développement urbain en continuité des espaces déjà urbanisés. En outre, les extensions urbaines s'attacheront autant que possible à promouvoir un développement urbain « en épaisseur » à partir des Agglomérations, villages et hameaux, par opposition au développement linéaire le long des voies qui sera, dans ces circonstances, limité.

A.2. CONFORTER LE RAYONNEMENT DE L'AGGLOMERATION

Les communes de l'aire urbaine de Royan concentrent 70 % de la population du territoire et 75 % des logements. C'est le pôle de développement majeur et le cœur de la vie économique du territoire dont le rayonnement dépasse très largement les limites de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

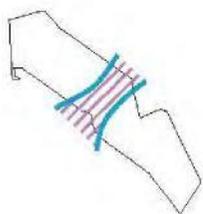
La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique doit être confortée, tant économiquement que structurellement, pour développer son attractivité. Pour cela, il a été choisi de développer trois axes majeurs :

A
I
R
E

U
R
B
A
I
N
E

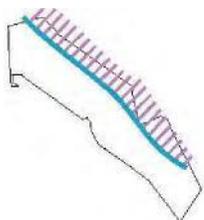
P
O
L
E
S

E
Q
U
I
L
I
B
R
E



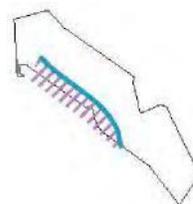
- Royan-Saujon : c'est le secteur de développement économique¹ majeur où sont implantées les principales enseignes commerciales. Il s'agit ici, par l'implantation de nouvelles entreprises, d'étendre la zone de chalandise de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique afin de répondre à une demande croissante des populations résidentes et estivales. L'objectif est de développer la surface disponible pour l'implantation de

nouvelles entreprises, notamment commerciales, à proximité de l'axe Royan-Saujon, en lien avec la restructuration de la RN 150 et en organisant le développement (développement non linéaire).



- Cozes-Saujon-La Tremblade : cet axe reliant les pôles d'équilibre est important pour l'organisation du territoire. Le but recherché est de rééquilibrer le développement en privilégiant l'implantation de nouvelles entreprises à vocation artisanale, industrielle ou de services notamment. Les entreprises à vocation commerciale peuvent être développées dans les secteurs proches des pôles d'équilibre². L'implantation

d'entreprises dans ce secteur doit être réalisée dans des espaces leurs étant réservés (zones d'activités) ou dans les centre-bourgs (recherche de mixité fonctionnelle) en fonction du type d'activités accueillies.



L
I
T
T
O
R
A
L

- Meschers-St-Palais-sur-Mer- La Palmyre : cet axe est choisi pour développer le secteur des loisirs et du tourisme. Le but recherché est de favoriser la montée en gamme des infrastructures touristiques et ainsi d'allonger la durée de la période touristique, aujourd'hui fortement saisonnalisée. Le SCoT prévoit donc l'implantation d'un pôle de loisirs sur la commune de Vaux-sur-Mer et d'infrastructures touristiques ouvertes toute l'année (bowling, hôtels de standing, centre de thalassothérapie, golf) sur les communes littorales entre Meschers et La Palmyre, notamment à proximité de la RD 25.

Cette réorganisation économique de l'Agglomération de Royan ne peut s'effectuer sans un renforcement des infrastructures de transport. Le renforcement des pôles économiques de l'aire urbaine, des pôles d'équilibre et du secteur balnéaire touristique impose au territoire de renforcer et de sécuriser les axes de communication en prévision de l'afflux de trafic généré par ce développement. De nouvelles liaisons routières et une réorganisation des trafics semblent nécessaires, tout comme le développement des transports en commun et des modes doux pour irriguer ces grands secteurs de développement.

Définition pratique :

¹ La terminologie « secteur de développement » ne doit pas être entendue comme « développement linéaire le long de la voie » mais comme secteur géographique à privilégier compte tenu de la qualité de son accessibilité et de son positionnement. Le développement peut être programmé à proximité immédiate de l'axe routier ou à quelques kilomètres de celui-ci, mais rester concentré sur peu de sites.

Définition pratique :

² La proximité des pôles d'équilibre peut varier en fonction du type d'activité commerciale. Néanmoins, l'objectif est de limiter les déplacements en veillant à ce que les activités commerciales destinées à la population locale se développent à proximité directe des espaces les plus densément peuplés.

A.3. RENFORCER LES PÔLES D'ÉQUILIBRE

La Tremblade, Saujon et Cozes assurent aujourd'hui le rôle de pôle d'équilibre. Ces communes, avec des niveaux d'équipement et services relativement importants, sont des relais structurants pour le territoire. Ces communes sont cependant en retrait par rapport à Royan et son Agglomération qui concentre une très large partie de l'activité économique et touristique.

Le renforcement des pôles d'équilibre est nécessaire. Cette orientation se traduit tout d'abord par l'implantation d'espaces à vocation économique permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.

La bonne accessibilité de La Tremblade, Saujon et Cozes est un élément important pour la réussite de ces entreprises.

Le renforcement des services, équipements et commerces dans ces communes est également un objectif à poursuivre dans le cadre du SCoT

Concrètement, pour assurer un maillage territorial de qualité :

- les infrastructures de transports et notamment les transports en commun entre les pôles d'équilibre et le cœur de l'Agglomération devront être renforcés.
- les pôles d'équilibre de Cozes, Saujon et La Tremblade devront être confortés sur les plans économique, résidentiel et démographique.
- l'Agglomération royannaise, de Saint Palais sur Mer à Meschers-sur-Gironde, principal pôle d'attractivité, doit poursuivre son développement tout en amorçant progressivement une diminution de rythme. L'extension de la zone agglomérée sera contenue.

A.4. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ÉMERGENTS

Le Sud du territoire, aujourd'hui en retrait par rapport à la Presqu'île d'Arvert et à l'aire urbaine de Royan bénéficie de ressources foncières importantes ainsi que d'un potentiel d'attraction non négligeable. Le SCoT prévoit de préparer et d'accompagner son développement. Ceci devra se traduire notamment par le renforcement des réseaux d'eau, d'assainissement et de voirie mais également par le développement des services et commerces.

Cette orientation touche particulièrement les communes de :

Chenac Saint-Seurin d'Uzet,	Arces-sur-Gironde,
Barzan,	Mortagne-sur-Gironde,
Saint-Romain-sur-Gironde,	Floirac,
Brie-sous-Mortagne,	Boutenac-Touvent,
Épargnes,	Grézac.

Ainsi, dans ces communes, les documents d'urbanisme pourront ainsi organiser et programmer le développement pour passer progressivement, sur une dizaine d'années, d'une croissance presque nulle à une croissance démographique annuelle moyenne proche de 2 % à 2,5 %¹. Le rythme de développement du parc de logements peut néanmoins être supérieur, notamment pour favoriser le développement touristique (résidences secondaires, résidences de tourisme,...).

Définition pratique :

¹ La croissance démographique annuelle moyenne doit s'apprécier en fonction de la population communale, des équipements et commerces présents, de la distance qui sépare la commune des pôles d'équilibre,... La conjonction de ces critères peut amener les communes citées préalablement à définir un taux de croissance moyenne annuelle compris entre 0 et 5 %. Il est important de noter qu'un taux de croissance annuel moyen de 4 % est un rythme de développement très soutenu qui génère rapidement des investissements lourds en équipements pour les collectivités. A titre d'exemple, un taux de croissance de 4 % sur une commune de 750 habitants lui permet de porter sa population à 1070 habitants en 10 ans et à près de 1600 en 20 ans. Compte tenu des caractéristiques des communes pré-citées, ce rythme doit être considéré comme un maximum pour ne pas bouleverser les équilibres (morphologie, paysages,...).

A.5. POURSUIVRE LA REQUALIFICATION D'UN ESPACE TOURISTIQUE D'EXCEPTION

L'économie de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique repose aujourd'hui presque exclusivement sur les activités touristiques. La mono-activité est porteuse de risques et le SCoT vise donc à favoriser la diversification économique en offrant des conditions d'implantation favorables aux entreprises qui souhaitent s'installer ou s'étendre en Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (mise en place de nouveaux pôles économiques, renforcement des pôles relais,...). Néanmoins, l'activité principale reste et restera encore longtemps le tourisme et, il est important de veiller à ce qu'il se structure, voire se développe, dans de bonnes conditions. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT affiche très nettement la volonté de passer d'un tourisme de masse à un tourisme plus qualitatif en améliorant notamment les équipements et hébergements. Ainsi, la requalification de l'espace touristique passe, non pas par l'accroissement du nombre de lits, mais par une meilleure insertion des équipements dans l'environnement et un niveau de service accru. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront ainsi veiller à mettre en place des règles précises d'implantation et d'insertion des constructions et équipements à vocation touristique dans leur environnement (végétalisation des abords, recul par rapport aux voies, gamme de couleurs autorisées, ...). Les communes traversées par les principales voies d'accès aux secteurs touristiques pourront mettre en place des règlements de publicité pour garantir un aménagement des abords de qualité.

La requalification de l'espace touristique passe également par la mise en place de nouveaux équipements de loisirs et de nouveaux services tels que le développement du réseau de pistes cyclables, l'aménagement de nouvelles structures pour le golf ou la pratique du nautisme, ...

A.6 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTES, CHOISIR UN RYTHME DE CROISSANCE EN LIEN AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL

La croissance démographique et urbaine de l'agglomération Royan Atlantique, engagée depuis plus d'un demi-siècle, a généré d'importants besoins en matière de développement économique (offre commerciale et artisanale notamment), de développement des infrastructures (routes, réseaux, pistes cyclables, ...) et d'équipements (culturels, sportifs, récréatifs, ...). Aujourd'hui le territoire compte un peu plus de 65000 logements accueillant près de 70000 habitants permanents ainsi que de nombreux équipements touristiques. En période estivale, la population présente sur le territoire dépasse très largement les 400 000 habitants. Les équipements de rang d'agglomération correspondent à ceux d'un bassin de vie de plus de 200 000 habitants et sont donc « surdimensionnés » en période creuse. Compte tenu des orientations du SCoT, qui visent, non pas à accueillir une population estivale plus importante mais une population sédentaire plus nombreuse, les grands équipements devraient être en mesure de répondre à la demande. Néanmoins, à l'échelle du Pays Royannais, le diagnostic a fait apparaître un déficit d'offre en matière théâtrale. A des échelles communales ou cantonales, certains équipements de proximité mériteraient d'être développés (équipements sportifs couverts, locaux associatifs,...).

Le SCoT propose aujourd'hui de limiter le développement sur les communes de la Presqu'île et de l'agglomération afin de favoriser une croissance accrue sur les communes du Sud Est. Cette orientation vise à limiter les problèmes que connaissent actuellement les collectivités de la Presqu'île d'Arvert (notamment littorales) à savoir, sur la période estivale : la saturation des axes de communication, la saturation des parcs de stationnement, la sur-fréquentation de certains sites fragiles, ... Le SCoT tend à rééquilibrer le développement pour mettre en adéquation croissance et capacité d'accueil.

Dans le cadre de la mise en place ou de la révision des documents d'urbanisme communaux, une attention particulière devra être portée sur la notion de capacité d'accueil du territoire et sur les équipements à développer en fonction des orientations d'aménagement retenues. Une analyse comparative du rythme de développement et des équipements présents (écoles, accueil de la petite enfance, équipements sportifs, équipements culturels,...) devra être intégrée dans les rapports de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme.

B - Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

B.1. LES ESPACES NATURELS À PROTÉGER

Les espaces naturels à préserver sont de plusieurs types : espaces boisés, marais, cordons dunaires, corridors biologiques... Plusieurs mesures en place veillent à protéger les espaces sensibles (espaces remarquables au sens de la Loi Littoral, Natura 2000, forêt de protection,...), le SCoT, en tant que document de planification territoriale, vient néanmoins préciser quels sont les espaces sensibles à préserver du développement urbain. L'objectif du présent chapitre est de veiller à protéger les espaces sensibles pour assurer une transmission de ce patrimoine aux générations futures.

B.1.1. Les sites, milieux et paysages remarquables à protéger au titre de la Loi Littoral

Dans les secteurs identifiés comme « espaces remarquables », les documents de rang inférieur devront veiller à limiter de façon draconienne les impacts des activités humaines. Seuls seront autorisés dans ces espaces les ouvrages et constructions définis à l'article R. 146-21 du Code de l'Urbanisme ainsi que les quatre types de réglementations proposées au chapitre B.2.1 relatif aux espaces ostréicoles et aquacoles du présent Document d'Orientations Générales.

Certains « espaces remarquables » sont traversés par des voies communales ou départementales. L'aménagement de ces voies de circulation (aménagements visant à sécuriser ou assurer une meilleure intégration de l'ouvrage dans le site) est possible.

La délimitation des sites, milieux et paysages remarquables à protéger au titre de la Loi Littoral, proposée en annexe du présent SCoT, identifie de façon globale l'expression des dispositions de cette loi sur le territoire intercommunal. Il revient aux communes, dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, de procéder à une délimitation plus précise (passage d'une échelle de l'ordre de 1/25000e à une échelle inférieure au 1/5000e). Précisons par ailleurs que, sauf exception motivée, tous les espaces en site NATURA 2000 ou en ZNIEFF I ont vocation à être classés en espaces remarquables. Une adaptation liée aux pratiques ostréicoles est néanmoins possible sur les territoires concernés (marais de Seudre et de Bonne Anse), dès lors que les PLU respectent et justifient les dispositions proposées au chapitre B.2.1 du présent document.

B.1.2. Les ensembles boisés significatifs à protéger

Dans les secteurs identifiés comme « ensembles boisés significatifs », les documents de rang inférieur devront veiller à limiter les impacts de l'homme. Ces espaces boisés devront être maintenus et classés en Espaces Boisés Classés³ dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour éviter les risques de défrichement. Les constructions sous boisements dans les « ensembles boisés significatifs » identifiés dans ce SCoT seront très strictement limitées aux ouvrages et équipements nécessaires à leur gestion et préservation ou à leur valorisation (notamment touristique).

³ Texte intégral : Cf. Lexique en fin de document

3 Définition pratique :

Chaque masse boisée identifiée sur la cartographie associée, prise indépendamment, doit être classée en Espace Boisé Classé dans les Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées sur la presque intégralité de leur superficie. En fonction de la configuration des lieux (secteurs habités, présence d'équipements ou de chemins, ...) le PLU pourra, sous réserve de justifications apportées dans le rapport de présentation, ne pas classer en Espace Boisé Classé au sens de l'article L130-1² du Code de l'Urbanisme l'intégralité de ces secteurs. Cette dernière disposition doit néanmoins restée exceptionnelle.

B.1.3. Les espaces sensibles du point de vue environnemental à protéger

Dans les périmètres Natura 2000, la gestion de l'espace est régie par les DOCOB. Chaque site Natura 2000 a des règles d'utilisation qui lui sont propres, le SCoT renvoie donc à ces documents. En l'absence de DOCOB², les Plans Locaux d'Urbanisme veilleront à préserver les milieux en utilisant une réglementation adaptée. Néanmoins, en accord avec la Communauté d'Agglomération en charge du suivi du SCoT et de la Direction Régionale de l'Environnement, les parties agglomérées des communes et certains hameaux compris dans les périmètres de Natura 2000 peuvent faire l'objet d'extensions contrôlées.

Dans les périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « de type I », les collectivités veilleront, autant que possible, à préserver les espaces et espèces présentes. En cas d'atteinte à ces espaces,

² Document d'Objectifs. Les documents d'objectif sont les plans de gestion des sites et futurs sites Natura 2000. Leur élaboration comprend trois étapes : l'inventaire écologique et socio-économique, la définition des objectifs de développement durable, la définition des mesures concrètes de gestion. Chacune de ces étapes est validée par le comité de pilotage. Une fois achevé, le document d'objectif est arrêté par le préfet du département concerné, et déposé dans chacune des mairies du site.

une notice d'impact ou une étude d'impact (en fonction de la dimension du projet) devra être réalisée.

Les zones humides, et notamment les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), devront être protégées. Les implantations et constructions nécessaires à l'entretien et à la valorisation de ces espaces sont possibles mais devront être implantées dans des endroits peu sensibles, tant du point de vue de la préservation des milieux que du point de vue des paysages. Les installations et constructions devront être, dans la mesure du possible, concentrées sur quelques sites (notamment les installations nécessaires aux activités ostréicoles et les circuits de valorisation touristique).

B.1.4. Les corridors biologiques et coupures vertes à protéger

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT précise dans le chapitre III, qu'il est nécessaire de préserver des coupures vertes entre les groupes de constructions existants et de conserver des corridors biologiques. Le schéma ci-après précise les secteurs autour desquels la préservation des coupures vertes et corridors biologiques mérite une attention particulière à l'échelle du SCoT. Les Plans Locaux d'Urbanisme, notamment, devront veiller à rendre ces espaces inconstructibles dans leur grande majorité, et notamment à interdire le développement des Hébergements Légers de Loisirs (H.L.L.).

