

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

RAPPORT DE PRÉSENTATION – JUSTIFICATIFS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,
prescrite le 16 décembre 2015.



DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

TABLE DES MATIERES

A.	PRESENTATION DE LA DEMARCHE DU PLUI-H.....	4
1.	Participation des élus.....	4
2.	Participation de la population.....	5
3.	Participation des acteurs du territoire	6
B.	LA DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD.....	7
C.	LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	17
1.	Les critères de détermination des bourgs et DES hameaux constructibles	17
A.	LES BOURGS ET LES BOURGS BICEPHALES CONSTRUCTIBLES	17
B.	LES HAMEAUX CONSTRUCTIBLES	17
2.	La détermination des enveloppes urbaines des bourgs et DES hameaux constructibles.....	18
3.	LA METHODE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	19
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE	19
B.	LE LOGEMENT : ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE POTENTIEL BATI IMMOBILIER EXISTANT	26
C.	TOTAL DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS DANS LE POTENTIEL MOBILISABLE	33
D.	LE LOGEMENT: ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER A L'EXTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES	34
4.	JUSTIFICATIFS DE LA PRODUCTION D'HEBERGEMENTS	40
A.	LES OBJECTIFS DE PRODUCTION D'HEBERGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE	40
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR L'HEBERGEMENT DE LA POPULATION PERMANENTE	41
C.	LES OBJECTIFS DE PRODUCTION D'HEBERGEMENTS ET AUTRE POUR LA POPULATION SAISONNIERE (CAPACITE D'ACCUEIL DE LA LOI LITTORAL) ET LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE CORRESPONDANTE	42
5.	JUSTIFICATIFS RELATIFS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	43
A.	LES OBJECTIFS DE REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	43

B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS	49
6.	Justificatifs relatifs au développement économique	51
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE	51
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR L'ECONOMIE	52
7.	Justificatifs relatifs au développement touristique	79
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE	79
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LE TOURISME	79
8.	JUSTIFICATIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT D'ENERGIE RENOUVELABLE	81
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE	81
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LES ENERGIES RENOUVELABLES	81
9.	Justificatifs relatifs aux STECALs, Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées	82
A.	LES BESOINS EN STECALs, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS COMMUNAUTAIRES.....	82
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE AU NIVEAU DES STECALs	82
10.	Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi	89
A.	LE TOTAL DES CONSOMMATIONS	89
B.	LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET	89
C.	LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE SCOT AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET DE PLUi-H	91
D.	LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE AU PADD AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET	93
11.	Tableau des superficies des zones PLUi H.....	94
A.	LE BILAN DES SURFACES DE ZONES A L'ECHELLE DE L'EPCI	94
B.	LE BILAN DES SURFACES DE ZONES A L'ECHELLE DES 18 COMMUNES	95
12.	Justificatifs de la déclinaison règlementaire.....	96
A.	TABLEAU DE LA STRUCTURE DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE : « LES OUTILS DU PLUi-H »	96
B.	LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DES Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-h.....	97
C.	LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLUi.....	104
D.	LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi-H, ZONE PAR ZONE.....	112
E.	TABLEAU DE CONCORDANCE ENTRE LES ORIENTATIONS DU PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	139

A. PRESENTATION DE LA DEMARCHE DU PLUI-H

Le projet de PLUi-h a été le fruit d'une longue démarche itérative de travail au sein des instances de gouvernance du PLUi-h dont le Comité de pilotage, la conférence des maires, les groupes de travail spécialisés par thématiques et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambres consulaires, Département, Région, Parc Naturel Régional du Marais poitevin...) et consultées (syndicats, associations...), les acteurs du territoire tel que le Conseil de Développement et les habitants du territoire.

Ainsi, les réunions de travail et de concertation suivantes se sont succédées entre le 15 Novembre 2016 et le 10 Octobre 2019 de la manière suivante :

1. PARTICIPATION DES ELUS

Lors des différentes phases de l'élaboration du PLUi, diverses instances de gouvernance ont travaillé comme suit :

- **Phase DIAGNOSTIC :**

- **15 novembre 2016** : réunion de lancement avec le conseil communautaire
- **21 novembre 2016** : atelier auto-évaluation avec les élus sur « notre territoire, notre vécu »
- **9 - 14 - 15 Mars 2017** : atelier de définition et de caractérisation des potentiels (dents creuses)
- **20 au 28 Mars 2017** : rencontre des communes sur « quelle vision du territoire communal, quelle place dans le territoire intercommunal, quelles spécificités, quels projets ? et visite du bourg »
- **12 Juillet 2017** : Présentation du diagnostic au Conseil Communautaire

- **Phase PADD :**

- **7 Septembre 2017** : atelier « caractérisation des espaces bâtis »
- **2 Octobre 2017** : atelier « notre territoire demain », scénarios de développement en vue du PADD
- **16 Octobre 2017** : atelier « trame verte et bleue »
- **25 Octobre 2017** : COPIL sur les scénarios d'évolution du territoire en vue du PADD
- **22 Janvier 2018** : COPIL sur la présentation de la structuration du PADD
- **12 Mars 2018** : COPIL Habitat sur la priorisation des orientations et des objectifs du volet habitat
- **12 Avril 2018** : COPIL présentation du PADD
- **14 Mai 2018** : COPIL validation des derniers éléments du PADD
- **30 Mai 2018 et 20 Juin 2018** : présentation du PADD à la Conférence des Maires sans les bureaux d'études
- **11 Juillet 2018** : Débat sur les orientations du PADD en conseil communautaire sans les bureaux d'études
- **Août à Septembre 2018** : présentation du PADD par M. le Président dans les conseils municipaux le souhaitant avant débat en conseil municipal

- **Phase REGLEMENT :**

Réunions du COPIL élargi (1 représentant par communes et les vices présidents)

- **14 Septembre 2018** : Réunion de Zonage et règlement N°1 - Généralités sur le type de zones et le règlement associé

- **16 Octobre 2018** : Réunion de Zonage et règlement N°2 – Zone U
- **23 Octobre 2018** : COPIL sur les premières actions du volet Habitat
- **6 Novembre 2018** : Réunion de Zonage et règlement N°3 – Zone AU
- **22 Novembre 2018** : Groupe de travail sur le volet Habitat pour la priorisation des actions sans le bureau d'études
- **27 Novembre 2018** : Réunion de Zonage et règlement N°4 – Zone A
- **13 Décembre 2018** : Réunion de Zonage et règlement N°5 – Zone N
- **10 Janvier 2019** : Réunion de Zonage et règlement N°6 – outils du patrimoine bâti
- **31 Janvier 2019** : Réunion de Zonage et règlement N°7 – outils du patrimoine non- bâti
- **14 Février 2019** : Réunion de Zonage et règlement N°8 – OAP sectorielles
- **9 Avril 2019** : Réunion de Zonage et règlement N°9 – outils complémentaires

Rencontre individuelle avec chaque commune pour une mise au point sur le zonage par le service de la CdC : Février-Mars 2019

Rencontre avec chaque commune pour l'élaboration des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les bureaux d'études du 12 mars au 12 avril 2019

- **16 Avril 2019** : Conférence des Maires – validation des dispositions du règlement écrit, programmation des logements aidés... sans les bureaux d'études
- **9 Mai 2019** : COPIL Habitat sur la validation du POA du volet habitat
- **13 Mai 2019** : Conférence des Maires – bilan du scénario de développement et des secteurs économiques sans les bureaux d'études
- **21 Juin 2019** : COPIL Habitat sur la validation finale du POA du volet Habitat
- **Juin à Septembre 2019** : présentation personnalisée dans chaque conseil municipal du projet avant arrêt par M. le Président ou service CdC

2. PARTICIPATION DE LA POPULATION

- **Les 29 juin, 6 et 11 Juillet 2017** : 3 réunions publiques de présentation du diagnostic avec les bureaux d'études
 - **Les 2 - 4 - 9 - 11 Juin 2018** : 4 réunions publiques sur la présentation du projet politique, le PADD par les élus sans les bureaux d'études
- Les 19 septembre, 24 septembre, 8 octobre et 10 octobre 2019** : 4 réunions publiques de présentation de la traduction réglementaire du projet politique dans les outils réglementaires : les OAP, le zonage et le règlement

3. PARTICIPATION DES ACTEURS DU TERRITOIRE

Les acteurs du territoire ont également été concertés et associés à la démarche PLUi-H par le biais de rencontres thématiques :

- Phase DIAGNOSTIC :
 - **Le 18 janvier 2017** : atelier participatif avec les enfants du centre de loisirs de Courçon, du centre socio-culturel Les pictons de Marans et le conseil municipal des jeunes d'Andilly – cartographie participative des lieux préférés des enfants sur la CdC – réalisation de cartes postales : leur territoire aujourd'hui et demain
 - **Les 10, 17, 19, 26 janvier et 6 février 2017** : ateliers avec les acteurs locaux (comprenant des élus et acteurs tels que des agriculteurs, et des partenaires)
 - > Atelier « transports, déplacements, équipements structurants » : définition des pôles d'attractivités et des équipements structurants générant des déplacements, les infrastructures routières, fluviales, numériques les déplacements doux et les transports de proximité
 - > Atelier « environnement » : émergence des enjeux et des problématiques environnementales
 - > Atelier « habitat – logements » : rappel du contenu du PLH et ses différentes phases
 - > Atelier « agriculteur-ruralité » : présentation de la démarche de diagnostic agricole, identification des attentes et des enjeux de la thématique
 - > Atelier « économie – tourisme » : enjeux et problématiques
 - > Atelier « identification de lieux par rapport aux valeurs paysagères » : comment bien construire en Aunis Atlantique
 - **Le 9 Mai 2017** : Atelier Trame Verte et Bleue avec les partenaires
 - **Le 12 Juillet 2017** : Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées et Consultées
- Phase PADD :
 - **19 - 26 septembre 2017** : ateliers « habitat logement » avec les acteurs locaux : « présentation de la démarche, enjeux »
 - **20 Novembre 2017** : atelier agricole sur les évolutions des activités agricoles à 15/20 ans (élus, agriculteurs et partenaires)
 - **27 Février 2018** : atelier « habitat logement » sur la présentation des orientations et des objectifs
 - **24 Mai 2018** : Présentation du document d'orientations Habitat
 - **29 Mai 2018** : Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées et Consultées
 - **17 Septembre 2018** : Séminaire Habitat pour la co-production des actions du volet Habitat
- Phase REGLEMENT :
 - **13 Novembre 2018** : Séminaire Habitat pour la définition des pistes d'actions du volet Habitat
 - **22 Janvier 2019** : présentation des actions retenues au POA du volet Habitat aux partenaires
 - **12 Septembre 2019** : Présentation des outils réglementaires aux Personnes Publiques Associées et Consultées

Lors de ces ateliers, des groupes de travail comprenant des élus étaient également présents.

Information du public

Les lettres d'informations et les articles ponctuels.

B. LA DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue « le **projet politique** » des élus de la Communauté de Communes Aunis Atlantique dans le cadre de l'élaboration du PLUi-h. À partir des enseignements du diagnostic et de ses enjeux, il affirme la volonté politique d'aménagement et de développement du territoire dans un cadre durable, permettant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Sommet de Rio 1992). Le PADD présente ainsi les grands choix stratégiques des politiques sectorielles d'aménagement du territoire (habitat, économie industrielle, artisanale et touristique, agriculture, déplacements, environnement, risques...) de manière transversale, pour les 10 prochaines années, soit à l'horizon 2030.

Le PADD vise légalement les objectifs nationaux énoncés à **l'article 101-2 du code de l'urbanisme** (cf. ci-après) et plus spécifiquement définit les orientations énumérées à **l'article L151-5 du code de l'urbanisme**. Ainsi, il est élaboré dans le respect des objectifs nationaux de développement durable énoncés notamment par le code de l'urbanisme : réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, limiter l'étalement de l'urbanisation, densifier les zones urbaines existantes et préserver les ressources, notre bien commun.

Il constitue l'une des pièces obligatoires du PLUi-h mais n'a pas de caractère opposable.

Les orientations de développement du PADD seront traduites en cohérence dans le règlement écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). **Aussi, le PADD constituera un référentiel considérable dans les procédures d'évolution du PLUiH (révision ou non du PLUiH).**

***Remarque** : Les orientations déclinées dans le PADD ne trouvent pas nécessairement une traduction cartographique lorsqu'elles s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal.*

En outre, tous les symboles et tracés reportés sur les cartes indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif.

Ce projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se matérialise par **3 grands axes déclinés chacun en plusieurs orientations** :

AXE 1 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE D'ACCUEIL, UN TERRITOIRE DE VIE

Orientation 1 : Revendiquer sa « rurbanité », force attractive du territoire

Orientation 2 : Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire

Orientation 3 : Construire Aunis Atlantique selon un maillage territorial rimant avec solidarité et complémentarité territoriale

Orientation 4 : Adapter l'offre en logement à la diversité des besoins



AXE 2 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE CONNECTÉ, UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

Orientation 1 : Favoriser le dynamisme économique, facteur de création d'emplois

Orientation 2 : Faire du « tourisme au naturel », la marque du territoire et un levier de développement économique

Orientation 3 : Agir sur les services, les équipements et les déplacements sur le territoire



AXE 3 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE D'INTERFACE, UN TERRITOIRE DE TERRE ET D'EAU

Orientation 1 : Accompagner la transition énergétique

Orientation 2 : Conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage

Orientation 3 : Préserver et valoriser la palette paysagère de l'Aunis Atlantique, véritable « poumon vert » du territoire

Orientation 4 : Protéger les milieux naturels remarquables du territoire et valoriser la Trame Verte et Bleue en y conciliant les activités humaines

Orientation 5 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui prend en compte la ressource en eau

Orientation 6 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé en tenant compte des risques et des nuisances



AXE 1 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE D'ACCUEIL, UN TERRITOIRE DE VIE

Éléments de contexte	Objectifs du PADD	Justificatifs
<p><i>Aunis Atlantique est le territoire le plus dynamique démographiquement du département de la Charente-Maritime, avec une croissance annuelle moyenne de la population de 2,5% par an entre 2012 et 2018 (et 2,26% entre 2013 et 2018). Cette attractivité s'explique par deux éléments principaux : son positionnement limitrophe avec l'agglomération rochelaise et son cadre de vie de qualité marqué par son label « Parc Naturel Régional Marais poitevin », permettant d'être un « territoire choisi » par ses habitants. Le territoire souhaite proposer, au sein du bassin de vie rochelais auquel il appartient, une offre complémentaire pour la population, traduite par les facteurs de choix des nouveaux habitants que sont l'espace, la qualité de vie et l'attractivité du territoire alliant atouts du milieu périurbain et du milieu rural.</i></p> <p><i>Par ailleurs, Aunis Atlantique, territoire d'accueil, se voit dépassé par une « envolée non structurée » des dernières formes urbaines, banalisant le paysage de pavillons sans intégration optimale dans les villes et centres-bourgs. Face à cet effet néfaste sur la qualité urbaine de certaines communes, les élus s'accordent sur la nécessité de prioriser un modèle de développement basé sur une meilleure intégration des nouvelles constructions. Le territoire souhaite ainsi s'inscrire dans une politique ambitieuse en matière d'urbanisme durable et présenter ainsi une vitrine dynamique et attractive.</i></p>	<p>Orientation 1 : Revendiquer sa « rurbanité », force attractive du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser un objectif démographique « au fil de l'eau » d'environ 37 200 habitants à l'horizon 2030, privilégiant un scénario d'évolution démographique moyenne de 2,25%. • Accueillir une population nouvelle soucieuse de son cadre de vie, au carrefour du rural et de l'urbain, tel un territoire d'accueil attractif. • Développer les usages du quotidien de ses habitants, attentifs à l'accès aux services, emplois, commerces, équipements de proximité et à leur qualité de vie, tel un territoire de vie convivial. • Organiser qualitativement l'aménagement d'Aunis Atlantique, en intégrant la N11 comme un atout structurant le territoire en termes d'accessibilité, de liaison, de vitrine..., selon un axe directionnel Ouest/Est (La Rochelle/Niort). • Mener la transition du territoire vers un développement économe en espace et innovant pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et des acteurs de l'économie et de l'emploi. • Valoriser les « points d'entrées » du territoire avec notamment sa position de confluence avec le Sud Vendéen et l'Ouest Deux-Sèvres, accroche visuelle du territoire ainsi que les entrées de villes, villages voire les infrastructures routières. <p>Orientation 2 - Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir de nouveaux quartiers qualitatifs en harmonie avec la cohérence du tissu urbain dense existant, garant de l'intimité et du bien vivre des habitants : découpage parcellaire approprié, implantation réfléchie des constructions, traitement adapté des lisières entre l'espace privé et public, zone tampon entre espace agricole et espace d'habitat... • Organiser les extensions urbaines en continuité des espaces urbains existants afin de lutter contre l'étalement urbain. • Réaliser cet urbanisme novateur par la réalisation d'opérations pilotes (exemples : quartiers durables...) • Mettre en œuvre une urbanisation faisant l'objet de formes urbaines observées au sein des noyaux urbains denses : maisons de bourgs accolées (N+1), respect de l'alignement, des hauteurs, aspect des matériaux, volumétrie... • Mettre en œuvre un traitement paysager garantissant des franges urbaines de qualité et maintenir les éléments paysagers et végétalisés présents dans les tissus urbains. • Recomposer les centralités des centres-bourgs en organisant des espaces publics fonctionnels et le traitement des voies (accessibilités – cheminements doux – stationnement – usage des trottoirs...). 	<p>Très sollicité pour accueillir de nouvelles populations en quête de terrains ou de logements financièrement abordables dans un cadre de vie préservé, le territoire souhaite continuer à pouvoir répondre à cette demande dans une dynamique « au fil de l'eau », tout en organisant le développement en fonction des polarités du SCoT du Pays d'Aunis, des axes routiers principaux, notamment la N11. Dans ce contexte très dynamique, les élus sont cependant soucieux de faire évoluer les formes urbaines des nouvelles opérations en promouvant la densité tout en s'inscrivant au mieux dans le caractère rural environnant.</p> <p>L'objectif des élus est donc à la fois de préserver l'attractivité du cadre de vie, entre marais et bocage, et de répondre aux besoins en termes d'emploi, de services, de commerces.</p> <p>Les élus ont souhaité exploiter la visibilité « naturelle » de ce territoire du fait de son positionnement privilégié entre les agglomérations rochelaises et niortaises. Cette position stratégique lui permet de développer les échanges à la fois dans l'axe est-ouest mais également nord-sud s'inscrivant ainsi dans l'arc atlantique dont la dynamique à l'échelle nationale est grandissante.</p> <p>Le constat d'une forme urbaine parfois dégradée dans les opérations de ces dernières années amène les élus à se mobiliser pour promouvoir des opérations prenant mieux en compte l'insertion de ces nouveaux quartiers dans le grand paysage (maintien des franges urbaines végétalisées), le paysage rapproché (ambiance urbaine, cohérence avec la forme urbaine traditionnelle).</p> <p>La nécessaire densité à mettre en œuvre dans les opérations à l'intérieur et à l'extérieur de la tache urbaine impose de repenser les formes urbaines, de mieux prendre en compte le contexte paysager. Il appartiendra également au futur PLUiH de permettre la reconquête des centres bourgs en mettant en lien les espaces périurbains (liaisons douces), en complétant l'urbanisation des dents creuses qui confortera la proximité des équipements et des commerces.</p>

<p><i>Le développement de l'habitat sur le territoire d'Aunis Atlantique doit être structuré en fonction des lieux d'attractivité pour la population, des services proposés, de la qualité du cadre de vie, des connexions aux territoires voisins, des équipements, des activités économiques...</i></p>	<p>Orientation 3- Construire Aunis Atlantique selon un maillage territorial rimant avec solidarité et complémentarité territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les pôles « structurants », le développement de l'habitat est à redynamiser. Le pôle structurant est une commune majeure pour le territoire où se concentrent l'emploi, les équipements structurants, les services et les commerces exceptionnels. Ces pôles structurants sont Marans et Courçon. • Dans les pôles « émergents », le développement de l'habitat est à organiser. Le pôle émergent est un ensemble de deux ou trois communes particulièrement attractives car proches de grands axes routiers et donc des bassins d'emploi (La Rochelle, Niort...). Ils bénéficient ainsi d'un fort développement de l'habitat et / ou commercial. Les services et commerces y sont présents en nombre. Ces pôles émergents sont d'une part Andilly/Villedoux/Saint-Ouen, d'autre part Ferrières/Saint Sauveur. • Dans les communes « relais », le développement de l'habitat est à maintenir. La commune « relais » dispose d'un nombre d'emplois significatifs, d'un nombre de commerces et d'équipements de proximité attractifs pour la population. Les services sont diversifiés, avec une présence notable de l'offre médicale. La commune peut être desservie en transports publics. Ces communes sont Charron et Saint Jean de Liversay. • Dans les communes « de proximité », le développement de l'habitat est à assurer en adéquation avec les niveaux d'équipements et la capacité des infrastructures existantes. La commune « de proximité » est une commune péri-urbaine ou rurale, assurant à la population un lieu de vie essentiellement résidentiel. Elle peut disposer à la marge de quelques équipements de loisirs et scolaires. Toutefois, les commerces, l'offre médicale et les services sont quasi-inexistants pour les 2/3 des communes. Ce sont les onze autres communes du territoire. 	<p>Les élus d'Aunis Atlantique ont fait le constat d'un rééquilibrage des polarités sur l'ensemble du territoire et souhaitent prendre en compte cette évolution : si les pôles de Marans et Courçon restent structurants, de nouvelles « centralités » sont apparues, en lien avec l'attractivité de certaines communes le long de la N11, ainsi qu'à la proximité de la ville de La Rochelle et de ses grandes zones d'emploi adjacentes.</p> <p>Ces pôles émergents pèsent désormais dans la dynamique intercommunale actuelle et ne peuvent donc être ignorés dans la réflexion sur le développement du territoire à long terme.</p> <p>Le rôle des autres communes au sein de la CdC reste très important : elles participent au réseau de proximité indispensable dans un territoire rural.</p> <p>Les élus ont par ailleurs décidé de mettre en exergue deux communes (Charron et St Jean de Liversay) pour leur rôle spécifique de communes relais : elles sont en effet en capacité de répondre aux besoins des habitants présents et ceux à venir grâce à une offre renforcée en termes de services et d'équipements.</p>
<p><i>Le territoire d'Aunis Atlantique est très dynamique au niveau démographique, grâce à un solde migratoire très important. Le territoire souhaite accueillir de manière raisonnée la nouvelle population en souhaitant continuer à être un territoire d'accueil mais en axant son développement de manière plus qualitative, en maîtrisant le rythme de construction et en proposant une offre de logements qui réponde à la diversité des besoins. Afin d'accueillir au mieux cette nouvelle population mais aussi afin de ne pas saturer les équipements publics, il a été consenti de faire des efforts sur la densité dans les pôles émergents et les communes « relais », tout en augmentant l'accueil des personnes éligibles aux logements locatifs sociaux dans les pôles structurants : construire mieux sur des espaces plus restreints, à savoir un besoin de 104 ha pour l'habitat en extension.</i></p>	<p>Orientation 4 - Adapter l'offre en logement à la diversité des besoins</p> <ul style="list-style-type: none"> • Produire 287,5 logements par an soit 2 875 logements durant la durée du PLUi. • Diversifier les typologies d'habitat pour accueillir tous les publics, répondre aux besoins spécifiques identifiés et offrir aux habitants du territoire les logements nécessaires à l'évolution de leurs besoins dans leur parcours résidentiel. • Développer une offre de logements locatifs sociaux (LLS), selon une production de 143,7 LLS sur la durée du PLUi. • Être offensif sur la reconquête du parc immobilier existant, notamment sur Marans et Courçon. • Concentrer l'effort de développement dans les centralités urbaines et les centralités bicéphales (Andilly et Sérigny/ Charron et Bourg Chapon) par densification et extension de l'enveloppe urbaine. • Permettre la densification des hameaux périurbains et anciens ainsi que des villages. • Permettre les changements de destination du bâti agricole de caractère. • Adopter des densités brutes vertueuses en extension (2 pôles structurants : 25 log/ha, 2 pôles émergents : 23 log/ha, 2 communes relais : 19 log/ha, 11 communes de proximité : 17 log/ha). • Répondre aux besoins des populations spécifiques : logements jeunes pour les apprentis du secteur artisanal – logements pour personnes âgées et / ou handicapées - accueil d'extrême urgence. • Favoriser l'émergence de formes d'habitat intermédiaires et intergénérationnelles. • Mettre en œuvre une politique de l'habitat existant volontariste visant en particulier à l'amélioration énergétique des bâtiments. • Aménager une aire de grands passages des Gens du Voyage. • Remettre sur le marché des logements vacants de longue durée et résorber l'habitat indigne. 	<p>Accueillir de nouvelles populations mais également répondre aux phénomènes de desserrement des ménages et de mutation immobilière qui, à population égale, créent des besoins supplémentaires en termes de logement, implique de programmer la répartition de ces nouveaux logements.</p> <p>Les capacités en densification et reconquêtes de logements vacants doivent être pris en compte, d'autant que des problématiques de logement vacant existent véritablement sur le territoire, très concentré cependant sur certaines communes. Les élus souhaitent donc favoriser une démarche vertueuse consistant à mobiliser en priorité tout nouveau logement qui ne prendra pas de surface sur les espaces naturels et agricoles. Ainsi, les potentiels identifiés dans chaque commune comme pouvant accueillir des nouveaux logements seront mobilisés à 100%.</p> <p>Par ailleurs, la démarche d'engager une Programme Local de l'habitat dans le cadre du PLUi et ainsi doter ce dernier d'un volet habitat solide, a permis aux élus de renforcer et d'accompagner les exigences du PLUi en la matière.</p> <p>Ils ont également souhaité dans le cadre de ce document, diversifier les typologies d'habitat pour répondre au plus grand nombre de besoins.</p> <p>Enfin, le constat d'un habitat existant peu, voire pas respectueux des nouveaux enjeux en matière de développement durable et de consommation d'énergie a amené les élus à se mobiliser autour de la rénovation énergétique des bâtiments et la mise aux normes des bâtiments indignes.</p> <p>Aussi, la CdC se doit répondre à certains besoins spécifiques, tel que l'accueil des gens du voyage par l'aménagement d'une aire de grand passage sur la commune de Marans.</p>

AXE 2 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE CONNECTE, UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

Éléments de contexte	Objectifs du PADD	Justificatifs
<p><i>Au cœur des deux polarités urbaines La Rochelle et Niort et desservie par des axes de communication majeurs, la CdC Aunis Atlantique est attractive pour les entreprises et notamment pour le secteur artisanal qui constitue la « base arrière » de l'agglomération rochelaise. Le dynamisme économique est le premier enjeu du territoire. Il faut réussir à démultiplier la création de valeur ajoutée : les 5 400 emplois d'aujourd'hui sont insuffisants. Il faut donc se donner les moyens pour accueillir de nouvelles activités, soit un besoin de 67 ha au regard des projets d'extensions connues d'activités existantes, de la demande de créations d'entreprises, du développement souhaité de l'artisanat..., soit une volonté politique de créer 1 200 à 1 400 emplois, en poursuivant le cadre du Schéma de Développement Economique 2016-2026.</i></p>	<p>Orientation 1 - Favoriser le dynamisme économique, facteur de création d'emplois</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer les zones d'activités stratégiques et existantes localisées près des axes de communication structurant le territoire, par l'extension des zones d'activités de Ferrières-St Sauveur d'Aunis / de Beaux Vallons à St Sauveur d'Aunis / de la Pénissière et de St François à Marans / Bel Air à Andilly et par la création de secteurs d'activités à Villedoux et Angliers en centre-bourg. • Valoriser, maintenir et augmenter la capacité d'accueil des activités dans les zones d'activités existantes par leur densification. • Créer des conditions favorables à l'accueil d'activités d'envergure proche du secteur Angliers/Longèves/Nuaillé (échangeur N11) qui joueront un rôle moteur dans l'économie, en créant une réserve foncière à cet effet. • Répondre aux besoins en immobilier d'entreprises : ateliers relais - hôtels d'entreprises. • Donner une nouvelle impulsion à la création d'emplois par le développement d'espaces de co-working (acquisition-requalification à Marans). • Axer les nouvelles actions sur la qualité de l'image des ZAE : intégration architecturale et paysagère des bâtiments économiques, comme étant un vecteur de valorisation des activités qui s'y exercent. • Traiter et reconquérir les friches commerciales et industrielles sur les zones d'activités et en centres-bourgs en favorisant le retour d'activité. • Donner des conditions favorables au maintien et au développement de l'offre de commerces et d'activités de proximité dans les centres-bourgs en qualifiant les espaces publics par une meilleure accessibilité – stationnement - cheminement piétonnier... • Garantir la complémentarité de la politique de développement économique entre offre de proximité des centralités urbaines et le rôle productif des ZAE. • Valoriser le secteur d'activité industrielle nautique à Marans. • Maintenir et développer le secteur d'activité artisanale, gros secteur de créateur d'emplois du territoire. 	<p>Le positionnement économique du territoire a été longuement évoqué dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Un schéma de développement économique ayant été mené en amont du PLUi, les élus ont pu ainsi se positionner de façon circonstanciée par rapport au développement du territoire en la matière. L'étude des aires d'influence mutuelles avec les territoires adjacents révèle les rôles que chacun joue dans le territoire étendu. En position rétro littorale pour sa majeure partie, le territoire Aunis Atlantique peut accueillir des activités qui ne pourraient plus trouver place sur la façade littorale pour des raisons de disponibilité et de cout du foncier.</p> <p>Le développement économique a également été pensé en lien avec la question des déplacements. En effet, aujourd'hui largement inscrit dans le bassin d'emploi de l'agglomération rochelaise, la Communauté de communes souhaite développer son autonomie économique en se dotant de zones permettant d'accueillir des entreprises susceptibles de répondre aux besoins en termes d'emplois, afin de rapprocher la population de ses lieux de travail et limiter ainsi les déplacements routiers.</p> <p>Ce développement ne doit cependant pas mettre à mal les centres-bourgs susceptibles de voir leurs commerces de proximité disparaître. Les élus ont donc souhaité inscrire dans leurs ambitions la revitalisation des bourgs en favorisant notamment les proximités, la mobilisation des dents creuses, logements vacants et des friches.</p>
<p><i>Le tourisme est une filière économique à fort potentiel pour le territoire. Le capital d'attractivité est réel grâce au littoral, à la Sèvre Niortaise, au Parc Naturel Régional du Marais poitevin, aux voies douces reconnues nationalement et internationalement et aux autres équipements. Cependant, il s'agit aujourd'hui d'un tourisme qui reste peu connu. L'objectif est de rendre les atouts touristiques plus visibles et davantage valorisés.</i></p>	<p>Orientation 2 - Faire du « tourisme au naturel », la marque du territoire et un levier de développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer le tourisme fluvial/maritime en favorisant l'offre touristique « sport/nature » (sports nautiques à renforcer et développer) - en valorisant les espaces portuaires et les haltes fluviales - protégeant les abords des cours d'eau et du littoral tout en autorisant les aménagements encadrés nécessaires à leur valorisation et les supports d'activités récréatives et touristiques (promenade, baignade, sports nautiques...). • Organiser un maillage d'itinéraires doux : liaisons piétonnes et pistes cyclables interconnectées avec le Marais poitevin, et la côte atlantique. Favoriser la continuité des voies douces en prenant appui sur la Vélo Francette, la Vélodyssée. • Valoriser et permettre le développement des points d'attractions touristiques existants : Port de Marans – embarcadère de Bazoin et renforcer Marans, comme le carrefour touristique du territoire – l'activité de conchyliculture à Charron. 	<p>Le constat d'un territoire attractif d'un point de vue paysager et environnemental, mais méconnu, n'est pas nouveau pour les élus. Le PLUi est cependant l'occasion de planifier le développement touristique qui reste aujourd'hui timide, en facilitant les projets en cours et à venir, en développant la mise en réseau avec les infrastructures déjà présentes sur la façade littorale, en mobilisant et donnant plus de visibilité aux éléments de patrimoine architectural et paysager, en améliorant les conditions d'accueil des visiteurs.</p>

<p><i>Territoire positionné sur l'axe La Rochelle-Niort, l'Aunis Atlantique se doit de se doter d'une couverture numérique performante tant pour l'accueil d'habitants que de nouvelles activités économiques. A cela s'ajoute le défi de la mobilité, véritable vecteur de développement. La mobilité permet de renforcer l'attractivité économique en apportant de la souplesse dans l'usage des services publics. Elle reste néanmoins très tournée vers la voiture individuelle lors des déplacements domicile-travail. Les transports constituent le premier secteur impactant l'empreinte carbone, axe de développement que l'on souhaite contrebalancer pour diminuer leur impact sur l'environnement.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre touristique : la Briqueterie sur la commune de la Grève sur Mignon, un relai fort au sein du site inscrit et du marais mouillé. • Développer l'offre touristique en prenant appui sur les richesses naturelles et du petit patrimoine du territoire (sentiers pédagogiques - valorisation des petits éléments de l'environnement naturel - petit patrimoine lié au réseau hydraulique (écluses, ponts et passerelles, levées...). • Favoriser l'offre et la diversité d'hébergement sur le territoire (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, campings, hébergements insolites, campings écologiques). • Améliorer les conditions d'accueil des touristes : permettre la création de parkings, lieux de restauration sur des espaces concertés et identifiés dans le parcours touristique – créer des accès aux sites – valoriser les accès, les aménagements nécessaires et les cheminements (création de pontons). 	<p>Cette démarche vise également à remettre en lumière l'histoire du territoire et favoriser ainsi l'appropriation, l'ancrage et le sentiment d'appartenance des habitants actuels et à venir à leur lieu de vie.</p>
	<p>Orientation 3 - Agir sur les services, les équipements et les déplacements sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soutenir le développement numérique en promouvant une desserte numérique performante. • Conforter, maintenir et développer un maillage d'une offre de services et d'équipements suffisante, diversifiée et accessible pour l'ensemble des habitants et pour la nouvelle population afin de répondre à une demande en services plus résidentielle, notamment pour celle issue de milieu urbain et mobile. • Promouvoir les déplacements propres et organiser la mobilité communautaire. • Accompagner la connexion rapide avec les agglomérations de La Rochelle, de Niort et les autres bassins d'emploi par le déploiement d'aires de covoiturage et de lignes expressives de bus. • Créer des espaces de transports multimodaux (rechargements électriques, arrêts de bus, aires de covoiturage, aires d'auto-partage). • Favoriser et anticiper la réouverture de gares TER (Marans et Andilly) sur la liaison cadencée La Rochelle/La Roche sur Yon. • Offrir un maillage de cheminements doux utiles pour sécuriser les petits déplacements. • Améliorer les déplacements de véhicules et poids lourds en soutenant le projet de contournement de Marans. • Favoriser les connexions de transports en commun vers les gares TGV La Rochelle et Surgères et l'Aéroport de La Rochelle. 	<p>L'aménagement du territoire passe également par la question de l'accès aux transports, aux services et aux équipements.</p> <p>Le territoire ne pourra se développer durablement que si les déplacements sont repensés. Si certaines compétences en la matière (réseau ferré, développement du bus à l'échelle départementale, lien avec l'agglomération de La Rochelle...) ne sont pas prises en charge par la CdC, celle-ci n'en souhaite pas moins affirmer ses attentes en la matière et préparer son territoire dans une perspective d'amélioration de l'offre en transports collectifs.</p> <p>Le constat ayant également été fait d'une difficulté croissante de circulation sur certains tronçons, les élus souhaitent pouvoir développer des solutions permettant de fluidifier le trafic existant, notamment dans la traversée de Marans.</p>

AXE 3 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE D'INTERFACE, UN TERRITOIRE DE TERRE ET D'EAU

Éléments de contexte	Objectifs du PADD	Justificatifs
<p><i>La CDC Aunis Atlantique se veut moteur en matière de transition énergétique. En donnant l'exemple et en mettant en œuvre des actions concrètes de promotion des nouveaux usages plus vertueux, elle incitera la population et les entreprises à être plus écoresponsables. Son objectif, qui dépasse largement celui du PLUih, est d'être un territoire à énergie positive en 2050 et à plus courte échéance, réduire de 20% sa consommation énergétique d'ici 2030 tout en produisant, à la même échéance, une énergie renouvelable couvrant 30% des besoins de sa population.</i></p>	<p>Orientation 1- Accompagner la transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'équipement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des entreprises et bâtiments publics, ainsi que la création de fermes photovoltaïques sur des friches urbaines non valorisables en agriculture et sans intérêt écologique (anciennes décharges, délaissés de voirie...). • Promouvoir l'installation des éoliennes en tenant compte des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques et agricoles, et en recherchant une répartition équitable et équilibrée des futurs parcs éoliens sur l'ensemble du territoire. • Encourager les mobilités électriques. • Mettre en œuvre une politique de l'habitat volontariste visant à l'amélioration énergétique des bâtiments (diagnostics, aide aux travaux...). • Encourager la prise en compte du bioclimatisme et des économies d'énergie dans la conception des nouveaux quartiers et nouvelles constructions, ainsi que dans la réhabilitation du bâti existant : orientations des constructions, préservation de la végétation existante, prise en compte des vents dominants, dispositifs favorisant les économies d'énergie (panneaux solaires sur les bâtiments, éolienne individuelle, géothermie,...), récupération des eaux de pluies, matériaux de constructions écologiques et innovants... • Favoriser d'autres formes de productions énergétiques renouvelables à partir des ressources mobilisables localement, en particulier le bois-énergie et la méthanisation des déchets (agricoles, boues d'épuration...). • Valoriser l'énergie issue des haies champêtres en contribuant à l'économie circulaire. 	<p>Engagée dans une démarche de Territoire à Energie POSitive (TEPOS), la CdC tient à élaborer un document d'urbanisme ambitieux en la matière en favorisant les projets accompagnant la transition énergétique.</p> <p>Cela implique la prise en compte des ressources locales et la valorisation de l'économie circulaire.</p> <p>Les nouveaux quartiers doivent également être repensés afin de revenir vers une forme urbaine plus en adéquation avec le contexte climatique, environnemental et paysager.</p>
<p><i>L'ADN du territoire s'inscrit dans une identité agricole forte. L'enjeu est d'assurer la pérennité des sièges agricoles et la meilleure intégration des agriculteurs dans le paysage péri-rural. La recherche d'harmonie entre monde agricole et secteur urbain est une volonté. En outre, il s'agit d'accompagner les mutations agricoles pour une meilleure prise en compte de ce secteur d'activité pourvoyeur d'emplois et au premier rang de l'aménagement du territoire.</i></p>	<p>Orientation 2: Conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la consommation de terres agricoles. • Accompagner le développement économique du secteur primaire, en favorisant l'installation et l'innovation des entreprises agricoles. • Préserver les exploitations agricoles en conservant en zone agricole les bâtiments agricoles fonctionnels. • Encourager la mobilité agricole harmonieuse en organisant la cohabitation des divers modes de circulation et le partage des espaces. • Garantir des zones tampon inconstructibles autour des sièges agricoles. • Accompagner la construction de réserves de substitution, qui sécurise l'économie primaire en veillant à leur insertion paysagère et à la prise en compte des enjeux écologiques. • Veiller à l'intégration paysagère des exploitations agricoles dans leur diversité. • Valoriser le pôle conchylicole de Charron, notamment en favorisant les circuits courts et la vente directe. 	<p>Le maintien de l'activité- historique- agricole est une priorité pour les élus, il a été souhaité que le PLUih puisse conforter cette économie qui reste fragile au regard des nouveaux enjeux climatiques et des exigences de protection de la richesse environnementale.</p> <p>Savoir concilier ces différents besoins est donc le défi que le territoire doit relever : accueil de nouvelles populations et limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles, développement des sièges agricoles et respect de la trame verte et bleue, développement des taches urbaines et maîtrise des cohabitations urbains /ruraux</p> <p>L'économie agricole en lien avec le littoral participe par ailleurs fortement à l'image du territoire et à la dynamique économique de sa façade atlantique, les élus souhaitent permettre son développement, tout particulièrement en lien avec le territoire environnant.</p>

<p><i>Les espaces naturels remarquables d'Aunis Atlantique (Sèvre Niortaise, Venise Verte et marais mouillés, forêt de Benon, plaine d'Aunis, littoral atlantique), en plus de leur intérêt écologique, sont aussi des marqueurs paysagers importants. Donner de l'importance au paysage d'Aunis Atlantique, c'est assurer un équilibre entre urbanisation, économie, tourisme et espaces naturels, mais aussi éviter la banalisation des différents paysages très diversifiés sur le secteur. Ils offrent un cadre de vie privilégié et constituent une forte attractivité pour le développement touristique. Il convient de les préserver tout en les rendant plus visibles.</i></p>	<p>Orientation 3 – Préserver et valoriser la palette paysagère de l'Aunis Atlantique, véritable « poumon vert » du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger dans leur diversité les grands paysages caractéristiques du territoire tout en permettant leur valorisation respectueuse de la richesse floristique et faunistique de ces milieux (plaine, marais ouvert, marais bocager, littoral en baie, forêt de Benon...). • Maintenir, développer et hiérarchiser les différents motifs végétaux (haies de différentes formes, alignements d'arbres, arbres isolés, arbres taillés en têtards...). • Traiter qualitativement les transitions entre franges bâties et espaces agro-naturels grâce à différents outils (végétation, chemins...) afin de faciliter la coexistence des usages et de valoriser les centres-bourgs. • Assurer la protection des principaux boisements et des cœurs de vallons humides. • Œuvrer à la conservation et à la valorisation des marais communaux et de leurs abords, espaces d'importance environnementale, paysagère, patrimoniale, sociale et économique. • Identifier et hiérarchiser les haies et constellations de boisements existants afin de les protéger tout en garantissant le bon fonctionnement et l'évolution de l'activité agricole. • Protéger de l'urbanisation une zone tampon le long du réseau hydrographique. • Protéger les paysages par un recentrage de l'urbanisation au niveau des parties déjà urbanisées des bourgs et de certains hameaux et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation. • Conserver des espaces verts au cœur des nouvelles opérations d'aménagement et les aménager en espaces accessibles à tous, afin d'accompagner et compenser la nécessaire densification du tissu bâti. 	<p>Composé d'un paysage diversifié et fragile, le territoire ne pourra se développer que si une attention particulière est portée sur les motifs paysagers spécifiques de chaque entité paysagère.</p> <p>Cette préoccupation est en cohérence avec celle de vouloir développer l'activité touristique et l'économie circulaire, de préserver la population des risques naturels, de conserver la biodiversité nécessaire à la création d'un environnement sain pour les populations.</p> <p>Le PLUiH entend sensibiliser la population aux richesses paysagères et environnementales que le territoire contient encore mais qui sont parfois malmenées : afin de répondre à ce phénomène, une protection stricte des éléments les plus emblématiques est donc mise en œuvre dans le document d'urbanisme.</p>
<p><i>Le développement urbain ne se fait pas sans affecter l'environnement et ses ressources naturelles. En particulier, l'eau est une richesse qui fonde véritablement l'identité locale mais qui connaît des pressions quantitatives et qualitatives. Il est donc indispensable de veiller à ne pas accroître les pollutions et à améliorer la qualité des eaux. Il s'agit de pérenniser les activités qui dépendent de la ressource (agriculture, conchyliculture), de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et de protéger les milieux naturels liés à l'eau.</i></p>	<p>Orientation 4 - Protéger les milieux naturels remarquables du territoire et valoriser la Trame Verte et Bleue en y conciliant les activités humaines</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité que sont la frange littorale (baie de l'Aiguillon), les marais mouillés du Marais poitevin et les massifs boisés de Benon. • Préserver voire renforcer les corridors écologiques, qui assurent de nombreux services écologiques et environnementaux mais qui sont altérés localement. • Préserver les éléments de Trame Verte et Bleue supports des continuités écologiques au sein des marais ouverts (réseau hydrographique), dans la plaine d'Aunis (motifs végétaux) ainsi qu'au sein du tissu urbain (espaces verts, alignements d'arbres, jardins arborés, etc.). 	<p>Les masses qui composent les réservoirs de biodiversité mises en réseau par le biais de corridors écologiques ont déjà été affectées par l'urbanisation importante de ces dernières années. Le développement futur doit donc être envisagé dans le respect de cette richesse.</p>
<p><i>Le développement urbain ne se fait pas sans affecter l'environnement et ses ressources naturelles. En particulier, l'eau est une richesse qui fonde véritablement l'identité locale mais qui connaît des pressions quantitatives et qualitatives. Il est donc indispensable de veiller à ne pas accroître les pollutions et à améliorer la qualité des eaux. Il s'agit de pérenniser les activités qui dépendent de la ressource (agriculture, conchyliculture), de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et de protéger les milieux naturels liés à l'eau.</i></p>	<p>Orientation 5- Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui prend en compte la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser un développement urbain concentré de manière à optimiser les investissements publics relatifs à une alimentation en eau potable satisfaisante et à faciliter le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. • Limiter le développement sur les hameaux fonctionnant en assainissement autonome afin de préserver la qualité des eaux littorales et les usages qui en dépendent. • Développer, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des techniques de gestion des eaux pluviales « in situ » douces et paysagées (rétention, infiltration directe à la parcelle) afin de soulager les réseaux et limiter les impacts du ruissellement (inondations, pollutions). • Veiller à limiter l'urbanisation sur des terrains accueillant une zone humide, ayant un rôle très fort en termes de régulation hydraulique et d'épuration des eaux. 	<p>L'eau omniprésente dans le territoire est un sujet à part entière dans le PLUiH : bien comprendre son parcours et prendre en compte la nécessaire préservation de sa qualité est une priorité.</p>

<p><i>L'eau est omniprésente sur Aunis Atlantique : elle est pour le territoire une véritable richesse mais aussi porteuse de nombreux risques pour les biens et personnes (submersion marine, remontée de nappes, inondations). Dans ce contexte, il s'agit d'œuvrer au développement du territoire sans accentuer sa vulnérabilité aux risques divers.</i></p>	<p>Orientation 6 - Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé en tenant compte des risques et des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le nombre de personnes exposées aux risques, en conditionnant l'ouverture de zones à l'urbanisation à l'absence de risques naturels majeurs (en particulier la submersion marine). • Prendre en compte le risque inondation par remontée de nappe dans l'implantation des nouveaux secteurs à urbaniser et éviter ainsi une mauvaise gestion des eaux de ruissellement. • Protéger les champs d'expansion des crues et limiter l'imperméabilisation des sols pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les inondations par débordement. • Limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de risques anthropiques et de nuisances olfactives et sonores de certaines activités (voies bruyantes, industries, silos, exploitations agricoles, stations d'épuration, déchetteries...) en limitant l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances significatives identifiées. • Participer à l'amélioration de la qualité de l'air, notamment en favorisant les déplacements doux et les économies d'énergies. • Accompagner l'adaptation du monde rural face aux enjeux des risques naturels : concilier la pérennité et le développement des entreprises agricoles face aux enjeux naturels. • Prendre en compte le risque feux de forêt dans le massif boisé de Benon. 	<p>Le développement du territoire doit se construire avec une prise en compte des contraintes et richesses naturelles et non pas contre celles-ci.</p> <p>Le PLUiH est donc respectueux des besoins de la population en matière de sécurité sanitaire. Il prend également en compte les risques naturels très présents sur le territoire.</p> <p>Les élus ont souhaité également organiser le développement afin que la meilleure cohabitation possible entre les activités économiques et les zones résidentielles soit assurée.</p>
	<p>Aunis Atlantique : les objectifs chiffrés de la modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain</p> <p>Le projet politique est de réduire de 20% le reliquat de l'enveloppe de foncier attribuée par le SCOT en extension pour l'habitat et l'économie.</p> <p>Ainsi, sur les 213,9 hectares restants alloués par le SCOT pour la période du PLUiH (10 ans), la CdC ne consommera que 171 ha en extension sur le territoire intercommunal se répartissant de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 104 ha pour l'habitat, - 67 ha pour l'économie. 	<p>S'inscrivant dans les exigences du Code de l'urbanisme et les objectifs du SCOT, le projet permet au territoire de se développer durablement en ne consommant que le strict nécessaire à l'accueil de nouvelles populations, les zones d'emploi, de service et de loisir qu'il sera nécessaire de programmer pour assurer à chacun un cadre de vie optimal.</p>

- Conclusion

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est vertueux pour la majeure partie des thématiques abordées. Il vise à préserver l'ensemble des éléments du milieu naturel dans un esprit d'équilibre, souhaite offrir à la population une meilleure qualité de vie tout en proposant un nombre de logements important mais en consommant moins d'espaces agricoles et naturels que le permettent les documents d'urbanismes communaux et en favorisant le maintien et le développement des activités économiques. Le projet a pour objectif d'être positif pour l'environnement en minimisant l'impact sur la qualité de l'eau et de l'air et en étant favorable à la production d'énergie renouvelable.

Le PADD prévoit de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et même si cela génère une consommation d'espaces non négligeable, cela constitue un réel effort.

C. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. LES CRITERES DE DETERMINATION DES BOURGS ET DES HAMEAUX CONSTRUCTIBLES

A. LES BOURGS ET LES BOURGS BICEPHALES CONSTRUCTIBLES

Chaque commune dispose d'une centralité unique, constituée par leur centre-bourg ou centre-ville, à l'exception d'Andilly et Charron.

La centralité unique de la commune de Cram-Chaban est Cram.

Les deux communes d'Andilly et de Charron ont une double centralité : Andilly-Sérigny et Charron-Bourg Chapon. Elles pourront être dénommées « centralités bicéphales ».

Concernant Charron, la Loi littoral s'applique pour la définition du village et de l'agglomération. Il a été tenu compte de la définition du Conseil d'État pour l'agglomération « zone déjà urbanisée, caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions¹ ». La qualification de village a été précisée par une réponse ministérielle de 2005 et une circulaire ministérielle de 2006. Il s'agit d'un « ensemble de constructions organisées comprenant ou ayant compris dans un passé récent des équipements publics ou privés créant une vie de village (commerces, services publics...) ». Les centralités bicéphales de Charron sont à considérer comme deux villages au sens de la Loi littoral.

B. LES HAMEAUX CONSTRUCTIBLES

Un travail de catégorisation des hameaux a été réalisé en fonction de différents critères applicables (organisation et compacité urbaine, structuration autour de voies, de places, nombre de bâtis...) à l'ensemble du territoire afin de définir leur caractère constructible ou non.

En dessous de 20 bâtis, un hameau est qualifié de « Petit Hameau ». Ces hameaux ne sont suffisamment pas importants pour être éligibles à un zonage U. Ils n'ont pas vocation à se développer. Seuls les logements vacants, les changements de destination seront à l'origine de nouveaux logements. Pour ce qui est des constructions nouvelles, seules les annexes et extensions aux habitations existantes seront admises.

Au-delà de ce seuil quantitatif, des critères qualitatifs ont permis de définir les hameaux :

¹ Considérant qu'il résulte des dispositions de l'actuel article L 121-8 du code de l'urbanisme "que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages" (CE 9 novembre 2015, C. de Porto-Vecchio, n°372531).

- Hameau ancien : hameau dont la majorité du bâti est constitué de bâtiments anciens, généralement en pierres et ayant une forme urbaine ancienne. Ce type de hameau a porté, par le passé, des équipements publics et/ou des commerces de proximité.
- Hameau périurbain : hameau dont la réalisation a été effectuée à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce hameau est plus récent et de type pavillonnaire.
- Village : Il s'agit d'un hameau ayant à la fois du bâti ancien et du bâti plus récent. Ce type de hameau porte quelques équipements publics et/ou des commerces de proximité.

Ces hameaux sont suffisamment importants pour être éligibles à un zonage U. Ils pourront donc, conformément au SCOT du Pays d'Aunis, recevoir des constructions nouvelles par densification. Les extensions urbaines y sont par contre interdites.

Toutefois, certains de ces hameaux ont été exclus du zonage U pour des raisons patrimoniales, paysagères ou environnementales liées à la Trame Verte et Bleue. C'est le cas par exemple des Eprinchards à Benon (située dans la forêt de Benon), des Combrands à Taugon ou encore de la Caillaude à La Ronde (au cœur du Marais mouillé et du site classé). Ceci est également le cas pour le hameau de Bois Vilain à Courçon en raison de la présence d'un fort nombre d'exploitations agricoles, rendant de par l'application de la règle de réciprocité, l'inconstructibilité du hameau pour de nouveaux logements.

A titre d'exemples, les hameaux retenus en zone Urbaine sont à St Jean de Liversay, les hameaux de Luché, Sourdon..., à Ferrières/St Sauveur, le hameau du Treuil, à Courçon, le hameau d'Angiré, à Cram, le hameau de Chaban...

2. LA DETERMINATION DES ENVELOPPES URBAINES DES BOURGS ET DES HAMEAUX CONSTRUCTIBLES

En parallèle de la détermination des hameaux constructibles, un travail important a été réalisé sur les enveloppes urbaines.

La méthodologie a consisté d'abord à appliquer un contour autour des zones bâties retenues. Ce contour a d'abord été fait au plus près du bâti pour faire apparaître les noyaux urbains les plus importants.

Cette enveloppe urbaine « primitive » a ensuite été retravaillée en fonction de la réalité de chaque noyau urbain au fur et à mesure de l'élaboration du zonage graphique.

Certains bâtis ou groupes de bâtis ont pu être réintégrés dans l'enveloppe urbaine lorsqu'une faible rupture d'urbanisation les séparait du noyau urbain principal. Cela a été le cas, lorsqu'il a été jugé qu'une urbanisation assez dense le long des voies nécessitait son renforcement pour marquer l'entrée de ville.

De même, certaines « échancrures » de l'enveloppe urbaine ont été réintégrées à celle-ci lorsqu'elles aboutissaient à créer des incohérences nuisant à l'intégrité territoriale du noyau urbain.

Aussi, les permis d'aménager accordés en lisière d'enveloppe urbaine ont été intégrés à celle-ci.

Enfin, certains bâtis ou groupes de bâtis ont pu, en suivant du travail de localisation ultérieur des zones de développement (A Urbaniser), être réintégrés à l'enveloppe urbaine car ils se sont trouvés en continuité de ces futurs secteurs d'urbanisation.

Par contre, des ruptures d'urbanisation importantes ont engendré l'exclusion de certains bâtis au sein de l'enveloppe. La volonté a été de ne pas conforter l'urbanisation lorsqu'elle était particulièrement diffuse le long des voies, ni de conforter la constitution d'enveloppes urbaines ayant pour seul objectif de créer artificiellement un potentiel d'urbanisation important en dents creuses, notamment dans les hameaux.

Ce travail a permis notamment de vérifier, ensuite, le respect de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants sur la commune de Charron.

Ce travail a servi de base pour tracer le contour de la zone Urbaine.

3. LA METHODE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE

L'évaluation du point-mort : un préalable pour le maintien de la population

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée (**méthode CEREMA**), permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants du territoire d'étude. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

Cette analyse de ce qui a pu être observé en matière de besoins de nouveaux logements pour conserver la population en place ces dernières années (2009-2015) indique que :

- le renouvellement a nécessité environ 6 à 7 logements par an,

Le parc de logements total affiche un gain de 1 875 logements. A cela s'ajoute la donnée sur le nombre de logements créés, soit 1 829 logements selon une étude interne détaillée et réalisée par les services de la CdC. En effet, la donnée SITADEL n'étant pas réaliste, il a été décidé d'étudier chaque permis de construire.

- la variation des résidences secondaires et du logement vacant environ 17 à 18 logements par an,
- le desserrement des ménages n'a par contre pas nécessité la construction de nouveaux logements dans la mesure où la taille des ménages est restée stable à 2.5 personnes par ménage

Le point mort est donc évalué à environ 24 logements par an, soit pour la durée du PLUi en partant du principe que cette dynamique se prolongera, l'équivalent de **240 logements pour 10 ans**, représentant environ 9.1% de la part des logements à produire.

La détermination des besoins en logement, en tenant compte de la croissance démographique en phase PADD

Scénario de développement: Croissance démographique raisonnée	
taux de croissance démographique annuel	2,25%
population municipale initiale 2018 (INSEE 2015)	29 292
population municipale finale 2030	37 201
gain d'habitants 2020-2030	6 591
taux d'occupation	2,5
Nombre de logements correspondants	2636
point mort à compenser	239
Nombre total de logements à réaliser	2875

Au regard de cette analyse, la Communauté de Communes a décidé de retenir un objectif total de production de logements de 287.5/an, soit 2875 logements nouveaux pour 10 ans destinés à accueillir les nouveaux arrivants ainsi que répondre aux besoins de la population en place.

Du gabarit de la projection démographique et de la production de logements à la projection réelle en phase traduction réglementaire

La répartition des logements par commune est établie selon la méthode suivante : l'accueil de population et l'armature territoriale sont la base de la déclinaison de la production totale de logements.

L'**accueil de population** se mesure à partir de l'évolution démographique moyenne annuelle de ces cinq dernières années, soit 2,25%.

Polarités	Communes	Projection Population 2020	Souhait des communes - Pop 2030	Taux d'évolution annuel moyen retenu	Population 2030 - taux retenu	Gain de population en 10 ans	Logements à produire	Part (%)
pôles structurants	Marans	4 525	5 000	2,45%	5634	1109	484	
	Courçon	1 782	2 300	2,82%	2285	503	219	
	Base : 2,45%	6 307			7918	1611	703	24%
pôles émergents	Villedoux	2 500	3 500	2,70%	3175	675	295	
	St Ouen d'Aunis	1 900	2 500	2,70%	2413	513	224	
	Andilly les Marais	2 243	2 643	2,35%	2770	527	230	
	Ferrières d'Aunis	1 046	2 000	2,70%	1328	282	123	
	St Sauveur d'Aunis	1 733	2 000	2,35%	2140	407	178	
	Base : 2,35%	9 422			11827	2405	1050	37%
communes relais	Charron	2 067	3 000	2,47%	2578	511	223	
	St Jean de Liversay	2 897	3 520	2,15%	3520	623	272	
	Base : 2,15%	4 964			6097	1133	495	17%
communes de proximité	Angliers	1 300	1 700	1,55%	1502	202	88	
	Benon	1 604	1 694	1,15%	1788	184	80	
	Cram-Chaban	671	871	1,55%	775	104	45	
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	34	
	Le Gué d'Alleré	973	1 420	1,55%	1124	151	66	
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	29	
	Longèves	1 000	1 300	1,55%	1155	155	68	
	Nuaillé d'Aunis	1 196	1 350	1,35%	1357	161	70	
	La Ronde	1 057	1 200	1,35%	1200	143	62	
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	37	
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	47	
Base : 1,35 %	10 294			11730	1436	626	22%	
TOTAL		30 987	38 878	2,13%	37573	6586	2874	
PADD				2,25%	37 200	6591	2875	

Ainsi, la base de calcul de la projection démographique 2030 est la **population municipale projetée en 2020** pour chaque commune :

- Projection exprimée par les élus au regard des projets en cours (Angliers - Benon - Ferrières - La Laigne - Longèves - Villedoux)
- Projection calculée en fonction du gain raisonnable souhaité entre 2020 et 2030 : Andilly
- Projection calculée en fonction de l'objectif de population souhaité en 2030 : Charron - Le Gué - Nuaillé - St Cyr - St Jean - St Sauveur
- Projection calculée en fonction du rythme de croissance démographique observée ces 5 dernières années n'ayant pas de projets connus justifiant une croissance de population différente de la tendance des 5 dernières années : Courçon - Cramchaban - La Grève - Marans - La Ronde - Taugon, amenant pour ce calcul effectué en Octobre 2018 à une population municipale projetée globale estimée à 30 987 habitants.