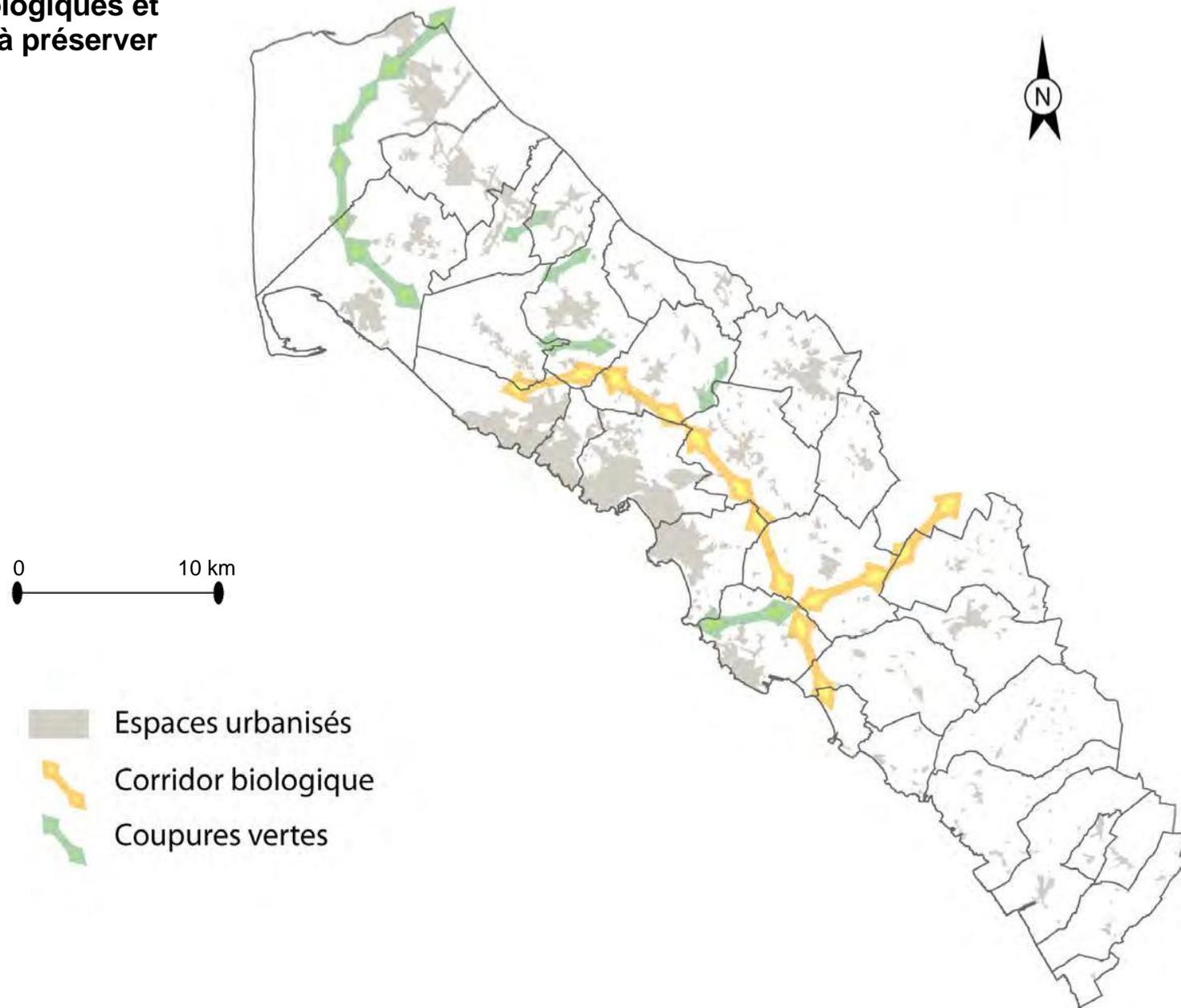
Le tracé des corridors biologiques et coupures vertes est indicatif. L'objectif est de conserver des « passages », leur positionnement précis relève de choix communaux. Précisions par ailleurs que les coupures d'urbanisation identifiées dans ce document sont uniquement celles qui présentent un intérêt communautaire. Elles ne sont pas exclusives. Les coupures d'urbanisation d'intérêt local seront déterminées dans le cadre de la mise en œuvre ou de la transformation des documents d'urbanisme communaux.

Seront considérées comme des coupures d'urbanisation les espaces répondant à la combinaison des critères suivants :

- **les secteurs concernés ont un caractère naturel, ils ne sont ni urbanisés, ni aménagés.**
- la coupure est située entre deux zones urbaines bien définies (village, hameaux ...) ou marquée par des grands axes de communication, des grandes entités boisées, des ensembles agricoles de grande taille, ...
- la coupure d'urbanisation est de taille relativement importante (plusieurs hectares), est aisément lisible dans le paysage (trame verte, massif forestier, grande entité agricole exploitée, ...etc.) et a un caractère longiligne (étirée sur une grande distance, souvent supérieure au kilomètre)

Tous les espaces naturels et agricoles inscrits dans le tissu urbain ne peuvent être considérés comme des coupures d'urbanisation. Un espace agricole entre deux lotissements, peu perceptible et sans lien avec un ensemble naturel plus conséquent, ne peut être perçu comme une coupure d'urbanisation au sens de la Loi Littoral. Néanmoins, les PLU peuvent bien entendu, au sein des espaces urbains, conserver des espaces de respiration qu'ils classeront en zone agricole ou naturelle.

Les corridors biologiques et coupures vertes à préserver (tracé indicatif)



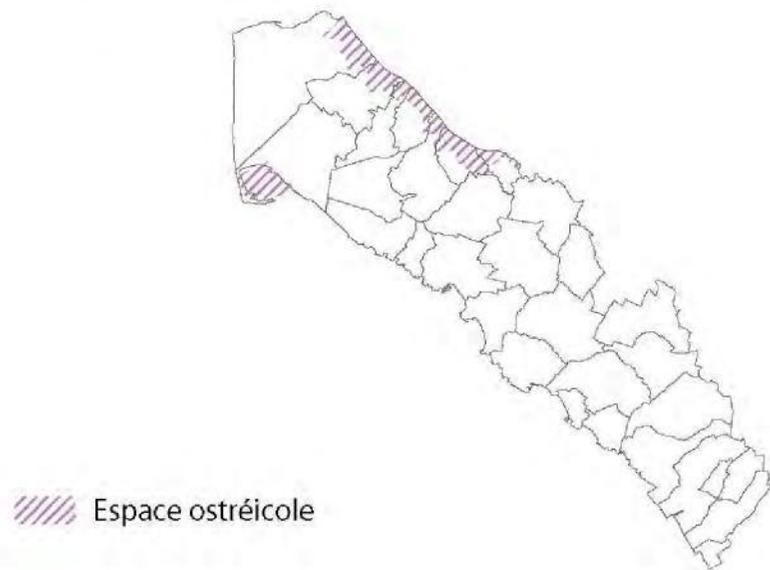
B.1.5. La qualité des eaux fluviales et océaniques

Afin de préserver la qualité des eaux fluviales et océaniques, les eaux pluviales, sur l'ensemble du territoire, devront subir un traitement afin de limiter les risques de pollution des eaux littorales. (Cette question est traitée plus précisément au paragraphe C.4 du présent document).

B.2. LES ESPACES AGRICOLES À PROTÉGER

B.2.1. Les espaces ostréicoles et aquacoles

Les espaces ostréicoles



L'activité ostréicole sur la Seudre reste importante, tant au niveau culturel et identitaire que d'image et d'activité. Il est donc primordial de préserver les espaces à vocation conchylicole et aquacole. Dans le secteur identifié sur le document graphique ci-avant comme « espace ostréicole », les communes devront, dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme communal, réglementer l'usage du sol en fonction du caractère et de la vocation du lieu. Quatre types de zones pourront être identifiés et réglementés de façon différente :

- les secteurs les plus naturels, peu ou pas construits, dans lesquels des aménagements pourraient porter atteinte à la qualité des eaux et espèces présentes. Dans ces secteurs, aucun aménagement et aucune construction nouvelle ne seront rendus possibles ;
- les secteurs construits ou desservis qui nécessitent des aménagements légers. Dans ces espaces, la réglementation veillera à permettre l'aménagement d'accès aux véhicules professionnels et à la construction ou à l'extension limitée des bâtiments conformément aux dispositions de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'implantation d'aménagements légers dans les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral ;
- les secteurs à vocation ostréicole et aquacole affirmée, caractérisés par la présence de bâtiments, plus ou moins nombreux, tantôt contigus le long des chenaux, tantôt regroupés dans certains secteurs de marais, disposant d'un niveau d'équipement suffisant (voirie, électricité, ...) ou appelés à être équipés dans le cadre d'un aménagement maîtrisé notamment au plan foncier. La constructibilité à strict usage ostréicole et aquacole sera conditionnée par la possibilité de raccorder les établissements aux réseaux, de gérer les eaux usées (assainissement individuel ou collectif s'il existe) et le respect des recommandations du guide architectural annexé au SCoT qu'il s'agira de retranscrire dans les articles du Plan Local d'Urbanisme

- les secteurs à vocation ostréicole par le passé qui, à moyen terme, ne présenteront plus les conditions requises pour poursuivre les activités aquacoles ou ostréicoles mais qui, sur le plan patrimonial, sont intéressants. Dans ces secteurs, où se concentrent les cabanes traditionnelles, la démolition sera contrôlée et l'usage réglementé. L'absence de possibilité de traitement des eaux usées sur place ou dans un réseau public collecteur impose une utilisation limitée de ce patrimoine. Seules des activités de valorisation naturelle ou patrimoniale (dégustation, départ de randonnées,...) ou de stockage lié aux activités nautiques peuvent être autorisées.

Les collectivités, lors de la réalisation de leur document d'urbanisme communal, doivent argumenter leurs choix de traduction spatiale de ces orientations. Par ailleurs, elles veilleront à préserver les principaux chenaux ostréicoles d'un développement plaisancier trop important qui, à terme, risque de générer des conflits d'usage et des pollutions nouvelles (notamment en hydrocarbures).

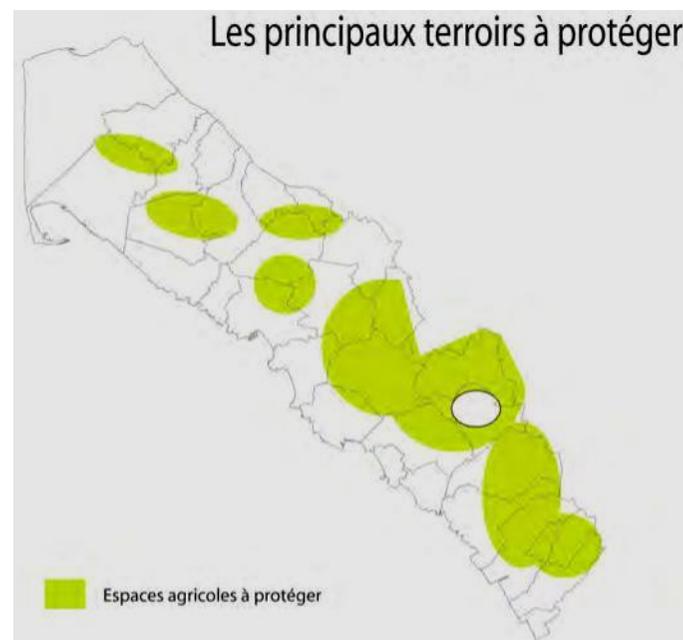
B.2.2. Les espaces agricoles et viticoles

Les terres nécessaires au maintien des activités agricoles et viticoles doivent être préservées. Les secteurs réservés au développement économique et urbain devront veiller à ne pas mettre en péril des exploitations agricoles existantes et consommer le moins possible d'espaces agricoles. Les documents de planification de rang inférieur et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme devront veiller à ne pas favoriser le mitage et les extensions urbaines consommatrices d'espace.

Les principaux terroirs agricoles à préserver seront définis en croisant les facteurs suivants :

- potentiel agronomique des sols,
- terrain cultivé ou non,
- possibilités de développement de l'exploitation,
- ...

Les documents de planification devront également permettre l'évolution et la modernisation des exploitations agricoles. Par exemple, l'implantation d'unité de transformation des productions agricoles devra être autorisée.



B.2.3. Les zones de pêche

Les activités de pêche en Gironde et dans l'Atlantique sont importantes du point de vue de l'héritage culturel et de l'activité du port de Royan. Afin de pérenniser les activités existantes, des aménagements pourront être réalisés sur le littoral à condition qu'ils respectent les articles R. 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les ports, et notamment les ports de Royan et de La Tremblade, pourront accueillir de nouveaux équipements destinés à maintenir, voire développer, l'activité de pêche.

B.3. LES SITES ET LE PATRIMOINE URBAIN À PROTÉGER

B.3.1. Le patrimoine des années 50

Les bombardements de la seconde guerre mondiale ont très largement détruit le centre de Royan. La reconstruction a donné naissance à un patrimoine architectural de qualité, préservé en grande partie par une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Les sites et monuments inclus dans ce périmètre devront être préservés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

B.3.2. Les quartiers de villégiature « belle-époque »

Le littoral, principalement de St-Georges de Didonne à St-Palais-sur-Mer et à La Tremblade, est occupé par des constructions à usage résidentiel ou touristique de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle. Cette architecture constitue un élément phare du patrimoine balnéaire local qu'il s'agit de préserver de mutations ou restructurations importantes. Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées devront notamment veiller à ce que ces constructions ne puissent pas être sujettes à démolition. Les articles concernant l'aspect extérieur (articles 11 et 13 notamment) et les règles d'implantation (articles 6 à 10 particulièrement)

méritent d'être précis dans ces secteurs sensibles du point de vue patrimonial et paysager. Par ailleurs, les démarches visant à protéger et à valoriser le patrimoine (notamment la mise en place de ZPPAUP) sont à privilégier.

Plusieurs communes disposent ou élaborent actuellement une ZPPAUP, notamment :

- | | |
|--------------------------|------------|
| - Royan | |
| - Mornac-sur-Seudre | Approuvées |
| - Saint-Sulpice-de-Royan | |
| - Barzan | A l'étude |
| - Saint-Palais-sur-Mer | |

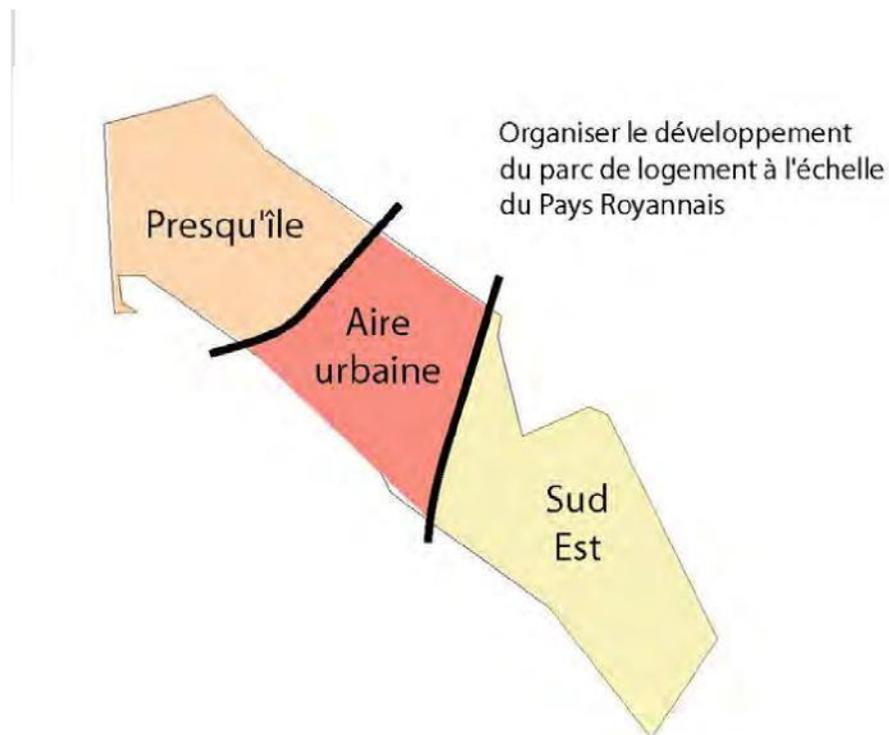
B.3.3. Les villages et sites d'intérêt

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique possède plusieurs sites et villages de grande qualité qu'il est important de préserver et de valoriser. Il s'agit surtout de Talmont, Mornac-sur-Seudre, du site du Fâ sur la commune de Barzan et des moulins situés sur les communes du Sud-Est. À proximité immédiate de ces villages et sites d'intérêt patrimonial, notamment lorsque des cônes de vue existent, le développement urbain sera limité et contrôlé. Les aménagements de valorisation, en particulier touristiques, seront favorisés afin d'accroître le potentiel touristique de ces secteurs tout en veillant à assurer une intégration paysagère et environnementale de qualité.

C - Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers

C.1. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

La pression foncière croissante constatée sur La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et les objectifs fixés dans le P.A.D.D., incitent aujourd'hui les collectivités à développer de nouveaux modèles urbains moins consommateurs d'espace. Le principal objectif est de gérer le foncier en veillant à préserver l'équilibre existant entre les espaces urbains, les espaces naturels, agricoles et forestiers. L'étalement urbain constaté ces dernières années doit être limité dans les années à venir.



Pour ce faire, les communes de l'Agglomération et de la Presqu'île d'Arvert doivent veiller, spécialement lors de la mise en place de leur document d'urbanisme à :

- combler les interstices en milieu urbain en offrant des droits à bâtir renforcés mais respectueux des sites et espaces voisins,
- favoriser la mise en place d'habitats collectifs et intermédiaires en retravaillant les règles d'implantation des constructions dans les secteurs situés à proximité des centres-villes ou centres-bourgs,

~ reconquérir les friches urbaines de faible qualité et espaces trop peu denses.

- développer les extensions urbaines sous forme de nouveaux quartiers reliés aux centres et quartiers périphériques.

Les communes du Sud-Est doivent veiller, lors de la mise en place de leur document d'urbanisme, à :

- structurer leur développement autour des bourgs existants en limitant au maximum le développement linéaire le long des voies de liaison,
- favoriser le développement de centres-bourgs relativement denses, conformément à la forme urbaine héritée.

En règle générale, les extensions urbaines réalisées en continuité des espaces urbanisés devront privilégier le développement de formes d'habitat plus dense, moins consommatrices d'espace avec un souci d'intégration paysagère et urbaine.

La gestion plus économe de l'espace passe par la programmation économique et urbaine mais également par la réalisation de réserves foncières par les collectivités et leurs partenaires. La maîtrise foncière presque nulle des collectivités de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique pénalise très largement sa structuration et son développement. Ainsi, à court ou moyen terme, les collectivités doivent se doter d'outils performants de maîtrise foncière en s'appuyant notamment sur les procédures de Z.A.D. (Zone d'Aménagement Différé), le Droit de Préemption Urbain, les emplacements réservés dans les Plans Locaux d'Urbanisme ou encore, dans des phases plus opérationnelles, des opérations d'aménagement de type Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté), ...

La maîtrise de l'expansion urbaine peut être contrôlée par les collectivités à l'aide d'outils opérationnels de type Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.). Dans les communes de petite taille dont le rythme de développement ne peut justifier le recours à de tels dispositifs, des aménagements de plus petite ampleur à l'aide de Participations pour Voirie et Réseaux (P.V.R.) peuvent permettre de guider le développement sur certains secteurs et limiter ainsi la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

C.2. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UN MODÈLE URBAIN PLUS DURABLE

Le principe d'une gestion de l'espace économe implique une mutation de la forme urbaine du territoire. En effet, sans renoncer au développement de l'habitat individuel de type pavillonnaire (qui correspond à ce que recherche une large majorité des personnes qui résident ou souhaitent résider sur le Communauté d'Agglomération Royan Atlantique), il convient de développer de nouvelles formes de bâti permettant d'offrir des logements à toutes les catégories de population. Les communes devront ainsi veiller à offrir un habitat individuel plus

dense (notamment des maisons mitoyennes) et des petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (particulièrement sous forme de maisons de ville divisées en appartements). Même s'il n'est pas question d'interdire le développement de constructions individuelles, il est nécessaire, sur l'ensemble du territoire et plus encore sur les communes de l'aire urbaine de Royan³, de favoriser le développement de formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces. Les communes veilleront notamment à modifier les règlements d'urbanisme des PLU qui bloquent ou limitent la production de formes d'habitat plus denses (distances/ limites parcellaires, COS,... etc.) et à encadrer les projets d'aménagement pour favoriser cette évolution nécessaire des formes urbaines.

Les communes veilleront à favoriser lors de la mise en place de leur document d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'aménagement d'espaces d'urbanisation future (à usage d'habitat ou d'activités), des démarches de (haute) qualité environnementale qui intègrent des dispositifs qualitatifs en terme de :

- gestion des eaux pluviales (et usées),
- intégration des énergies renouvelables,
- maîtrise de la demande d'électricité,
- réduction des gaz à effets de serre,
- promotion des modes de déplacements doux,
- etc.

Cette réflexion devra être menée et détaillée dans le cadre des documents d'urbanisme communaux. Cette démarche pourra également être favorisée dans la restructuration des constructions anciennes.

³ Rappel : les communes de l'aire urbaine de Royan sont : Breuillet, Médis, Meschers-sur-Gironde, Mornac-sur-Seudre, Royan, Saint-Augustin, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Sulpice-de-Royan, Semussac et Vaux-sur-Mer.

A titre d'exemple, les documents de type Plan Local d'Urbanisme pourront intégrer cette dimension de « qualité environnementale » à travers :

- la définition d'orientations d'aménagement précises sur la gestion des eaux pluviales, sur la création d'itinéraires sécurisés pour les modes doux, sur la recherche de formes urbaines plus compactes (maisons mitoyennes, ...), ...
- la rédaction du règlement :
 - l'article 3 sur la desserte par les réseaux peut être particulièrement prescriptif sur la gestion des eaux pluviales notamment,
 - les articles 6 et 7 peuvent inciter les constructeurs à développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (construction à l'alignement ou en faible retrait de la voie, construction en limite séparative, ...),
 - l'article 11 peut autoriser l'implantation de panneaux solaires ou d'éoliennes individuelles sous certaines conditions,
 - l'article 14 peut offrir un coefficient d'occupation des sols plus élevé si l'opération de construction intègre des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et répond aux critères de « haute performance énergétique » mentionné à l'article R 111-20 du Code de l'Urbanisme,
 - ...
- l'élaboration du document graphique accompagnant le règlement en créant par exemple des emplacements réservés visant à développer le réseau de pistes cyclables,

Dans tous les cas, les PLU devront, dans le cadre du rapport de présentation, justifier des choix établis au regard des préoccupations environnementales.

C.3. GÉRER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES PRÉSERVES OU PROTÉGÉS

C.3.1. Préserver les terres agricoles

La dimension économique de l'agriculture doit être prise en compte dans les réflexions menées sur le développement économique et urbain. Il est notamment nécessaire, dans l'avenir, de veiller à préserver la viabilité des exploitations. Ainsi, le morcellement des terres agricoles doit être évité, particulièrement dans les grands terroirs agricoles identifiés précédemment. L'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation agricole devra être motivée et limitée aux stricts besoins de développement de la commune ou du secteur géographique.

C.3.2. Préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers

Certains secteurs actuellement utilisés à des fins agricoles mais qui présentent des caractéristiques intéressantes en terme naturel ou paysager (notamment les espaces considérés comme remarquables au sens de la Loi Littoral) pourront, voire devront, être préservés de l'implantation de nouvelles constructions. Ainsi des parties de zones identifiées comme « agricoles » pourront être classées en zone naturelle dans les Plans Locaux d'Urbanisme afin d'assurer la préservation de ces espaces. Une réflexion particulière sur les zones de marais et les espaces littoraux devra être menée afin d'assurer une protection sans pour autant y interdire toute activité. Ainsi, il pourra être autorisé dans ces secteurs, conformément aux dispositions de l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments agricoles utiles et nécessaires à l'exploitation (abri d'animaux, stockage d'aliments pour les animaux présents sur le site, ...) sous réserve que leur nombre soit limité et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m². Les documents d'urbanisme communaux veilleront par ailleurs à interdire tout changement d'affectation de ces bâtiments.

Sur les communes de La Tremblade, Arvert, Étaules, Chaillevette, Breuillet, Mornac-sur-Seudre et L'Éguille-sur-Seudre, les espaces ostréicoles seront préservés afin de garantir des bonnes conditions d'exploitation et la qualité des eaux de production conformément au point B.2.1. du présent Document d'Orientations Générales. À ce titre, une réflexion d'aménagement sur la Seudre (SAGE) a été lancée.

Les espaces sensibles et remarquables seront préservés et valorisés dans une optique environnementale et touristique conformément au point B.1 du présent Document d'Orientations Générales.

C.4. FAVORISER LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les principaux secteurs économiques de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, que ce soit le tourisme ou la production ostréicole, ont besoin d'une qualité des eaux de surface irréprochable. Actuellement, les réseaux de collecte et de traitement des eaux pluviales sont insuffisants et les risques de pollution sont relativement élevés. Les collectivités, dans le cadre des aménagements futurs, ne peuvent s'affranchir d'assurer la collecte et le traitement des eaux pluviales. Ainsi, lors des réflexions menées au niveau local, notamment lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, des équipements permettant de collecter et de traiter les eaux pluviales devront être programmés.

Les Plans Locaux d'Urbanisme devront veiller à ce que, pour toutes les extensions urbaines pouvant accueillir plus de 10 constructions nouvelles, les eaux de ruissellement soient collectées et traitées. En cas d'impossibilité technique ou de coûts démesurés, une note technique (incluse dans le rapport de présentation du PLU) ou une étude d'impact (pour les grandes opérations d'aménagement) pourront justifier du non-respect de cette mesure.

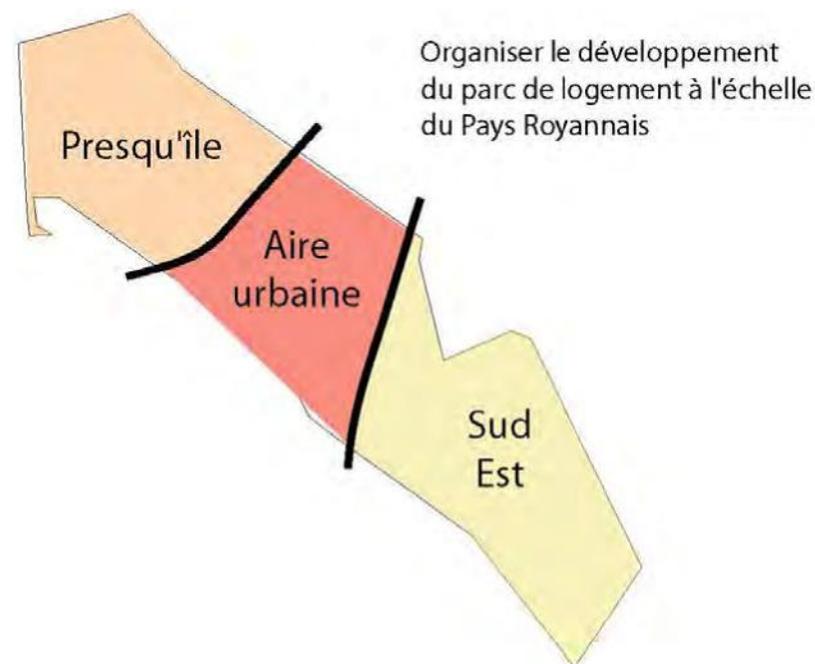
D - Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction des logements sociaux

D.1. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE

Les perspectives d'évolution du parc de logements au fil de l'eau établies préalablement à la définition du projet d'aménagement durable prévoient la construction d'environ 21 000 logements (résidences principales et secondaires) sur le territoire d'ici 2020. Or, certains territoires n'auront pas la possibilité, en terme de foncier disponible et d'équipements, d'accueillir toutes ces nouvelles constructions. Il convient donc de fixer un rythme de développement suivant la taille, la position et les possibilités de développement des communes.

Le SCoT établit très clairement un objectif de réduction progressif du rythme de croissance à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Cette réduction s'impose pour assurer un développement durable et raisonné du territoire. Progressivement, un basculement de la dynamique économique et résidentielle doit s'opérer de la Presqu'île d'Arvert vers les communes du Sud-Est. Le rythme de croissance par grandes entités est ainsi différencié à moyen et long terme.

Parc de logements	Croissance annuelle 1999-2003 moyenne	Croissance annuelle 2005-2012 moyenne	Croissance annuelle 2012-2020 moyenne
Presqu'île	1,5 %	1,5 %	1 % voire 1,5%
Aire urbaine de Royan	2 %	1,75 %	1,5 % voire 1,25 %
Sud-Est	1 %	1,5 %	2,25 %



- La Presqu'île connaît une croissance de son parc de logements d'environ 1,5 % par an. Or à ce rythme, les disponibilités foncières vont venir à manquer rapidement. L'orientation choisie est de ramener à 1% ce rythme de croissance.
- L'Agglomération de Royan connaît une forte croissance, notamment due à une périurbanisation croissante. Pour respecter un certain équilibre territorial, il convient de diminuer ce rythme de croissance en le ramenant de 2 % (rythme annuel moyen entre 1999 et 2004) à 1,5 % d'ici 2020.

Des disponibilités foncières existent encore mais à un rythme de développement trop soutenu, ce territoire arriverait bientôt à saturation (notamment au niveau des équipements d'infrastructure).

- Le Sud-Est connaît un rythme de croissance plus modéré, or c'est le territoire qui a le plus grand potentiel de développement (notamment au niveau du foncier disponible). L'accroissement du rythme de construction de logements permettra de rééquilibrer les dynamiques territoriales.

Définition pratique :

En terme opérationnel, ceci se traduira par le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux. La réglementation en vigueur au niveau communal devra être adaptée aux objectifs de développement du SCoT. Afin de pallier le déficit de développement des communes n'en ayant pas la capacité (protections réglementaire, saturation des équipements, ...) les communes les mieux équipées en termes d'infrastructures (notamment de traitement des eaux usées) et de superstructures (capacité d'accueil dans les écoles, commerces ouverts à l'année,...) pourront se développer de façon plus importante (dans la limite du doublement du rythme fixé précédemment). Il est important de noter qu'un taux de croissance annuel moyen de 3,5% est un rythme de développement très soutenu qui génère rapidement des investissements lourds en équipements pour les collectivités. A titre d'exemple, un taux de croissance de 3,5% sur une commune comptant 1500 logements lui permet de porter son parc à 2030 logements en 10 ans et à plus de 2700 en 20 ans. Compte tenu des caractéristiques des communes du territoire, ce rythme doit être considéré comme un maximum pour ne pas bouleverser les équilibres (morphologie, paysages,...).

D.2. DÉVELOPPER UN HABITAT DIVERSIFIÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION LOCALE

L'attraction exercée par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a entraîné une hausse du rythme de construction sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, que ce soit pour les résidences principales ou pour les résidences secondaires. Cette croissance s'est concentrée essentiellement dans la Presqu'île (La Tremblade, Arvert,...) et dans l'aire urbaine de Royan. Le Sud est resté sensiblement à l'écart de cette dynamique.

Cette croissance ne va pas sans poser de problèmes. La pression foncière a ainsi entraîné une hausse des prix de l'immobilier, pénalisant les jeunes actifs et les personnes à revenus modestes dans leurs parcours résidentiels. Ces catégories de personnes ont de plus en plus de mal à s'installer près des pôles économiques que sont La Tremblade et Royan.

Le phénomène de périurbanisation prend également de l'ampleur : l'étalement urbain éloigne de plus en plus les quartiers d'habitat et les espaces à vocation économique, entraînant une fonctionnalisation des quartiers.

Le P.A.D.D. a donc mis en avant la nécessité de développer un habitat diversifié, tant dans la typologie des logements (développement du parc de logements sociaux, logements collectifs, ...) qu'au niveau géographique. Ainsi, un équilibre doit être trouvé entre le Nord, en voie de saturation et le Sud présentant un potentiel de développement élevé.

Pour répondre à ces objectifs, les collectivités doivent veiller à :

D.2.1. Accompagner le développement des espaces économiques de programmes de logements

Les futures constructions devront être réalisées dans le but de limiter le développement des quartiers mono-fonctionnels et d'encourager la présence simultanée de commerces, d'équipements, d'activités au sein d'un même secteur urbanisé de grande dimension. Ainsi, le développement des pôles économiques autour de La Tremblade, Saujon, Cozes et de l'Agglomération de Royan devra s'accompagner de programmes de construction de logements de toute taille à destination des actifs (en location à loyer modéré, accession sociale, ...).

D.2.2. Favoriser la mobilité résidentielle des ménages

Il convient d'améliorer l'offre de logements notamment en accroissant et en diversifiant le parc de logements. En effet l'offre locative privée et publique est insuffisante pour répondre aux besoins de la population, ce qui peut avoir un impact fort sur le dynamisme du territoire.

L'amélioration du parc de logements passe par une diversification dans les typologies de bâti. Les zones urbaines doivent améliorer leur offre en logements collectifs et en logements intermédiaires afin de contrebalancer la suprématie actuelle des maisons individuelles. Un effort visant à reconquérir les centres-bourgs et à favoriser la rénovation des logements anciens devra être mis en œuvre.

De même, le territoire doit mettre en œuvre une certaine diversité des statuts d'occupation en développant notamment le parc de logements aidés. Ces efforts devront se concentrer sur la presqu'île d'Arvert et le territoire central où l'installation des jeunes actifs est pénalisée par une pression foncière et immobilière de plus en plus forte. Compte tenu de l'insuffisance du nombre de logements sociaux sur La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et de la faiblesse de l'offre en logements pour les travailleurs saisonniers et les personnes âgées, le SCoT veillera à :

1. Renforcer l'offre en logements aidés notamment dans les zones urbaines bien desservies et disposant d'équipements (communes de l'aire urbaine et pôles d'équilibre). L'offre étant aujourd'hui très insuffisante, il est nécessaire d'accélérer le rythme de construction de logements aidés sur toutes les communes. La production de logements aidés (parc public et privé conventionné) pourrait s'élever à 15 % du parc de résidences principales construites d'ici à 2020 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Sur le court terme (2007 – 2012), l'objectif est de produire une moyenne de 75 logements par an (375 sur 5 ans) en axant l'essentiel de la production sur l'aire urbaine (entre 65 et 70% des logements créés le seront sur les communes de l'aire urbaine, près de 25% sur les communes de la Presqu'île d'Arvert et les 5 à 10% restant sur les communes du territoire « Sud Est »). A moyen et long terme, le rythme de production de logements aidés devra être au moins équivalent à celui de cette première période 2007 – 2012

La répartition géographique de cette politique de production de logements aidés sera précisée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (*en lien avec l'étude intitulée « le foncier au service du développement social » réalisée en octobre 2006 par l'UR Pact Habitat et Développement*).

2. Programmer des logements à destination des travailleurs saisonniers dans les stations balnéaires et les communes proches de celles-ci.

3. Programmer la construction de logements à destination des personnes

âgées dans des lieux permettant un accès facile aux commerces et services. En effet la population du territoire est vieillissante et le diagnostic a soulevé un manque certain en matière d'accueil des personnes âgées, que ce soit en maison de retraite (accueil médicalisé) ou en logements privés. Il est envisagé la construction de plusieurs équipements pour les personnes avançant en âge (maisons de retraite). Quatre maisons de retraite vont être construites sur le territoire à court terme et d'autres équipements pourront voir le jour à moyen et long terme. Les programmes et équipements doivent tenir compte de la proximité des commerces et services et des logiques de développement intergénérationnel (recherche de mixité sociale et urbaine).