A cette population hypothétique 2020, il est appliqué un **taux d'évolution démographique moyen annuel de base** selon les 4 typologies de l'armature territoriale pour déterminer la projection de la population municipale en 2030, soit respectivement 2.45% - 2.35% - 2.15% - 1.35%. Les 4 taux sont une hypothèse de déclinaison logique du développement du territoire suivant les orientations du PADD, amenant un taux d'évolution de la croissance démographique de 2.25%, observée des 5 dernières années.

1. **Pôles structurants et pôles émergents** doivent être **moteurs** dans le développement du territoire. La particularité du territoire avec une ville centre qui peine à jouer son rôle, amène à mettre sur la même perspective de croissance démographique les deux premiers niveaux, l'un pour donner une dynamique réelle aux pôles structurants et l'autre dans une moindre mesure pour répondre au besoin d'une population tournée vers l'agglomération rochelaise et d'un rapprochement de l'habitat des zones d'emplois d'Andilly - Ferrières/St Sauveur et du développement économique futur et des équipements de la commune de Villedoux. Toutefois, une certaine distinction relative est respectée. **Le taux de base des pôles structurants est de 2.45% et celui des pôles émergents est de 2.35%.**

2. Les **communes relais** en raison de leur spécificité, pour l'une ayant subi la tempête Xynthia engendrant une perte colossale de population dont le traumatisme est à éradiquer en donnant une dynamique relative à la reconstruction du seul village littoral du territoire et pour l'autre, 2ème commune la plus peuplée, la seule organisée en de multiples villages et en position centrale sur le territoire où le développement de l'habitat est à maintenir, se voient attribuer un taux de croissance démographique quasi équivalent au taux souhaité moyen annuel sur Aunis Atlantique. **Le taux de base des communes relais est de 2.15%.**

3. Les **communes de proximité** ont un taux de croissance moindre en tenant compte du **caractère soit péri-urbain soit rural** de celles-ci et dont le développement de l'habitat doit se réaliser suivant les capacités d'investissement de chacune et des équipements/commerces/services/mobilité existant. **Le taux de base des communes de proximité est de 1.35%.**

La population projetée en 2030 serait ainsi de 37 203 habitants.

A titre de comparaison, les communes se sont exprimées sur leur **souhait d'accueil de population en 2030**, amenant une population à 38 878 habitants. Il en ressort l'incompatibilité à satisfaire les besoins individuels des communes et de bien rendre compte que le PLUi n'est pas l'addition de 20 souhaits communaux mais bien d'une politique globale de développement à l'échelle du territoire Aunis Atlantique.

Toutefois, il a été acté d'appliquer au taux théorique de base une **marge d'appréciation** suivant les communes ; marge qui sera similaire à l'ensemble des communes du même niveau territorial. Cette marge permet d'apprécier les projets de développement des communes tant d'une part pour certaines communes souhaitant un gain de population significatif et pour d'autres souhaitant un maintien de leur population actuelle, dans un objectif d'équilibre du territoire. Cette marge est estimée à **15%** sur le taux de croissance démographique moyen annuel, soit celui-ci est minoré, soit il est majoré pour tenir compte de ce paramètre de développement raisonnable et cohérent. L'objectif est que le taux retravaillé ne soit pas plus élevé que les taux des niveaux supérieurs. Cet ajustement se fait au regard des différences de gains d'habitants entre la projection 2030 et le souhait de population des communes en 2030. Dans l'hypothèse où le gain de population souhaité est atteint par le taux de croissance démographique appliqué initialement, certaines communes ne bénéficient pas de cette marge d'appréciation (Marans – Andilly - St Sauveur - St Jean des Liversay – La Grève Sur Mignon – La Laigne - Nuillé d'Aunis – La Ronde – St Cyr du Doret – Taugon).

Cette déclinaison s'apprécie selon chaque niveau territorial :

1. Pôles structurants : Marans conserve le taux de 2,45% initial - Courçon voit son taux passé à 2,82% en raison de la dynamique à insuffler sur la commune en tant que pôle structurant et du projet de ZAC en cours, disposant à son échelle des équipements, des commerces et services de proximité,
2. Pôles émergents : Villedoux/St Ouen/Ferrières passent au taux de 2,70% en raison de leur dynamique constante pour le territoire conforté par l'attractivité de la zone commerciale de l'Aunis à Ferrières et du projet de développement économique sur la commune de Villedoux, dans un objectif de rapprochement nécessaire de l'habitat et de l'économie. Les communes d'Andilly et de St Sauveur maintiennent le taux initial suivant leur souhait de population.
3. Les communes relais : St Jean maintient le taux de 2,15% initial, répondant à son besoin. Quant à Charron, la commune souhaite relancer une dynamique qu'elle a perdu il y a 10 ans, d'où un nouveau taux de 2.47%.
4. Les communes de proximité sont réparties par groupe selon leur volonté de développement au regard de leur capacité à le faire (équipements, réseaux, commerces, services, emplois...) :
 - a/ baisse du taux de croissance initial pour la commune de Benon en raison du ralentissement souhaité de l'accueil de population, de la saturation de l'école construite récemment, du comblement des dents creuses à engager en priorité et des lotissements à finaliser,

- b/ maintien du taux de croissance pour les communes de La Grève, La Laigne, Nuaillé, La Ronde, St Cyr et Taugon en raison de leur caractère plus rural, de leur positionnement au cœur du Marais du Poitevin, de leur nécessité d'un accueil de population raisonnée permettant toutefois le renouvellement de leur population
- c/ hausse du taux de croissance pour les communes d'Angliers, Le Gué d'Alléré, Longèves et Cram-Chaban en raison de leur caractère plus péri-urbaine pour trois d'entre-elles et en frange des territoires voisins (agglomérations rochelaise et niortaise) pour l'ensemble, qui de fait les rend attractives.

La population municipale 2030 prévisionnelle serait en théorie de 37 573 habitants, représentant un gain de population de 6 586 habitants en 10 ans.

Ce calcul du gain de population exprime la différence de gain de population entre la projection 2030 après application de la marge de 15% et le souhait exprimé par les communes pour 2030. Deux groupes se distinguent à plus ou moins une trentaine d'habitants :

- a/ **11 communes** dont le souhait a pu être **respecté** : Marans - Courçon - Andilly - St Sauveur - St Jean - Benon - La Grève - La Laigne - Nuaillé - La Ronde - St Cyr
- b/ **9 communes** dont le souhait **n'a pas pu être respecté** : St Ouen - Villedoux - Ferrières - Charron - Angliers - Cram - Le Gué - Longèves - Taugon. Certaines communes pourront jouer sur la densité de leurs opérations pour arriver à leur perspective ; ce qui est déjà le cas. Pour d'autres, malgré l'application de la pondération, le souhait était trop important dans un contexte de construction équilibré d'Aunis Atlantique.

Il est important de noter que certaines communes souhaitant un gain de population important ont toutefois appliqué un **échancier dans leur urbanisation** afin d'en maîtriser le développement, en mettant des zones 2AU : Marans - Villedoux - St Ouen - Longèves. Ces zones 2AU représentant 464 logements, soit 1 160 habitants. L'accueil de population est donc à relativiser car le PLUi devra évoluer pour accueillir ces nouvelles populations.

Le taux d'évolution démographique moyen annuel serait de 2.13%, soit un équivalent de 1.95% selon la formule du taux de croissance annuel moyen.

- Population 2018 = 29 292 habitants
- Projection population 2020 = 30 987 habitants
- Application d'un taux de croissance annuel
- par niveau territorial = 2.45% - 2.35% - 2.15% - 1.35%

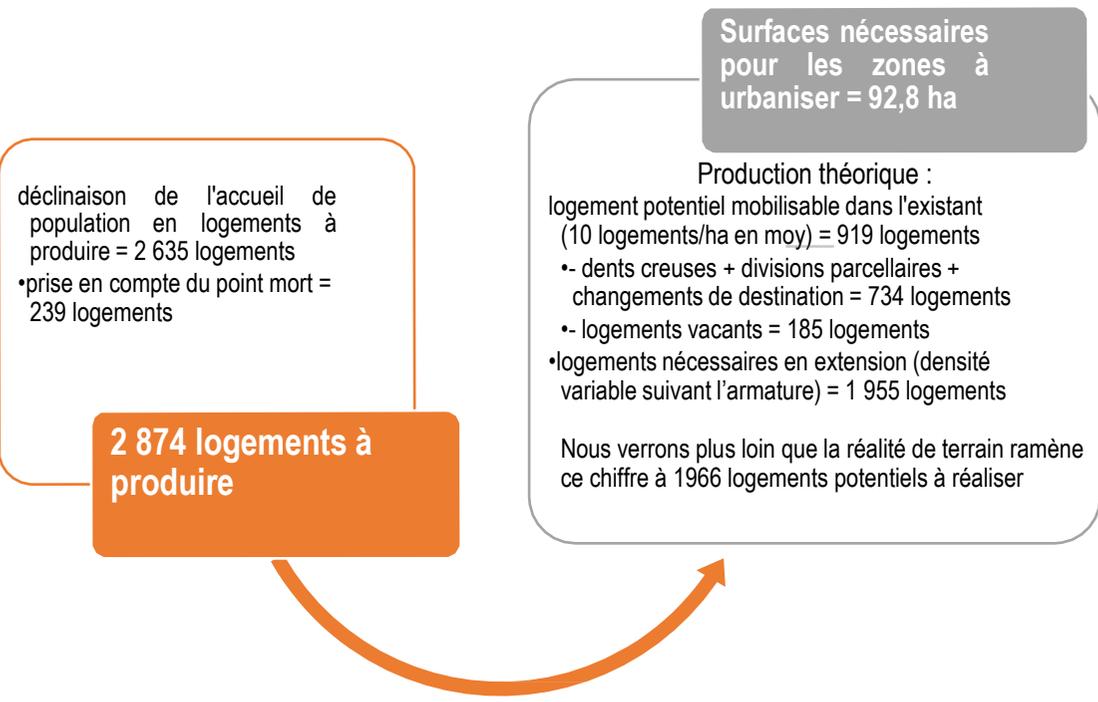
1ère hypothèse :
population 2030 :
37 203 habitants

2ème hypothèse :
population 2030 :
37 573 habitants

- Prise en compte d'une **marge d'appréciation** suivant le développement souhaité et l'équilibre du territoire = 15%
- Application d'un taux de croissance annuel par commune variant pour les :
 - ✓ pôles structurants : 2,45% - 2,82%
 - ✓ Pôles émergeants : 2,35% - 2,70%
 - ✓ Communes relais : 2,47% - 2,15%
 - ✓ Communes de proximité : 1,55% - 1,35% - 1,15%

La production de logements est ensuite organisée entre les logements **mobilisables dans l'existant** (dents creuses/gisements périphériques/division de parcelles -changement de destination-logements vacants) et les logements à construire en **extension** de l'urbanisation existante. Toutefois, au-delà d'un simple calcul mathématique, l'aménagement d'Aunis Atlantique doit aussi être construit avec équilibre et cohérence selon ses différentes composantes (développement économique, positionnement géographique et stratégique, équipements et services, mobilité, réseaux, cadre de vie...). C'est pourquoi, en découlera par la suite la répartition des surfaces en extension dans le cadre de l'enveloppe disponible au regard du SCOT.

La production de logements est calculée suivant l'hypothèse moyenne de 2,5 habitants par logement, phénomène observé ses cinq dernières années. Ainsi, l'apport de nouvelle population est divisé par ce nombre pour obtenir le nombre de logements à produire par commune. Ainsi, le gain d'habitants de 6 586 habitants amène une production théorique de **2 874 logements sur 10 ans**.



B. LE LOGEMENT : ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE POTENTIEL BATI IMMOBILIER EXISTANT

Estimation du potentiel d'urbanisation dans les logements vacants

Il est important de rappeler que le taux de vacance acceptable au regard des données de l'INSEE (pour éviter un marché immobilier trop tendu) est de l'ordre de 6 à 7%.

Il est retenu un objectif de résorption de la vacance de 20% par rapport au nombre de logements vacants recensés - objectif raisonnable en considérant que les LV des moins de 2 ans et ceux de 7-8 ans (vacance structurelle) ne sont pas mobilisables. Cette production de 20% correspond à 6% de la production totale de logements - 6% des 2875 logements à produire seront issus de la vacance.

Communes	Résidences Principales (INSEE 2015)	Logements Vacants (Filocom 2015)	Part Logements Vacants/Résidences Principales	Objectif de résorption de la vacance : 20%
Andilly	857	59	6,9%	12
Angliers	362	8	2,2%	2
Benon	561	34	6,1%	7
Charron	780	38	4,9%	8
Courçon	759	185	24,4%	37
Cramchaban	257	18	7,0%	4
Ferrières	336	14	4,2%	3
La Grève-sur-Mignon	219	18	8,2%	4
Le Gué-d'Alléré	321	13	4,0%	3
La Laigne	185	26	14,1%	5
Longèves	355	18	5,1%	4
Marans	2 076	235	11,3%	47
Nuillé-d'Aunis	457	17	3,7%	3
La Ronde	446	34	7,6%	7
Saint-Cyr-du-Doret	208	19	9,1%	4
Saint-Jean-de-Liversay	1 107	71	6,4%	14
Saint-Ouen-d'Aunis	589	16	2,7%	3
Saint-Sauveur-d'Aunis	618	40	6,5%	8
Taugon	341	27	7,9%	5
Villedoux	819	24	2,9%	5
Total	11 653	914	7,8%	185
PADD - production totale de logements	2 875			6% de 2875
Total (Résidences Principales +Production PADD)	14 528			

Estimation du potentiel d'urbanisation dans les changements de destination

Le diagnostic a révélé quelques de bâtis agricoles de qualité, en pierre, répartis sur le territoire.

En se basant sur leur connaissance fine du terrain, les élus de chaque commune ont effectué ce travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères définis.

Les changements de destination ne concernent pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- Le bâtiment ne doit **plus avoir d'usage agricole** (et n'en aura plus à l'avenir)
- Le bâtiment ne doit **pas être intégré à une exploitation agricole en activité**
- Le bâtiment doit **être situé à plus de 100m de bâtiments d'exploitation et ne doit pas apporter une gêne à l'activité agricole**
- Le bâtiment doit présenter une **qualité architecturale et patrimoniale**
- Le bâtiment ne doit **pas être en ruine et présenter une structure saine** nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction)
- Le bâtiment ne doit **pas être trop éloigné des dessertes en réseaux**

Suite à leurs investigations terrain et en lien avec leur connaissance, les élus ont défini plus de 7 **anciens bâtiments agricoles** sur le territoire qui répondent à ces critères.

Au regard de cette dynamique actuelle de reconversion des granges sur le territoire, les élus ont choisi de retenir un objectif de **6 changements de destination** qui pourraient se réaliser sur la durée du PLUi, de l'agricole vers la destination « habitat » et 1 changement de destination, de l'agricole vers la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Bâtiment susceptible de changer de destination vers le logement :

- Nuaille d'Aunis : AB0492
- Nuaille d'Aunis : AE0043
- Le Gué d'Alléré : OC0365
- Saint Jean de Liversay : ZV025
- Taugon : ZD0383
- Angliers : OB0100

Bâtiment susceptible de changer de destination vers l'équipement

- Andilly : OB0014

○ **Le logement : estimation du potentiel d'urbanisation dans le potentiel foncier existant (dents creuses, lots libres de lotissement)**

Afin de réduire la consommation d'espace agricole ou naturel et de favoriser la « proximité » (des services, des commerces (pour les noyaux urbains qui en possèdent) et l'accès aux équipements, ce qui permet de réduire les déplacements automobiles et les consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées), **le comblement des « dents creuses » est prioritairement recherché**. Pour se faire, un travail de repérage des dents creuses existantes a été finement mené, au sein des enveloppes urbaines existantes.

Le seuil de superficie permettant de qualifier un espace de dent creuse est de 500 m². En deçà, il a été considéré que la superficie était insuffisante pour décompter du potentiel logement sur le tènement. Le travail de localisation des dents creuses a été effectué lors d'ateliers de travail avec les élus. Elles ont ensuite été caractérisées afin de déterminer leur éventuelle inclusion dans l'enveloppe allouée au potentiel logement.

En effet, elles ont été ensuite analysées pour savoir si elles pouvaient être mobilisées pour l'habitat. Les critères retenus pour justifier de la non-mobilisation sont les suivants : présence d'espace boisé à préserver – jardin/potager à préserver – équipement public – vues et perspectives à préserver – espace public – risque Inondation - zone humide – activités économiques....

Ont également été exclus du potentiel logement les unités foncières sur lesquelles un permis de construire était accordé et les unités foncières sur lesquelles un permis d'aménager était accordé. Le territoire étant très dynamique en termes de construction neuve, il a été anticipé que les permis de construire seraient accordés sur ces lots de lotissement avant l'approbation du PLUi.

Un potentiel logement est déterminé sur ces dents creuses en fonction des densités des tissus bâtis existants, de la configuration globale des dents creuses sur le territoire (déclivité, forme...), du nombre de dents creuses ayant des problèmes d'accès, des lots de lotissement libres issus de permis d'aménager ayant des densités basses.

En ce qui concerne les objectifs de densité des dents creuses, la densité brute moyenne appliquée est celle de 10 logements/ha.

Cette densité basse s'explique par l'application d'une forme de « dureté foncière » qui a été prise en compte car il est apparu que certaines dents creuses souffraient de défauts réhabilitaires (cf explications ci avant) qui rendront leur urbanisation particulièrement difficile. C'est pourquoi, le potentiel logement a été minoré. Toutefois, **aucune dent creuse n'a été exclue du travail au motif d'une quelconque rétention foncière.**

718 potentiels de logements ont été évalués au sein des dents creuses par application d'une densité moyenne brute de 10 logements/ha sur une surface consommée de 71.8 ha. Pour rappel, le SCOT du Pays d'Aunis ne produit pas d'obligations réglementaires en matière de densité pour les dents creuses.

Le potentiel logement en dent creuse se répartit de la façon suivante entre les communes :

Communes	Dents Creuses mobilisables en Ha	Total Dents creuses non mobilisables en Ha	Total général en Ha	% des DC mobilisable sur le total	Potentiel logement (10 lgt/ha)
Andilly	3,7	11,7	15,4	24%	37
Angliers	0,1	1,4	1,6	8%	1
Benon	4,0	4,7	8,7	46%	40
Charron	2,2	3,0	5,2	43%	22
Courçon	4,2	4,0	8,2	51%	42
Cramchaban	2,5	1,3	3,8	66%	25
Ferrières	4,8	4,5	9,3	52%	48
La Grève-Sur-Mignon	1,1	0,4	1,5	72%	11
La Laigne	1,3	1,2	2,6	52%	13
La Ronde	5,4	0,3	5,7	94%	54
Le Gué D'Alléré	4,7	2,0	6,7	71%	47
Longèves	3,2	1,7	4,9	65%	32
Marans	12,7	11,2	23,8	53%	127
Nuaille-D'Aunis	4,2	1,9	6,1	69%	42
Saint-Cyr-Du-Doret	2,1	0,2	2,4	90%	21
Saint-Jean-De-Liversay	6,0	5,4	11,4	53%	60
Saint-Ouen D'Aunis	2,1	1,3	3,4	62%	21
Saint-Sauveur D'Aunis	5,0	4,7	9,7	51%	50
Taugon	1,8	1,1	2,9	62%	18
Villedoux	0,6	2,4	3,0	22%	6
Total	71,8	64,4	136,3	53%	718

Exemples de dents creuses

Courçon



Saint Ouen d'Aunis

Pour information, les dents (ensemble de parcelles) font d'aménagement et de leur future urbanisation, c'est-à-dire densification de l'habitat plus élevée que la densité théorique de 10 logements à l'hectare.

Dans le cadre de ces OAP, une densité plus élevée a été arrêtée pour ces dents

- 2500 à 3000 m²: 11
- 3000 à 5000 m²: 13

Emprise non mobilisable car PC accordé en 2017

logements/ha (densité d'Aunis).

Ainsi, la densité de 10 densité moyenne sur le global creuses. Les dents creuses peut-être moins denses.

NB : Un atlas cartographique est présenté. Cet atlas

Dent creuse mobilisable pour l'habitat : ne fait pas l'objet d'une OAP car superficie inférieure à 2500 m²



Dent creuse non mobilisable pour l'habitat : espace vert de lotissement et collecteur des eaux de pluie

creuses de plus de 2500 m² l'objet d'une orientation programmation pour optimiser à-dire pour favoriser une

creuses :
logements/ha
logements/ha
- Au-delà de 5000 m²: 17 logements/ ha pour l'ensemble des communes sauf pour Courçon et Marans qui doivent respecter une densité de 25 du SCOT du Pays

Dent creuse mobilisable pour l'habitat : ne fait pas l'objet d'une OAP car superficie inférieure à 2500 m²

logements/ha est une de la superficie des dents inférieures à 2500 m² seront

produit en annexe du rapport de représente les dents creuses mobilisables et les extensions.

Dent creuse mobilisable pour l'habitat : Fait l'objet d'une OAP car superficie supérieure à 2500 m²

C. TOTAL DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS DANS LE POTENTIEL MOBILISABLE

Ainsi, le total général du nombre de logements dans le potentiel mobilisable se répartit de la façon suivante :

- Logements vacants : 185 logements
- Changements de destination : 6 logements Dents creuses : 718 logements
- Total général : 909 logements

La part des logements dans le potentiel mobilisable existant est de 31.5%, le SCOT du Pays d'Aunis la souhaitant à 27%.

Il reste donc un reliquat à produire en extension de 1966 logements (2875-909).

BILAN DU DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS

Polarités	Communes	Projection Population 2020	Souhait des communes - Pop 2030	Taux d'évolution annuel moy retenu	Population 2030 - taux retenu	Gain de population en 10 ans	Logements à produire	Part (%)	Surface mobilisable densification	Logements produits en densification
pôles structurants	Marans	4 525	5 000	2,45%	5634	1109	484		12,7	174
	Courçon	1 782	2 300	2,82%	2285	503	219		4,2	79
	Base : 2,45%	6 307		2,64%	7918	1611	703	24%	16,9	253
pôles émergents	Villedoux	2 500	3 500	2,70%	3175	675	295		0,6	11
	St Ouen d'Aunis	1 900	2 500	2,70%	2413	513	224		2,1	24
	Andilly les Marais	2 243	2 643	2,35%	2770	527	230		3,7	49
	Ferrières d'Aunis	1 046	2 000	2,70%	1328	282	123		4,8	51
	St Sauveur d'Aunis	1 733	2 000	2,35%	2140	407	178		5,0	58
Base : 2,35%	9 422			11827	2405	1050	37%	16,3	194	
communes relais	Charron	2 067	3 000	2,47%	2578	511	223		2,2	30
	St Jean de Liversay	2 897	3 520	2,15%	3520	623	272		6,0	75
	Base : 2,15%	4 964			6097	1133	495	17%	8,2	105
communes de proximité	Angliers	1 300	1 700	1,55%	1502	202	88		0,1	4
	Benon	1 604	1 694	1,15%	1788	184	80		4,0	47
	Cram-Chaban	671	871	1,55%	775	104	45		2,5	29
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	34		1,1	15
	Le Gué d'Alleré	973	1 420	1,55%	1124	151	66		4,7	51
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	29		1,3	18
	Longèves	1 000	1 300	1,55%	1155	155	68		3,2	36
	Nuaillé d'Aunis	1 196	1 350	1,35%	1357	161	70		4,2	47
	La Ronde	1 057	1 200	1,35%	1200	143	62		5,4	61
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	37		2,1	25
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	47		1,8	24
Base : 1,35 %	10 294			11730	1436	626	22%	30,5	358	
TOTAL		30 987	38 878	2,13%	37573	6586	2874		71,8	909
										31,0%
PADD				2,25%	37 200	6591	2875			

D. LE LOGEMENT: ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER A L'EXTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES

Après addition du potentiel logement au sein de l'existant qui représente un total de 909 de logements, il reste un reliquat de logements à produire de 1966.

Plusieurs secteurs situés en extension des enveloppes urbaines de bourgs ont été choisis par les élus pour recevoir l'urbanisation des 10 prochaines années à destination de l'habitat. Ces sites ont été choisis en fonction de plusieurs critères, au premier rang desquels le respect de **l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines des bourgs, que ce soit pour Charron, commune littorale** mais aussi pour les autres communes. D'autres critères ont pu rentrer en ligne de compte comme la configuration du site, l'impact paysager, la volonté de marquer une entrée de bourg, la proximité des équipements, des commerces et services, l'exclusion des zones humides issues des inventaires....

Ces extensions pour l'habitat représentent une superficie de **93.7 hectares** pour un total de **1979 logements**.

Cette superficie se répartie de la façon suivante entre les communes (les zones 1AU ont été globalisées par commune) :

Destinations	Communes	Zonages	Surfaces (m²)	Densité(logements / ha)	Nombre de logements créés
HABITAT	ANDILLY	1AU	77 929	23	179
HABITAT	ANGLIERS	1AU	57 273	17	97
HABITAT	CHARRON	1AU	113 934	19	216
HABITAT	COURCON	1AU	42 340	16	68
HABITAT	COURCON	1AU	50 655	25	127
HABITAT	CRAMCHABAN	1AU	2 527	11	3
HABITAT	CRAMCHABAN	1AU	8 922	18,4	16
HABITAT	FERRIERES	1AU	33 779	23	78
HABITAT	LA GREVE SUR MIGNON	1AU	10 317	17	18
HABITAT	LA LAIGNE	1AU	6 647	17	11
HABITAT	LE GUE D'ALLERE	1AU	17 682	17	30
HABITAT	LONGEVES	2AU	18 853	17	32
HABITAT	MARANS	1AU	40 960	25	102
HABITAT	MARANS	2AU	71 588	25	179
HABITAT	NUAILLE-D AUNIS	1AU	8 898	17	15
HABITAT	SAINT CYR	1AU	7 741	17	13
HABITAT	SAINT SAUVEUR	1AU	8 087	23	19
HABITAT	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	1AU	106 083	19	202
HABITAT	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	1AU	38 518	23	89

HABITAT	ST OUEN D'AUNIS	1AU	17 460	23	40
HABITAT	ST OUEN D'AUNIS	2AU	67 123	23	154
HABITAT	TAUGON	1AU	15 049	17	26
HABITAT	VILLEDoux	1AU	91 982	23	212
HABITAT	VILLEDoux	2AU	23 148	23	99
TOTAL			937 495		1979

Pour information, à Cramchaban sur la centralité de Cram, une zone d'extension de 2527 m² ne respecte pas l'obligation de densité dévolue aux communes de proximité. Il a été décidé de reporter la densité dévolue aux secteurs soumis à OAP thématique « densification habitat » sur ce périmètre de basse superficie soit l'équivalent d'1.5 logements en moins en raison de l'adaptation de la densité à l'OAP « densification de l'habitat », soit 11 logements à l'hectare. Ce choix se justifie par l'historique des projets de construction sur ces parcelles.

En parallèle, il a été décidé de reporter le reliquat de logements à construire de 1.3 sur l'autre secteur en extension de Cramchaban qui voit donc sa densité légèrement majorée (soit 18.4 logements à l'hectare au lieu de 17 logements à l'hectare).

A Courçon, la ZAC (pour les tranches non réalisées), qui bien que considérée en extension, a déjà fait l'objet d'un dossier de réalisation définissant les densités. Les densités ont donc été elles, considérées comme acquises, soit 16 logements à l'hectare et le reliquat de logements à produire n'a pas été reporté sur le seul autre secteur en extension à l'Est de la commune. Toutefois, ce secteur Est a été retenu comme opération pilote (équivalent à un écoquartier) mettant les efforts d'aménagement sur le traitement des espaces communs, les cheminements doux, l'aménagement paysager et le bioclimatisme des bâtis ainsi que la prise en compte des énergies renouvelables.

En conclusion, le total de logements produits évalué pour les dix prochaines années (en densification et en extension) est donc de **2888 logements** (logements vacants : 185 logements, changements de destination : 6 logements, dents creuses : 718 logements, extensions : 1979).

31,5% des nouvelles constructions de logement prendront place au sein des enveloppes urbaines existantes et 68.5 9% des nouvelles constructions de logements se situeront en extension.

En matière de modération de la consommation d'espace, 43,4% **des superficies consommées se feront en densification des enveloppes urbaines** existantes (soit 71.8 ha), contre 56.6 % des superficies consommées en extension.

En matière de consommation d'espaces, la consommation totale est de 165.5 ha (71.8 ha en mobilisation de l'existant + 93.7 ha en extension).