4. Répondre aux besoins d'accueil des Gens Du Voyage. Il s'agira d'appliquer les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage :

- Garantir aux familles l'accès à tous les services sociaux-administratifs et à la scolarisation pour une insertion sociale améliorée.
- Améliorer les conditions d'hygiène dans les aires d'accueil et mener des actions de prévention.
- Développer les aires d'accueil permanentes obligatoires sur les communes de plus de 5 000 habitants et aménager des aires de passage.
- Favoriser les regroupements familiaux.

E - Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs

En matière de transports et déplacements, le diagnostic a mis en exergue trois principaux constats :

- La longueur et le nombre des déplacements domicile-travail sont en très nette augmentation du fait de l'étalement urbain et la spécialisation des territoires (dissociation progressive des quartiers d'habitat et des zones économiques).
- La très grande majorité des déplacements se réalise en voiture du fait d'un réseau de transports en commun insuffisant et peu organisé, d'un réseau de pistes cyclables et de chemins piétons concentré sur la partie littorale de la Presqu'île d'Arvert.
- L'afflux estival de population génère des problèmes d'encombrement de certains axes, notamment sur la Presqu'île d'Arvers et les routes côtières.

Cette situation implique une hausse des nuisances sur l'environnement et la population locale : bruit, pollution, insécurité routière, ...

Aux orientations établies en matière d'aménagement urbain et d'équilibre territorial s'ajoute la nécessité de réorganiser la structuration des transports sur le Communauté d'Agglomération Royan Atlantique . Le P.A.D.D. a ainsi identifié quatre grandes orientations déclinées ci-après.

E.1. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS COLLECTIFS SUR LES SECTEURS AGGLOMÉRÉS

Le SCoT et le P.D.U. auront pour but d'organiser les déplacements domicile-travail (les déplacements interurbains mais aussi touristiques) et ainsi diminuer les risques d'encombrement sur les principaux axes de circulation, notamment à l'intérieur de l'Agglomération royannaise. De même, il fixe pour objectif de construire un véritable réseau interurbain et conforter le développement des pôles d'équilibre (Saujon, Cozes, La Tremblade).

Afin de promouvoir le développement des transports collectifs, le SCoT cherche à promouvoir :

- l'amélioration des liaisons ferrées cadencées vers l'extérieur (Bordeaux et Paris notamment) en limitant les ruptures de charges
- le développement de l'offre ferroviaire à l'intérieur de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- la mise en place d'un réseau de transports collectifs à l'intérieur de l'Agglomération royannaise
- la modification saisonnière des offres de transport sur les lignes régulières internes au Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- la réalisation d'un ou plusieurs pôle(s) multimodal afin de faciliter les déplacements
- la création d'un réseau de transports à la demande dans les secteurs où la densité de population est plus faible

E.2. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DOUX

Aujourd'hui concentré sur le Nord du territoire dans la forêt de la Coubre et entre Royan et Les Mathes, le réseau de pistes cyclables délaisse les villes et les liaisons arrière-pays / littoral. La construction d'un véritable réseau pourra créer les conditions d'une nouvelle structuration des déplacements urbains, d'offrir une alternative aux véhicules motorisés dans les déplacements interurbains (notamment dans l'Agglomération royannaise) mais permettra également de proposer à la population estivale des infrastructures permettant de découvrir le territoire à pied ou à vélo.

Tout développement du réseau cyclable est à favoriser, néanmoins certains « axes » doivent être analysés très précisément afin d'assurer un maillage complet du territoire :

~ itinéraire longeant la Seudre (La Tremblade à Saujon) ;

- pistes traversant la forêt de la Coubre qui relieraient efficacement les sites des campings, situés le long de la RD 141 aux plages de la côte sauvage et de La Tremblade à la Côte Sauvage ;
- itinéraire au centre de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique afin de relier le cœur de la Presqu'île à la Côte Sauvage ;
- liaisons reliant cet itinéraire central aux pistes bordant les estuaires de la Gironde et la Seudre, où l'accès aux principaux sites touristiques sera privilégié ainsi qu'aux principaux équipements situés dans les pôles d'équilibre et les communes urbaines. Un réseau de liaisons cyclables reliant Cozes à l'Estuaire pourrait être également envisagé ;
- assurer la continuité entre les itinéraires de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et du Pays de Marennes.

Par ailleurs, la création de parcs de stationnement deux roues dans les sites les plus fréquentés devra être étudiée.

E.3. ARTICULER L'URBANISATION AVEC LES RÉSEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET/OU DOUX

Afin de limiter les déplacements, l'urbanisation du territoire est organisée en cohérence avec les réseaux de transports collectifs et les modes doux de déplacement. Ainsi, les nouveaux quartiers d'habitation et les zones économiques devront être reliés par un réseau de transport en commun ou un réseau cyclable aux principaux espaces à vocation économique ou résidentiel afin de limiter les déplacements domicile-travail effectués en véhicules motorisés particuliers, notamment en période estivale.

Cette nouvelle politique de déplacements rend nécessaire la mise en place d'un nouveau modèle urbain, moins consommateur d'espace. Le SCoT, en cherchant notamment à réduire l'étalement urbain veille, à moyen terme, à articuler vocation résidentielle, économique et desserte en transports collectifs et/ou modes doux. Par ailleurs, la limitation du développement de quartiers mono-fonctionnels doit permettre, à long terme, de limiter les besoins en déplacements des populations locale et touristique.

E.4. ASSURER LA SÉCURITÉ ET L'EFFICACITÉ DES DÉPLACEMENTS ROUTIERS

Les difficultés de circulation observées, notamment en période estivale, impliquent l'amélioration et la restructuration du réseau routier. Plusieurs aménagements méritent d'être étudiés :

- RN 150 : Déviation de Médis en 2 x 1 voie jusqu'au boulevard urbain à réaliser sur le secteur de Royan II ainsi que l'accompagnement de l'éclatement des flux à Saujon en direction de la Presqu'île d'Arvert. Afin de rendre possible l'aménagement d'une déviation et dans l'attente des résultats des études engagées, les communes concernées devront tenir compte de ces éléments pour définir leur politique de développement urbain ;

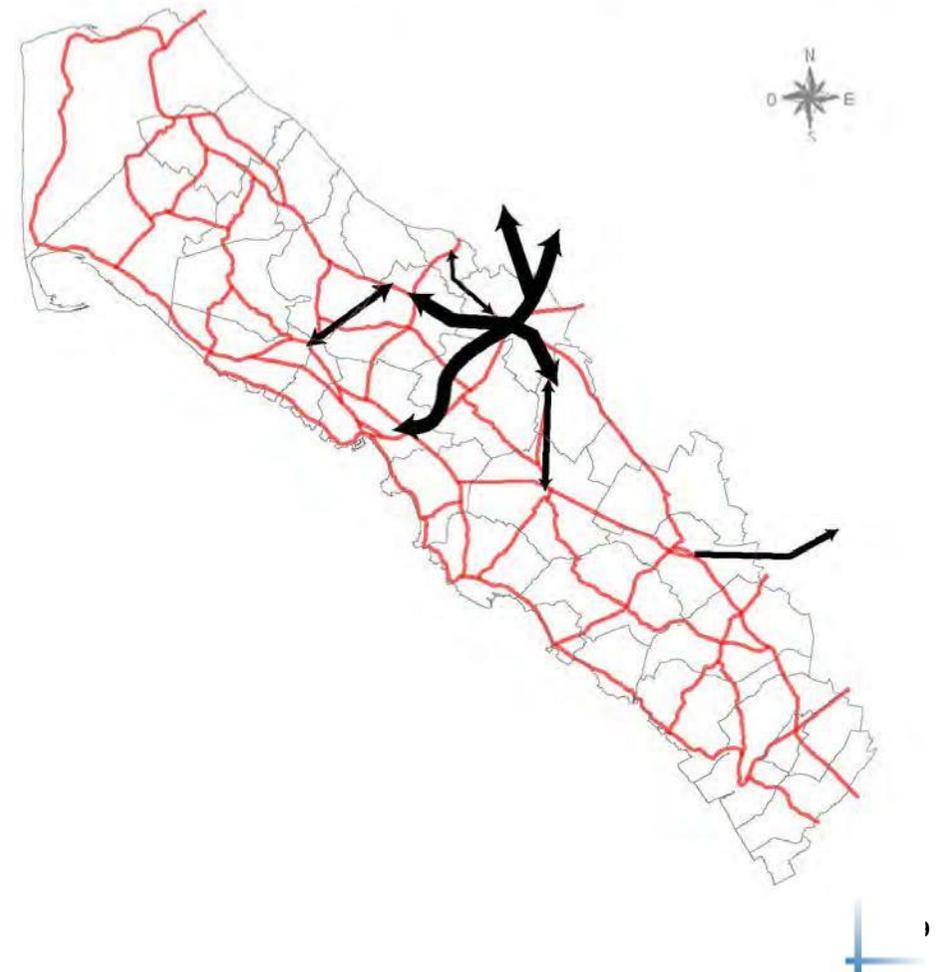
- Amélioration des conditions de circulation en direction de Rochefort/La Rochelle afin de fluidifier la liaison entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et La Rochelle via Rochefort ;
- Amélioration des liaisons Les Mathes - RD 14 afin de faciliter la circulation sur la Presqu'île d'Arvert (déviation de Dirée et création d'une liaison Les Mathes – RD14)
- Raccordement des RD 117, RD 17, RD 14 et RN 150 au niveau de Saujon ;
- Amélioration de la RD 117 pour faciliter les liaisons RN150 / RD 730 / RD 145 (Saujon – Semussac – Meschers) ;
- Valorisation de l'itinéraire RD 732 Cozes – Gémozac - Pons (A 10) ;
- Amélioration des liaisons RD14 - rond-point de Beaulieu ;
- Liaison Saujon - L'Éguille ;
- Amélioration de l'axe RD 730 Royan – Mirambeau (A 10).

L'aménagement de nouvelles liaisons routières doit permettre de fluidifier les déplacements pour l'accès au territoire, notamment en période estivale. Ces aménagements sont réalisés dans des secteurs qu'il sera toujours difficile de desservir par des transports en commun performants compte tenu de la différence de fréquentation entre les jours de semaine en hiver et les samedis en période estivale. Ces aménagements sont réellement nécessaires pour conforter le développement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, notamment sur le volet économique (désenclavement).

Lorsque des fuseaux ou tracés ont été définis, les emprises nécessaires à la réalisation de ces équipements devront être réservées dans les documents d'urbanisme communaux. En l'absence de tracé précis, et en attente de données complémentaires, les documents d'urbanisme communaux devront veiller à limiter le développement urbain dans les secteurs concernés afin d'assurer la faisabilité de ces aménagements.

Enfin, il est important de noter que le développement urbain et touristique de la partie Sud Est du territoire aura des impacts sur la fréquentation des axes de déplacements vers l'agglomération de Royan et le pôle de Cozes. Des aménagements, notamment de sécurisation, des RD129, RD139 et RD145 seront très certainement à envisager dans un avenir proche, en lien avec leur gestionnaire.

Schéma des grands équipements routiers à développer pour assurer l'efficacité et la sécurité des déplacements routiers (principes)



F - Les objectifs relatifs aux activités économiques

Le développement économique est un des grands enjeux de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Marquée par la prédominance du tourisme, l'activité est peu diversifiée et touchée par le phénomène de saisonnalité. L'économie est fortement spécialisée dans les secteurs où la pérennité des entreprises n'est pas assurée, car dépendante de la demande estivale. Le tissu important de petites entreprises, qui forment l'essentiel de l'économie locale, peut paraître solide mais il est fragilisé par la mono-activité.

Compte tenu des objectifs de croissance démographique, de la nécessité d'assurer un équilibre social et des évolutions attendues dans les principaux secteurs économiques du territoire (tourisme, conchyliculture, ...), le document d'orientations doit fixer les grandes mesures par secteur qui permettront de créer **un nouvel élan économique mais également de définir les caractéristiques de leur** implantation.

L'implantation et le développement de nouvelles activités doivent en effet être en cohérence avec le développement urbain attendu ces prochaines années. Pour ce faire, il s'agira de requalifier le tourisme, développer l'activité commerciale, consolider et diversifier le tissu économique.

F.1. REQUALIFIER LE TOURISME

Le tourisme est aujourd'hui face à de nouveaux enjeux :

- le développement très important de l'hôtellerie de plein air opérée ces dernières décennies pose un certain nombre de problèmes quant à la surfréquentation de certains lieux (risque de dégradation d'espaces naturels, notamment autour de la forêt de La Courbe) et à l'intégration paysagère des nouveaux types d'hébergement (bungalows, H.L.L, ...)

- l'activité touristique, essentiellement concentrée sur les communes littorales a créé un déséquilibre entre la Presqu'île et le reste du territoire ;
- la saison touristique est principalement concentrée en période estivale. De nombreux commerces ferment en dehors de ces périodes ce qui pénalise l'emploi et la stabilité économique du territoire ;

Pour faire face à ces difficultés, le SCoT préconise trois grandes orientations :

F.1.1. Moderniser et intégrer les infrastructures touristiques dans leur environnement

Le développement touristique s'est jusqu'alors principalement porté sur le tourisme estival en hébergements légers. Les évolutions de la demande ont généré le développement de nouvelles formes d'hébergement (bungalows, chalets, ...) qui ne sont pas toujours bien intégrées dans le paysage et parfois en « désaccord » avec la réglementation existante (Espaces Boisés Classés, bande des 100 m ou espace remarquable au sens de la loi littoral,...). Une meilleure insertion des structures de loisirs et d'hébergement dans leur environnement est nécessaire pour véhiculer une image de qualité. Lors de l'élaboration des P.L.U., les communes devront veiller à assurer une réglementation relativement stricte pour l'insertion de ces équipements dans l'environnement.

F.1.2. Développer le tourisme dans l'arrière-pays en créant une véritable complémentarité avec le littoral

Le développement touristique s'est jusqu'alors principalement concentré sur le littoral. L'évolution de la demande, la raréfaction de l'offre, l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier sont autant de facteurs qui justifient la mise en place d'infrastructures d'hébergements et d'équipement dans l'arrière-pays, tourné vers un tourisme vert et culturel.

Ces aménagements seront à construire dans un souci de complémentarité avec le tourisme littoral. L'arrière-pays doit profiter de l'attraction exercée par les stations littorales pour développer des projets et des infrastructures conséquentes. De même la création de plusieurs pistes cyclables reliant les principaux sites de l'arrière-pays au littoral servira de lien entre ces différentes entités.

Afin de mettre en application ces principes, le S.C.o.T. prévoit notamment la réalisation de différents projets susceptibles d'attirer une nouvelle population touristique :

- La maison du Pineau et du terroir à Cozes,
- La maison du Caviar à Chenac,
- La réhabilitation du site du Fâ à Barzan,
- La mise en valeur des rochers de Talmont-sur-Gironde.
- La maison de la Dune et de la Fôret à Saint Palais sur Mer.

La mise en place de circuits touristiques thématiques fait partie également de cette mise en valeur touristique :

- La Route de l'Huître entre L'Éguille-sur-Seudre et La Tremblade permettra de faire découvrir les richesses patrimoniales de cette

activité économique et de faire la promotion des entreprises locales ;

- La Route des Moulins est un circuit de mise en valeur du Sud-Est du territoire et de son patrimoine culturel.

En termes d'infrastructures de loisirs, un pôle d'activités est envisagé sur les communes de Vaux sur mer (sur une surface de 10 hectares environ) et de Saint Georges de Didonne. Ces aménagements, situés de part et d'autre de l'Agglomération, bénéficieront d'un positionnement privilégié par rapport aux pôles touristiques majeurs.

F.1.3. Accroître les potentialités d'accueil afin d'allonger la saison touristique

Pour attirer une population touristique à l'année, il est nécessaire de restructurer l'activité en développant la qualité des capacités d'accueil et des infrastructures de loisirs (hôtels haut de gamme, casino, golf, ...). Les produits touristiques présents sur l'Agglomération Royan Atlantique sont mono-typés, orientés sur les familles et il semble pertinent de développer l'offre en équipements et hébergements à destination des ménages aux revenus plus élevés. Rappelons que le territoire peut difficilement accueillir une population estivale plus nombreuse, il doit, pour maintenir son attractivité et ses emplois, développer des produits à plus forte valeur ajoutée tout en conservant son cœur de cible.

F.1.4. Développer la plaisance

Les activités de plaisance méritent d'être développées dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique . La demande d'anneaux

est importante et elle ne devrait pas faiblir dans les prochaines années. Les achats et les intentions sont soutenus, à la fois pour les petits bateaux à moteur et les bateaux habitables. La réalisation de Port Médoc, la requalification de Pauillac et le développement d'un port à Bordeaux vont augmenter le potentiel d'animation nautique sur la Gironde. Compte tenu de ces éléments, la demande d'ici 10 ans serait d'environ 1300 places sur le Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Or, les possibilités de création ou d'extension de ports sont très limitées sur le territoire. Les quelques sites où il est possible de développer les activités de plaisance méritent d'être aménagés.

Seule La Tremblade est concernée par la réalisation de nouveaux bassins. Un projet est actuellement en cours, prévoyant une centaine de places. Le développement du nautisme passera donc plutôt par l'extension des ports, la construction de ports à sec ou la création de parcs à bateaux notamment sur les communes de Les Mathes, Meschers-sur-Gironde, Chenac Saint-Seurin d'Uzet, Mortagne-sur-Gironde, La Tremblade et Saujon.

Précisons néanmoins que le fait que les projets soient cités ci-dessus ne garantit pas leur faisabilité. En l'absence de volet Schéma de Mise en Valeur de la Mer, l'accord de l'Etat sur la réalisation de ces équipements nautiques n'est pas assuré par le présent SCoT. Par ailleurs, une évaluation environnementale des projets sera nécessaire.