En considérant l'urbanisation à court terme (1AU) et l'urbanisation à long terme (2AU - nécessitant une évolution du PLUi-h), la consommation des espaces est de 75.6 ha à court terme contre 18.1 hectares à long terme, représentant pour ce dernier 19% de l'urbanisation. Ainsi, 419 logements seront produits après révision ou modification du PLUi-h, soit 21% des logements à produire en extension urbaine.

BILAN DU DEVELOPPEMENT DES LOGEMENTS

30-sept-19

Polarités	Communes	Projection Population 2020	Souhait des communes - Pop 2030	Taux d'évolution annuel moy retenu	Population 2030 - taux retenu	Gain de population en 10 ans	Logements à produire	Part (%)	Surface mobilisable densification	Logements produits en densification	Logements à produire en extension	Nb ha en extension	Zonage extension (ha) Sept 2019	Surface en excédent ou en déficit (ha)	Logements qui seront produits en extension	Différence de production logements	Nombre total de logements produits
pôles structurants	Marais	4 525	3 000	2,45%	5634	1109	484		12,7	174	310	12,4	11,3	1,2	281	-29	455
	Courçon	1 782	2 300	2,82%	2285	503	219		4,2	79	140	7,1	9,3	-2,2	194	54	273
	Base : 2,45%	6 307		2,64%	7918	1611	703	24%	16,9	253	450	19,5	20,6	-1,0	475	25	728
pôles émergents	Villedoux	2 500	3 500	2,70%	3175	675	295		0,6	11	284	12,3	11,5	0,8	265	-19	276
	St Ouen d'Aunis	1 900	2 500	2,70%	2413	513	224		2,1	24	200	8,7	8,5	0,2	195	-5	219
	Andilly les Marais	2 243	2 643	2,35%	2770	527	230		3,7	49	181	7,9	7,8	0,1	179	-2	228
	Ferrières d'Aunis	1 046	2 000	2,70%	1328	282	123		4,8	51	72	3,1	3,4	-0,3	78	6	129
	St Sauveur d'Aunis	1 733	2 000	2,35%	2140	407	178		5,0	58	120	5,2	4,7	0,6	107	-13	165
Base : 2,35%	9 422			11827	2405	1050	37%	16,3	194	856	37,2	35,8	1,4	823	-33	1017	
communes relais	Charron	2 067	3 000	2,47%	2578	511	223		2,2	30	193	10,2	11,4	-1,2	216	23	246
	St Jean de Liversay	2 897	3 520	2,15%	3520	623	272		6,0	75	197	10,4	10,6	-0,2	202	5	277
	Base : 2,15%	4 964			6097	1133	495	17%	8,2	105	390	20,5	22,0	-1,5	418	28	523
communes de proximité	Angliers	1 300	1 700	1,55%	1502	202	88		0,1	4	84	4,9	5,7	-0,8	97	14	102
	Benon	1 604	1 694	1,15%	1788	184	80		4,0	47	33	1,9	0,0	1,9	0	-33	47
	Cram-Chaban	671	871	1,55%	775	104	45		2,5	29	16	0,9	1,1	-0,2	19	3	48
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	34		1,1	15	19	1,1	1,0	0,1	18	-1	33
	Le Gué d'Alleré	973	1 420	1,55%	1124	151	66		4,7	51	15	0,9	1,8	-0,9	30	16	82
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	29		1,3	18	11	0,6	0,7	0,0	11	1	30
	Longèves	1 000	1 300	1,55%	1155	155	68		3,2	36	32	1,9	1,9	0,0	32	0	68
	Nuaillé d'Aunis	1 196	1 350	1,35%	1357	161	70		4,2	47	23	1,3	0,9	0,5	15	-8	62
	La Ronde	1 057	1 200	1,35%	1200	143	62		5,4	61	1	0,1	0,0	0,1	0	-1	61
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	37		2,1	25	12	0,7	0,8	-0,1	13	1	38
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	47		1,8	24	23	1,4	1,5	-0,1	26	2	49
	Base : 1,35 %	10 294			11730	1436	626	22%	30,5	358	268	15,8	15,4	0,4	262	-6	620
TOTAL		30 987	38 878	2,13%	37573	6586	2874		71,8	909	1966	93,1	93,7	-0,7	1979	14	2888
										31,5%							68,5%

○ **Les objectifs de production de logements sociaux**

La réalisation de logements sociaux représente, conformément au SCOT du Pays d'Aunis, 5% de la production totale des logements, soit 144 logements. La répartition est la suivante au regard de l'armature territoriale et des enjeux de remise sur le marché des logements vacants, dont le Programme d'Orientations et d'Actions du volet habitat en sera la traduction par des actions.

- 50% pour les pôles structurants (25% dans les logements vacants, 25% dans la construction neuve)
- 35% pour les pôles émergents (dans la construction neuve seulement)
- 10% pour les communes relais (dans la construction neuve seulement)
- 5% pour les communes de proximité. Seule une commune réalisera une opération de 6 logements, la commune d'Angliers.

Armature territoriale	Communes	NB LLS à répartir	LLS en %	Nb LLS	TOTAL des logements	Poids (en %) des LLS sur le total logement	TOTAL des logements	Nb LLS par commune	Poids dans les LV (en%)	Poids dans le neuf (en%)	Part dans les LV (en nb)	Part dans le neuf (en nb)	NBRE TOTAL de LV à réinvestir en fonction des objectifs de résorption de la vacance (20% du total des LV)
Pôles structurants	Marans	144	50	72	703	10,2	484	50	50	50	25	25	47
	Courçon						219	22			11	11	37
Pôles émergents	Villedoux	35	50,4	1050	4,8	295	14	0	100				
	St Ouen						224			11			
	Andilly						230			11			
	Ferrières						123			6			
	St Sauveur						178			9			
Commune	Charron	10	14,4	495	3,1	223	7	0	100				

s relais	St Jean de L					272	8					
Communes de proximité	Angliers	5	7,2	627	1,1	88	6					
	Benon					80						
	Cramchaban					45						
	La Grève					34						
	Le Gué d'A					66						
	La Laigne					29						
	Longèves					68						
	Nuaillé d'A					71						
	La Ronde					62						
	St Cyr du D					37						
	Taugon					703						
	TOTAL				144	2875		144			36	36

Il est à noter que ces objectifs sont différents de ceux du DOG du SCoT qui prévoyait une part de 80% des logements sociaux à répartir dans les deux pôles structurants Marans et Courçon.

Il a été décidé de réduire les ambitions à 50% pour ces deux pôles structurants dans la mesure où la moitié de ces objectifs de logements sociaux prévu dans le PLUiH seront réalisés par le biais de la remise sur le marché des logements vacants.

En effet, le choix des élus a été de porter un effort important sur résorption des logements vacants de ces pôles structurants qui représente une vraie problématique, et donc notamment en les mobilisant pour le logement social (moitié des objectifs des LLS, cf tableau ci-dessus). Il a semblé que la complexité de mise en œuvre de cette ambition de mobilisation du logement vacant pour réaliser du logement social, devait être compensée par un objectif moindre en nombre de LLS à produire. Par ailleurs, depuis l'élaboration du SCoT en 2012, de nouvelles polarités ont émergé (pôles émergents du nouveau PLUiH) pour lesquelles

4. JUSTIFICATIFS DE LA PRODUCTION D'HEBERGEMENTS

A. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION D'HEBERGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE

La stratégie intercommunale de la Communauté de Communes est de renforcer son offre en hébergement pour les personnes âgées. En effet, le PADD insiste sur le lien intergénérationnel et l'offre en hébergements pour les publics spécifiques.

Tout d'abord, le territoire porte de nombreux EHPAD qui sont aujourd'hui saturés et nécessitent des extensions, voire des diversifications de produits. C'est le cas pour les structures des communes de Saint Sauveur d'Aunis et de Saint Jean de Liversay. Ces extensions ont été zonées Uh car elles sont desservies par les réseaux et ne nécessitent pas d'OAP permettant d'organiser le secteur.

En outre, quelques communes ont à cœur de prendre en compte cet enjeu dans leur politique de développement et portent des projets de création ex nihilo de structures permettant l'accueil des personnes âgées. C'est le cas d'Angliers, Villedoux et Saint Ouen d'Aunis. Ces périmètres sont zonés en 1AUh et sont couverts par une OAP. Les projets de « village seniors » sont mixtes, alliant équipement d'hébergement strict et services connexes (salle commune de restauration, de détente, de loisirs...). Deux des projets ont pour objectif également de proposer dans un souci de mixité fonctionnelle des maisons de santé pluridisciplinaire ou cabinet paramédicaux sur ces emprises foncières.

La méthode de calcul d'accueil de population considère qu'un hébergement sera occupé par une seule personne.

Les projets :

- **Villedoux**, le projet serait opéré avec LOGEA, SEM de Bordeaux, qui gère du logement social. Le nombre d'hébergements serait d'environ 40 petits appartements pouvant aller d'une pièce pour une personne seule à 2 pièces pour un couple, équipés d'une kitchenette et d'une salle d'eau adaptée. Cet hébergement comprendrait une salle commune pour la prise des repas et diverses activités. Ce projet sera couplé à l'éventuel extension/création d'un groupe scolaire, permettant ainsi le lien intergénérationnel. Ce complexe de résidence seniors serait proche du futur pôle socioculturel et artistique et de sa salle intergénérationnelle ouverte tous les jours au public.
- **Angliers** : le projet porte sur un partenariat avec un investisseur Promoteur de l'Ouest et le bailleur social Habitat 17 pour construire une résidence seniors, en connexion avec un futur quartier mixant l'habitat, le logement aidé, les commerces et les services à la personne. La première tranche concernera la création d'une soixantaine de logements de type PLUS/PLAI (environ 45 à 50 m²/ logements) et d'une seconde tranche de 40 logements. Cette résidence sera équipée de services internes, également accessibles aux habitants de la commune, tels qu'une salle de jeux, de restauration, d'une piscine, de lieux communs (jardins partagés, plantations, parkings, salles communes) et d'un parc aménagé. Il est également prévu la création d'une maison médicale pluridisciplinaire de 300 m² regroupant médecins, kinésithérapeutes, ostéopathes, infirmiers...dont les travaux de réflexion sont menés par le médecin actuel et un dentiste ; l'objectif serait une ouverture au cours du 2^{ème} semestre 2021. En termes de créations d'emplois, ces projets pourraient avoir un impact positif, soit environ 20 créations d'emplois.
- **Saint Ouen d'Aunis** : le projet consiste en la création d'une résidence seniors, pour des seniors valides. Ce projet répond à une demande grandissante de seniors vivant sur la commune et de tous les habitants. L'évolution démographique du village nécessite de répondre aux besoins des habitants en créant sur cette même

zone un cabinet médical pluridisciplinaires (kinésithérapeutes, infirmiers, médecins etc..). Certains professionnels libéraux sont déjà installés et souhaitent cette structure. La zone réservée nécessite que les parcelles ne soient pas divisées afin d'avoir un projet d'ensemble respectant l'environnement, alliant habitat/stationnement et espaces verts.

- **St Sauveur – Extension de l'EPHAD** : La commune a recensé ses besoins sociaux (intergénérationnels, handicapés légers, jeunes aidants des résidents, femmes seules...); la commune ayant ainsi pu réaliser un document nommé « Maison des ensembles » et échanger avec les services de l'Etat concernés pour la création d'un projet social. L'établissement de l'EPHAD est intéressé pour accueillir un public extérieur et prévoit des aménagements spécifiques. Il s'agit d'un projet social dont le porteur reste à déterminer dont l'appui pourrait être des bailleurs sociaux. La typologie pourrait être des hébergements en pavillons ou en semi-collectifs (25 unités) et quelques locations à des « aidants » de résidents. Il n'est pas prévu d'aide médicalisée. Un financement locatif social serait donc recherché.

- **Saint Jean de Liversay** : le projet consiste en l'extension de l'établissement existant par un développement et une diversification de ses activités, tel que la construction d'une résidence séniors. Pour rappel, ce projet de résidence séniors avait fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en 2014 de 20 logements sans réalisation à ce jour.

Il est à préciser que la réalisation de logements sociaux dans la sous destination « hébergement » viendra s'ajouter aux objectifs arrêtés par le PADD et qui ne concernent que la sous destination « logement ».

B. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR L'HEBERGEMENT DE LA POPULATION PERMANENTE

Les besoins en extension pour le développement des projets d'hébergement sont de **7.2 ha** :

DESTINATIONS	COMMENTAIRES	COMMUNES	SUPERFICIES (m²)	Nb de logements
HEBERGEMENT	1AUhE : Equipements publics et hébergement (Seulement la moitié de la surface a été retenue)	VILLEDoux	12705	40
HEBERGEMENT	1AUh, création résidence séniors	ANGLIERS	11915	100
HEBERGEMENT	1AUh, création résidence séniors	ST OUEN D'AUNIS	33325	50
HEBERGEMENT	Uh, extension EPADH existant	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	7579	15
HEBERGEMENT	Uh, extension EPADH existant	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	6800	20
TOTAL			72324	225

En conclusion, en comptabilisant dans la destination « habitation », la sous destination « logements » (soit 2 888 logements) et la sous destination « hébergement » (soit 225 logements), la production totale de logements serait de 3 113 logements. En termes de superficie, la consommation d'espaces serait de 100.9 ha (93.7 ha pour les logements +7.2 ha pour les hébergements).

Toutefois, les habitants accueillis dans le cadre d'hébergements collectifs dans des établissements spécifiques font partie de la population comptée à part d'après l'INSEE et ne peuvent être comptés dans la population municipale, critère de base pour le calcul de l'accueil de population dans le PLUi.

C. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION D'HEBERGEMENTS ET AUTRE POUR LA POPULATION SAISONNIERE (CAPACITE D'ACCUEIL DE LA LOI LITTORAL) ET LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE CORRESPONDANTE

En ce qui concerne la population permanente, et le secteur économique, le présent rapport développe ces thèmes dans d'autres parties du document.

En ce qui concerne la population saisonnière, seule la commune de Charron en tant que commune littorale est soumise à évaluation de ses besoins. Pour cela, il faut évaluer la population des résidences secondaires, la population des campings et PRL et la population « à la journée » qui entre sur le territoire sans y dormir mais qui profite des équipements présents.

Le nombre de résidences secondaires est particulièrement bas, 20 logements en 2016 (2.4% des logements). La commune de Charron ne possède aucun camping, ni PRL. Enfin, le territoire ne porte aucune plage, ni aucun équipement, ni aucune activité tournée vers les loisirs de la mer (nautisme, école de voile, location de matériel...) engendrant une fréquentation importante à la journée.

Les besoins en hébergements mais aussi les besoins en équipements (sanitaires, réseaux, STEP, poste de surveillance de baignade...), voire en matière économique (école de voile, concessions de plage...) sont à ce jour nuls. Il n'est pas prévu de besoins en la matière pour la durée du PLUi sur la commune.

Il n'y aura donc, aucun besoin en foncier en la matière.

5. JUSTIFICATIFS RELATIFS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

A. LES OBJECTIFS DE REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

La stratégie intercommunale de la Communauté de Communes est de renforcer son offre en équipement. En effet, le diagnostic a révélé une carence en la matière qui engendre notamment des déplacements des habitants vers l'agglomération de La Rochelle. Le PADD insiste sur ce point dans l'orientation 3 de son axe 2. L'objectif serait d'inverser la tendance afin de diminuer les flux de véhicules vers l'agglomération rochelaise et de proposer aux habitants dans la mesure de ses capacités, des équipements de loisirs, de santé, d'enseignement, de services...

Tout d'abord, le territoire porte de nombreux secteurs d'équipements existants qui sont aujourd'hui saturés et nécessitent des extensions. C'est le cas de tous les secteurs qui ont été zonés en UE pour permettre l'extension de façon ponctuelle d'équipements existants (cimetières, écoles, stades, espaces de loisirs de plein air...).

Ensuite, quelques communes ont besoin de créer des équipements. Il peut s'agir d'un projet ponctuel comme la création d'une salle des fêtes sur une superficie peu importante (par exemple à La Laigne). Dans ce cas, un zonage UE a été mis en place (réseaux à proximité, une OAP peu pertinente).

Il peut aussi s'agir de création ex nihilo, de projets plus importants sur des superficies de plusieurs hectares. Dans ce cas, un zonage 1AUE a été privilégié avec la mise en place d'une OAP sectorielle.

Dans cette catégorie, il faut noter la spécificité d'Angliers et de Charron qui souhaitent créer un espace d'équipement non bâti. Ces secteurs ont été zonés en NE pour y limiter au maximum les droits à construire, même si à ce jour les communes n'ont pas pour objectif et possibilité de construire.

Les projets sont les suivants :

- **Andilly :**
 - o L'extension en 1AUE a pour destination la création d'infrastructures communales. Il s'agit d'anticiper l'implantation des équipements futurs, qu'ils soient sportifs, culturels ou social. La proximité avec la plaine de jeux permet l'éventualité de la construction d'un gymnase ou d'un dojo. De la même manière, la proximité avec la salle polyvalente permet l'éventualité d'une extension.
 - o Les deux autres extensions en UE permettront d'une part l'agrandissement de l'école maternelle et d'autre part l'agrandissement du cimetière. En effet, l'école maternelle regroupe les enfants d'Andilly (et Sérigny) ainsi que ceux de Longèves. Le développement des deux communes entrainera à n'en pas douter une extension de cette école. Par ailleurs, l'école maternelle avec son restaurant scolaire sert l'ensemble des repas des élèves de la commune (élémentaire et maternelle) D'autre part, le cimetière arrive à saturation. Son agrandissement, ses accès et son développement sont entièrement à repenser. La nouvelle superficie prévue permet de créer des zones permettant une circulation et un entretien plus adéquat.
- **Angliers,** la zone NE permettra à la commune d'aménager son cœur de bourg en créant un espace avant tout naturel, qui sera paysager et boisé ; faisant écho à la zone d'équipements en face. Il s'agirait en quelque sorte d'un futur parc municipal, agrémenté de plantations d'arbres et d'espaces de loisirs en aménagement léger, tel qu'un parcours de santé. Il n'est pas prévu de construction.

- **Benon, la zone UE** porte sur l'extension de la station d'épuration au regard de l'apport de population qui a été très important cette dernière décennie et elle est à saturation. Le développement des zones AU, en très petites proportions pour la durée du PLUi, est compatible avec le renforcement de la STEP (déjà planifié), dont les travaux sont prévus pour 2021. . Toutefois, par précaution, une extension de celle-ci est prévue sur 1.1 ha.
- **Charron :**
 - o Le secteur NE consiste en l'aménagement des trois étangs et d'une halle ouverte (Zone De Solidarité – ZDS) suite à la tempête Xynthia. Ce secteur était auparavant un lotissement d'habitations, seule la « maison Albert » qui sera réhabilitée à la façon d'une halle ouverte. Le reste du secteur sera dédié à un espace de loisirs autour des étangs existants, avec l'observation de la biodiversité, l'aménagement de passerelles, de parcours de santé, de mobilier de détente, de plantation et de création de haies... Il n'y aura pas de constructions.
 - o Le secteur UE consiste en l'aménagement d'une deuxième ZDS autour d'un jardin public et d'une place des fêtes. Les aménagements sont principalement paysagers et de loisirs : noue végétalisée, mare, ponton-promenade, jardin public, place des fêtes façon prairie (Festival Moulstock), piste cyclable, parking paysagé, vue ouverte sur les marais pâturés, piste BMX ou mobilier de skate-park... Il n'y aura pas de constructions.
- **Courçon : la zone 1AUE porte sur** un projet d'aménagement d'un plateau sportif dont la maîtrise d'ouvrage est la Communauté de Communes. L'aménagement du plateau sportif complète l'offre d'équipements publics sur le territoire Aunis Atlantique, notamment dans le pôle structurant de Courçon. Il permettra la diversité de pratiques sportives pour les collégiens, en lien direct avec le collège, qui se situe juste en face. Les aménagements prévus sont les suivants : des vestiaires – des locaux techniques, un plateau sportif (terrain de foot + pistes athlétisme), des gradins, la création de deux voiries routières et de liaisons piétonnes transversales, la suppression d'une partie de la voirie existante.



- **Cramchaban :**

- L'extension prévue en UE, permettra l'extension du groupe scolaire qui fait suite à un échange avec l'inspection académique pour le RPI du secteur ; elle peut voir le jour à court terme. Cet équipement serait d'une capacité de 200 élèves. Il serait pour les trois degrés 1er, 2ème et 3ème (CM2). La cantine se trouve sur les lieux actuellement.
- Le secteur NE porte sur la construction d'un local de stockage du matériel de 7 artisans. Le besoin consiste en la création de plusieurs box d'environ 100m² chacun, avec la création d'une salle de réunion et de sanitaires.

- **Ferrières :**

- La création de la zone 1AUE consiste en la création du nouveau pôle de services publics accompagné de l'aménagement d'une aire multimodale. La Communauté de Communes Aunis Atlantique souhaite faire construire un équipement tertiaire regroupant le siège de la Communauté de Communes, la Trésorerie, le siège de l'Office du Tourisme, une antenne du Parc Naturel Régional du Marais poitevin et de la Chambre d'Agriculture ainsi qu'un espace de coworking. L'opération consiste en la construction neuve d'un équipement tertiaire pour un besoin dans œuvre estimé à 2 075 m² sur une parcelle de 6 000 m². L'opération comprend également les aménagements extérieurs liés au projet avec notamment la création d'un parvis, de stationnements et des espaces de détente et de travail en lien avec le bâtiment. Le bâtiment sera le premier projet architectural d'une future zone commerciale et de services, en lien direct avec de nouveaux aménagements d'entrée de ville. Ce nouveau bâtiment devra être un lieu emblématique, une vitrine de cette Communauté de Communes, jeune et dynamique, et mettre en avant les engagements forts de celle-ci vis-à-vis du développement durable.

Ce nouvel équipement permettra une mutualisation de certaines fonctions et des locaux. Le projet doit permettre de ménager l'avenir en intégrant, dès la conception, un potentiel d'extension d'environ 700 m². Sur cette opération, la CdC d'Aunis Atlantique répondra à l'appel à projet « Bâtiment du futur » lancé par la région Nouvelle Aquitaine. La commune de Ferrières d'Aunis dispose d'une position centrale sur le territoire de la Communauté de Communes et se trouve en lien direct entre Niort à La Rochelle. Le site d'implantation se trouve au cœur même d'un projet plus global qui est l'aménagement et le déploiement du pôle émergent de Ferrières/Saint Sauveur. Dans le cadre de l'aménagement de cette zone, il est prévu un investissement très fort du département, notamment sur les voiries (réalisation de 2 giratoires par le Département aux entrées et sorties de la RN11). En outre, un parking relais offrant un total de 286 places est intégré à cette 2ème zone et sera mutualisé avec le présent projet. Ce parking relai s'inscrit dans la volonté, du département, de desservir le site par des lignes express de bus et de la mise en place d'une station de rechargement électrique. Enfin, cela s'inscrit dans l'extension de la zone commerciale existante. Des travaux de voiries vont être réalisés en 2019 pour permettre l'aménagement d'une première partie d'extension de la zone. Une étude est en cours pour la deuxième partie de l'extension sur laquelle le site d'implantation du projet est prévu.



Le site d'implantation correspond à la parcelle délimitée en violet. Elle intègre la haie bocagère existante. La parcelle délimitée en vert ne fait pas partie de l'opération.

- La zone UE porte sur l'extension du cimetière, nécessaire au regard de la dynamique démographique de la commune.
- **La Laigne :**
 - Une zone UE à l'Est de la commune permettra de construire une salle polyvalente. Le type d'activités visées est la location pour diverses festivités, les activités organisées par les associations, réunions, sport, projet d'une cantine scolaire. Le bâtiment construit sera à énergie positives (BEPOS) avec aménagements paysagers à proximité du parking de la CdC.

- Une zone UE est également prévue pour la création d'une aire de camping-car en lieu et place d'une ancienne station-service, appartenant à la Communauté de Communes. Cet espace est déjà artificialisé.
- **La Ronde :**
 - La zone UE présente une extension pour l'aménagement d'un city stade, à proximité des équipements publics existants : école et salle des fêtes. Ce projet sera porté par la commune.
- **Le Gué d'Alléré :**
 - Une zone UE consiste pour partie en l'extension du cimetière existant, en raison d'un accroissement significatif de la population cette dernière décennie.
 - Une zone UE porte également en partie sur une extension du stade existant, en raison d'un besoin d'évolution estimée à moins de 5 ans.
- **Marans :**
 - La zone 1AUE au Sud-Ouest de la commune vise à créer un secteur d'équipement sportifs et de loisirs : parc arboré, city stade, parcours de santé, sanitaires publics... Ce secteur aura vocation à accueillir un pôle de loisirs en aménagements légers pour le loisir quotidien.
La zone 1AUE à l'Est de la commune vise à déplacer les stades de football et de rugby qui se trouvent dans la ville pour les installer en périphérie et faire muter ces espaces existants vers de l'habitat. Ces stades sont aujourd'hui enclavés, sans possibilités d'aménagement, ni d'amélioration. Le stade de football se trouve en limite du périmètre de danger de l'usine SIMAFEX et le stade de rugby se trouve entre le collège Maurice Calmel et les lotissements du quartier de Bel-Air, tous deux avec des possibilités très limitées de stationnement et une accessibilité insatisfaisante. La commune de Marans souhaite déplacer ces deux équipements sportifs à l'extérieur de la ville, le long de la RD114 (vers Saint Jean de Liversay), dans le prolongement de la zones d'activités existante.
- **Nuaillé d'Aunis :**
 - La zone UE est en partie liée à l'extension du cimetière du cimetière existant.
 - Une zone UE au Nord de la commune porte sur l'extension de l'école existante. En effet, l'équipement est sous-dimensionné au regard de l'accueil des élèves par l'ouverture d'une classe il y a 3 ans. Les effectifs sont les suivants : 2015 : 155 élèves – 2016 : 165 élèves – 2017 : 162 élèves – 2018 : 152 élèves – 2019 : 154 élèves. L'établissement manque également de places de stationnement en toute sécurité.
- **Saint Jean de Liversay :**
 - La zone UE au Nord de la commune consiste au complément de l'extension du cimetière existant. Celui-ci est en cours de finalisation d'une première tranche de travaux et cette extension se poursuivra sur ce tronçon à moyen terme.
- **Saint Ouen d'Aunis :**
 - Le zone 1AUE est réservée aux infrastructures sportives, cette zone reste un poumon vert pour le village, plusieurs équipements y sont déjà installés : city stade, skate park, terrains de pétanque, et bientôt un parcours santé. Le terrain de football non encore pleinement structuré fait l'objet de convoitise par plusieurs clubs afin d'être utilisé comme terrain d'entraînement pour le rugby pour les clubs de Marans et un club de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), notamment le rugby féminin et pour le football pour des clubs d'Aunis Atlantique et de la CDA mais aussi des équipes non encore pleinement structurées en association utilisant déjà le terrain. Pour le bon développement de la pratique sportive intercommunale, le terrain nécessitera des aménagements : notamment vestiaires, rambardes, éclairages... Cette réserve foncière pourra

permettre l'implantation d'un terrain d'entraînement multi-sport (foot/rugby) avec un échange entre les associations d'Aunis Atlantique et de Communauté d'agglomération de La Rochelle La zone 1AUE à l'Est de la commune consiste en la création d'une salle des fêtes en lieu et place de l'actuelle. Compte du développement démographique de la commune, la salle des fêtes existante en plein centre du bourg génère de plus en plus de nuisances sonores, de problématiques de stationnement limitant l'accès aux commerces. Cette salle n'est plus adaptée aux demandes des associations et de la population. La zone 1AUE concernée par cette future création est éloignée des habitations donc plus de nuisances pour le voisinage du bourg et l'espace sera suffisant pour la création d'un parking visiteurs. Le déplacement de la salle des fêtes permettrait d'envisager de nouveaux aménagements dans le bourg dans le cadre de la revitalisation du centre de la commune entre la disparition des ateliers communaux, la possible extension de la bibliothèque et/ou la création d'autres services. L'ancien bâtiment de la salle des fêtes pourrait être réutilisé à d'autres fins. La commune propriétaire du foncier sur la zone 1AUE et disposant d'autres équipements sur la zone précitée (ateliers techniques municipaux / construction en cours) et jardins communaux a déjà proposé une réservation de l'espace auprès de l'ensemble de la population qui espère cette création.

- Le cimetière existant est également fléché pour un agrandissement sur sa partie Nord-Ouest, site ayant déjà perdu sa vocation agricole. Compte tenu de la forte progression démographique de ces dernières années, la commune souhaite anticiper les besoins d'extension du cimetière.

- Villedoux :

- La zone 1AUhE a deux vocations : équipement dédié à l'hébergement de séniors et équipement dédié à l'agrandissement du groupe scolaire. Pour ce dernier point, les éléments sont les suivants : l'école compte 13 classes dont 5 de maternelles et 8 d'élémentaires, avec 3 classes accueillies dans des préfabriqués et une cour commune. Il est indispensable de ne pas éloigner les deux sites afin de rester à proximité du restaurant scolaire et de la bibliothèque. Cette extension trouvera sa place sur la zone 1AUeH, en connexion directe avec le projet de résidence séniors et de la plaine des jeux.
- La zone 1AUE au Sud de la commune a pour objectif la création d'une salle multi-activités. La commune possède actuellement une salle des fêtes communale en centre bourg qui a vocation à disparaître avec le projet du futur pôle socioculturel et artistique qui accueillera une bibliothèque-médiathèque, un centre intergénérationnel, une salle informatique, un espace artistique (peinture...). Le choix du site de la salle multi-activités, en périphérie du centre bourg, au sud, permet l'accueil de toutes activités génératrices de nuisances sonores. Cette salle pourra accueillir 130 à 180 personnes maximum sans équipements spécifiques (pas de régies son et lumière, pas de cuisine). Cette nouvelle offre viendra compléter celle existante sur les communes voisines (salles de l'ENVOL, la PASSERELLE et l'AGORA). Elle sera modulable, afin d'être découpée et accueillir des groupes de 20 à 50 personnes. Des surfaces couvertes mais non closes (type préaux) permettront d'ouvrir la salle sur l'extérieur et d'agrandir la surface d'accueil (jusqu'à environ 300 personnes). Le stationnement sera mutualisé avec le projet de la future zone commerciale. Les futurs utilisateurs seront : la mairie de VILLEDoux pour des conférences, réunion publiques - les associations pour leurs galas, leurs diverses activités physiques d'intérieur ne nécessitant pas d'équipements spécifiques - les administrés, en location, pour des mariages, fêtes, ...

B. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les besoins en extension pour le développement des projets d'équipements publics sont de 33.8 ha.

Ont été exclues des extensions à compter en consommation foncière des espaces agricoles et naturels :

- La zone NE correspondant à la création d'un espace de loisirs sur Charron (en grisé) a été exclue car il s'agit d'un secteur déjà artificialisé et surtout non constructible en raison de son identification en Zone De Solidarité suite à la tempête XYNTHIA.
- Il en est de même pour la zone UE portant sur la création d'un jardin public et d'une place des fêtes à Charron également ZDS suite à la tempête XYNTHIA.
- La zone NE à Angliers permettra la création d'un parc urbain paysager. Aucune construction ne sera implantée sur ce site.
- Les zones NE1 de Nuailly portant sur un espace existant de site naturel de loisirs avec un étang et de La Grève sur Mignon détournant les étangs de pêches existants ne sont pas à comptabiliser.
- Les surfaces prévues pour les infrastructures de transport routier ont été exclues car l'alternative à l'A831 ne sera certainement pas réalisée dans les 10 ans du PLUiH et le contournement de Marans est seulement traduit par une orientation d'aménagement et de programmation. Enfin, les ER prévus pour création de cheminements doux, élargissement de route ou de carrefour représentent des superficies très peu importantes.

Destinations	Commentaires	Communes	Surfaces (m ²)
EQUIPEMENT	1AUE : création d'équipements sportif, culturel, social	ANDILLY	34 388
EQUIPEMENT	UE : extension de l'école	ANDILLY	10 752
EQUIPEMENT	UE : extension du cimetière	ANDILLY	5 773
EQUIPEMENT	NE : création d'un espace paysager et boisé en face des équipements - ne pas compter en extension	ANGLIERS	21 593
EQUIPEMENT	UE : extension de la STEP	BENON	11 833
EQUIPEMENT	NE, création d'un espace de loisirs autour de la maison Albert aménagée en halle – espace déjà artificialisé – Zone De Solidarité (ZDS), lotissement avant Xynthia, ne pas compter en extension,	CHARRON	22 409
EQUIPEMENT	UE : création d'un jardin public et d'une place des fêtes, skate park - (zone de solidarité) déjà artificialisé – ZDS - lotissement avant Xynthia – ne pas compter en extension	CHARRON	6 368
EQUIPEMENT	1AUE : création d'un plateau sportif	COURCON	21 486
EQUIPEMENT	UE : extension du groupe scolaire	CRAMCHABAN	5 875
EQUIPEMENT	NE : création d'un local de stockage pour matériel d'artisans	CRAMCHABAN	3 358
EQUIPEMENT	UE : extension du cimetière	FERRIERES	3 279
EQUIPEMENT	1AUE : création de l'espace dédié au pôle de services publics de la CdC Aunis Atlantique + aire multimodale	FERRIERES	23 063
EQUIPEMENT	UE : création de la salle des fêtes	LA LAIGNE	8 086
EQUIPEMENT	UE : création d'une aire de camping-car en lieu et place d'une station-service – Ne pas compter en extension	LA LAIGNE	6 443
EQUIPEMENT	UE : création d'un city stade	LA RONDE	1 762
EQUIPEMENT	UE : extension du cimetière	LE GUE D ALLERE	2 435
EQUIPEMENT	UE : extension du stade	LE GUE D ALLERE	4 510
EQUIPEMENT	1AUE : création d'équipements sportifs et de loisirs	MARANS	28 259
EQUIPEMENT	1AUE : déplacement des équipements sportifs du centre-ville à la périphérie (stades rugby, foot)	MARANS	93 024

EQUIPEMENT	UE : extension du cimetière	NUAILLE-D AUNIS	2 185
EQUIPEMENT	UE : extension de l'école	NUAILLE-D AUNIS	3 985
EQUIPEMENT	UE : extension du cimetière	SAINT-JEAN-DE-L.	6 059
EQUIPEMENT	1AUE : extension du secteur sportif et de loisirs	ST OUEN D'AUNIS	28 607
EQUIPEMENT	1AUE : création d'une salle des fêtes	ST OUEN D'AUNIS	28 495
EQUIPEMENT	UE : extension du cimetière	ST OUEN D'AUNIS	3 292
EQUIPEMENT	1AUE : création d'une salle multi-activité	VILLEDoux	7 815
TOTAL général			395 134
Ne consommant pas de surface			50 445
TOTAL surface consommée			338 321

6. JUSTIFICATIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE

Le PLUih est un des leviers du développement économique territorial pour les 10 prochaines années. Il permettra ainsi à la Communauté de Communes Aunis Atlantique de positionner sa stratégie économique dans un contexte global d'aménagement du territoire en donnant des orientations qui faciliteront leur déclinaison sur l'usage des sols. Le PLUih permettra également d'asseoir l'offre économique pour n'en faciliter que davantage l'émergence de projets et ensuite définira les règles qui garantiront la qualité des projets.

En amont du PLUih, la Communauté de Communes Aunis a validé sa stratégie économique en élaborant à sa création, son Schéma de Développement Economique 2016-2026. **La CdC Aunis Atlantique souhaite être moteur dans la création d'emplois afin d'assumer sa volonté de territoire d'accueil maîtrisé, tout en conservant et améliorant ses atouts** (axes de communication, polarités urbaines à proximité, influence de l'agglomération rochelaise, territoire dynamique, population jeune et active, tissu artisanal fort, stratégie commerciale à forte ambition) **et mettant les moyens pour enrayer ses faiblesses** (carence en emplois (indice de concentration d'emplois de l'ordre de 45.2...), tissu économique fragile, structuration économique peu lisible, faible optimisation foncière, manque de structuration du parcours d'entreprises, des zones d'activités manquant de qualité, un retard de dynamisme vis-à-vis de ses voisins...).

Le PLUih poursuit cet élan de construction du territoire en posant deux ambitions à une échelle dépassant le cadre strict du développement économique :

1. Rapprocher les activités économiques de l'offre résidentielle

- Cap sur l'emploi à hauteur de 1200 à 1400 emplois créés sur 10 ans, que ce soit en densification des zones d'activités, en extension de celles-ci pouvant générer plus de 1000 emplois et en revitalisation des centres-bourgs

2. Maîtriser le développement économique en étant davantage acteur du territoire avec une gestion économe des espaces en lien avec le bassin d'emplois

- Limiter les déplacements liés au flux domicile-travail saturant la N11 en direction de La Rochelle en devenant un bassin d'emploi secondaire et en jouant la carte de la complémentarité sur le partage de l'emploi avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
- Asseoir la création de nouvelles formes d'emplois liées au numérique
- Accueillir les dynamiques exogènes notamment en provenance du bassin rochelais n'y trouvant place pour s'y installer et s'assurer que ces dynamiques « restent » sur le territoire du SCOT La Rochelle-Aunis
- Permettre le développement endogène dynamisant le territoire
- Être prêt à accueillir des activités de grande ampleur

Rétrospective de la demande des entreprises ces trois dernières années

En 2016, 46 sollicitations de porteurs de projets sont reçues pour des implantations en zone d'activités. Aussi, près de 44 % des demandes se concentrent sur 2 sites :

- ⇒ Pour les activités commerciales : la zone commerciale de l'Aunis sur les communes de Saint Sauveur et de Ferrières.

⇒ Pour les activités artisanales et industrielles : la zone d'activités de Beaux Vallons sur la commune de Saint Sauveur d'Aunis.

En 2017, la CdC a été sollicitée par 67 porteurs de projets.

- **40 % pour des projets de création / reprise d'entreprises.**

La Communauté de Communes est un territoire relativement dynamique sur le secteur de la création d'entreprise et compte le plus fort taux de création d'établissements à l'échelle du pôle métropolitain (9,6%). Cet indicateur est également révélateur de la carence d'emploi (entendu emploi salarié) sur le territoire, la création d'entreprise doit donc être analysée en partie comme un vecteur de création d'emploi. La répartition sectorielle de création est fortement axée sur le commerce/ les services (+ de 50% des projets de création en moyenne depuis 2014). Il convient donc de faire coïncider l'offre du territoire à la demande tout en assurant une vision prospective à 10 ans.

- **60% en recherche de solutions foncières et immobilières** (près de la moitié sont des entreprises artisanales).

La plupart de ces demandes porte en majorité sur la recherche de foncier :

Les demandes de terrains oscillent entre 200m² et 6000m², avec une exception d'un besoin de 3 à 4ha pour l'installation de panneaux solaires.

Les porteurs de projets sont originaires à plus de 50% du territoire de la CdC Aunis Atlantique et dans une moindre mesure des communautés voisines.

La zone artisanale de Beaux Vallons représente près de 28 % des demandes et la zone artisanale des Cerisiers à Villedoux 13 % des demandes.

En 2018, la demande concernant la ZAE de Beaux Vallons représente près de 30% des demandes d'implantation et celle concernant la zone commerciale de l'Aunis représente 20% des demandes d'implantation.

B. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR L'ECONOMIE

Le recensement du potentiel de densification dans les zones d'activités économiques

Le potentiel de densification est un préalable à la définition du besoin en extension des zones d'activités. Un travail fin à la parcelle a été réalisé par le service économique, au regard des ventes réalisées, des compromis et actes de ventes en cours de signature afin de déterminer les dents creuses mobilisables. Ont été écartées les dents creuses impactées par le futur PPRL et par la présence des zones humides à préserver. **Ainsi, le potentiel dans l'existant est de 8.3 ha.**

Saint Sauveur	Superficies en m²
Beaux Vallons - existant	43233
Renfermis - existant	6952
Ferrières	
ZC Aunis - existante	0
Est des Renfermis - existant	3500
Marans	
Pénissière	0
St François - existant	900
Zone du Port - existant	4200
Andilly	
Bel Air - existant	8913

Friche industrielle non comptée – projet en cours

Charron	
Les Morines	0
Le Peu relevé	0
Le Gué d'Alléré	
ZA - existant	800
Courçon	
ZA - existant	0
St Jean de Liversay	
Luché - existant	23865
Villedoux	
Les Cerisiers - existant	0
Densification possible dans les ZAE	92363
Densification possible – hors projets connus – Septembre 2019	83 450

ZI du Port - MARANS



Photo aérienne printemps 2018

ZI La Pénissière - MARANS



Photo aérienne printemps 2018

ZA Saint François - MARANS



Photo aérienne printemps 2018

ZA Bel Air - ANDILLY



★ Parcelles vendues en 2013

Photo aérienne printemps 2018

ZC du Peu Relevé - CHARRON

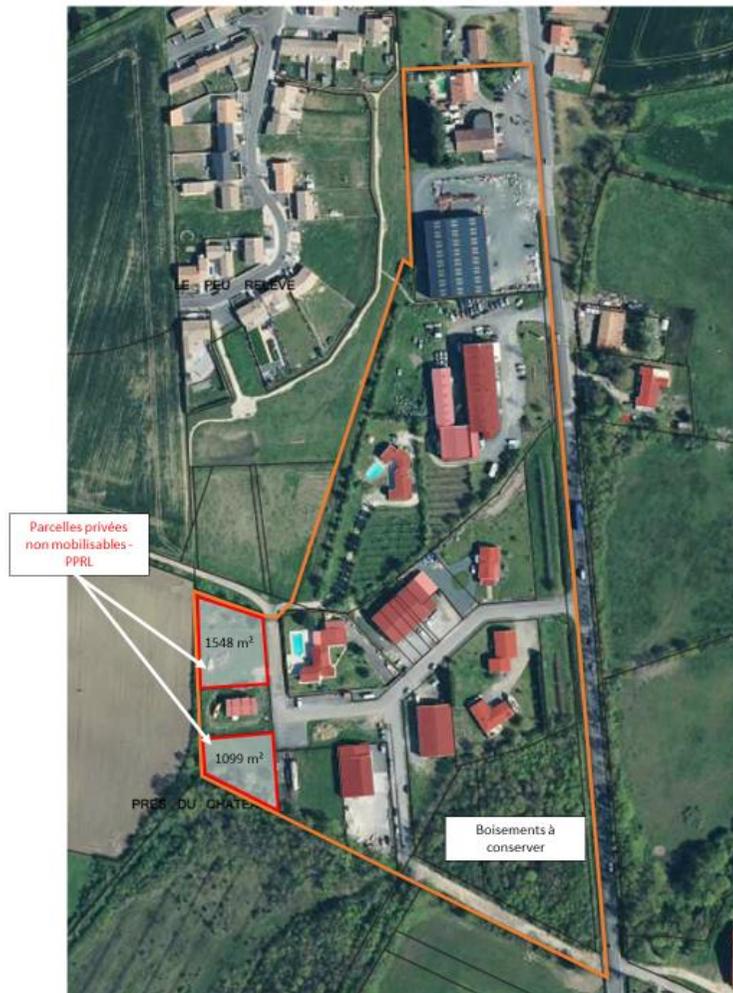


Photo aérienne printemps 2018

ZA Le Gué d'Alléré



★ Parcelles vendues en 2018

Photo aérienne printemps 2018

ZA de Luché – SAINT JEAN DE LIVERSAY



ZA Les Cerisiers - VILLEDoux



- ★ Parcelles vendues en 2013
- ★ Parcelles vendues en 2016
- ★ Parcelles vendues en 2014
- ★ Parcelles vendues en 2017
- ★ Parcelles vendues en 2015
- ★ Parcelles vendues en 2018

Photo aérienne printemps 2018

L'Economie: estimation des besoins en foncier en extension

Les besoins en extension pour le développement économique sont de :

- Pour les Zones d'Activités Economiques (ZAE) : 61.2 ha
- Pour les périmètres économiques hors ZAE : 0.5 ha
- Pour les entreprises isolées : 4.3 ha
- Pour la santé : 0.1 ha

Le total est de : 66.1 ha

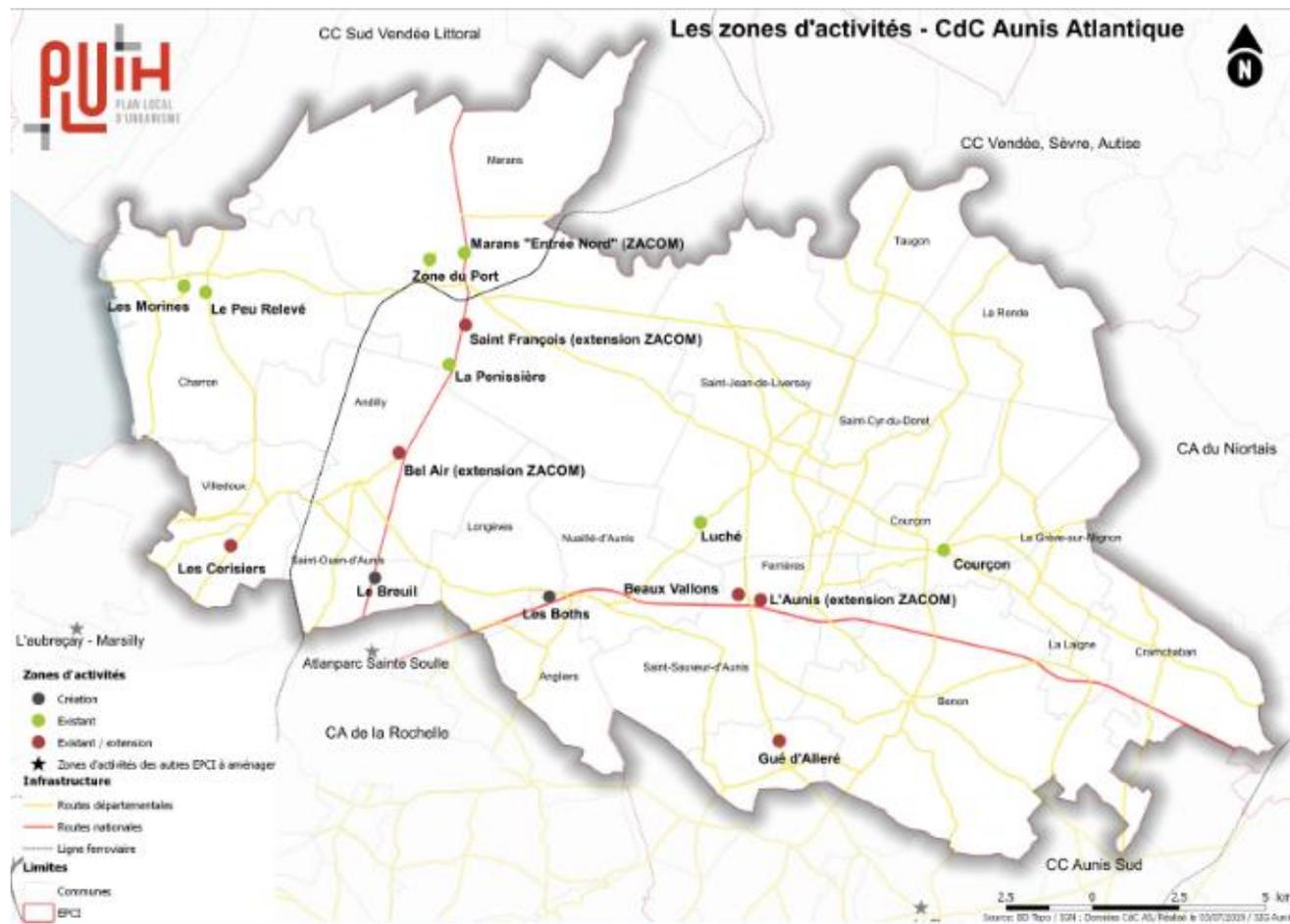
1. Dans les ZAE existantes et futures

Le PADD a mis en avant des besoins quantitatifs en foncier pour l'extension de certaines zones d'activités, en raison de leur saturation puisque les possibilités de densification sont nulles. Quelques nouveaux secteurs sont également identifiés pour des besoins spécifiques sans être pour autant des zones d'activités. Le PADD fixe à 67 ha le besoin en extension des zones d'activités.

Certes, la démonstration de ce besoin concoure à une logique d'aménagement de ces zones mais la CdC s'organise en parallèle pour devenir animatrice du tissu économique local.

Aussi, le PLUi étant construit à une échelle intercommunale, l'objectif est de passer d'une logique de concurrence à celle de coopération en évitant la multiplication des zones d'activités et en adaptant le territoire aux nouveaux besoins des entreprises et des consommateurs, en adéquation avec les ressources et les contraintes du territoire.

Face à l'orientation politique de devenir un territoire de choix, les besoins économiques ne peuvent se résumer à un besoin quantitatif. Ainsi, les besoins qualitatifs sont exprimés ci-dessous, voyant dans le PLUi-H, une opportunité de créer des synergies dans la gestion du territoire en conciliant développement et environnement, trop souvent perçus comme opposables.



Toutefois, des documents de planification fixent un cadre qui pourrait limiter le territoire dans ses objectifs de développement commercial, à savoir un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui définit des espaces en ZACOM, des centralités urbaines principales et secondaires associées à des typologies d'achat. Le PLUi se doit d'être prospectif par rapport à un document approuvé depuis plus 5 ans.

Les ZAE qui ont donc vocation à se développer sont :

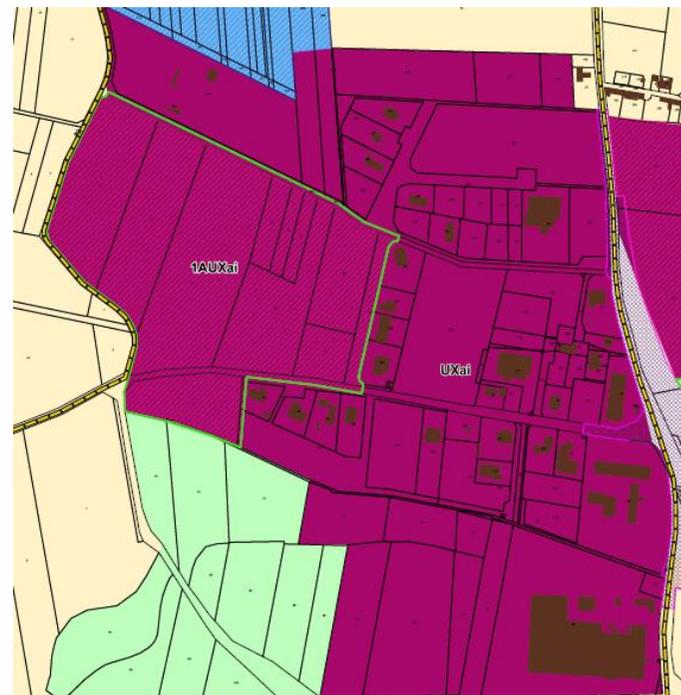
1. Zone d'activités de Beaux Vallons à St Sauveur d'Aunis – secteur non marchand

Cadre du Schéma de Développement Economique : Axe 1 : Structurer et qualifier le parcours d'entreprises :

- diversifier l'offre économique dans une logique de panel d'offres dans les pôles productifs, notamment dédiés aux fonctions industrielles et de services à l'industrie
- veiller à avoir une offre toujours disponible et adaptée

Typologies des activités	Potentiel de densification (ha)	Foncier en extension (ha)
Artisanale et industrielle	4.3 ha	10.97 ha - Le SCOT affiche un potentiel de développement de 27 ha.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
40 entreprises dont 80% de PME dont le besoin foncier est de petites parcelles de 2000 - 3000m ²	Hypothèse d'une majorité de PME à 3 salariés et le reste des entreprises en comprenant plus d'une vingtaine Soit un total estimatif de 250 à 260 emplois



Projets en extension, les justifications

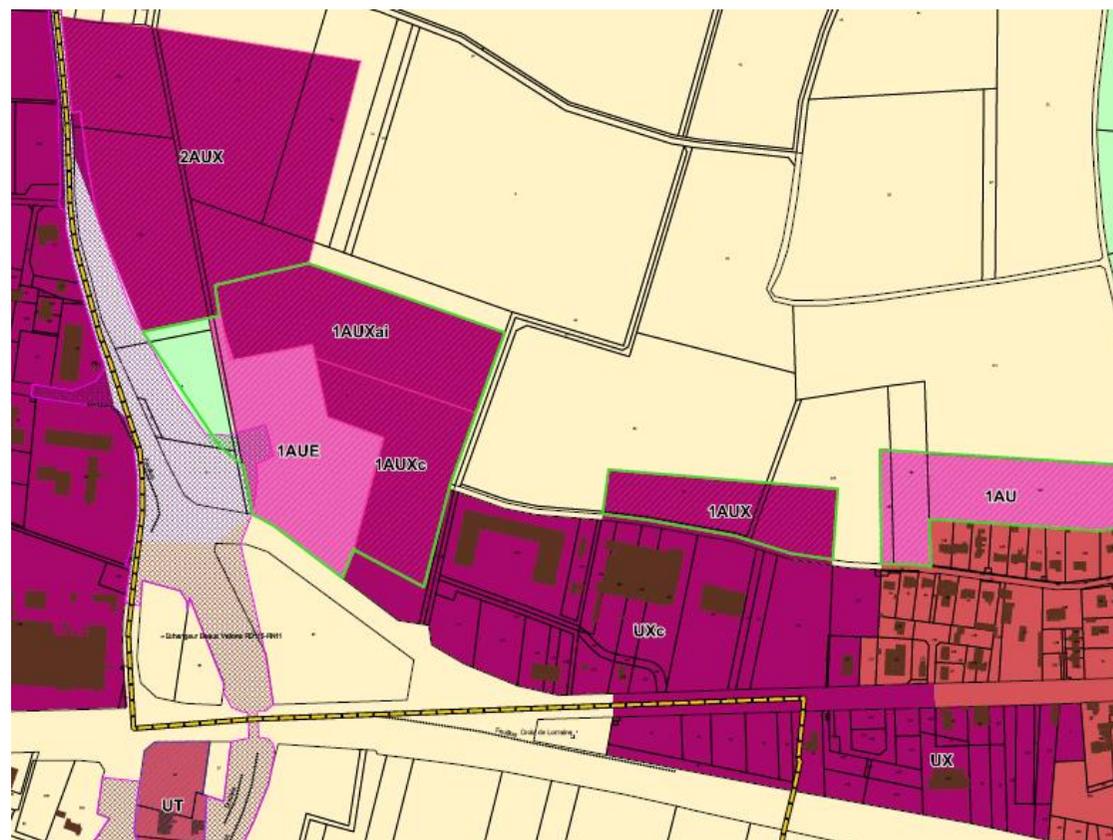
Face à l'attractivité croissante de la ZA due notamment à sa connexion à l'axe La Rochelle-Niort, à la proximité des services aux entreprises et salariés grâce au développement de la zone commerciale de Ferrières (La Poste, supermarché...), l'extension à l'Ouest d'environ 11ha est nécessaire pour répondre aux besoins des entreprises (agroalimentaire, manufacturière), tout en axant la typologie de la zone vers sa destination initiale : l'artisanat et l'industrie. La Communauté de Communes se doit d'accompagner les entreprises dans leur parcours de développement tout en maintenant un ancrage local, la création de valeur et d'emplois sur le territoire. Les demandes sont en forte progression, soit près de 30% des demandes d'implantation en 2018.

2. Zone d'activités commerciale de Ferrières/St Sauveur - ZACOM

Cadre du Schéma de Développement Economique :

Axe 1 : Structurer et qualifier le parcours d'entreprises :

- diversifier l'offre économique dans une logique de panel d'offres dans les zones de périphérie - zone d'activités commerciales : Ferrières et Andilly
- revaloriser l'offre existante pour mieux l'optimiser (renforcer la qualité et l'attractivité des sites économiques existants et garantir une offre toujours disponible à court terme, sans être en sur offre) - dans une logique d'anticiper les défis du territoire : faire émerger de nouveaux types d'offre économique ayant une capacité de rayonnement au-delà du territoire (Ex : la vitrine des productions et savoir-faire locaux)
- développer une offre complémentaire et non concurrentielle pour renforcer le pôle actuel à Ferrières en activités de loisirs, hôtellerie, restauration...



Typologies des activités	Potentiel de densification (ha)	Foncier en extension (ha) = environ 12,9 ha
Commerciale (1AUXc)	3 500 m ² en dehors du périmètre strict de la ZC de l'Aunis + 6 962 m ² aux	1.93 ha en 1AUXc
Généraliste pour les extensions de Carrefour Market et Bricomarché (1AUX)		1.43 ha en 1AUX
		2.58 ha en 1AUXai

Artisanale et industrielle (1AUXai)	Renfermis mais dont des projets d'installation sont en cours	6.95 ha en 2AUX Le SCOT affiche un potentiel de développement de 22 ha et le DAC de 3.2 ha, déjà consommés.
--	--	---

Projets en extension : les justifications

Pour le volet commercial – 1AUXc :

La forte progression des implantations commerciales dans la ZC de l'Aunis depuis moins de 10 ans témoigne du besoin des habitants du pôle émergent à minima de bénéficier de commerces et services à proximité de leur lieu de vie.

Objectif : développer une offre complémentaire et non concurrentielle pour renforcer le pôle actuel

Ainsi, dès 2014, le DAC du Pays d'Aunis affichait comme stratégie de conforter l'offre d'achats hebdomadaire, de renforcer l'offre en occasionnel lourd et de développer l'occasionnel léger et l'achat exceptionnel. Cette extension prévue est en extension du périmètre de la ZACOM, car celle-ci est déjà saturée. Et compte tenu de sa position en pôle émergent du territoire, ce secteur ne pourrait seulement afficher uniquement la ZACOM du DAC car il n'y aurait plus de perspective de développement dans la temporalité du PLUi. Aussi, il concourt à l'aménagement global d'un site mixant les fonctions entre l'extension commerciale de la zone, l'aménagement du futur pôle de services, d'une aire multimodale et de l'aménagement viaire de la RD115, nécessaire en terme d'accessibilité et de sécurité publique. Par ailleurs, le schéma de développement économique de la Communauté de Communes de 2016 affiche clairement le pôle de Ferrières comme l'un des futurs pôles économiques du territoire. En 2018, la demande concernant la zone commerciale de l'Aunis représente 20% des demandes d'implantation.

La réserve foncière créée par la collectivité en 2012 à l'Ouest de la zone commerciale actuelle permettra ce déploiement commercial sur une surface de 1,93 hectare en continuité directe avec les commerces actuels.

1,93ha – 25% d'aménagement viaire = 1,44 ha, soit une consommation de 1 447 m²/an en moyenne.