F.2.-DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Principe de compatibilité du DAC

Les orientations énoncées par le présent document s'imposent, dans un rapport de compatibilité, notamment aux documents d'urbanisme locaux des communes situées sur le périmètre du SCoT (PLU, cartes communales), au Programme Local de l'Habitat (PLH), au Plan de Déplacements Urbains (PDU), aux procédures de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), aux autorisations d'urbanisme (restreintes aux autorisations de lotir et permis de construire des constructions supérieures à plus de 5 000 m² de surface de plancher¹), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale soumises à autorisation au titre de l'article L.752-1 du Code de commerce.

- ➔ **Les orientations prescriptives constituent des dispositions de mise en compatibilité aux documents et actes de rang inférieur.**
- ➔ *Les recommandations correspondent à des incitations permettant la mise en œuvre efficace des orientations.*

¹ La notion de « surface de plancher » vient remplacer depuis l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 le terme de Surface Hors d'œuvre Nette (SHON). « La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des murs »

Champ d'application

Le présent document s'applique aux commerces de détail² et activités artisanales inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration.

Les activités agricoles et artisanales³ avec point de vente ne sont également pas concernées, dans la mesure où la surface de vente⁴ n'excède pas 30 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Les orientations font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir :

- Les **nouvelles implantations commerciales** : sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du Code de commerce, le

² Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».

³ Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

⁴ Au regard des prescriptions de l'article 3 de la loi n°72-657 du 13 juillet 1972, une surface de vente est composée « des espaces couverts et non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition de marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.

- Les **nouveaux développements commerciaux** : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

NB : Ainsi conformément à l'art. 752-2 du code du commerce, les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire, ne sont pas soumis à une autorisation et donc pas soumis aux orientations suivantes.

Cas des commerces « drive » :

En application de l'article L.752-1 du Code du commerce qui visent les projets soumis au régime des exploitations commerciales, les **commerces « drive »** ne rentrent pas dans le champ des activités commerciales mais d'activités dites de « stockage » voire de « vente par correspondance » et ne sont donc pas soumis aux orientations du présent document.

Les « drive » constituent toutefois un mode de développement en pleine expansion au niveau national et local, modifiant le paysage commercial.

Recommandations : Conformément au projet politique traduisant une logique de polarisation des activités commerciales, les nouveaux développements de « drive » non attachés à un point de vente existant et/ou localisés hors ZACOM ou centralités sont interdits. Cette recommandation a pour ambition d'assurer un développement commercial polarisé et équilibré entre enseignes dites traditionnelles et enseignes drive. Cette recommandation nécessitera un travail fin sur les Plans Locaux d'Urbanisme.

Organiser le développement commercial à l'échelle du SCoT

Définir les localisations préférentielles

Le présent document définit deux types de localisations préférentielles pour le développement commercial :

Les centralités urbaines et villageoises qui correspondent aux secteurs centraux de l'enveloppe urbaine, caractérisés par un bâti dense et une diversité des fonctions : habitat, économie (commerces, services), équipements publics et collectifs (administratifs, culturels, loisirs...) etc. Elles présentent une concentration et une continuité de l'offre marchande, constituant ainsi un véritable « pôle commercial ».

Afin de prendre en considération les objectifs en matière d'organisation territoriale du commerce, le présent document distingue :

- Les centralité urbaine principale de Royan, pour laquelle le projet politique affiche un objectif de développement de la fonction commerciale et touristique ;
- Les centralités urbaines de Saujon, de La Tremblade et de Cozes pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de consolidation de la fonction commerciale ;
- Les centralités de quartiers situées dans le tissu urbain et ayant une vocation mixte pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de maintien de la mixité des fonctions et de renouvellement de la fonction commerciale ;
- Les centralités villageoises pour lesquelles le projet politique affiche un objectif de maintien de la desserte des besoins de la population.

Les **Zones d'Aménagement COMmercial** (ZACOM) qui correspondent aux secteurs situés en dehors des centralités (centres villes, centres bourgs et quartiers), dédiés à l'accueil d'équipements commerciaux dont l'importance est susceptible d'impacter l'organisation territoriale du SCoT.

Ces secteurs permettent d'accueillir des équipements commerciaux qu'il est difficile d'implanter au sein des centralités (trafic de véhicules légers et lourds engendré, emprises foncières importantes...).

Les ZACOM se définissent comme des zones accueillant des activités commerciales sur lesquelles des aménagements sont nécessaires ou envisagés. A ce titre, elles ne couvrent pas les zones d'activités accueillant des entreprises artisanales, industrielles ou de services.

Afin de prendre en considération les objectifs en matière d'organisation territoriale du commerce, le présent document distingue :

- Les **ZACOM de développement** concernent des zones commerciales existantes disposant de nouveaux espaces fonciers modifiant le périmètre, susceptibles d'accueillir de nouveaux commerces, en vue de renforcer l'emprise commerciale ou en réponse à de nouveaux besoins.
- Les **ZACOM de restructuration** concernent des zones commerciales existantes nécessitant des actions de requalification qualitative, urbaine, commerciale, architecturale et/ou paysagère. Ces ZACOM ne disposent pas de foncier supplémentaire pour élargir leur périmètre et ainsi accueillir de nouveaux développements commerciaux.
- Les **ZACOM de projet** concernent des espaces fonciers nus disponibles, ne disposant actuellement pas d'équipements commerciaux et susceptibles d'accueillir de futures zones de développement commercial.

Recommandations : *En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée et le tissu existant préservé. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec les principes de délimitation des localisations préférentielles.*

Orientation 1 : Identifier les localisations préférentielles des commerces

- Les centralités ainsi que les ZACOM identifiées dans le présent document constituent les localisations préférentielles pour le développement commercial à l'échelle du SCoT de l'Agglomération Royannaise.

Localisations préférentielles pour le développement commercial à l'échelle du territoire du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Commune	Localisations préférentielles	Type de localisation et justifications au regard du PACD
Royan	Centre-ville	<p>Centralité urbaine principale Renforcer l'attractivité commerciale : diversification et développement qualitatif de l'offre à destination de la clientèle résidente et touristique</p>
	« Royan 2 »	<p>ZACOM de restructuration Restructurer et requalifier la zone commerciale : amélioration de la lisibilité commerciale, des conditions de fréquentation et d'accessibilité, sécurisation des cheminements dont les cheminements doux, requalification paysagère</p>
Médis	« Belmont »	<p>ZACOM de développement Permettre les nouveaux développements nécessitant des besoins en foncier important (transferts et extension) en complémentarité avec Royan 2 et le centre ville de Royan Réduire les évasions commerciales Optimiser les échanges et les cheminements avec Royan 2</p>
Saujon	Centre-ville	<p>Centralité urbaine de proximité Maintenir et consolider l'attractivité commerciale existante</p>
	« Le Pré du Canal »	<p>ZACOM de restructuration Conforter l'offre commerciale existante en améliorant la lisibilité commerciale à l'échelle de la ZACOM et de la ville afin d'améliorer l'attractivité commerciale existante Optimiser et sécuriser les conditions de fréquentation à l'échelle de la zone</p>

La Tremblade	Centre-ville	Centralité urbaine de proximité Maintenir la densité et la diversité commerciales existantes à destination de la clientèle résidente et touristique
	« Les Brégaudières »	ZACOM de restructuration Améliorer et sécuriser l'accessibilité aux commerces existants
Arvert	« Les Justices »	ZACOM de développement Renforcer la desserte commerciale de proximité à destination de la clientèle résidente et renforcer l'attractivité commerciale à l'échelle du bassin de vie en complémentarité avec les pôles commerciaux environnants (commune de La Tremblade)
Cozes	« La Croix du Sourdon »	ZACOM de développement Améliorer la desserte commerciale de proximité en complémentarité avec le centre bourg et renforcer la vocation commerciale de ce pôle à destination de la clientèle résidente
Meschers-sur-Gironde	« Route de Royan »	ZACOM de projet Optimiser la desserte commerciale existante pour des achats réguliers et hebdomadaires vis-à-vis de la clientèle résidente tout en maintenant des complémentarités fortes avec les commerces du centre bourg
Saint-Georges-de-Didonne	« Les Fonds de Margite »	ZACOM de projet Améliorer la desserte commerciale existante pour des achats réguliers et hebdomadaires vis-à-vis de la clientèle résidente.
Saint-Sulpice-de-Royan	« La Vaillante »	ZACOM de développement Améliorer la desserte commerciale de proximité en complémentarité avec le centre bourg et renforcer la vocation commerciale de ce pôle à destination de la clientèle résidente

Nota : Dans son périmètre actuel, le pôle commercial « Val Lumière » à Vaux-sur-Mer ne répond à la définition d'aucun type de ZACOM. En effet, il s'agit d'une zone commerciale récente (ouverture en mars 2010) ne nécessitant à court terme aucune action de requalification, et ne pouvant donc s'apparenter à une ZACOM de restructuration. Par ailleurs, elle ne dispose plus de foncier disponible et aucun projet d'extension n'est arrêté à ce jour, ce qui la disqualifie pour être classée en ZACOM de développement.

Encadrer le « grand commerce » de plus 300 m²

Le présent document définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, en termes d'accès et de consommation foncière notamment.

Au regard des enjeux de maintien des commerces de proximité, de renforcement des centralités villageoises et de maintien des équilibres actuels entre les formes de vente, enjeux énoncés dans le projet politique, sont considérés comme du « grand commerce », les équipements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

Orientation 2 : Identifier les localisations préférentielles dédiées au « grand commerce »

- ➔ Les commerces ayant une surface de vente supérieure à 300 m² s'implantent dans la centralité principale de Royan et les ZACOM délimitées dans le présent document.
- ➔ En dehors de ces secteurs, il s'agit de n'autoriser que les nouveaux développements commerciaux soumis à autorisation ou avis au titre de l'article L.752 du Code de commerce.

La CARA souhaite prioriser le développement commercial en favorisant le remplissage des dents creuses (à condition qu'elles répondent aux besoins du projet) et des zones commerciales existantes avant d'envisager leur extension.

Orientation 3 : Définir les principes de délimitation des localisations préférentielles

Les Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM) font l'objet d'une délimitation conformément à la législation en vigueur.

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les documents graphiques.

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités, ainsi que, le cas échéant, les secteurs des centres-bourgs ou centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée et le tissu existant préservé.

Recommandations : *il est recommandé que les centralités soient délimitées :*

- *en privilégiant les secteurs aux caractéristiques favorables au développement du commerce :*
 - ✓ *secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,*
 - ✓ *secteurs présentant une mixité des fonctions (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...),*
- *en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale :*
 - ✓ *secteurs de dimensionnement limité,*
 - ✓ *secteurs actuellement marchands à densifier,*
 - ✓ *secteurs à proximité immédiate de l'offre existante.*

Orientation 4 : Définir les principes de développement en dehors des localisations préférentielles

→ Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente (à la date d'adoption du DAC) situés à l'extérieur des localisations préférentielles dédiées au « grand commerce » (cf. : point ci avant), peuvent bénéficier d'une extension limitée.

En-dessous du seuil de 300 m², les commerces existants (ne faisant pas partie d'un ensemble commercial) peuvent s'étendre librement. Dès que la surface de vente dépasse les 300 m² (après création ou consécutivement à une extension), ces commerces sont soumis à la règle et doivent demander un avis auprès de la CDAC.

Cas particulier : les surfaces planchers « construits » actuelles des activités de paysagiste ayant une activité commerciale, sont considérées comme des surfaces existantes pouvant s'étendre selon les modalités définies dans le DAC.

Principes de développement en dehors des localisations préférentielles

		Surface de vente à la date d'approbation du DAC			
		300 à 1 000 m ²	1 001 à 2 500 m ²	2 501 à 4 000 m ²	> 4 000 m ²
ET	Pourcentage maximal d'extension	50 %	30 %	25 %	20 %
	Surface maximale créée en extension	500 m ²	600 m ²	800 m ²	1 000 m ²

Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs et de non dépassement.

On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter les équilibres indiqués dans le tableau ci-dessus.

Orientation 5 : Définir les vocations des localisations préférentielles

Le présent document définit des vocations par typologie d'activités en réponse à des fréquences de déplacement de la clientèle.

→ Afin de décliner les objectifs du Projet d'Aménagement Commercial Durable, les implantations commerciales de plus de 300 m² de surface de vente s'inscrivent en compatibilité avec les vocations définies dans le tableau en page suivante.

→ Par ailleurs afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités, les ZACOM accueillent préférentiellement des activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances pouvant être générées par les livraisons...).

→ En cohérence avec les orientations précédentes, ces développements s'effectuent au sein des localisations identifiées dans les documents graphiques.

Vocation par fréquence d'achat des localisations préférentielles dédiées au « grand commerce » sur le SCoT

Commune	Hiérarchie commerciale future	Localisations préférentielles	Typologie de localisations préférentielles	Commerces > 300 m ² de surface de vente			
				Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Royan	Majeure	Centre-ville	Centralité				
		« Royan 2 »	ZACOM de restructuration				
Médis	Majeure	« Belmont »	ZACOM de développement				
Saujon	Secondaire	Centre-ville	Centralité				
		« Le Pré du Canal »	ZACOM de restructuration				
La Tremblade	Secondaire	Centre-ville	Centralité				
		« Les Brégaudières »	ZACOM de restructuration				
Arvert	Secondaire	« Les Justices »	ZACOM de développement				
Cozes	Secondaire	« La Croix du Sourdon »	ZACOM de développement				
Meschers-sur-Gironde	Relais	« Route de Royan »	ZACOM de projet	Transfert/ Extension			
Saint-Georges-de-Didonne	Relais	« Les Fonds de Margite »	ZACOM de projet	Transfert/ Extension			
Saint-Sulpice-de-Royan	Proximité	« La Vaillante »	ZACOM de développement				

Renforcer l'attractivité et maintenir la diversité de l'offre au cœur des centralités

Facteur de lien social et de rencontres entre les habitants du SCoT, le commerce participe pleinement à l'animation des lieux de vie, évite la désertification des villages ruraux et apporte un service de proximité à la population.

De plus, la localisation des commerces au sein des centres villes, des centres bourgs et des lieux d'habitat, et l'incitation au développement de ce maillage de proximité sont favorables aux modes de déplacement doux et répondent aux enjeux d'accessibilité aux personnes non motorisées sur le SCoT.

Au regard de ces enjeux, le projet politique affirme la volonté de renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre au cœur des centralités (centres-villes, centres de quartiers et centres-bourgs) et de favoriser la mixité des fonctions et usages.

Orientation 6 : Favoriser les complémentarités des fonctions entre les centralités et les espaces périphériques

Le développement commercial dans les ZACOM ne doit pas compromettre le maintien et le développement d'une fonction commerciale dans les centralités urbaines et villageoises.

- ➔ Les ZACOM sont dédiées à des équipements commerciaux peu compatibles avec une implantation en centralité, notamment du fait des flux, des nuisances générées et des emprises foncières nécessaires.
- ➔ Les nouveaux développements de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² s'implantent préférentiellement dans les centralités.

Recommandations applicables aux ZACOM « Route de Royan » (Meschers-sur-Gironde), ZACOM « Les Justices » (Arvert), ZACOM « Les Fonds de Margite » (Saint-Georges-de-Didonne), ZACOM « La Croix du Sourdon » (Cozes) :

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans ces centralités, les nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit 400 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales⁵ inférieures à 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) sont exclues au sein de ces ZACOM.

Orientation 7 : Créer des conditions favorables au développement commercial dans les centralités

Dans les centralités urbaines, y compris les quartiers, et villageoises, les communes mettent en œuvre des dispositions spécifiques visant à préserver ou développer la densité et la diversité commerciale.

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de confortement et de développement commercial dans les centralités. A ce titre, ces documents pourront notamment délimiter les secteurs au sein des centralités dans lesquels doivent être privilégiés les nouveaux développements commerciaux.
- ➔ A l'intérieur de ces périmètres, et afin d'assurer la compatibilité avec l'objectif de développement commercial dans les centralités, les documents d'urbanisme peuvent :

⁵ L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

- instaurer des règles incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces, notamment en matière de traitement de l'espace public, de stationnement, de hauteur des bâtiments (règles de hauteur permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments) et d'alignement du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial).
- favoriser le développement de projets mixtes, notamment en rendant possible la variation du COS (pour inciter les promoteurs à intégrer du commerce dans leur programme le cas échéant) et en prévoyant des règles de hauteur des bâtiments permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Recommandations :

Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :

- *capacités et gestion du stationnement (stationnement courte durée, longue durée),*
- *mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement,*
- *continuité des cheminements doux (trottoirs, traversées piétonnes) et accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite,*
- *mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène.*

Améliorer et renforcer l'accessibilité multimodale aux pôles commerciaux

Dans un objectif de réduction des déplacements motorisés, dans un souci d'adaptation aux évolutions environnementales et sociétales et afin de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, le DAC cherche à

rationnaliser les déplacements motorisés pour les achats et à améliorer l'accessibilité globale ainsi que le confort d'usage au sein des pôles marchands.

Cette ambition se traduit par :

- Le développement de liaisons en modes doux et l'amélioration des cheminements doux au sein des localisations préférentielles et à leurs abords.
- L'anticipation et la maîtrise des impacts des développements commerciaux sur la logistique et l'organisation urbaine, enjeux proposés dans le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Royan Atlantique.
-

<h3><u>Orientation 8 : Améliorer l'accessibilité en modes doux aux pôles commerciaux</u></h3>
--

- ➔ Les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM sont conditionnées à la mise en place de cheminements doux :
 - aménagés de manière sécurisée et différenciée,
 - accessibles pour les Personnes à Mobilité Réduite, et
 - en privilégiant des continuités d'itinéraire avec les autres commerces, quartiers riverains, les itinéraires cyclables existants, et le cas échéant les points d'arrêt des transports en commun.
- ➔ Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec l'objectif d'insertion dans le réseau de modes doux existant. Ces demandes justifient la mise en place d'accès piétons

sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale.