A titre de comparaison la consommation annuelle moyenne de 2013 à 2020 est de 6 273 m²/an.

Pour le volet généraliste – extension des deux enseignes : Carrefour Market et Bricomarché – 1AUX :

Dans la suite logique de cette extension de la zone commerciale de l'Aunis, une attention particulière a été apportée aux commerces déjà implantés. Ainsi, l'enseigne Carrefour Market a fait connaître son intention de créer une extension significative de son bâtiment pour la création d'un hangar de stockage et la création du parking pour le personnel. La surface du bâtiment de stockage est estimée entre 6000 et 7000 m², l'aire de stationnement +/- 700 m².

L'enseigne voisine, Bricomarché récemment implantée sur la zone, s'interroge quant à elle déjà sur ses capacités d'extension et souhaite pouvoir bénéficier d'une réserve foncière à l'arrière afin de pouvoir envisager l'avenir du magasin plus sereinement.

Pour le volet artisanal et industriel – 1AUXai :

La CdC dispose d'une réserve foncière très importante et au regard des demandes croissantes sur la ZA de Beaux Vallons pour des activités artisanales et industrielles, l'objectif est d'aménager ces parcelles communautaires pour de ce type d'activités en extension de la ZC de l'Aunis et en connexion directe avec le pôle de services communautaire. Il s'agit ici d'une suite logique de l'aménagement bénéficiant d'une attractivité certaine, permettant une complémentarité d'activités artisanales sur place, une synergie avec la ZA de Beaux Vallons à St Sauveur. Toutefois, le choix s'est porté par une maîtrise de l'urbanisation dans le temps, en attribuant plus de 72% de l'extension à une urbanisation à long terme.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Des projets en cours	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
<p>Volet commercial : une douzaine d'entreprises Volet artisanal et industriel associé à l'implantation du pôle de services : plus de 7 activités endogènes, l'accueil d'une vingtaine d'activités en coworking et une trentaine d'entreprises pour le secteur artisanal et industriel à court terme et à long terme (ratio salariés identique à celui de la ZA de Beaux Vallons) Soit un total estimatif de 70 entreprises ou activités</p>	<p>Projet en discussion : 1 restauration rapide + 1 banque + 1 cabinet de professionnels de santé projets en cours de réalisation ou achèvement : 1 marché aux affaires + 1 bricomarché + un pôle de services</p> <p>La ZA fait l'objet d'un aménagement qualitatif en signalétique, desserte viaire et cadre paysager.</p>	<p>Volet commercial : de 120 à 130 emplois Volet artisanal et industriel associé à l'implantation du pôle de services : plus d'une cinquantaine d'emplois endogènes et l'accueil d'une trentaine télétravailleurs et une centaine d'emplois pour le secteur artisanal et industriel à court terme et à long terme Soit un total estimatif d'environ 300 emplois</p>

3. Zone d'activités – Saint François – Marans – ZACOM et secteur non marchand

Cadre du Schéma de Développement Economique :

Axe 1 : structurer et qualifier le parcours d'entreprises

- Revaloriser l'offre existante pour mieux l'optimiser (renforcer la qualité et l'attractivité des sites économiques existants et garantir une offre toujours disponible à court terme, sans être en sur offre).

Typologies des activités	Potentiel de densification (ha)	Foncier en extension (ha) = 12,5 ha
Commercial (ZACOM) Artisanale industrielle et	900 m ²	1AUXc = 4.6 ha 2AUX = 1.4 ha 1AUXai = 6.5 ha Le SCOT n'affiche pas de potentiel de développement hors ZACOM sur la ZA de St François et le DAC affiche une ZACOM à 3,5 ha. Toutefois, le SCOT affiche 10 ha de développement possible : 6.4 ha pour la ZA de la Pénissière et 3.6ha sur la zone du Port, mais impactées par le risque submersion marine. Le choix s'est donc réorienté vers la ZA de St François dans un ratio de surfaces légèrement moindre.



Projets en extension : les justifications

Pour le volet commercial – 1AUXc :

La zone d'activités commerciale de Saint-François à Marans bénéficie d'une situation géographique privilégiée en bordure de route départementale et en entrée de ville. La disponibilité foncière restant à consommer sur cette zone (900m²) n'est plus suffisante au regard du type d'enseignes qu'elle pourrait accueillir. En effet et à titre d'exemple, l'enseigne GAMM VERT (commerce de détail de fleurs, plantes, animaux de compagnie/aliments pour animaux), déjà implantée à Marans sur un site qui n'est plus approprié (zone portuaire), a fait part de son intérêt pour un déplacement du magasin actuel dans la ZACOM de Saint François.

Néanmoins, un tel déplacement ne s'envisage commercialement qu'en mutualisation avec d'autres enseignes, alimentaires notamment.

Ainsi, dès 2014, le DAC du Pays d'Aunis affichait comme stratégie pour Marans de conforter l'offre d'achats hebdomadaire, de renforcer l'offre en occasionnel lourd et de développer l'occasionnel léger.

La Ville de Marans en tant que pôle structurant du territoire, doit en effet pouvoir se doter des services et commerces correspondants.

La Communauté de Communes, soucieuse de l'accompagnement des entreprises dans leur parcours résidentiel et de leurs développements ou redéploiement envisage donc de classer l'extension de ZACOM actuelle de St François en zone 1AUXc afin de pouvoir répondre aux développements futurs d'une entreprise locale et l'accueil de nouvelles enseignes sur ce secteur.

Pour le volet commercial – 2AUX :

Dans un deuxième temps, après évolution du PLUi-h (modification ou révision), il pourra être procédé à l'ouverture à l'urbanisation de 1.4ha, si ce secteur est retenu au futur SCOT La Rochelle-Aunis si la vocation commerciale est souhaitée ou bien en cas de nécessité pour une vocation plus mixte des activités, en raison d'une urbanisation complète de la zone 1AUXc.

Pour le volet artisanal et industriel – 1AUXai :

Au nord de la ZA de Saint-François, un secteur productif et artisanal ou de service aux artisans a été identifié comprenant : une entreprise du secteur productif - Chausson Matériaux (Négoce de matériaux de construction pour les professionnels) implantée sur une emprise foncière de plus de 6000 m², les ateliers municipaux de la ville de Marans, la déchetterie intercommunale.

Un secteur d'extension de 6,5 ha a ainsi été identifié pour l'accueil d'entreprises artisanales ou industrielles en lien avec le tissu économique existant. Cette extension permettrait d'accueillir notamment de grosses unités industrielles (1 demande de relocalisation d'une entreprise marandaise pour un bâtiment de 5000m²) et l'adjonction de petites parcelles destinées aux entreprises artisanales endogènes (accompagnement du parcours résidentiel) et exogènes.

Ces deux secteurs d'extension participeront au futur aménagement de l'entrée Sud de la ville de Marans qui demande à être valorisée tant architecturalement qu'en terme d'insertion paysagère, anticipant ainsi l'aménagement du futur contournement de Marans, donnant ainsi de nouvelles perspectives de développement. C'est une nouvelle stratégie qui doit se dessiner pour Marans, afin d'asseoir son rôle de pôle structurant.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Des projets en cours	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
Volet commercial : une dizaine d'entreprises Volet artisanal et industriel : accueil potentiel de 5 - 7 entreprises	Des demandes en garage et concession automobile	Volet commercial : 50 à 60 emplois Volet artisanal et industriel : Un estimatif de plus d'une vingtaine de salariés par entreprise, soit un potentiel de création de 150 emplois Soit un total estimatif d'environ 200 emplois

Les activités déjà en place s'étendent sur une superficie de plus de 4 hectares, une extension de 3,3 hectares dans cette optique a donc été réservée à cet effet.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Des projets en cours	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
Volet généraliste : hypothèse de 5 entreprises Volet artisanal et industriel : hypothèse de 5 entreprises ayant un besoin de parcelles moyennes	Requalification d'une friche au sud pour l'accueil d'un transfert d'une entreprise de supermarché	Une soixantaine d'emplois générée par le projet connu + hypothèse de plus d'une soixantaine d'emplois liée à l'extension, soit environ 120 emplois

5. Zones d'activités Les Cerisiers à Villedoux – secteur non marchand et centralité urbaine secondaire pour le commerce

Le schéma de développement économique de 2016 fixe comme objectif à atteindre pour ce site de créer une nouvelle offre commerciale.

Typologies des activités	Potentiel de densification (ha)	Foncier en extension (ha) = 6.7 ha
Commerciale Artisanale et industrielle Généraliste	0 ha	<p>1AUXc = 0.99 ha 1AUXai = 1.57 ha 2AUX = 4.18 ha</p> <p>Le SCOT n'affiche pas de potentiel de développement de manière précise pour cette zone d'activités. Toutefois, il autorise le développement de zones artisanales de proximité à la périphérie de quelques bourgs de 3ha maximum sur 20 ans sur 6 sites à déterminer, donc 3 pour Aunis Atlantique. Ainsi, l'extension des Cerisiers à court terme s'inscrit dans ce cadre.</p> <p>Le DAC mentionne que Villedoux est une centralité urbaine secondaire permettant les créations d'unités commerciales inférieures à 600m² de surface de vente pour des achats hebdomadaires.</p>



Projets en extension : les justifications

Pour le volet commercial – 1AUXc : Il s'agit ici de créer la centralité commerciale de la commune pouvant comprendre un ensemble bâti permettant d'accueillir des entreprises endogènes : boulangerie – bar tabac – coiffeuse ... du centre-bourg, souffrant d'une mauvaise localisation en bord de route, présentant des dangers en matière de sécurité publique pour leurs accès. Ces commerces ne peuvent également pas se développer et sont aujourd'hui dans l'attente de cette délocalisation. Une supérette de proximité s'implantera également en respectant la surface de vente imposait par le DAC.

Pour le volet artisanal et industriel – 1AUXai : La superette sera accompagnée d'une station-service en bord de la route départementale – RD9. La zone des Cerisiers à Villedoux, créée en 2012 accueille aujourd'hui une mixité d'activités à dominante artisanale. 8 entreprises sont présentes sur le site, 5 projets d'implantation sont en cours remplissant ainsi la totalité de l'espace disponible sur cette zone. L'attrait de la zone est caractérisé par plusieurs points : une qualité d'aménagement générale, la proximité de l'agglomération rochelaise (zone de chalandise à forte valeur ajoutée) et la proximité des lieux de résidence des artisans de la ZA. Ainsi, un secteur d'extension est prévu sur une surface d'1,56 hectare ; ce qui représente en termes de consommation moyenne (1,56 ha – 25% d'aménagement viaire = 1,17 ha), soit une consommation de 1 170 m²/an en moyenne. A titre de comparaison la consommation annuelle moyenne de 2013 à 2019 est de 1841 m²/an. En 2017, 13 % des demandes recensées par le service développement économique concernaient la zone artisanale des Cerisiers à Villedoux.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)

Hypothèse de création d'emplois (Nb)

Hypothèse d'accueil de **5 à 10 entreprises**

Hypothèse de **30 à 50 emplois**

6. Zone d'activités du Gué d'Alléré – secteur non marchand

Typologies des activités	Potentiel de densification (m ²)	Foncier en extension (ha) = 0.7 ha
Artisanale et industrielle	800m ²	1 AUXai = 7 229 m ² Le SCOT affiche un potentiel de développement de 2ha.

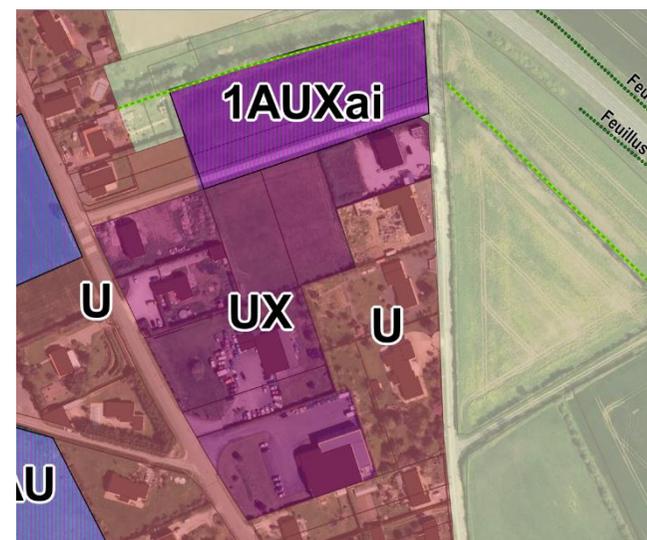
Projets en extension : les justifications

La zone d'activités est en saturation, avec un potentiel de densification de 800 m², les deux parcelles centrales étant en cours de construction. Il s'agit à minima de conforter une petite zone d'activités de proximité par l'implantation d'entreprises artisanales, telles qu'il en existe aujourd'hui.

Les projets sont les suivants :

- Construction d'un bâtiment, multi-box locatifs destinés au stockage
- Construction d'un bâtiment pour du stockage de machines et d'outils professionnels
- Construction d'un entrepôt de stockage/logistique pour la société « Les Ruchers du gué » déjà présente dans la ZA

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
Hypothèse d'accueil de 2 à 3 entreprises	Hypothèse de 5 à 10 emplois



7. Création d'une réserve foncière « Le Both » - Angliers

Cadre du Schéma de Développement Economique : dans une logique d'anticiper les défis du territoire : faire émerger de nouveaux types d'offre économique ayant une capacité de rayonnement au-delà du territoire (Ex : le développement d'une nouvelle offre à Angliers en capacité d'attirer et d'ancrer des services à valeur ajoutée aux entreprises industrielles)



Typologies des activités	Potentiel de densification (ha)	Foncier en extension (ha) = 9.7 ha
Généraliste	Non concerné	1AUX = 6 ha 2AUX = 3.7 ha Le SCOT affiche un potentiel de développement de 34.6 ha.

Projets en extension : les justifications

Le schéma de développement économique de 2016 fixe comme objectif à atteindre pour ce site de proposer un nouveau type d'offre en capacité d'attirer et d'ancrer des services à valeur ajoutée aux entreprises industrielles. Ce site pourra accueillir aussi une ou des entreprises innovantes sur le développement durable (recherche et développement...).

Le PADD est venu confirmer cette volonté de créer des conditions favorables à l'accueil d'activités d'envergure proche du secteur Angliers/Longèves/Nuaillé (échangeur N11) qui joueront un rôle moteur dans l'économie, en créant une réserve foncière à cet effet.

Dans le cadre des échanges au sein du pôle métropolitain, le pôle centre Atlantique, cette réserve foncière, idéalement située sur l'axe La Rochelle / Niort, pourra également permettre d'accueillir un équipement rayonnant au-delà des frontières de la seule communauté de Communes.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)

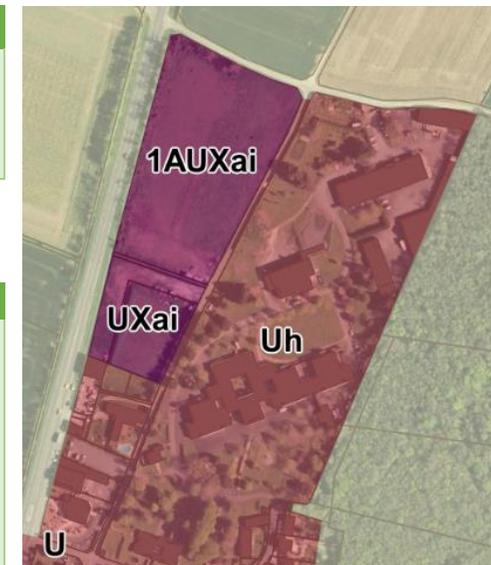
2 ou 3 entreprises aux besoins de surfaces importantes, d'une connectivité rapide, d'une proximité des flux sans besoin de vitrine, nécessité d'être à l'écart du tissu urbain en cas de nuisances. L'aménagement du site nécessitera une action forte sur l'insertion paysagère.

Hypothèse de création d'emplois (Nb)

Hypothèse de 130 à 200 emplois

8. Création d'un secteur d'activités au Breuil à St Ouen d'Aunis en continuité des activités économiques existantes

Typologies des activités	Potentiel de densification (m ²)	Foncier en extension (ha) = 1.7 ha
Artisanale et industrielle	0	1 AUXai = 17 064 m ² Le SCOT affiche un potentiel de développement de 25 ha sur le lieu-dit Des Pointelles et éventuellement la création d'une ZA de proximité. C'est à ce titre que le site est en développement.



Projets en extension : les justifications

Quelques activités économiques à vocation assez mixtes (garage automobile, pizzeria, pompes funèbres) sont présentes à proximité du secteur à créer. La commune souhaite répondre aux demandes d'implantation d'entreprises principalement artisanales.

Outre le propriétaire du garage existant et sa demande d'extension, plusieurs artisans Audoniens, travaillant déjà sous la forme de SARL ou en microentreprise dans différents domaines (électricité, plomberie, agencement, menuiserie...) souhaitent pouvoir s'installer dans des petites structures (type hangars/locaux) afin d'entreposer du matériel qui jusqu'alors sont soit dans le garage de leur domicile ou dans des structures sur des communes hors territoire. La réalisation de structures plus proches limiterait ainsi des trajets, permettrait un stockage plus important et désencombrerait leur domicile, l'ensemble de ces éléments faciliteraient leur travail et pourrait permettre une progression de leurs activités respectives.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
Hypothèse d'accueil de 3 à 4 entreprises	Hypothèse de 5 à 10 emplois

Récapitulatif des surfaces consommées pour les ZAE existantes et futures

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m²)
ECONOMIE	ANDILLY	2AUX : Extension de la ZA de Bel Air (ZACOM)	25658
ECONOMIE	ANDILLY	1AUXai : Extension de la ZA de Bel Air - secteur non marchand	34094
ECONOMIE	ANGLIERS	1AUX : création à court terme	60312
ECONOMIE	ANGLIERS	2AUX : création à long terme	36676
ECONOMIE	FERRIERES	1AUX : ZA de l'Aunis, extension carrefour market et Brico dépôt	14335
ECONOMIE	FERRIERES	1AUXai : ZA de l'Aunis, secteur non marchand	25783
ECONOMIE	FERRIERES	1AUXc : ZA de l'Aunis, extension ZACOM	19335
ECONOMIE	FERRIERES	2AUX : ZA de l'Aunis	69567
ECONOMIE	LE GUE	1AUXai : extension ZA existante	7229
ECONOMIE	MARANS	1AUXai : extension de la ZA de St François, secteur non marchand	65163
ECONOMIE	MARANS	1AUXc : extension de la ZACOM de St François à court terme	46761
ECONOMIE	MARANS	2AUX : extension ZACOM de St François à long terme	13782
ECONOMIE	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	1AUXai : extension de la ZA de Beaux Vallons	109705
ECONOMIE	ST OUEN D'AUNIS	1AUXai : création d'une ZA artisanat et industrie	16865
ECONOMIE	VILLEDoux	1AUXai : extension de la ZA des Cerisiers	7164
ECONOMIE	VILLEDoux	1AUXai : extension de la ZA des Cerisiers	8556
ECONOMIE	VILLEDoux	1AUXc : extension de la ZA des Cerisiers	9860
ECONOMIE	VILLEDoux	2AUX : extension de la ZA des Cerisiers	41809
TOTAL			612 654

Sur ces 61.2 ha, les élus ont souhaité mettre en œuvre un échancier afin d'être en compatibilité avec le SCOT et de répondre plus précisément aux besoins ainsi 30% ne pourront être urbanisables qu'après une évolution du PLUi, soit 18.8ha. C'est donc 42.4 ha qui seront urbanisables à court terme.

2. Dans les périmètres économiques hors ZAE: le cas de la centralité économique dans le centre bourg d'Angliers

Hors ZAE, il existe également un secteur économique. C'est le cas d'Angliers qui souhaite développer son pôle de commerces de proximité situé en centre bourg – secteur marchand hors ZACOM.

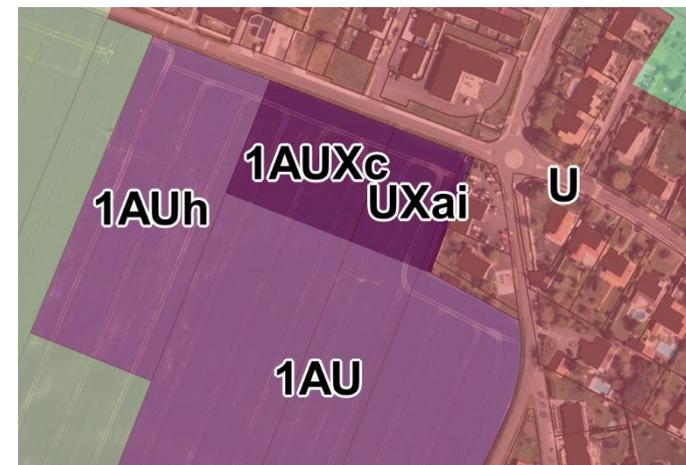
Typologies des activités	Potentiel de densification (m²)	Foncier en extension (ha) = 0.5 ha
Commerciale	0	1 AUXc = 5 084 m² Le SCOT n'affiche pas spécifiquement de potentiel de développement sur ce site, en cœur de bourg.

Projets en extension : les justifications

Ce secteur fait face au petit pôle de commerces et de services existants ainsi qu'au cabinet médical et peut être un point de mise en valeur de l'entrée de bourg. Dynamisation du centre-bourg en complétant l'offre de commerces aux habitants dans une logique de mixité urbaine.

Plusieurs demandes ont été recensées par la commune émanant d'entreprises diverses permettant de venir compléter l'offre commerciale, de services existants : une offre médicale et dentaire, institut de beauté, offre de bureaux (une demande recensée par bureau d'études de maîtrise d'œuvre) ...

Ainsi, un secteur d'extension au Sud de l'espace commercial actuel sur une surface de 0,51 hectare a été classé afin de pouvoir répondre aux développements futurs de ces entreprises.



Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
Hypothèse d'accueil de 3 à 4 entreprises	Hypothèse de 10 à 12 emplois

3. Les besoins en fonciers pour des extensions d'entreprises existantes

Le développement économique se doit, outre d'accueillir de nouvelles activités, cultiver son potentiel existant. Il s'agit ainsi pour le PLUi-H, par sa dimension intercommunale, de contribuer à la pérennité des entreprises du territoire et à leur attractivité. Il s'agit autant de petites entreprises artisanales que d'entreprises structurantes sur le territoire.

Communes	Typologies des activités	Foncier souhaité (m ²)	Projets	Projets d'extension
Angliers	Artisanale et industrielle	2608 m ²	Extension du garage BERCHOTTEAU	Le garage actuel situé sur une parcelle de 1000 m ² a fait part de ses projets de développement, à savoir : une mise aux normes réglementaire de la station-service (la seule dans un rayon de 8 km), le développement de la vente de véhicules, la création d'une nouvelle prestation de réparation spécifique aux véhicules de loisirs. Ces développements (en particulier la mécanique sur véhicules de loisirs) nécessitent une emprise foncière conséquente. Pour ce faire, un secteur de 0,26 ha permettrait de développer l'activité.
Marans	Artisanale et industrielle	20 270 m ²	Extension de l'entreprise TIPIAK	L'entreprise (industrie agroalimentaire) fait partie des 3 seules entreprises industrielles du territoire employant plus de 50 salariés. A ce titre, une attention particulière a été attachée au potentiel de croissance de l'établissement. Un secteur d'extension limitrophe au site actuel sur une surface de 2,3 hectares a donc été classé afin de pouvoir répondre aux développements futurs de l'entreprise.
Marans	Artisanale et industrielle	5 205 m ²	Extension de l'entreprise SIMAFEX	L'entreprise (industrie chimie fine) fait partie des 3 seules entreprises industrielles du territoire employant plus de 50 salariés avec près d'une centaine de salariés et affiche un chiffre d'affaires de plus de 25 millions d'euros. A ce titre, une attention particulière a été attachée au potentiel de croissance de l'établissement. Un secteur d'extension limitrophe au site actuel (classé SEVESO 2) sur une surface de 0,5 hectares a donc été classé afin de pouvoir répondre aux développements futurs de l'entreprise.
Courçon	Artisanale et industrielle	9 799 m ²	Extension de l'entreprise La Minoterie	La Minoterie coopérative de Courçon est la seule du territoire d'Aunis Atlantique et figure parmi les quelques Minoteries Coopératives en France toujours en activité. Au fil des années, la Coopérative fait preuve d'une adaptation nécessaire à un contexte agricole de plus en plus exigeant tout en conservant sa singularité de coopérative de proximité à taille humaine. Pour ce faire, les dirigeants de la Coopérative ont pour projet à court terme de transformer les céréales sur site pour valoriser les produits locaux. Cette démarche,

				<p>soucieuse de créer des circuits courts de production, permettra une création de valeur et impliquera nécessairement des créations d'emploi.</p> <p>Ce développement d'activité nécessite un agrandissement du site actuel. Un secteur d'extension sur une surface de 0,98 hectares a donc été classé afin de pouvoir répondre aux développements futurs de la coopérative.</p>
St Ouen	Artisanale et industrielle	5 899 m ²	Extension du garage Bruno Automobiles	<p>Le propriétaire du garage automobile a fait part de sa difficulté à exercer dans de bonnes conditions son activité, en raison de la saturation de sa parcelle à accueillir les automobiles en vente et en réparation. A ce jour, les véhicules stationnent de manière très proche de la RD137, classée à grande circulation. L'entreprise n'a plus de perspective de développement. Ainsi, il est proposé de réserver une surface adéquate pour le stationnement des véhicules hors zone potentielle de danger, voire pour une éventuelle extension bâtementaire pour le développement de l'activité.</p>

Récapitulatif des surfaces consommées

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m ²)
ECONOMIE	ANGLIERS	UXai, extension garage	2608
ECONOMIE	COURCON	UXai, extension minoterie	9799
ECONOMIE	MARANS	UXai, extension Tipiak	20270
ECONOMIE	MARANS	UXai: Extension Simafex	5205
ECONOMIE	ST OUEN D'AUNIS	UXai, extension garage	5899
TOTAL			43781

4. Les besoins particuliers en matière de santé

Il s'agit de l'extension cabinet médical d'Andilly pour des projets d'accueil de nouveaux professionnels de santé ou un renforcement des activités existantes.

Destination	Commune	Commentaire	Surface (m ²)
SANTE	ANDILLY	US, extension cabinet médical	1029

5. Les besoins spéciaux des carrières

Il existe deux carrières sur le territoire, une à Courçon, l'autre à Saint Sauveur d'Aunis.

Le site de Courçon nécessite une extension. Bien que relevant d'une destination à dominante économique, ce secteur de développement ne peut pas être qualifié d'extensions à vocation économique au même titre qu'une extension de ZAE. Ils ne sont pas destinés à recevoir des constructions. Ils ont finalement plus la physionomie du STECAL. Toutefois, ne recevant pas de constructions, ils ne répondent pas non plus à la définition légale du STECAL.

Les superficies nécessaires en extension ne sont donc pas comptées dans les surfaces économiques à mobiliser en extension.

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m ²)
CARRIERE	COURCON	NC : extension Carrière	48 831
CARRIERE	SAINT SAUVEUR	NC : prise en compte existant carrière	147 972
CARRIERE	COURCON	NC : prise en compte existant carrière	26 472
TOTAL			48 831

7. JUSTIFICATIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE

La Communauté de Communes Aunis Atlantique, forte de sa situation géographique et de son environnement naturel travaille à la mise en œuvre d'un plan d'actions ambitieux pour faire du tourisme une filière économique performante, comme le relève l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD. Aunis Atlantique est gestionnaire de plusieurs sites touristiques et notamment deux sites labellisés Pôle-nature par le Département de la Charente-Maritime. Le maître mot est le tourisme au naturel faisant référence au cadre de vie apaisé et bucolique ; à l'inverse du tourisme plus de masse que peut connaître les territoires voisins. Ainsi, le PLUi vise à développer l'offre touristique notamment par la diversification de l'offre d'hébergements, la création de nouveaux produits touristiques de plein air et la valorisation des richesses patrimoniales naturelles.

Cinq nouveaux projets dont un en extension d'un site existant ont été identifiés. Certains sont des STECAL (Cf. point 9).

B. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LE TOURISME

Les besoins en extension pour le développement touristique, en extension, est de **3.7 ha** :

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m ²)
TOURISME	LA RONDE	NT, extension camping saturé	8 901
TOURISME	ANGLIERS	NY, création d'une aire camping-car privée	13 441
TOURISME	MARANS	NT, création camping	14 643
TOTAL			36 985

Les projets sont les suivants :

- **La Ronde** : la zone NT porte en partie sur l'extension du camping existant. Suite au changement de propriétaire, le chiffre d'affaires augmente de 30%. Depuis les aménagements (nouveau portail, piscine couverte, aire de jeux ...), le terrain est complet tous les Week end et complet depuis début juillet. Si la puissance d'Internet (nouveau site, page Facebook, sites étrangers...) et le bouche à oreille continuent d'aussi bien fonctionner, le camping va être à court d'emplacements (actuellement 44).
Aujourd'hui, il est possible de rajouter quelques mobil-homes supplémentaires (dans la limite des 19 pour le moment accordés), diminuant les possibilités de stationnement. Le camping propose un emplacement pour le dépôt de caravane, supprimant des emplacements pour de nouveaux vacanciers. Le projet d'extension permettrait de créer des emplacements nus en pleine nature (plantations d'arbres et de végétation tout en préservant l'existant) pour un effet purement naturel. Cet espace permettrait d'accueillir des tentes, voire quelques caravanes. La création d'un futur bloc sanitaire est à envisager, possible avec le réseau existant (donc très peu de terrassement). Le parking se ferait sur le terrain en zone U en partie. Le site resterait donc champêtre et proche de la nature (tout le concept du naturisme) avec potentiellement le développement de logements atypiques (yourtes, tipi ...). La volonté est de proposer aux personnes utilisant les tentes sur l'emplacement actuel de se délocaliser vers l'extension, libérant ainsi des

places pour les camping-cars et notamment des touristes étrangers qui sont de plus en plus nombreux et qui vont vivre les commerces de proximité et les points touristiques du territoire.