- Dans les ZACOM « en devenir » (ZACOM de projet), les nouvelles implantations sont conditionnées à la mise en place préalable d'une desserte en transports en commun réguliers.

Recommandations :

Il s'agit par ailleurs de profiter des nouvelles implantations commerciales au sein des zones existantes pour améliorer les circulations douces internes au sein et aux abords des pôles marchands de l'Agglomération Royan Atlantique. Par exemple :

- *Matérialisation des cheminements doux par des espaces réservés en bordure des axes routiers, en continu, et des traversées piétonnes sécurisées. Dans la mesure du possible, il s'agit de mettre en place des séparations matérialisées et sécurisées entre ces cheminements (piétons, deux roues) et les voies circulantes.*
- *Mise en place d'une signalétique directionnelle claire et homogène.*
- *Aménagement et sécurisation des cheminements doux entre les points d'arrêts de transport en commun (actuels et futurs) et les entrées principales à la zone et les magasins.*

Recommandations applicables à la ZACOM « Royan 2 » :

Le(s) porteur(s) de projet veillent à assurer des cheminements doux qualitatifs et sécurisés entre les entrées principales de la zone et le centre ville de Royan afin de permettre une continuité piétonne, paysagère et urbaine.

Orientation 9 : Anticiper et maîtriser les impacts des développements commerciaux sur la logistique et l'organisation urbaine⁶

- Imposer aux porteurs de projet, la réalisation d'études de déplacements pour les surfaces d'aménagements conséquentes (surface de vente supérieure à 300 m² pour les commerces alimentaires et 1 000 m² pour les autres surfaces de vente).
- Développer une réelle connaissance des flux de marchandises et de logistiques urbaines.
- Réaliser un schéma d'organisation des transports de marchandises et des livraisons.
- Mettre en place un groupe de travail « Livraisons en ville ».
- Encadrer les équipements commerciaux sur le plan architectural et paysager.

Dans un objectif d'amélioration paysagère des pôles marchands et des entrées de villes et d'agglomération, le DAC cherche à impulser des développements commerciaux intégrés dans leur environnement. Il s'agit ici de définir un cadre qualitatif des futures implantations et de rechercher une diminution des impacts sur l'environnement.

Orientation 10 : Privilégier les logiques d'aménagement d'ensemble au sein des ZACOM

Les développements commerciaux dans les ZACOM sont conditionnés à la définition préalable d'un projet d'aménagement global ou de restructuration à l'échelle de la ZACOM (outils : orientations d'aménagement de programmation, ZAC...) :

⁶ Source : Plan de Déplacements Urbains, Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, 2012

- Définition préalable des modalités d'accessibilités routières, de manière à limiter les accès directs sur les voies principales (mutualisation des accès entre plusieurs commerces).
- Définition des logiques d'accessibilité en modes doux (principaux cheminements, connexion avec les itinéraires et cheminements doux existants et les quartiers d'habitations limitrophes).
- Définition des logiques d'implantation des bâtiments, des espaces de stationnements, dans une logique de mutualisation des infrastructures.
- Définition des trames vertes.

<p>Orientation 11 : Favoriser la densité des aménagements commerciaux dans une logique d'économie d'espace</p>

Il s'agit ici de favoriser les développements économes de l'espace et ainsi optimiser la consommation foncière à vocation commerciale.

- Les nouveaux développements commerciaux doivent être compatibles avec l'objectif d'intégration d'une plus forte densité d'aménagement et mettent en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :
 - mutualisation des infrastructures d'accès et des espaces de stationnement entre plusieurs équipements commerciaux situés à proximité.
 - construction d'espaces commerciaux de même nature d'un seul tenant, sur plusieurs étages.
 - intégration de tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures.
 - respect d'une densité minimale de construction.
- Les projets d'implantation, d'extension et de transfert-extension d'équipements commerciaux se réalisent prioritairement à proximité des équipements existants afin de limiter les ruptures au sein d'une même zone commerciale et à terme de ne pas créer de « dents creuses ».
- Il s'agit par ailleurs, pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial notamment :
 - en agissant sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, recul par rapport aux limites des parcelles, CES, COS...);

- en définissant des règles de stationnement adaptées et en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes ;
- en agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouvelles implantations commerciales (définition d'une densité minimale de construction).

Recommandations concernant les valeurs moyennes « plafond » souhaitables qui peuvent être introduites dans les documents d'urbanisme locaux et les développements commerciaux en ZACOM :

- *Une aire de stationnement « 2 roues » pour 70 m² de surface de plancher, dont la moitié pour les « 2 roues » non motorisés.*
- *Cinq places de stationnement pour un commerce de 300 m² de surface de plancher.*
- *Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1 000 m².*
- *Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².*

Ces ratios ont pour objectifs de limiter la consommation foncière et de réduire l'imperméabilisation des sols, toutefois la construction de places supplémentaires pour assurer le bon fonctionnement de la zone commerciale peut être envisagée en ouvrage (parking dalle, enterré, semi enterré ou en toiture).

- *Une aire de livraison (équivalent en surface au sol à 2 aires de stationnement) pour 300 m² de surface de plancher et une aire poids lourd pour 1 200 m² de surface de plancher.*

Orientation 12 : Assurer une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux

➔ Les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM doivent être compatibles avec l'objectif d'amélioration de l'insertion paysagère et visuelle du projet. La justification de la compatibilité avec cette orientation est évaluée au regard notamment :

- du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux.
- du traitement des façades : palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes.
- du traitement des limites : hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone.
- de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essences, nombre de plantations, localisation, foisonnement...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement.
- des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets.
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les dossiers de demande d'autorisation justifient la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

Recommandations : En complément, les porteurs de projet devront veiller à l'intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement : analyse de la végétalisation existante à proximité, définition de volume du bâti en cohérence avec le bâti et paysage environnant (hauteur, orientation des bâtiments, aspects extérieurs des constructions et des enseignes).

Recommandations applicables à la ZACOM « Royan 2 » et à la ZACOM « Belmont » : Compte tenu du positionnement, dimensionnement et rayonnement de la future zone « Belmont » et de la fonction majeure de la ZACOM « Royan 2 », la qualité architecturale et paysagère doit être particulièrement qualitative et en harmonie avec son environnement. Dans ce contexte, un cahier des prescriptions environnementales, paysagères et urbaines doit être élaboré et intégré au cahier des charges.

Une attention particulière sera portée sur :

- le volume et l'organisation spatiale des bâtiments, l'aspect extérieur des constructions, les matériaux utilisés,
- l'utilisation d'essences locales et d'arbres de haute tige,
- la végétalisation des espaces de stationnement (exemple de ratio : 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement),
- la végétalisation éventuelle des toitures terrasses,
- le traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
- l'intégration paysagère du stockage des matériaux en extérieur (le cas échéant).

Enfin, les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre. De même le foisonnement des espaces verts est à privilégier.

Recommandations pour les opérations de requalification et de restructuration des ZACOM :

Il s'agira de saisir l'opportunité de nouveaux développements commerciaux pour procéder à des opérations de requalification à l'échelle de tout ou partie de la zone commerciale présentant de forts enjeux de structuration.

Il est recommandé de favoriser la mise en place de logiques de requalification en agissant :

- Sur les espaces publics et notamment le traitement des axes routiers :
 - Aménagements urbains favorisant la lisibilité des espaces :
 - ✓ Gabarit des voies adapté à leur positionnement dans la hiérarchie du réseau (voie de desserte principale, secondaire...),
 - ✓ Mobilier urbain et éclairage homogènes et qualitatifs à l'échelle de la zone,
 - ✓ Adaptation de l'éclairage aux usages (piéton, routier...),
 - ✓ Mise en place d'une signalétique qualitative et homogène à l'échelle de la zone.
 - Traitement qualitatif des voies situées en entrée de zone :
 - ✓ mise en place d'alignements d'arbres de hautes tiges (ces alignements en bord de route ont l'avantage de masquer l'impact paysager des panneaux publicitaires et enseignes),
 - ✓ matérialisation des cheminements doux par des espaces réservés en bord de route, continus, et des traversées piétonnes sécurisées. Dans la mesure du possible il s'agit de mettre en place des séparations matérialisées entre ces cheminements et les voies circulantes ;
 - ✓ Mise en place d'une signalétique claire et homogène.

- Sur les espaces privatifs : il s'agit de profiter des nouveaux développements dans ces secteurs pour procéder à des opérations de restructuration impliquant plusieurs commerces, et favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble :

- ✓ Mise en place d'accès mutualisés,
- ✓ Simplification des accès viaires,
- ✓ Mutualisation des stationnements,
- ✓ Création de connexions douces entre les commerces,
- ✓ Réduction au maximum des distances entre commerces pour favoriser l'accessibilité douce,
- ✓ Densification commerciale sur les places de parkings gagnées,
- ✓ Végétalisation des espaces extérieurs,
- ✓ Cohérence architecturale entre les bâtiments (gabarits, couleurs, matériaux).

Réduire l'impact environnemental des développements commerciaux

La préservation des ressources constitue un enjeu important sur lequel le DAC peut agir notamment en fixant des conditions dans les ZACOM. Il s'agit ici de limiter globalement l'impact environnemental des bâtiments commerciaux en agissant sur :

- la gestion de la ressource en eau et notamment des eaux pluviales, enjeu important compte tenu de la forte imperméabilisation des espaces extérieurs au sein des zones commerciales (en lien notamment avec la part des parcelles artificialisées) ;
- la recherche d'économie d'énergie (chauffage, refroidissement, éclairage) et le recours à des dispositifs de production énergétique

propre. Il s'agit ici de respecter les engagements nationaux à savoir la réduction des gaz à effet de serre et la consommation énergétique de 20 % à horizon 2020 ;

- la gestion des déchets : la maîtrise des impacts générés par les commerces passe également par la maîtrise de la production des déchets, et la mise en place de systèmes de collecte adaptés.

Orientation 13 : Encourager le développement de procédés de construction et d'aménagement durable

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser toutes dispositions en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspects extérieurs encourageant la limitation des gaz à effet de serre, les économies d'énergie et l'usage de matériaux durable, sous réserve toutefois de leur bonne insertion paysagère.
- ➔ Les règles des documents d'urbanisme locaux ne doivent pas aboutir à entraver toute solution en faveur d'une diminution énergétique.

Orientation 14 : Limiter les nuisances liées à l'activité commerciale

- ➔ Les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM doivent être compatibles avec l'objectif de préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux de pluie, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération et en réduisant les surfaces imperméabilisées. Toutes solutions pour récupérer les eaux de pluie sont à rechercher par le(s) porteur(s) de projet.

→ Les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM doivent être compatibles avec l'objectif de limitation de leur impact environnemental au regard de la problématique énergétique (principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage). La compatibilité des dossiers de demande d'autorisation avec l'objectif précité sera analysée au regard :

- de l'enveloppe du bâtiment (isolation, ventilation, toiture végétalisée...);
- du système de vitrage (double vitrage peu émissif);
- des types d'énergie utilisés et de la mise en place de dispositifs éventuels de « production énergétique propre » ;
- des équipements d'éclairage projetés (commande par horloge, etc.) ;

→ Les bâtiments érigés sur les parcelles à vocation commerciale devront répondre au minimum à la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique. Une performance énergétique plus ambitieuse pourra être envisagée avec notamment des toitures photovoltaïques pour les bâtiments.

→ Les nouveaux développements dans les ZACOM doivent être compatibles avec l'objectif de valorisation des déchets :

- en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;
- en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment commercial) ;
- en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m² de

surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement) ;

- en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement, un système de collecte séparée des bio-déchets.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

Par ailleurs, les porteurs de projet doivent prendre connaissance et intégrer les contraintes et recommandations du « Plan Climat » défini sur le secteur.

DELIMITATION DES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Ce volet du DOO constitue le Document d'Aménagement Commercial du SCoT de l'Agglomération Royan Atlantique, portant délimitation des ZACOM.

Rappel des objectifs :

Il convient de rappeler que les ZACOM sont les lieux d'accueil préférentiel de l'offre commerciale en dehors des centralités urbaines. Elles sont destinées à accueillir des équipements de plus de 300 m² de surface de vente répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels, dans une logique de complémentarité avec les centralités urbaines.

Critères de délimitation des ZACOM

Ces ZACOM sont délimitées en considération avec des exigences d'aménagement du territoire et de développement durable :

- dans le respect des orientations du SCoT relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles, et des corridors biologiques,
- dans un souci de limitation de la consommation foncière, en privilégiant fortement le confortement des pôles existants, et la continuité des activités entre elles,
- dans des secteurs bénéficiant de conditions d'accessibilité routière adaptées à l'accueil d'équipements commerciaux impactant l'organisation territoriale du commerce,
- en recherchant systématiquement la continuité par rapport au tissu urbain (tissu résidentiel ou zones d'activités existantes),

- en mettant à disposition du commerce des espaces fonciers dimensionnés dans un souci :
 - de respect de la hiérarchie et des objectifs d'évolution commerciale des polarités tels que définis dans le PADD,
 - de cohérence avec les objectifs du PADD, notamment en termes d'équilibres territoriaux à l'échelle des quatre bassins de vie du territoire du SCoT de l'Agglomération Royan Atlantique.

ZACOM « Royan 2 » - Commune de Royan

Type de ZACOM : ZACOM de restructuration

Principes d'aménagement : sur ce secteur, il s'agira de mettre en place des opérations de restructuration et de requalification urbaine, paysagère et architecturale afin d'améliorer les conditions de fréquentation et d'accessibilité au sein et aux abords de la zone, de sécuriser les cheminements doux au sein et aux abords de la zone depuis le centre ville de Royan et d'une manière générale, d'améliorer la lisibilité globale à l'échelle de la zone (gestion de la mixité des activités : gestion des accès, des livraisons, des façades...).

Ces opérations pourront se faire notamment à l'issue de transferts et d'extension d'activités, nécessitant des besoins en foncier important sur d'autres zones (Belmont principalement).

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : majeur.

Vocation : achats hebdomadaires, achats occasionnels lourds, achats occasionnels légers et achats exceptionnels.

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

Les principes de délimitation de cette ZACOM de restructuration est de se calquer sur l'emprise commerciale existante et de favoriser à l'intérieur de

cette enveloppe foncière les restructurations et opérations de densification ou de renouvellement du tissu commercial. Le Périmètre de la ZACOM est délimité au sud par la RN 150 et à l'ouest par la RD 25. Les limites nord et est sont déterminées par les zones urbanisées actuellement. Ce périmètre de ZACOM englobe l'établissement scolaire « Ste Marie » situé en entrée de ville en s'appuyant sur un principe de continuité et de lisibilité de la ZACOM. Toutefois, il est rappelé que cette ZACOM représente une localisation préférentielle pour les activités commerciales mais elle comporte également un secteur U1a permettant l'accueil d'activités artisanales.

Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) :
0 ha – renouvellement urbain uniquement

Délimitation cartographique ZACOM « Royan 2 »



 ZACOM

ZACOM « Belmont » - Commune de Médis

Type de ZACOM : ZACOM de développement

Principes d'aménagement : cette ZACOM, située à proximité immédiate du pôle de Royan 2 offre des possibilités foncières pour assurer des développements commerciaux nécessitant des besoins fonciers importants (transferts et extensions d'activités existantes).

Par ailleurs, le potentiel foncier mobilisable permet également de répondre aux enjeux de réduction des évasions en dehors du territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, notamment pour les achats exceptionnels et occasionnels. Ces développements devront se faire en complémentarité avec les pôles existants environnants (centre ville de Royan, Royan 2 et Val Lumière sur la commune de Vaux sur Mer).

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : majeur.

Vocation : achats occasionnels lourds, achats occasionnels légers et achats exceptionnels.

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) : 2 ha à court terme et 2 ha de réserve foncière.

Délimitation cartographique ZACOM « Belmont »



 ZACOM

 Réserve foncière à vocation commerciale disponible à moyen terme suite à l'urbanisation complète de la ZACOM.

ZACOM « Le Pré du Canal » - Commune de Saujon

Type de ZACOM : ZACOM de restructuration

Principes d'aménagement : Ce secteur est destiné à conforter l'offre commerciale existante en améliorant la lisibilité des commerces existants, tout en maintenant une complémentarité forte entre la périphérie, les quartiers et le centre ville.

Ces opérations de restructuration pourront se faire à l'issue du transfert des activités artisanales présentes sur cette zone existante vers des zones spécifiques à vocation artisanale.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : secondaire.

Vocation : achats hebdomadaires, achats occasionnels lourds et ponctuellement des occasionnels légers.

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) :
0 ha

Délimitation cartographique ZACOM « Le Pré du Canal »



 ZACOM

ZACOM « Les Brégaudières » - Commune de La Tremblade

Type de ZACOM : ZACOM de restructuration

Principes d'aménagement :

Améliorer l'accessibilité aux commerces existants.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : secondaire.

Vocation : achats hebdomadaires, achats occasionnels lourds et ponctuellement des occasionnels légers.

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) :
0 ha

Délimitation cartographique ZACOM « Les Brégaudières »



 ZACOM

ZACOM « Les Justices » - Commune d'Arvert

Type de ZACOM : ZACOM de développement

Principes d'aménagement :

Renforcer la desserte commerciale de proximité à destination de la clientèle résidente et renforcer l'attractivité commerciale à l'échelle du bassin de vie en intégrant la fonction touristique forte de ce secteur.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : secondaire.

Vocation – Les Justices : achats hebdomadaires, achats occasionnels lourds et ponctuellement des occasionnels légers

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

La ZACOM « Les Justices » à Arvert définit 1 ha de foncier nu mobilisable pour du commerce. Ce foncier correspond aux espaces de stationnements autour de la grande surface alimentaire qui font aujourd'hui environ 1,4 ha. Le projet actuellement porté par « Super U », qui souhaite réaliser un transfert-agrandissement de la surface de vente sur ses propres parcelles, est donc permis et rendu possible par cette ZACOM.

Délimitation cartographique ZACOM « Les Justices »



 ZACOM

ZACOM « La Croix du Sourdon » - Commune de Cozes

Type de ZACOM : ZACOM de développement

Principes d'aménagement :

Améliorer la desserte commerciale de proximité à destination de la clientèle résidente en complémentarité avec la centralité et développer des cheminements doux sécurisés depuis le centre bourg.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : secondaire.

Vocation : achats hebdomadaires principalement et ponctuellement des achats occasionnels lourds et légers

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

La ZACOM « La Croix du Sourdon » à Cozes définit 2 ha de foncier nu mobilisable pour du commerce. Ce foncier correspond aux espaces libres qui ne sont pas aujourd'hui utilisés par « Super U »

Délimitation cartographique ZACOM « La Croix du Sourdon »



ZACOM « Route de Royan » - Commune de Meschers-sur-Gironde

Type de ZACOM : ZACOM de projet

Principes d'aménagement :

Conforter la desserte commerciale de proximité à destination de la clientèle résidente en complémentarité avec la centralité villageoise.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : relais.

Vocation : achats hebdomadaires.

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) :
2 ha

Délimitation cartographique ZACOM « Route de Royan »



 ZACOM

ZACOM « Les Fonds de Margite » - Commune de Saint-Georges-de-Didonne

Type de ZACOM : ZACOM de projet

Principes d'aménagement :

Conforter la desserte commerciale pour des achats réguliers et hebdomadaires à destination de la clientèle résidente en complémentarité avec la centralité villageoise.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : relais.

Vocation : achats hebdomadaires.

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) : 4 ha

Délimitation cartographique ZACOM « Les Fonds de Margite »



 ZACOM

ZACOM « La Vaillante » - Commune de Saint-Sulpice-de-Royan

Type de ZACOM : ZACOM de développement

Principes d'aménagement :

Située en bordure d'axes routiers, cette ZACOM présente un potentiel de confortement de l'offre commerciale actuelle en continuité de la moyenne surface alimentaire existante. L'objectif sur ce pôle de proximité est d'améliorer la desserte locale en activités commerciales hebdomadaires en travaillant sur les complémentarités avec le centre-bourg et l'entrée de bourg. Ce foncier disponible (1ha) a vocation à accueillir des activités hebdomadaires et peut ponctuellement présenter une solution pour le développement d'activités occasionnelles ou exceptionnelles. Cette ZACOM peut en effet accepter des transferts d'activités existantes sur la commune de Saint-Sulpice-de Royan si, pour des raisons immobilières ou foncières, le développement de l'activité ne peut s'effectuer en centre-bourg. Cependant, en accord avec l'objectif de renforcement de l'attractivité et de maintien de la diversité de l'offre au cœur des centralités (orientation 6 et 7), ces transferts sont limités aux activités relevant d'une fréquence d'achat occasionnelle ou exceptionnelle.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : proximité

Vocation : achats hebdomadaires,

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

La ZACOM se déploie en continuité du tissu urbain existant à l'intérieur du triangle délimité par les routes de Rochefort et de Royan.

Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) :
1 ha

Délimitation cartographique ZACOM « La Vaillante »



 ZACOM

Synthèse du foncier mobilisable en ZACOM

L'enveloppe foncière pour du commerce en ZACOM (terrains à bâtir uniquement) s'élève à 14 ha.

Foncier mobilisable en ZACOM

Commune	ZACOM	Typologie de ZACOM	Espace foncier disponible pour le commerce
Royan	« Royan 2 »	ZACOM de restructuration	-
Saujon	« Le Pré du Canal »	ZACOM de restructuration	-
La Tremblade	« Les Brégaudières »	ZACOM de restructuration	-
Médis	« Belmont »	ZACOM de développement	4 ha
Arvert	« Les Justices »	ZACOM de développement	1 ha
Cozes	« La Croix du Sourdon »	ZACOM de développement	2 ha
Saint-Sulpice-de-Royan	« La Vaillante »	ZACOM de développement	1 ha
Meschers-sur-Gironde	« Route de Royan »	ZACOM de projet	2 ha
Saint-Georges-de-Didonne	« Les Fonds de Margite »	ZACOM de projet	4 ha
		TOTAL ZACOM	14 ha

F.3. CONSOLIDER ET DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE

Le tissu artisanal est composé de petites entreprises, essentiellement dans le domaine de la construction. L'industrie est inexistante. La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ne dispose donc pas de secteurs leader ou de donneurs d'ordre qui puissent entraîner le reste de l'activité dans son sillage. L'un des objectifs du SCoT est de donner les moyens à la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique de consolider ce tissu économique et de le diversifier.

F.3.1. Consolider le tissu artisanal

L'accueil des entreprises artisanales doit représenter un équilibre harmonieux entre le développement de zones artisanales importantes, bien réparties sur le territoire, notamment autour des pôles d'équilibre, et une répartition plus diversifiée dans la plupart des communes au sein de zones artisanales locales, qui répondent aux besoins locaux.

Cet équilibre vise, d'une part à favoriser l'arrivée dans de bonnes conditions d'entreprises extérieures qui souhaitent s'implanter sur le territoire, d'autre part le maintien sur place et la mise en valeur des entreprises existantes.

Plusieurs zones artisanales et commerciales majeures sont prévues autour des pôles d'équilibre :

- Sur le pôle La Tremblade-Arvert : un projet de zone artisanale est en cours. Celle-ci devrait accueillir des entreprises artisanales et commerciales de tous horizons.

- À Cozes : l'agrandissement ou la création d'une nouvelle zone d'activité sur Grézac permettrait à la commune de pouvoir consolider son tissu économique.

- Sur le pôle de Saujon ou à proximité immédiate de celui-ci.

D'autres zones, d'importance moindre (superficie inférieure à 5 ha), pourraient se développer sur d'autres secteurs.

F.3.2. Diversifier le tissu économique

Le territoire présente de nombreux atouts :

- un bon positionnement géographique,
- un environnement de qualité,
- une économie touristique développée,
- la proximité de l'aéroport de Rochefort,
- la proximité de quelques pôles économiques d'importance (La Rochelle, Bordeaux...),

Le développement d'une économie centrée sur la recherche et le développement de technologies innovantes est possible avec la création d'un pôle tertiaire. Pour cela, le territoire doit construire des infrastructures d'accueil de qualité sur quelques secteurs stratégiques.

Le SCoT prévoit donc la mise en place de nouvelles zones d'activités économiques essentiellement sur les communes de l'aire urbaine de Royan. Ces zones auront notamment pour vocation d'accueillir des entreprises de recherche/développement ou de conception / construction. Le choix de ce secteur s'explique par la proximité de grandes Agglomérations voisines comme Rochefort, La Rochelle ou Saintes, la proximité de pôle d'emplois et de loisirs importants et une accessibilité aisée (aéroport, gare TGV,...).

F.3.3. Favoriser le maintien des activités primaires

Les activités agricoles, viticoles ou ostréicoles héritées doivent être maintenues. Les mutations attendues des structures et modes de production dans les prochaines années doivent être anticipées et donner lieu à une adaptation des structures.

F.3.4. Favoriser le développement de formations

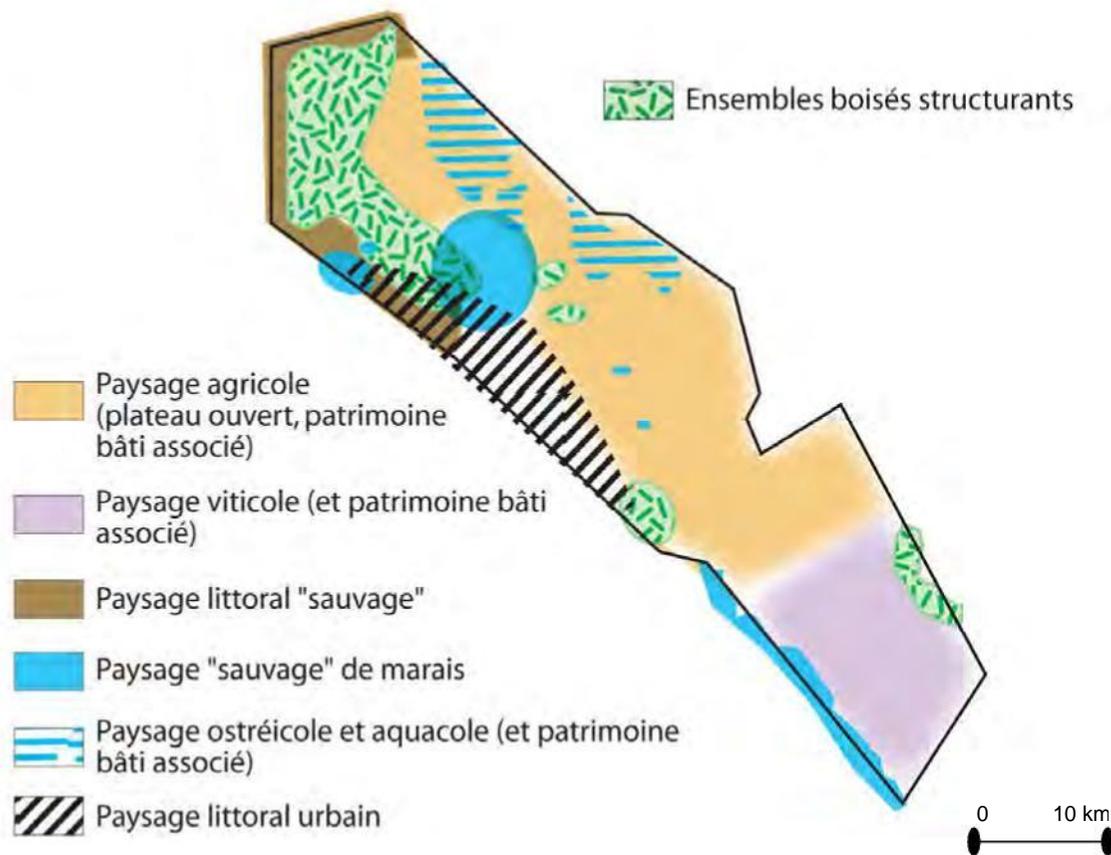
Le diagnostic préalable à l'élaboration du SCoT a mis en exergue un départ des jeunes du territoire vers les Agglomérations départementales et régionales voisines notamment après les études secondaires. Le déficit de formations sur le territoire favorise le départ des jeunes et vide le territoire de futurs jeunes actifs. Le développement de formations et de structures d'accompagnement des jeunes doit être favorisé.

G - Les objectifs relatifs à la protection des paysages

La protection des paysages est assurée dans le présent SCoT par la protection et la valorisation des espaces naturels, agricoles et urbains sensibles identifiés dans les chapitres B et C du présent Document d'Orientations Générales. Ainsi, le SCoT vise à préserver les secteurs de marais, les espaces boisés significatifs, les coupures vertes et corridors biologiques, les grands terroirs agricoles ou viticoles, les espaces côtiers remarquables, certains villages et quartiers d'intérêt patrimonial fort, ...

Les principales ambiances paysagères à préserver

- par protection des composantes structurantes fortes (patrimoine, boisements, cônes de vue, ...)
- par prise en compte des dispositions "Loi Littoral", ZPPAUP, "Sites Inscrits-Sites Classés", Charte Paysagère, ...
- par valorisation et pérennisation des activités humaines qui leur sont associées
- par mise en oeuvre d'une politique volontariste d'intégration paysagère des nouvelles installations



G.1. LA VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES

G.1.1. Les sites, milieux et paysages remarquables à protéger au titre de la Loi Littoral

Dans les secteurs identifiés comme « espaces remarquables », les documents de rang inférieur devront veiller à limiter de façon draconienne les impacts des activités humaines.

Cf. Cartes annexées

G.1.2. Les paysages naturels à préserver

Le territoire intercommunal doit en particulier son attractivité à la naturalité qu'il a su préserver : les espaces littoraux sauvages, les marais, les forêts, ...

Ainsi, les espaces naturels « sauvages » tels que les milieux reconnus pour leur valeur écologique (sites Natura 2000, périmètres d'inventaires ZNIEFF, ZICO, ...) et/ou paysagère (Sites naturels Inscrits, Sites Classés, ...) bénéficieront d'un classement particulier dans les Plans Locaux d'Urbanisme (zones naturelles inconstructibles ou à la constructibilité limitée et compatible avec les caractéristiques du site). Les espaces naturels « sensibles » d'échelle plus locale seront également protégés du développement pour assurer le maintien de la structure paysagère et des « micro-écosystèmes » (échelle communale, voire des quartiers).

Par ailleurs, comme l'explique le paragraphe B.1.2 de ce document, les espaces boisés significatifs méritent une attention particulière. Dans les secteurs identifiés comme « ensembles boisés significatifs », les documents de rang inférieur devront veiller à limiter les impacts de l'homme. Ces espaces boisés devront être maintenus et classés en Espaces Boisés Classés (au sens de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme) dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour éviter les risques de défrichement non réglementé. Les constructions sous boisements dans les

« ensembles boisés significatifs » identifiés dans ce SCoT seront très strictement limitées aux ouvrages et équipements nécessaires à leur gestion et préservation ou à leur valorisation (notamment touristique).

Cf. Carte annexée

Le patrimoine végétal présent en milieu urbain dans lequel il participe significativement à l'aération du tissu ou à la valeur patrimoniale du site (parcs, jardins, espaces verts, terrains cultivés, alignements remarquables, arbres isolés patrimoniaux, ...) pourra être protégé localement dans les Plans locaux d'urbanisme :

- au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés)
- au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme (traduction de la Loi Paysage), statut d'inventaire du patrimoine : Par l'intermédiaire de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de recourir à un dispositif d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par un PLU au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme⁴
- au titre de l'article L.123.1-9 du Code de l'Urbanisme (terrains cultivés à protéger en zone urbaine), rendant inconstructibles les espaces concernés
- par un classement en zone naturelle ou agricole.

Lorsque ce patrimoine est identifié dans le cadre d'une autre procédure (type ZPPAUP par exemple), la traduction des articles L.123.1-7 ou L.123.1-9 dans le Plan Local d'Urbanisme n'est pas utile : le document de rang supérieur ou la servitude fait foi.

⁴ Une telle mesure de protection peut être appliquée dans une commune non dotée d'un PLU, pour les éléments de paysage identifiés à protéger, par une délibération du conseil municipal prise après enquête publique.

Par ailleurs, il est important de signaler que la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde (SMIEDDEST, juin 2004) offre un cadre de référence en matière de préconisations visant à valoriser le patrimoine et les paysages des communes bordant l'estuaire de la Gironde.

G.1.3. Les paysages ostréicoles à préserver

L'activité ostréicole sur la Seudre reste importante, tant au niveau culturel et identitaire que d'image et d'activité.

Ainsi, comme expliqué dans le paragraphe B.2.1 du présent document, il est primordial de préserver les espaces à vocation conchylicole et aquacole. Dans le secteur identifié sur le document graphique ci-avant comme « espace ostréicole », les communes devront, dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme communal, réglementer l'usage du sol en fonction du caractère et de la vocation du lieu. Quatre types de zones pourront être identifiés et réglementés de façon différente :

- les secteurs les plus naturels, peu ou pas construits, dans lesquels des aménagements pourraient porter atteinte à la qualité des eaux et espèces présentes. Dans ces secteurs, aucun aménagement et aucune construction nouvelle ne seront rendus possibles ;
- les secteurs construits ou desservis qui nécessitent des aménagements légers. Dans ces espaces, la réglementation veillera à permettre l'aménagement d'accès aux véhicules professionnels et à la construction ou à l'extension limitée des bâtiments conformément aux dispositions de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'implantation d'aménagements légers dans les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral ;
- les secteurs à vocation ostréicole et aquacole affirmée, caractérisés par la présence de bâtiments, plus ou moins nombreux, tantôt contigus le long des

chenaux, tantôt regroupés dans certains secteurs de marais, disposant d'un niveau d'équipement suffisant (voirie, électricité, ...) ou appelés à être équipés dans le cadre d'un aménagement maîtrisé notamment au plan foncier. La constructibilité à strict usage ostréicole et aquacole sera conditionnée par la possibilité de raccorder les établissements aux réseaux, de gérer les eaux usées (assainissement individuel ou collectif s'il existe) et le respect des recommandations du guide architectural annexé au SCoT qu'il s'agira de retranscrire dans les articles du Plan Local d'Urbanisme ;

- les secteurs à vocation ostréicole par le passé qui, à moyen terme, ne présenteront plus les conditions requises pour poursuivre les activités aquacoles ou ostréicoles mais qui, sur le plan patrimonial, sont intéressants. Dans ces secteurs, où se concentrent les cabanes traditionnelles, la démolition sera contrôlée et l'usage réglementé.

Les motifs paysagers liés à l'ostréiculture (patrimoine vernaculaire, maillage remarquable des chenaux, ...) pourront être reconnus et protégés dans les Plans Locaux d'Urbanisme, sans pour autant être « figés ». Par l'intermédiaire de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de recourir à un dispositif d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme⁵.

G.1.4. Les paysages agricoles et viticoles à préserver

L'activité agricole et viticole, largement présente sur le territoire, participe au maintien de paysages ouverts et entretenus et mérite d'être valorisée et préservée.