Enfin, le camping est en plein développement pour accueillir des touristes étrangers.

- **Angliers** : La zone NY porte sur la création d'une aire de camping-car par un porteur de projet privé. Ce projet est dans la lignée de la dominante touristique du territoire, à savoir le tourisme au naturel. Ainsi, ce site est propice au stationnement des touristes, au carrefour de la RN11, proche de la vallée du Curé, de l'étang de Nuaillé et des commerces et des services à proximité à Angliers.
- **Marans** : la zone NT correspond à la création d'un site touristique du Près de la Grave. Le projet pourra consister en l'aménagement de bungalows ou de chalets sur le secteur non impacté par le risque submersion marine.

8. JUSTIFICATIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT D'ENERGIE RENOUVELABLE

A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE

Pour devenir à l'horizon 2050 un territoire à énergie positive, tel que la Communauté de Communes Aunis Atlantique en a été labellisé, les besoins en énergie d'Aunis Atlantique doivent être entièrement couverts par des énergies renouvelables locales. Pour y parvenir les potentiels de plusieurs sources d'énergie sont à l'étude, pour un projet équilibré, dans une logique de mix énergétique. Si le potentiel éolien est assez proche de la production qui pourrait être atteinte à moyen terme, d'autres secteurs présentent des potentiels de développement plus important et notamment le photovoltaïque et le Bio Gaz. Ce développement des énergies renouvelables va de pair avec la réalisation en cours du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

B. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LES ENERGIES RENOUVELABLES

Trois projets de parcs photovoltaïques au sol ont été identifiés sur les communes de Marans, Taugon et Andilly. Il s'agit d'anciennes carrières de décharge dont certaines sont de maîtrise foncière communale.

Les besoins en extension pour le développement des énergies renouvelables sont nuls car ces secteurs sont déjà artificialisés :

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m ²)
EQUIPEMENT/ PHOTOVOLTAIQUE	ANDILLY	NENR : création d'un parc sur une ancienne carrière	23 289
EQUIPEMENT/ PHOTOVOLTAIQUE	TAUGON	NENR : création d'un parc sur une ancienne carrière	24 247
EQUIPEMENT/ PHOTOVOLTAIQUE	MARANS	NENR : création d'un parc sur une ancienne carrière	114 569
TOTAL			162 105

9. JUSTIFICATIFS RELATIFS AUX STECALs, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

A. LES BESOINS EN STECALs, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS COMMUNAUTAIRES...

.... AFIN DE REpondre AU CADRE LEGAL DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Dans le cadre de la Loi de 2000, et conformément au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, la CDC Aunis Atlantique a l'obligation de proposer une aire de grand passage pour les gens du voyage d'une surface supérieure à 4ha, et comprenant exclusivement les réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement. Aucune construction n'est prescrite. La réalisation de voie d'accès et entrée et en cheminement intérieur du parcellaire est recommandée : il s'agirait ici de mailler les 4 ha d'allée de 6m de large. Une aire de grand passage est susceptible d'accueillir entre 50 et 200 caravanes double essieu, soit entre 150 et 600 véhicules de tout type.

Concernant cette implantation, elle est privilégiée car elle répond aux attentes des gens du voyage qui empruntent principalement la RD 137 de la Vendée à La Rochelle. De surcroit, l'actuel Maire de Marans est le seul Maire du territoire à accepter les gens du voyage.

.... AFIN DE DEVELOPPER, DANS LE DISPOSITIF DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA CDC ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL

La Communauté de Communes Aunis Atlantique a le souhait de valoriser la pratique sportive et de loisirs au cœur de la forêt de Benon. Pour ce faire elle envisage d'implanter sur certaines parcelles de la forêt un ou deux parcours de santé (petites unités légères plantées au sol du type portiques, rameurs en bois ou métal), une centre accrobranche et de l'habitat insolite léger d'une entité maximale de 10 unités (cabanes bois ou toile). Les zones de parking nécessaires seront limitées en nombre et se réaliseront en matériaux naturels (pas de béton ni enrobé).

B. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE AU NIVEAU DES STECALs

Le projet de PLUi compte plusieurs STECAL, dont les destinations diffèrent et sont regroupés en deux rubriques suivantes qu'ils sont existants ou non.

La plupart concerne la confortation d'activités déjà existantes, n'entraînant pas de nouvelle consommation foncière.

Il est également important de noter que les activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL entretiennent un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent et resteront malgré tout à dominante naturelle.

Pour rappel également, les secteurs d'équipements existants en zone A ou N, tel que les stations d'épuration, déchetterie ne sont pas considérés comme des STECALs du fait de leur destination légalement admise au sein de ces zones.

Les besoins en surface pour les STECALs sont de **34.4 ha (prise en compte des surfaces pour les nouveaux STECALs uniquement)**.

A. STECAL : prise en compte de l'existant (pas de développement)

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m ²)	STECAL N°
ECONOMIE	ANDILLY	NX : silo de négoce existant et autres activités économiques isolées	10 435	1
ECONOMIE	COURCON	NULM : piste ULM - prise en compte de l'existant	118 819	5
ECONOMIE	CRAMCHABAN	NX : silo de négoce existant	3 066	7
ECONOMIE	LA RONDE	NX : silo de négoce existant	4 689	10
ECONOMIE	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	NX : silo de négoce existant	8 662	17
ECONOMIE	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	NX : silo de négoce existant	8 201	16
ECONOMIE	VILLEDoux	NX : silo de négoce existant	5 949	19
HABITAT	COURCON	Nj : jardins familiaux existants	12 357	6
TOURISME	BENON	NT1 : Hôtel restaurant existant « Le Relais de la Forêt »	13 267	4
TOURISME	LA GREVE SUR MIGNON	NT : camping existant	40 906	8
TOURISME	MARANS	NT : camping « le Bois Dinot », piscine et vélodrome communaux existants	70 436	13
TOURISME	MARANS	NT1 : Hôtel restaurant existant « Le Marandais »	17 757	12
TOURISME	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	NT : Appart hôtel existant en lien avec le nouveau centre équestre	1 431	15
TOURISME	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	NT : boîte de nuit existante – changement de destination en hôtel restaurant - prise en compte de l'existant. Pas de besoin en construction.	9 099	18
TOTAL			325 074	

B. Nouveaux STECAL :

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m ²)	STECAL N°
ECONOMIE	ANDILLY	NX1 : extension négoce de matériaux	27 104	2
ECONOMIE	SAINT JEAN DE LIVERSAY	NEQ : pension de chevaux à créer	113 431	14
EQUIPEMENT	MARANS	NGV : aire d'accueil de grand passage à créer	46 707	11
TOURISME	BENON	NI : Accrobranche et habitat insolite à créer	154 425	3
TOURISME	LA GREVE SUR MIGNON	NA : Accrobranche à créer	3 178	9
TOTAL			344 845	



ANDILLY - STECAL n° 1 - ECONOMIE

NX: silo existant et autres activités économiques - 10435 m²



ANDILLY - STECAL n° 2 - ECONOMIE

NX1: prise en compte négoce de matériaux et extension activité sur 2.7 ha - 47318 m²



BENON - STECAL n° 3 - TOURISME

NI: Accrobranche et habitat insolite à créer - 154425 m²



BENON - STECAL n° 4 - TOURISME

NT1: Hotel restaurant existant - 13267 m²





COURCON - STECAL n° 5 - ECONOMIE

NULM: prise en compte de l'existant - 118819 m²



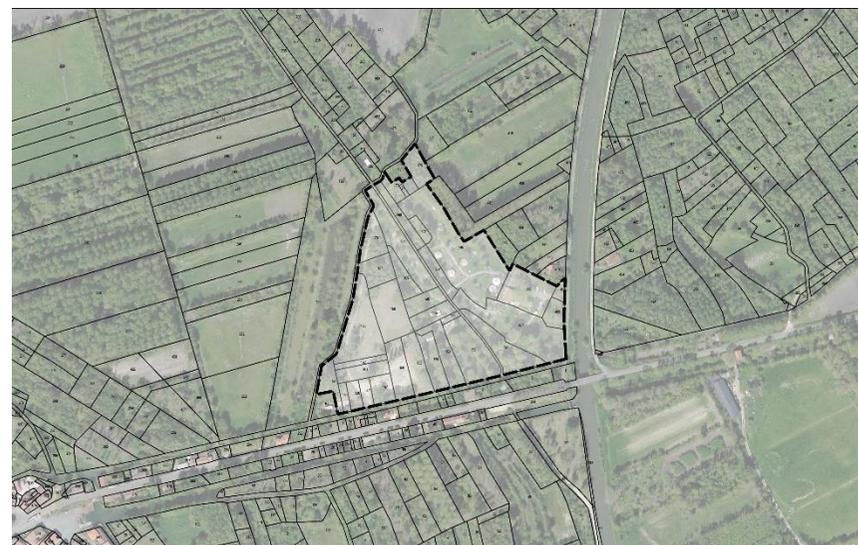
COURCON - STECAL n° 6 - HABITAT

Nj: jardins familiaux existants - 12357 m²



CRAMCHABAN - STECAL n° 7 - ECONOMIE

NX: silo existant - 3066 m²



LA GREVE SUR MIGNON - STECAL n° 8 - TOURISME

NT, camping existant - 40906 m²





LA GREVE SUR MIGNON - STECAL n° 9 - TOURISME

NA: Accrobranche à créer - 3178 m²



LA RONDE - STECAL n° 10 - ECONOMIE

NX: silo existant - 4689 m²



MARANS - STECAL n° 11 - EQUIPEMENT

NGV: aire d'accueil de grand passage - 46707 m²



MARANS - STECAL n° 12 - TOURISME

NT1: Hotel existant - 17757 m²





MARANS - STECAL n° 13 - TOURISME

NT: camping existant - 70436 m²



SAINT JEAN DE LIVERSAY - STECAL n° 14 - ECONOMIE

NEQ: pension de chevaux - 113431 m²



SAINT SAUVEUR - STECAL n° 15 - TOURISME

NT: appart hotel existant - 1431 m²



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 16 - ECONOMIE

NX: silo existant - 8201 m²





SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 17 - ECONOMIE

NX: silo existant - 8662 m²



SAINT-SAUVEUR-D AUNIS - STECAL n° 18 - TOURISME

NT: prise en compte de l'existant. Aujourd'hui boîte de nuit. Doit muter vers hotel restaurant - 9099 m²



VILLEDOUX - STECAL n° 19 - ECONOMIE

NX: silo existant - 5949 m²



10. CONCLUSION DE LA CONSOMMATION FONCIERE TOTALE DU PROJET DE PLUi

A. LE TOTAL DES CONSOMMATIONS

Au total le projet de PLUi prévoit une consommation foncière de **323,9 hectares** répartis comme suit :

	Superficie (en ha) du PLUi
Habitat - densification	71.8
Habitat - extension	93.7
Hébergement	7,2
Equipement	33.8
Economie - densification	8.3
Economie - extension	66,1
Tourisme	3,7
STECALS	34.5
Carrières	4.9
TOTAL	323.9

B. LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET.

La consommation des 10 dernières années

La consommation foncière totale des 10 dernières années (période 2007-2016) est de **319,4 ha**. Ce calcul se base sur les données DGFIP (codes 1,2,3 DTELOC pour l'habitat, code 4 DTELOC pour l'économie).

Cette consommation est sous-estimée car :

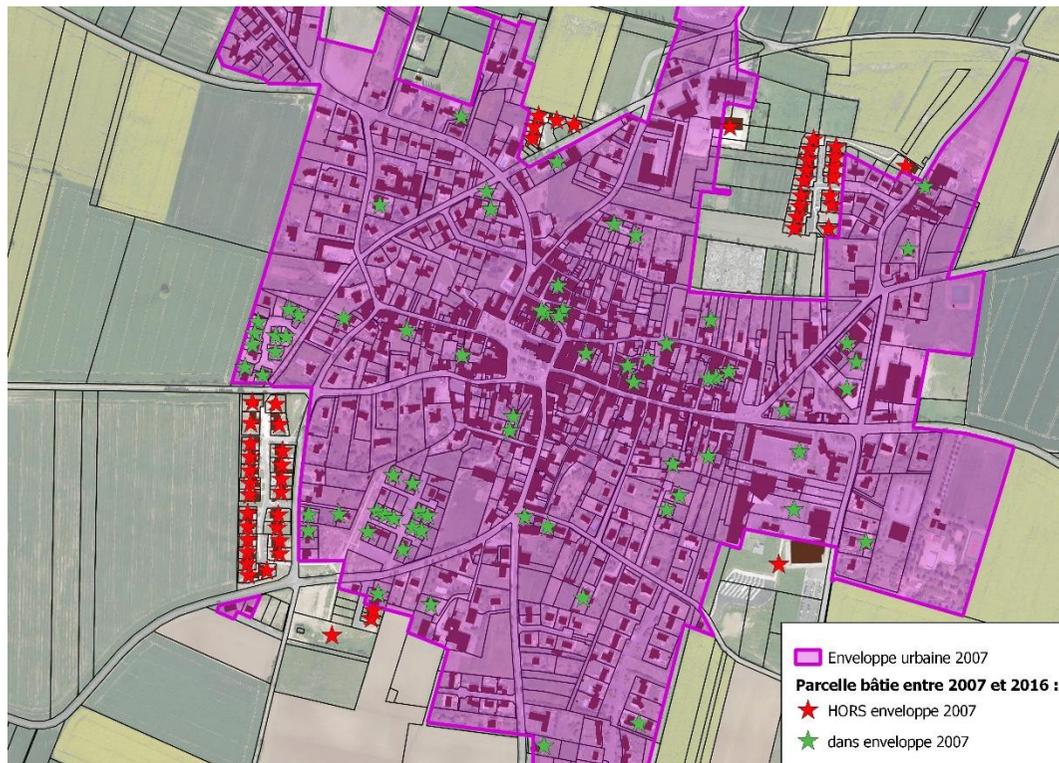
- Les données sont celles déclarées par les propriétaires à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement d'un bâtiment existant (formulaires H1, H2, etc.). Aussi, il se peut qu'un certain nombre de surface ne soient pas comptabilisées car il peut y avoir un décalage de plusieurs années entre l'obtention du PC et l'obtention du certificat d'achèvement.
- Certaines constructions sont exonérées du paiement des impôts locaux par le code général des impôts. Les équipements publics, par exemple, sont exclus de la consommation foncière de la DGFIP.

- Les routes internes aux opérations de type permis d'aménager ne sont pas comptabilisées dans les surfaces issues de la DGFIP alors qu'elles le sont dans le comptage des surfaces en extension établi dans le projet du PLUi.

Afin d'effectuer la ventilation des surfaces consommées pour les 10 dernières années, entre densification et extension, l'enveloppe urbaine au 1^{er} janvier 2007 a été tracée en mobilisant, par le biais de la DGFIP, les parcelles bâties avant cette date. Cela a permis ensuite de calculer les surfaces consommées entre 2007 et 2016 à l'intérieur de cette enveloppe, soit 79.6 ha, et celles consommées, sur la même période, à l'extérieur de cette enveloppe, soit 239.8 ha.

Près de 25 % des constructions ont donc été construites en densification entre 2007 et 2016.

Bourg de Courçon, Exemple d'enveloppe urbaine 2007.



En se basant sur les parcelles urbanisées avant 2007, il a été possible de reconstituer l'enveloppe urbaine telle qu'elle se présentait au 1^{er} janvier 2007.

Les parcelles urbanisées entre 2007 et 2016 ont ensuite été mises en exergue : celles urbanisées au sein des enveloppes apparaissent en vert ; celles urbanisées en dehors des enveloppes apparaissent en rouge.

La consommation des 10 prochaines années

Aussi, pour comparer la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLUi-h avec celle des 10 dernières années, il faut défalquer un certain nombre de surface à consommer car elles ne sont pas prises en compte par la DGFIP dans le calcul des surfaces des 10 dernières années (cf. plus haut).

Les surfaces prises en compte sont :

	Superficies (en ha) du PLUi	%	Consommation globale DGFIP (code 1, 2,3, 4 DTELOC) 2007-2016	%
Habitat - densification	71.8	25%	71,9	23%
Habitat - extension	93.7	33 %	131,6	41%
Hébergement	7,2	2.5 %		
Economie - densification	8.3	2.9 %	7,7	2%
Economie - extension	66,1	23.2 %	108,2	34%
Tourisme	3,7	1.3 %		
STECALS	34,5	12.1 %		
TOTAL	285.3	100%	319,4	100%

NB : le projet d'aire de grand passage des gens du voyage à Marans est considéré comme un STECAL. Or, aucune construction ne sera autorisée sur le site de 4.6 ha. Bien qu'il n'ait pas été enlevé des surfaces, il devrait logiquement être soustrait de cette comptabilité.

Dans le cadre du projet de PLUi, la surface consommée est donc inférieure de 11 % à la surface consommée les 10 dernières années.

C. LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE SCOT AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET DE PLUI-H

	Superficies (en ha) du PLUi	Consommation allouée par le SCOT/DAC 2020-2030 (en ha)
Habitat - densification	71.8	Pas d'obligations
Habitat - extension	93.7	104.4
Hébergement	7,2 (compté avec l'habitat)	Pas d'obligations
Equipement	33.8	Pas d'obligations
Economie - densification	8.3	Pas d'obligations
Economie - extension	66.1	107.3

Carrières	4.9	Pas d'obligations
Tourisme	3.7	Pas d'obligations
STECALS	34.5	Pas d'obligations
TOTAL	324	211,7

Dans le cadre du projet de PLUi, la surface consommée pour l'habitat, l'hébergement et l'économie en extension est donc inférieure de **21.1%** à l'enveloppe allouée par le SCOT.

En ce qui concerne l'habitat :

Le SCOT ne décline d'obligations que pour l'habitation en déclinaison du nombre de logements, non pour l'hébergement.

En ce qui concerne la production de logements, le SCOT accorde une enveloppe de 218 ha en extension sur 20 ans pour la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

Sur la base des fichiers DGFIP, 82.3 ha ont été consommés entre début 2013 et début 2020 (combinaison consommation réelle de 2013 à 2017 et consommation projetée de 2017 à 2020). Il reste donc un reliquat en extension pour 2020-2032 de 135.7 ha. Ramené à l'échelle de temps de 10 ans du PLUi, à savoir, 2020-2030, ce reliquat est de 104.4 ha.

En consommant 93.7 ha en extension pour l'habitat et 7,2 ha pour les projets de création d'hébergements, la consommation foncière est équivalente à l'enveloppe du SCOT, soit **100.9 ha**.

En ce qui concerne l'économie :

Le SCOT/DAC attribuent 135 ha pour les ZAE, 6 ha pour les zones artisanales de proximité et 6.7 ha pour les ZACOM, soit une enveloppe globale de 147.7 ha.

Sur la base du traitement des permis de construire au sein de la communauté de communes, 8.2 ha ont été consommés entre début 2013 et début 2020. Il reste donc un reliquat de 139.5 ha. Considérant la temporalité à 10 ans du PLUi, l'enveloppe SCOT à consommer est de 107,3 ha. En consommant 66 ha en extension, le projet de PLUi est donc inférieur à ce reliquat de surface attribuée par le SCOT.

En conclusion **le projet de zonage du PLUi est compatible et même plus vertueux que les objectifs SCoT**, en raison d'un effort conséquent réalisé sur la mobilisation des gisements existants et de la densification des enveloppes urbaines.

D. LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE AU PADD AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET.

Ce comparatif ne concerne que la destination « habitation » car dans les chiffres avancés dans le PADD, la sous destination hébergement avait été incluse dans les consommations foncières. Il met également en avant la consommation foncière prévue pour la destination « économie ».

	Superficie (en ha) du PLUi	Consommation prévue par le PADD (en ha)
Habitat - densification	71.8	Pas d'obligations
Habitat - extension	93.7	104
Hébergement	7,2	
Equipement	33.8	Pas d'obligations
Economie - densification	8.3	Pas d'obligations
Economie - extension	66.1	67
Tourisme	3,7	Pas d'obligations
STECALS	34.5	Pas d'obligations
Carrières	4,9	Pas d'obligations
TOTAL	324	

Le projet de PLUi respecte les consommations annoncées dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces annoncées dans le PADD.

11. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES PLUi H

A. LE BILAN DES SURFACES DE ZONES A L'ECHELLE DE L'EPCI

Tableau récapitulatif des superficies de zones du PLUiH

ZONE	surface (en ha)	surface (en %)
1AU	102	0,23%
1AUE	30	0,07%
1AUX	44	0,10%
2AU	20	0,04%
2AUX	16	0,04%
A	31 030	70,01%
N	11 369	25,65%
NA	0,3	0,00%
NC	22	0,05%
NDPM	46	0,10%
NE	7	0,02%
NE1	7	0,01%
NENR	16	0,04%
NEQ	11	0,03%
NGV	5	0,01%
NI	16	0,04%
NT	19	0,04%
NULM	12	0,03%
NX	9	0,02%
NY	1	0,00%
U	1 311	2,96%
UE	87	0,20%
US	0,1	0,00%
UT	3	0,01%
UX	142	0,32%
Total général	44 324	100%

Le projet de PLUi d'Aunis Atlantique protège fortement les terres agricoles et naturelles en prévoyant un classement de plus de 95% de la superficie du territoire de la communauté de communes en A ou N (et secteurs associés).

Les zones urbaines sont peu étendues puisqu'elles représentent 3.50% du territoire.

Les zones à urbaniser sont encore moins étendues puisqu'elles représentent 0.50% du territoire. D'ailleurs, il ne faut pas oublier que ces zones à urbaniser concernent également des secteurs en densification. Il ne faut donc pas commettre l'erreur de les associer uniquement à de l'extension.



Terres agricoles
70% du territoire



Zones naturelles
25% du territoire

NB : le zonage NDPM est en réalité plus étendu car il couvre le territoire maritime de Charron.

B. LE BILAN DES SURFACES DE ZONES A L'ECHELLE DES 18 COMMUNES

Le comparatif des surfaces attribuées à chaque zone, entre les anciens documents d'urbanisme et le projet de PLUi, ne peut se faire qu'à l'échelle de 18 communes car les communes de Cramchaban et de la Grève sur le Mignon n'étaient pas couvertes par un document d'urbanisme. En effet, le règlement national d'urbanisme s'appliquait sur leur territoire.

Ces comparaisons permettent d'appréhender l'évolution des surfaces par zones dans le temps et donc de savoir si le projet de PLUiH est vertueux ou non.

Tableau récapitulatif des superficies de zones des anciens documents d'urbanisme
(hors Cramchaban et la Grève sur le Mignon)

ZONE	Surface (en ha)	Surface (en %)
A	29 844	72%
AU	748	2%
N	9 509	23%
U	1 405	3%
Total (ha)	41 506	100%

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones par rapport aux documents précédents est à nuancer car la diversité des zones et secteurs de chaque document d'urbanisme a obligé aux regroupements en seulement quatre grandes zones.

Toutefois, on peut remarquer que la surface des zones A reste sensiblement identique. La zone N, elle, augmente légèrement. La surface des zones U augmente très légèrement, ce qui est normal puisque les zones AU des anciens documents d'urbanisme qui sont aujourd'hui bâties, ont été intégrées à la zone U.

La plus grosse diminution concerne les zones AU, qui ont été réduites de 75% puisqu'elles passent de 2% à 0.50%.

Le projet de PLUi est donc bien plus vertueux sur les 18 communes concernées par un ancien document d'urbanisme. : il restitue 365 ha aux espaces naturels et agricoles

NB : La différence de surface sur le total s'explique par le zonage de certaines portions du territoire non couvertes par le cadastre et donc non zonées dans les anciens PLU (ex : NDPM, lit de la Sèvre).

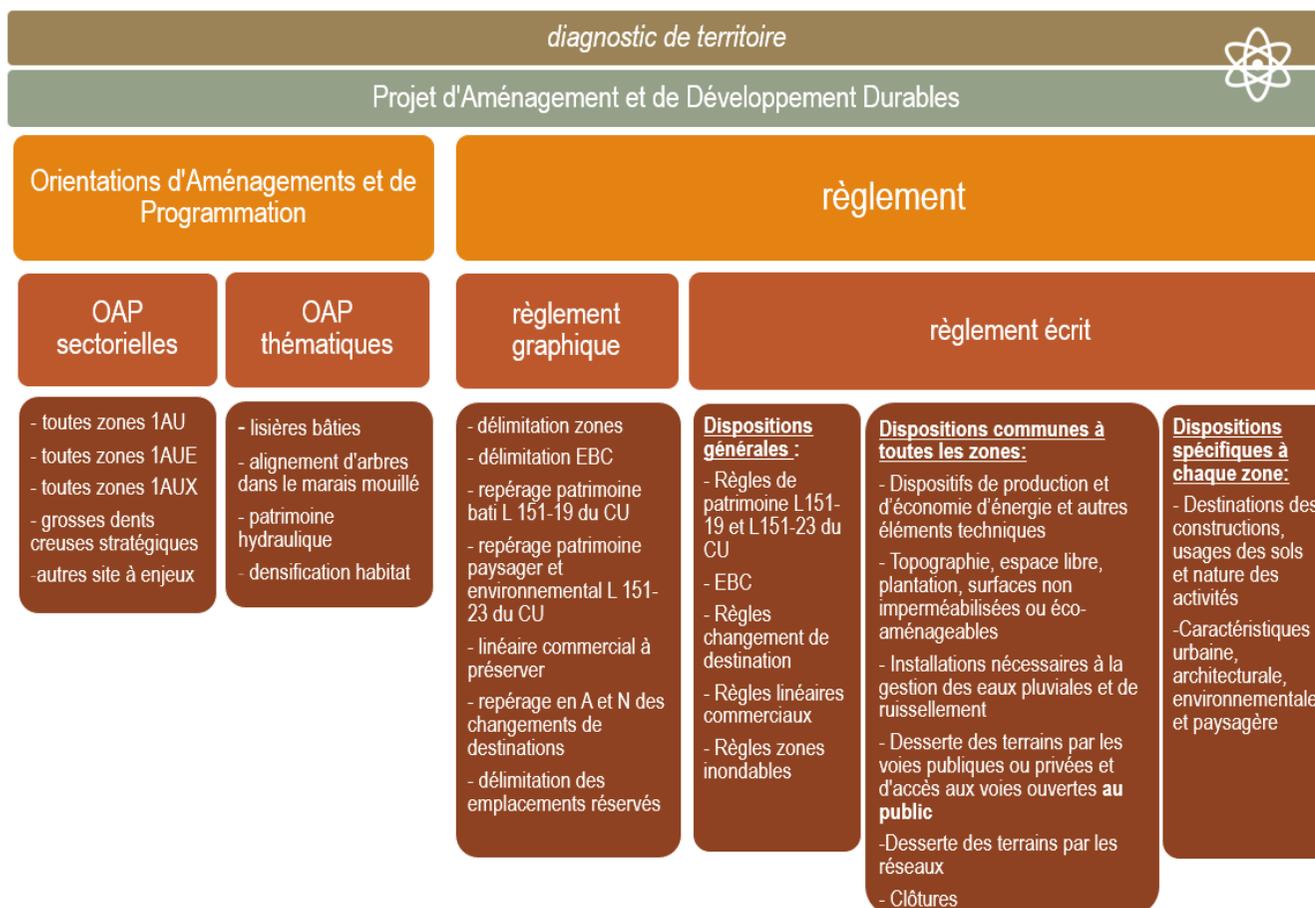
Tableau récapitulatif des superficies de zones du PLUiH
(Exclusion de Cramchaban et la Grève sur le Mignon)

ZONE	Surface (en ha)	Surface (en %)
1AU	100	0,24%
1AUE	30	0,07%
1AUX	44	0,11%
2AU	20	0,05%
2AUX	16	0,04%
A	29 391	70,70%
N	10 327	24,84%
NA	-	0,00%
NC	22	0,05%
NDPM	46	0,11%
NE	3	0,01%
NE1	7	0,02%
NENR	16	0,04%
NEQ	11	0,03%
NGV	5	0,01%
NI	16	0,04%
NT	16	0,04%
NULM	12	0,03%
NX	9	0,02%
NY	1	0,00%
U	1 250	3,01%
UE	83	0,20%
US	0,1	0,00%
UT	3	0,01%
UX	142	0,34%
Total général	41 570	100%

12. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

A. TABLEAU DE LA STRUCTURE DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE : « LES OUTILS DU PLUI-H »

Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils réglementaires mis en œuvre pour le PLUI-



NB : les dispositions générales s'appliquent au territoire indépendamment du zonage. Les dispositions communes s'appliquent à toutes les zones du PLUi. Les dispositions spécifiques s'appliquent à chaque zone respective.

B. LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DES Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-h

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Lisières urbaines »

Sur la base du diagnostic paysager et environnemental, il a été décidé de mettre en œuvre une OAP « Lisières urbaines » qui s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal. Elle s'inscrit dans les objectifs déclinés dans le PADD.