⁵ Une telle mesure de protection peut être appliquée dans une commune non dotée d'un PLU, pour les éléments de paysage identifiés à protéger, par une délibération du conseil municipal prise après enquête publique.

Ainsi, le morcellement des terres agricoles doit être évité, particulièrement dans les grands terroirs agricoles identifiés précédemment. L'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation agricole devra être motivée et limitée aux stricts besoins de développement de la commune ou du secteur géographique. Les documents de planification de rang inférieur et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme devront veiller à ne pas favoriser le mitage et les extensions urbaines consommatrices d'espaces agricoles.

Les secteurs actuellement utilisés à des fins agricoles mais qui présentent des caractéristiques intéressantes en terme naturel ou paysager pourront, voire devront, être dans les Plans Locaux d'Urbanisme :

- soit identifiés en « zone agricole », dans le but de préserver l'activité agricole et par voie de conséquence l' « entretien » agricole des paysages ouverts
- soit classés en zone naturelle (bien qu'identifiés comme « agricoles ») dans le but de les préserver de toute implantation de nouvelle construction, quel qu'en soit l'usage

Le patrimoine architectural et paysager lié à l'agriculture (patrimoine vernaculaire, trame bocagère remarquable, ...) sera utilement reconnu et protégé dans les Plans Locaux d'Urbanisme, sans pour autant être « figé ». Par l'intermédiaire de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de recourir à un dispositif d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme⁶.

⁶ Une telle mesure de protection peut être appliquée dans une commune non dotée d'un PLU, pour les éléments de paysage identifiés à protéger, par une délibération du conseil municipal prise après enquête publique.

De plus, une attention particulière devra être portée dans les documents d'urbanisme locaux quant à l'intégration paysagère des nouvelles installations agricoles. Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées méritent d'être précis en termes de règlement, concernant les aspects extérieurs des constructions (articles 11 et 13), ainsi que des articles 6 à 10 relatifs aux règles d'implantation. Le guide architectural élaboré à l'échelle intercommunale (Architectures & paysages en Pays Royannais, CAUE17) pourra guider les choix en matière de qualité architecturale et paysagère des unités agricoles et viticoles.

Par ailleurs, il est important de signaler que la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde (SMIEDDEST, juin 2004) offre un cadre de référence en matière de préconisations visant à valoriser le patrimoine et les paysages des communes bordant l'estuaire de la Gironde.

G.2. LA VALORISATION DES PAYSAGES URBAINS

G.2.1. Les paysages urbains littoraux à préserver

La façade littorale de l'agglomération royannaise exhibe une architecture des plus remarquables : patrimoine des années 1950, quartiers de villégiature « belle-époque », ...

Comme l'explique le paragraphe B.3 de ce présent document, ces entités urbaines littorales sont donc à préserver.

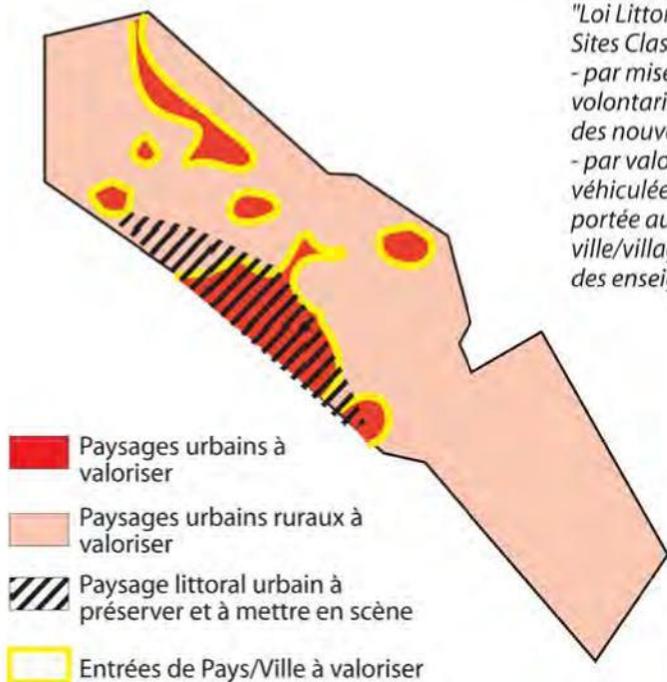
Des démarches de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ont été engagées avec la création de ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Les sites et monuments inclus dans ce périmètre devront être préservés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

Plusieurs communes disposent ou élaborent actuellement une ZPPAUP, notamment :

- | | | |
|--------------------------|---|------------|
| - Royan | } | Approuvées |
| - Mornac-sur-Seudre | | |
| - Saint Sulpice-de-Royan | | |
| - Barzan | } | A l'étude |
| - Saint Palais sur Mer | | |

Les paysages urbains à préserver et à valoriser

- par protection des composantes structurantes fortes (patrimoine, boisements, cônes de vue, ...)
- par prise en compte des dispositions "Loi Littoral", ZPPAUP, "Sites Inscrits-Sites Classés", Charte Paysagère, ...
- par mise en oeuvre d'une politique volontariste d'intégration paysagère des nouvelles installations
- par valorisation des images véhiculées (attention particulière portée aux entrées de ville/village/Pays, réglementations des enseignes publicitaires, ...)



- Paysages urbains à valoriser
- Paysages urbains ruraux à valoriser
- Paysage littoral urbain à préserver et à mettre en scène
- Entrées de Pays/Ville à valoriser

Outre ces dispositions, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'est engagée à élaborer une Charte Paysagère à l'échelle de son territoire dans le cadre du Contrat Régional d'Aménagement et de Développement Durable 2007-2013 (orientation du Contrat d'Agglomération 2004-2006 reconduite).

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées devront notamment veiller à ce que les constructions « d'époque » ne puissent pas être sujettes à démolition. Les articles concernant l'aspect extérieur (articles 11 et 13 notamment) et les règles d'implantation (articles 6 à 10 particulièrement) méritent d'être précis dans ces secteurs sensibles du point de vue patrimonial et paysager. Par ailleurs, les démarches visant à protéger et à valoriser le patrimoine (notamment la mise en place de ZPPAUP) sont à privilégier.

De surcroît, le patrimoine architectural et paysager urbain (éléments d'architecture, trame arborée en milieu urbain, unités bâties harmonieuses, perspectives monumentales, ...) pourra être reconnu et protégé dans les Plans Locaux d'Urbanisme, sans pour autant être « figé ». Par l'intermédiaire de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de recourir à un dispositif d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme⁷.

Par ailleurs, il est important de signaler que la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde (SMIEDDEST, juin 2004) offre un cadre de référence en matière de préconisations visant à valoriser le patrimoine et les paysages des communes bordant l'estuaire de la Gironde.

⁷ Une telle mesure de protection peut être appliquée dans une commune non dotée d'un PLU, pour les éléments de paysage identifiés à protéger, par une délibération du conseil municipal prise après enquête publique.

G.2.2. Les paysages urbains ruraux à préserver

Les espaces urbains en milieu rural (bourgs, villages, hameaux, ...) présentent pour certains d'entre eux une grande qualité qu'il est important de préserver et de valoriser. Il s'agit surtout de Talmont, Mornac-sur-Seudre, du site du Fâ sur la commune de Barzan et des moulins situés sur les communes du Sud-Est.

À proximité immédiate de ces villages et sites d'intérêt patrimonial, notamment lorsque des cônes de vue existent, le développement urbain sera limité et contrôlé. Les aménagements de valorisation, en particulier touristiques, seront favorisés afin d'accroître le potentiel touristique de ces secteurs tout en veillant à assurer une intégration paysagère et environnementale de qualité.

Certaines de ces communes rurales se sont engagées dans l'élaboration de ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Les sites et monuments inclus dans ce périmètre devront être préservés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées devront notamment veiller à ce que les constructions des zones nouvelles zones d'extension s'intègrent avec harmonie dans leur environnement. Les articles concernant l'aspect extérieur (articles 11 et 13 notamment) et les règles d'implantation (articles 6 à 10 particulièrement) méritent d'être précis dans ces secteurs sensibles. Le guide architectural élaboré à l'échelle intercommunale (Architectures & paysages en Pays Royannais, CAUE17) pourra inspirer les choix en matière de qualité architecturale et paysagère des extensions urbaines.

De surcroît, le patrimoine architectural et paysager urbain (éléments d'architecture, trame arborée en milieu urbain, unités bâties harmonieuses, perspectives monumentales, ...) pourra être reconnu et protégé dans les Plans Locaux d'Urbanisme, sans pour autant être « figé ». Par l'intermédiaire de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de recourir à un dispositif

d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme⁸.

Par ailleurs, il est important de signaler que la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde (SMIEDDEST, juin 2004) offre un cadre de référence en matière de préconisations visant à valoriser le patrimoine et les paysages des communes bordant l'estuaire de la Gironde.

G.2.3. Les perceptions paysagères à valoriser

L'image d'un territoire est gage d'attractivité, c'est pourquoi les entrées de ville, de villages ou plus globalement du territoire intercommunal méritent d'être soignées. Elles représentent en effet les « vitrines » du territoire.

Des outils pourront être mis en œuvre à l'échelle communale afin d'améliorer la « lisibilité des entrées » :

une étude « Amendement Dupont » permettra de déroger aux dispositions de l'article L.111.1-4 du code de l'Urbanisme, mais surtout de motiver les choix d'aménagement paysager. Ceci aura pour effet de restructurer et de requalifier les fronts urbains.

un règlement de publicité : établi conformément aux dispositions des articles L 581-8, L 581-10 à 12, L 581-14 et L581-18 du code de l'environnement, il fixe les règles applicables à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

...

⁸ Une telle mesure de protection peut être appliquée dans une commune non dotée d'un PLU, pour les éléments de paysage identifiés à protéger, par une délibération du conseil municipal prise après enquête publique.

G.3. LA REVALORISATION DES ESPACES INTERMEDIAIRES A VOCATION TOURISTIQUE

Le tourisme représente le moteur principal de l'économie du territoire du SCoT : les installations touristiques créent donc, dans un sens, le paysage Royannais.

Ainsi, il est primordial que les documents d'urbanisme locaux attachent une importance particulière à l'intégration paysagère des bâtiments à vocation touristique :

- par la création d'un zonage spécifique aux espaces touristiques (campings, aires de caravanes, villages de vacances, ...),
- par le classement particulier des éléments structurant le paysage environnant (exemples : classement d'un espace tampon en zone naturelle, protection des boisements existants ou à créer au titre des EBC, identification des cônes de vue significatifs au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, ...)
- par l'adoption de règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions, le traitement paysager des aires de stationnement et le traitement paysager des espaces libres (articles 11 et 13 des règlements de PLU),
- par l'élaboration d'orientations spécifiques d'aménagement pour tout projet à vocation de tourisme et de loisirs, précises et explicites sur les aménagements paysagers à créer (végétalisation, maintien d'espaces ouverts, préservation de vues, création de rythmes et de jeux visuels avec les éléments bâtis, création de modes doux paysagers, ...)
- par la mise en œuvre de recommandations architecturales et paysagères pour accompagner et prolonger les objectifs des documents d'urbanisme locaux en matière de paysage (palette végétale, palette chromatique, suggestions de « bonnes pratiques », ...)

La mise en œuvre de ces outils (prescriptifs ou incitatifs) à l'échelle locale pourra notamment s'inspirer des recommandations (techniques et pragmatiques) du guide « *Architectures et paysages en Pays Royannais, CAUE17* ».

H - Les objectifs relatifs à la prévention des risques

H.1. PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS

Le territoire du SCoT est très largement soumis aux aléas des risques littoraux, de feux de forêt, d'inondation et de mouvement de terrain. A ce jour, l'agglomération Royan Atlantique n'est que partiellement couverte par des Plans de Prévention des Risques naturels opposables. Le présent SCoT ne cartographie pas les zones de risques mais incite les collectivités à se reporter aux Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils existent ou, à défaut, aux Atlas Départementaux ou études locales spécifiques.

Le développement urbain sera réalisé de préférence en dehors des zones soumises aux aléas. Dès lors qu'un risque est connu ou suspecté, les collectivités doivent se référer au principe de précaution en veillant à ce que le choix d'aménagement :

- n'aggrave pas le risque (aléa)
- ne mette pas en péril des biens ou des personnes supplémentaires

H.1.1. Dans la construction des infrastructures de transport

Les aménagements d'infrastructures de transport doivent, dans la traversée des zones inondables, être conçus pour minimiser les impacts et préserver les champs d'inondation et les écoulements de crues.

H.1.2. Dans l'aménagement des zones inondables

La conception des projets autorisés en zone inondable par submersion doit viser à :

- ne doit pas aggraver les crues, en amont et en aval
- maintenir les champs d'expansion

Les secteurs non bâtis soumis à « l'aléas inondation » seront prioritairement classés en zone naturelle, tout classement en zone à urbaniser ou en zone agricole devra être justifié dans le document d'urbanisme communal.

Le SCoT est par ailleurs soumis aux dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Ces documents sont en cours d'étude sur les bassins de la Gironde et de la Seudre. Leurs orientations devront être respectées dès lors qu'ils seront validés.

H.1.3. Dans l'aménagement des zones soumis au risque incendie

Les forêts du littoral (La Coubre, Saint-Augustin, Suzac), composées en grande partie de résineux, sont très sensibles au risque incendie, accentué par une urbanisation sous boisements. L'urbanisation doit donc y être limitée avec respect strict des orientations et préconisations du Plan de Prévention des Risques Incendie (PPR).

En l'absence de PPR, les aménagements doivent être limités dès lors que l'atlas départemental identifie un risque d'aléas moyen à fort. Les Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales classeront ces secteurs de préférence en zone naturelle.

H.1.4. Dans les secteurs touchés par les mouvements de terrain

Les projets d'aménagement, quelle que soit leur nature, doivent prendre en compte les contraintes liées au sous-sol. Dans les zones de ruissellement, les aménagements et constructions ne doivent pas augmenter les risques de glissement de terrain. En particulier, les documents d'urbanisme peuvent classer en zone naturelle les secteurs présentant les pentes les plus abruptes.

H.1.5. Dans les secteurs touchés par le risque sismique

Les risques sont assez faibles mais ils ne sont pas nuls. Les communes du Nord-Ouest (Arvert, Chaille vette, Étaules, Les Mathes, La Tremblade) sont classées en zone 1 a. Des mesures préventives (règles de construction, ...) doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et constructions.

H.2. PRÉVENIR LES RISQUES INDUSTRIELS

Les communes de Breuillet, Mornac-sur-Seudre, Grézac, Mortagne-sur-Gironde, Semussac et Saint-Sulpice de Royan sont exposées à des risques industriels, dus essentiellement à la présence de silos. Les communes doivent veiller à limiter dans la mesure du possible l'exposition des populations à ces risques. À cet effet, l'urbanisation doit être localisée à l'écart des sites dangereux.

H.3 PRÉVENIR LES RISQUES POUR LA SANTÉ PUBLIQUE

H.3.1. La qualité de l'eau

La pérennité de la ressource en eau potable est garantie par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau. Dans ces périmètres, les aménagements et constructions, lorsqu'ils sont autorisés, doivent prévoir les mesures de nature à éliminer tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Lorsqu'un tracé d'infrastructure, en particulier routière, se situe dans un périmètre de captage d'eau potable, son aménagement ne peut être admis que sous réserve de prendre les précautions qui s'imposent, et de mettre en œuvre les mesures permettant d'assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau potable et d'éviter tout risque de pollution du captage.

En outre, l'utilisation à des fins agricoles doit être compatible avec la protection édictée.

La recherche de nouveaux sites de captage d'eau potable doit privilégier l'éloignement des zones d'urbanisation et des réseaux d'infrastructures de transport.

Pour garantir le bon fonctionnement des stations d'épuration, la part des eaux pluviales rejetée dans le réseau doit être réduite. A cet effet, dans les nouvelles opérations d'aménagement, la part du sol imperméabilisé doit être limitée.

Par ailleurs, les eaux traitées seront, le plus possible, réutilisées à des fins d'arrosage ou d'irrigation.

H.3.2. La qualité de l'air

Les orientations visant à articuler urbanisation et transport en commun contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants et de gaz à effet de serre.

Le plan de déplacements urbains, qui prend en compte ces orientations, doit s'attacher à valoriser les modes les moins polluants pour le déplacement des personnes comme le transport des marchandises. Il doit par ailleurs inclure un suivi environnemental permettant d'évaluer le niveau d'exposition des populations aux polluants atmosphériques et son évolution au cours du temps.

Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacement non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

H.3.3. Les nuisances sonores

Lors de la réalisation et de la requalification d'axes de transports, des équipements intégrés au paysage doivent systématiquement être étudiés pour réduire les nuisances sonores et obtenir un niveau acceptable pour les riverains en milieu urbain. Des Plans d'Exposition au Bruit pourraient être réalisés à cette fin.

H.3.4. Le traitement des déchets

La collecte des déchets s'organise autour de 6 déchetteries et de 5 points propreté. En complément de ce système, il existe une déchetterie artisanale que les professionnels peuvent utiliser pour leurs déchets.

Les campings sont équipés de bacs pour les ordures ménagères et de bacs pour la collecte sélective. Ils payent une redevance spéciale selon le tonnage collecté.

Après la collecte, les ordures sont acheminées au centre de transfert de Médis où les ordures sont reprises pour être déposées dans un camion gros porteur. Elles sont ensuite envoyées au centre d'enfouissement technique de Clérac.

Concernant les projets, un centre d'incinération et de traitement est prévu sur le territoire voisin (partenariat).

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opération d'aménagement.

Lexique / Références

Article R146-2 du Code de l'Urbanisme (à la date d'arrêt du présent SCoT)

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des

bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

f) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article L130-1 du Code de l'urbanisme (à la date d'arrêt du présent SCoT)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.