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation et le développement du patrimoine paysager de la Communauté de Communes. Il s'agit notamment d'assurer une meilleure intégration paysagère des franges bâties, de cet espace de transition entre l'urbain et espace agro-naturel. Il s'agit aussi de préserver les espèces et leurs habitats, ainsi que d'assurer les moyens de leur déplacement. Bien qu'elle ait avant tout un rôle paysager, elle peut également rendre des services écologiques.

Elle doit être perçue comme une OAP « cadre ». D'autres pièces du PLUi-h renvoient à cette OAP. En effet, un renvoi doit être effectué des OAP sectorielles, des dispositions générales, communes et spécifiques du règlement vers l'OAP « Lisières Urbaines » pour les éléments relatifs aux clôtures, aux franges bâties aux éléments repérés au titre des articles L151-19, L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme, aux haies et boisements (points 2 et 3 des dispositions générales, articles 2 et 6 des dispositions applicables à toutes les zones et articles N5, NE5 et NT5 des dispositions relatives à différents secteurs N).

Elle a également une existence autonome puisqu'elle permet de réglementer les haies et boisements non réglementés par les OAP sectorielles ou par le règlement.

Dans le détail, voici le rôle joué par l'OAP « Lisières urbaines ».

Une des orientations du PADD visent la valorisation des points d'entrée du territoire, la mise en œuvre d'un traitement paysager garantissant des franges urbaines de qualité, la création de cheminements doux pour sécuriser les petits déplacements, la réalisation de transitions entre franges bâties et espace agro-naturels.

Où ? Autour des zones U et AU, à vocation économique comprise

Pourquoi ? Garantir l'insertion paysagère des entités urbaines

Appliqué à qui ? A tous ceux qui se situent dans une lisière urbaine cartographiée :

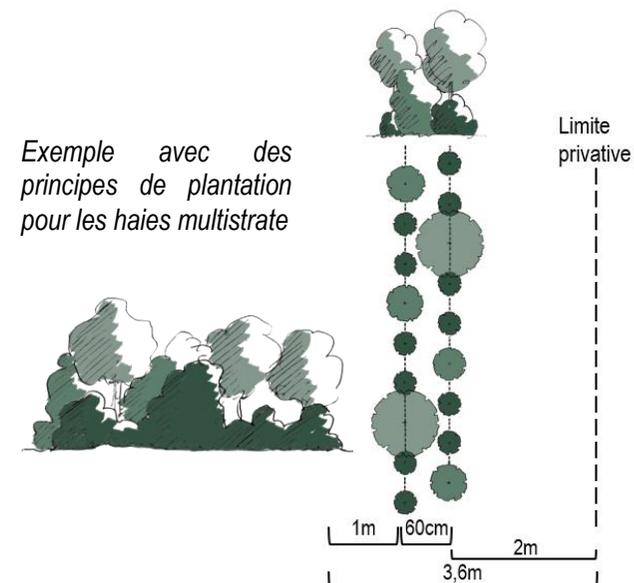
- aux tiers (résidents...) dans les zones d'habitations,
- aux tiers (entreprises...) les zones économiques et commerciales,
- aux agriculteurs dans les zones agricoles et naturelles (terres agricoles et bâtiments)

Quoi ? Les prescriptions comprises dans cette OAP concernent différentes thématiques ayant un impact sur la qualité des lisières urbaines. Les points suivants présentent le projet de cette OAP.

La végétation : préservation, entretien et développement de la trame de haies au sein des lisières

La végétation comprise dans les lisières urbaines doit être conservée. En effet, grâce à son effet de filtre visuel, elle permet d'intégrer dans le paysage les constructions, et ce surtout si les essences végétales sont locales.

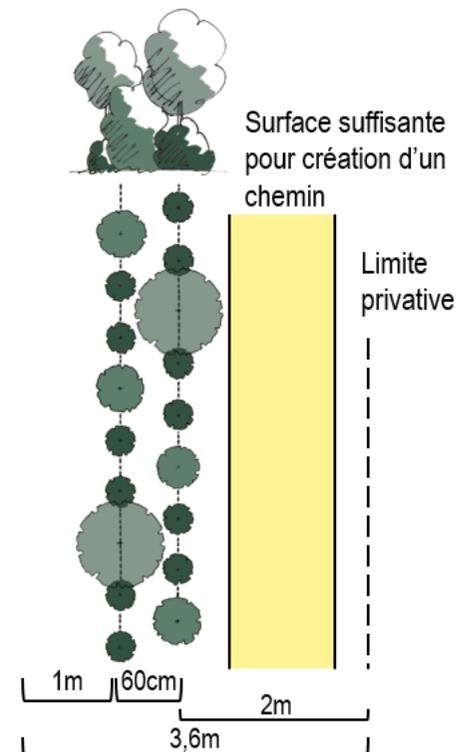
- Les arrachages sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés ou dans le cadre de la mise en valeur d'un cône de vue d'intérêt patrimonial reconnu
- Toute haie abattue doit être remplacée (essences indigènes, linéaire au moins équivalent, dans un rayon de moins de 1km)
- Il est proposé des règles de plantation selon les formes de haie (haie multistrates, haie basse avec arbre, haie arbustive haute) – Cf. illustration
- Des essences végétales sont préconisées selon le contexte local, et des essences interdites (caractère invasif, essences exogènes...)



Les cheminements doux : maintien voire développement des cheminements doux au sein des lisières urbaines

Accompagnés de haies, les cheminements doux situés en lisière des zones urbaines permettent de créer un espace tampon / de transition avec les espaces agro-naturels adjacents. A cette fonction s'ajoute bien sûr leur intérêt évident dans les déplacements doux de loisirs et fonctionnels.

- Préservation des cheminements doux
- Dans l'idéal développement des cheminements doux, et notamment pour garantir les continuités de ces chemins sans créer d'impasse
- Une intégration des chemins au paysage agro-naturel adjacent en utilisant des matériaux perméables d'aspect naturel



Le réseau hydrographique : valorisation des traversées de voies d'eau présentes dans ces lisières

Aunis Atlantique est un territoire où les voies d'eau sont nombreuses. La qualité des entrées de villes et des franges tient aussi à la qualité des traversées de ces nombreuses voies d'eau, qu'il s'agisse de canaux et fossés, ou de rivière au cours naturel.

- Préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés
- Valorisation des ouvrages de traversées en utilisant des matériaux de qualité

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Alignements d'arbres dans le Marais Mouillé »

Cette OAP permet de mettre l'accent sur le patrimoine paysager que constituent les alignements de peupliers et de têtards dans le marais mouillé poitevin. Ces alignements, quand ils sont associés, constituent un élément paysager caractéristique du marais mouillé poitevin.

L'objectif est de protéger les alignements existants et surtout les alignements de têtards, et de proposer des préconisations et recommandations de plantation. De même, les structures relais que sont le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin et le syndicat des propriétaires fonciers du marais poitevin sont rappelées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « densification de l'habitat »

Le repérage des « dents creuses » a permis de révéler des interstices non bâtis de superficie importante en cœur de bourg ou de hameau urbanisable.

Les élus ont souhaité mettre en place des objectifs de densité sur ces emprises afin de satisfaire des objectifs de densification ainsi que soumettre ces sites à une opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire une urbanisation réalisée de façon globale et cohérente par le biais d'une procédure particulière de type ZAC, permis d'aménager, permis de construire valant division...

Certains de ces secteurs ne nécessitent pas de précisions cartographiques. C'est pourquoi, l'outil OAP thématique a été jugé pertinent pour répondre aux objectifs fixés. Aussi, seul le périmètre de chaque secteur est délimité sur le règlement graphique. Ces secteurs d'OAP sont toutefois soumis aux « OAP écrites communes à toutes les secteurs d'OAP sectorielles » afin de leur assurer un aménagement ultérieur répondant aux exigences de qualité urbaine.

L'OAP « densification de l'habitat » concerne donc :

- « Dent creuse », de 2500 à 3000 m², zonage U, densité brute minimum de 11 lgts/ha
- « Dent creuse », de 3000 à 5000 m², zonage U, densité brute minimum de 13 lgts/ha

Exemple de dents creuses soumises à OAP « densification de l'habitat »



Cette dent creuse située à Benon représente 3319 m². Elle est donc soumise à une densité brute de 13 logements/ha.

Pour information, les dents creuses de moins de 2500 m² sont zonées en U et ne sont pas couvertes par l'OAP thématique « densification de l'habitat ». Les dents creuses de plus de 5000 m² sont, elles, zonées, en AU et concernées par des OAP sectorielles (densité minimale du SCOT du Pays d'Aunis à respecter : soit 25 logements à l'hectare pour les pôles émergents et 17 logements à l'hectare pour les autres communes) tel que le prévoit le Document d'Orientations Générales du SCOT du Pays d'Aunis (p28) « les secteurs d'urbanisation (zones AU en densification ou en extension) ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (articles R.151-6 et R.151-7 du code de l'urbanisme)

Sur la base du diagnostic urbain, il a été décidé de mettre en œuvre des OAP sectorielles sur les secteurs de développement urbain, à savoir selon le Document d'Orientations Générales du SCOT du Pays d'Aunis (p28) « les secteurs d'urbanisation (zones AU en densification ou en extension) ». Elles s'inscrivent dans les objectifs déclinés dans le PADD du PLUi-h.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs zonés en « zones à urbaniser » mais elles peuvent à la marge concerner d'autres zonages du PLUi, s'il est cohérent que pour un aménagement d'ensemble deux zones soit étudiées ensemble dans leurs principes d'aménagement. Ces OAP concernent des zones situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification) et les secteurs en extension urbaine. Les OAP concernent des secteurs à destination d'habitat, d'économie, d'équipements.

En ce qui concerne l'habitat, il a été considéré qu'à partir de 5000 m² les secteurs étaient considérés comme secteurs de développement urbain, à savoir selon le DOG du SCOT « les secteurs d'urbanisation (zones AU en densification ou en extension) ». Ces secteurs nécessitent une réflexion plus approfondie quand à leur aménagement et des densités majorées. C'est pourquoi, ils sont soumis à OAP sectorielles.

La densité décidée sur ces secteurs d'OAP sectorielles à vocation d'habitat est celle arrêtée par le SCOT pour les secteurs situés en dents creuses, et la densité arrêtée par le PADD du PLUi-h pour ceux en extension.

Les OAP sectorielles concernent donc :

« Dent creuse » de plus de 5000 m², zonage AU, densité minimum arrêtée par le DOG du SCOT du Pays d'Aunis

Extensions de plus de 5000m², zonage AU, densité minimum retenue dans le PADD du PLUi-h

Ces secteurs sont également soumis aux dispositions communes écrites « Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles » - Cf. dossier OAP.

De plus, chaque secteur est soumis à des prescriptions cartographiques et à des dispositions spécifiques propres « Orientations d'aménagement et de programmation GRAPHIQUES propres à chaque secteur ».

Concernant l'habitat, une densité minimum est arrêtée par secteur, ainsi que des typologies d'habitat à produire, ceci afin de produire une offre de logements diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel.

Les schémas permettent de territorialiser les objectifs, en matière de :

- desserte (voie à créer, liaison douce....)
- patrimoine (haie à créer, arbre à conserver....)
- mixité sociale (logements aidés à produire).....

Ces orientations permettent ainsi à la commune d'obtenir une **certaine cohérence** et des **exigences qualitatives** entre les futures zones d'urbanisation, dans une recherche de **bonne intégration** avec le tissu bâti existant. L'ensemble de ces principes (écrits ou dessinés) reste général dans la mesure où le but n'est pas de réaliser un plan d'aménagement précis à la place du futur aménageur.

Le but est d'encadrer les urbanisations à venir selon le respect :

- de la continuité des voies et des cheminements existants et à venir
- de la création d'une certaine qualité urbaine (marquer une entrée de ville ou une zone d'habitat diffus) et architecturale (permettre une diversité des styles architecturaux pour éviter l'effet d'uniformité architecturale constatée dans certains lotissements)
- de la recherche d'architectures bioclimatiques (recherche des bonnes implantations)
- des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de logements à produire par secteur)
- de la recherche de continuités des trames vertes et bleues
- de la qualité des franges paysagères
- de la mise en réseau des liaisons douces
- de la gestion des eaux de ruissellement
- de la gestion des risques
- etc...

Pour cela, les OAP sectorielles sont toutes soumises à des dispositions communes écrites qui portent sur :

- la trame viaire, le stationnement et les espaces publics,
- l'habitat, la densité et les formes urbaines,
- la topographie
- l'intégration environnementale
- l'intégration paysagère
- les opérations pilotes pour certains sites qui répondront donc à des exigences poussées au niveau énergétique et environnemental.

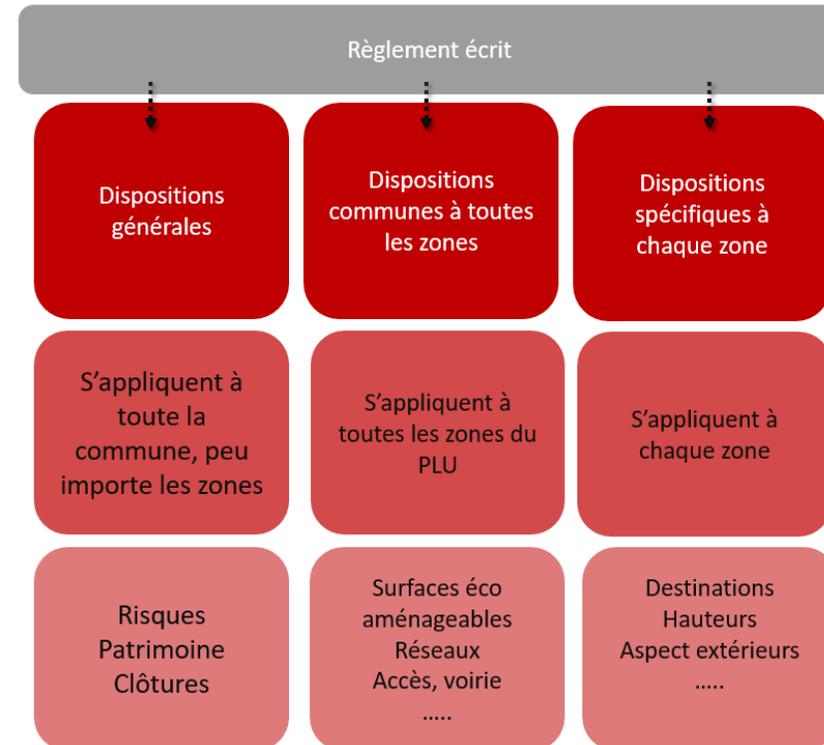
Les communes concernées par des opérations pilotes sont les pôles structurants et certaines communes des pôles émergents:

- Andilly OAP 3 rue du Grand Moulin
- Courcon OAP 2 rue de la Garenne
- Marans OAP 1 écoquartier Protimer

C. LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLUI

Le règlement littéral comporte trois titres numérotés de I à V. Ces trois titres constituent le corps principal du règlement puisqu'ils énoncent, pour chacune des zones, ses règles d'urbanisme.

- Titre I - dispositions **générales**
- Titre II - dispositions **communes** à toutes les zones
- Titre III - dispositions **spécifiques** à chaque zone
- Titre IV - **annexes** au règlement



Les dispositions générales du règlement écrit

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Cet outil répond à un objectif de protection d'ordre culturel, historique ou architectural.

Il permet d'identifier au règlement graphique les éléments de patrimoine bâti, et non bâti, des sites batis, des espaces publics et autres secteurs remarquable et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ils constituent un complément aux régimes de protections nationales existantes : site inscrit, site classé, monuments historiques qui constituent des servitudes d'utilité publique qui figurent en annexe du PLUI .

La traduction réglementaire des enjeux patrimoniaux remarquables dans le PLUI-h

Sur la base du diagnostic et plus précisément de l'inventaire du patrimoine, le PLUI-h identifie et localise le patrimoine bâti selon des critères retenus. Ses éléments du patrimoine ont été identifiés suivant leur intérêt à être protéger au regard de témoignages d'anciennes pratiques agricoles, industrielles..., de critères architecturaux, historiques, culturels et identitaires du territoire.

Cinq typologies de patrimoine bâtis sont à protéger pour leur caractère remarquable :

- Des éléments de petit patrimoine remarquables batis

Les éléments de petit patrimoine remarquables batis sont des éléments de patrimoine qui ne génèrent pas de surface de plancher. Il peut s'agir de (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires, oratoires, croix, statues, aqueducs, portes à la mer....).

- Des éléments de petit patrimoine remarquables non batis

Les éléments de petit patrimoine non batis sont des éléments de patrimoine ne comportant aucun éléments constructifs d'envergure. Est particulièrement concerné par cete protection le patrimoine archéologique. Il peut s'agit de mottes castrales, de tumulus ou de tout autre site conerné par des vestiges archéologiques enfouis.

- Des immeubles remarquables

Les immeubles remarquables sont des batiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel.

- Des sites batis remarquables

Les sites batis remarquables sont des propriétés qui portent plusieurs batiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel auxquels s'ajoutent d'autres éléments de petits patrimoine, des murs et murets, des jardins d'agrément. Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments sont inidissociables les uns des autres et qui présentent une harmonie d'ensemble.

- Des espaces publics ou communs remarquables

Les espaces publics ou communs remarquables sont des espaces publics ou privés communs qui présentent un intérêt urbain et/ou paysager. Cet interêt s'apprécie au regard de l'espace public ou commun mais aussi en fonction des éléments batis ou non batis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agit de venelles, placettes, querreux.....

- Des secteurs remarquables

Les secteurs remarquables sont des centres bourgs, des centre villages, des hameaux qui concentrent les 5 typologies présentées ci avant. Chaque élément ne peut pas être appréhendé séparement au risque de ne pas percevoir la qualité d'ensemble de ces espaces urbains.

Les dispositions générales règlementent la réhabilitation du patrimoine repéré. Les interventions sur ce patrimoine seront soumises à déclaration préalable pour tous travaux non soumis à permis de construire, ayant pour effet de protéger, de conserver, de restaurer, de mettre en valeur ou requalifier les éléments identifiés et également au permis de démolir pour tous travaux de démolition ou pour rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme

1. Traduction réglementaire des enjeux écologiques dans le PLUi-H

4 typologies de sites et secteurs à protéger pour motifs d'ordre écologique :

Les haies champêtres au sein des réservoirs bocagers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Des enjeux bocagers ont été identifiés sur plusieurs secteurs du territoire, généralement sur des petites surfaces, qui se distinguent très fortement des milieux agricoles périphériques très ouverts. Il s'agit de secteurs présentant une densité de haies forte, qui correspondent généralement à des marais mouillés mais peuvent également se trouver dans le marais desséché. Ces haies champêtres doivent être préservées en raison de leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques (corridor de déplacement, zone de nourrissage...), dans la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols, mais aussi pour leurs qualités végétales ou paysagères. Ces réservoirs bocagers ont été cartographiés dans l'état initial de l'environnement en tant que réservoir de biodiversité principal ou secondaire. Cette protection réglementaire ne couvre pas la totalité des ensembles bocagers identifiés en tant que réservoirs dans l'état initial de l'environnement mais se focalise sur les ensembles les plus denses, qu'il convient de protéger. A noter que les autres ensembles bocagers sont identifiés en zone naturelle ou agricole donc protégés du développement urbain résidentiel et économique.

Les corridors écologiques terrestres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

La trame verte et bleue est constituée de réservoirs de biodiversité, qui correspondent aux zones les plus riches sur le plan écologique, et de corridors qui sont des espaces de circulation préférentielle de la faune entre les réservoirs.

Entre ces réservoirs de biodiversité, les corridors remplissent une fonction de liaison écologique.

Plusieurs corridors terrestres ont été identifiés dans la trame verte et bleue de l'état initial de l'environnement, sur la base d'une densité de petits boisements surfaciques (bosquets) ou linéaires (haies, ripisylves) prépondérante au sein d'espaces généralement cultivés ou peu densément bâtis. Ils peuvent ainsi traverser des zones agricoles (A), naturelles (N).

Leur état de conservation peut varier (les plus fonctionnels ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement comme « à préserver » tandis que les corridors altérés apparaissent comme « à restaurer »). La nature des réservoirs qu'ils relient est également variable et a conduit à définir dans l'état initial de l'environnement des corridors dits « boisés » et des corridors dits « ouverts ». Toutefois, en termes d'outil opérationnel, cette distinction n'apparaît plus, la réglementation proposée pour traduire ces corridors étant similaire quel que soit leur nature ou leur état de conservation.

Ces corridors ont été traduits sur les documents graphiques du PLUi. Au sein des bandes ainsi cartographiées, les structures éco-paysagères support de continuités ont été cartographiées dans le but d'être protégées. Il s'agit principalement de haies champêtres mais aussi, plus ponctuellement, de bosquets. Les arbres isolés n'ont pas été cartographiés car leur intérêt écologique relatif est secondaire. Toutefois, les arbres isolés remarquables ont été repérés pour leur intérêt paysager. Il faut noter que certains corridors de milieux ouverts n'ont pas été traduits de cette manière dans les plans réglementaires car les continuités sont déjà assurées par d'autres outils (soit dans le zonage à travers une zone Ap qui restreint déjà la constructibilité, soit par des réservoirs bocagers, présentés ci-avant).

NB : Dans l'état actuel du plan de zonage, aucun corridor n'intersecte de zone à urbaniser (AU). Un seul corridor se superpose à une zone urbaine (zone U) à Marans. Il s'agit de la haie arborée présente en bord de voie ferrée, depuis le lieu-dit Hutte Norbeck jusqu'à la station d'épuration proche du lieu-dit Le Lavoir.

Les cours d'eau et les ripisylves remarquables constitutifs de la trame bleue protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Le PADD définit plusieurs objectifs relatifs à la protection des milieux aquatiques et la ressource en eau, et notamment :

- Préserver les éléments de Trame Verte et Bleue supports des continuités écologiques au sein des marais ouverts (réseau hydrographique)
- Protéger de l'urbanisation une zone tampon le long du réseau hydrographique
- Assurer la protection des principaux boisements et des cœurs de vallons humides

La déclinaison réglementaire de ces objectifs passe par l'identification sur les documents graphiques de bandes tampons définies de part et d'autre des cours d'eau. Au sein de ces bandes tampons le règlement interdit les nouvelles constructions et impose la protection de la ripisylve.

Les cours d'eau et canaux concernés sont cartographiés à partir de la BD Topo (donnée cartographique produite par l'IGN). Il s'agit des éléments structurants du réseau hydrographique, cartographiés en tant que tel dans l'état initial de l'environnement (trame bleue).

La largeur minimale de la bande tampon varie selon l'importance de la masse d'eau concernée et selon sa largeur moyenne. Ont été appliquées les règles suivantes :

- Bande tampon de 60m (soit 30m de part et d'autre de l'axe central) pour la Sèvre Niortaise
- Bande tampon de 40m (soit 20m de part et d'autre de l'axe central) pour les cours d'eau intermédiaires. Cela concerne « le canal de marans à la rochelle », « le canal maritime de marans à la mer » avec une petite partie de « la Sèvre Niortaise » et « le canal du curé ».
- Bande tampon de 30m (soit 15m de part et d'autre de l'axe central) pour les plus petits cours d'eau (« canal des pères », « canal de la brune », « canal de la brie », « canal antichar », « canal de la banche », « grand canal de vix », « contre-bot de vix », « canal évacuateur dit des boches », « canal du marais sauvage », « canal de mouillepiéd », « la vendée », « canal du mignon », « bief du roseau », « le crêpe », « le fossé noir », « la courance », « le benu », « le fossé de prunel »)

Les zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides sont des milieux présentant un intérêt écologique fort lorsqu'ils n'ont pas été modifiés par l'homme. Ils jouent également un rôle majeur dans la régulation hydraulique et l'épuration des eaux. La loi sur l'eau définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

La protection des zones humides est un enjeu majeur qui fait l'objet de la plus grande attention de la part des autorités compétentes. Sur la CdC Aunis Atlantique, un travail d'identification des zones humides avérées, au moyen d'analyses pédologiques et botaniques, a été réalisé parallèlement aux travaux d'élaboration du PLUi. Il répond au cahier des charges défini par le forum des marais atlantiques et l'agence de l'eau. Cette étude a porté sur 17 des 20 communes de la CdC. En effet, sur les communes de Benon, Angliers, et Andilly-les-Marais, des inventaires de zones humides avaient déjà été réalisés dans le cadre du SAGE Sèvre niortaise Marais poitevin par l'IISBN entre 2014 et 2017.

Sur toutes les communes, les inventaires ont été réalisés en dehors de la vaste zone humide du Marais Poitevin délimitée par le Forum des Marais Atlantiques. Il faut noter que cette zone humide n'a pas été identifiée selon les mêmes critères que celles présentées ci avant. Elle correspond davantage à une vaste entité géographique et paysagère.

En application du PADD qui prévoit la protection des vallons humides mais de limiter l'urbanisation sur des terrains accueillant une zone humide, les zones humides avérées ainsi inventoriées sont identifiées dans les documents graphiques du PLUi et protégées dans le règlement correspondant.

2. Traduction réglementaire des enjeux paysagers dans le PLUi-H

5 typologies d'éléments à protéger pour motifs d'ordre paysager :

Les arbres isolés remarquables au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés protégés et identifiés sur les documents graphiques l'ont été selon différents critères en fonction de leur emplacement :

- dans les bourgs, ils apportent une note végétale et une certaine respiration au sein de l'urbain à dominante minérale,
- en frange urbaine, ils permettent une meilleure intégration du bâti,
- en espace agro-naturel, ils constituent un repère dans le paysage et le mettent en valeur.

Il est à noter que ces arbres ne sont pas seulement protégés pour leur caractère exceptionnel, mais aussi pour leur situation, leur nature, leur histoire ou leur taille. Sur le territoire, les arbres isolés sont un motif paysager rare, renforçant ainsi leur intérêt patrimonial.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Tout comme les arbres isolés, les alignements d'arbres protégés et identifiés sur les documents graphiques l'ont été selon différents critères en fonction de leur emplacement :

- dans les bourgs, ils apportent une note végétale, une certaine respiration et structurent l'espace urbain,
- en frange urbaine, ils permettent une meilleure intégration du bâti,
- le long des axes de circulation, ils créent une perspective visuelle et structurent l'espace.

Il est à noter que ces alignements d'arbres ne sont pas seulement protégés pour leur caractère exceptionnel, mais aussi pour leur situation, leur nature, leur histoire ou leur taille.

Les haies remarquables protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Le territoire d'Aunis Atlantique est majoritairement constitué de paysages de plaines et de marais, et son relief est assez doux. Ainsi les haies, en plus de permettre le déplacement des espèces, apportent une diversité dans la perception des paysages et des ambiances depuis les axes de circulation.

Les haies permettent également l'insertion paysagère du bâti, que l'on soit en zone urbaine, agricole ou naturelle.

Ainsi, les haies longeant les principaux axes de communication ont été protégées afin de conserver la diversité des ambiances et des vues depuis ces axes mais aussi de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments les longeant.

Les boisements remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Tout comme les autres motifs paysagers, les boisements constituent un motif paysager relativement rare sur le territoire d'Aunis Atlantique, exception faite aux marais mouillés et aux forêts et bois de Benon. Ainsi, lorsqu'ils sont présents dans les espaces ouverts, ils marquent de leur empreinte le paysage et constituent un patrimoine important à préserver.

Les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

D'autres boisements sont protégés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et correspondent alors à des Espaces Boisés Classés. Il s'agit des boisements situés à proximité immédiate des bourgs, là où leur présence est d'autant plus importante au regard de leur impact sur l'intégration paysagère de ces bourgs.

Les boisements les plus significatifs de la commune de Charron, seule commune soumise à la loi Littoral, ont également été classés en EBC au titre de l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme – Cf. dossier.

Pour information, l'ancien POS comptabilisait 14.28 hectares. Le projet de PLUi-h porte ce nombre à 5,46 hectares. Le bilan est négatif puisque 8.82 hectares ont été supprimés des EBC. Néanmoins, cette suppression s'explique notamment par la mise en place d'autres outils, par exemple l'OAP Lisières Urbaines et les cours d'eau et ripisylves remarquables de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- **Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme**

Deux types de changements de destination ont été mis en place pour :

- La protection du patrimoine agricole : les changements de destination vers l'habitat

Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ne concernent que des bâtiments anciens, en pierres et patrimoniaux.

Les critères de sélection ont été les suivants :

- Hors exploitation agricole en fonctionnement
- Proximité des réseaux
- Qualité patrimoniale

Les 6 bâtiments susceptibles de changer de destination vers le logement sont:

- Nuaille d'Aunis : AB0492
- Nuaille d'Aunis : AE0043
- Le Gué d'Alléré : OC0365
- Saint Jean de Liversay : ZV025
- Taugon : ZD0383
- Angliers : OB0100

- La protection du patrimoine hydraulique : le changement de destination vers l'équipement

Ce changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ne concerne qu'une maison d'éclusier à Andilly. L'objectif de la commune est de réaliser un équipement à une vocation touristique pour la création d'un bureau d'accueil et d'information au public.

Le bâtiment susceptible de changer de destination vers l'équipement est :

- Andilly : OB0014

- **Les linéaires commerciaux et les locaux commerciaux**

Les élus ont fait le choix de mettre l'accent sur la qualité commerciale des centres villes à Marans, Courçon, Villedoux.

La volonté politique est de protéger les commerces de proximité des centres-bourgs des poles structurants car ces poles sont les seuls à avoir une densité commerciale intéressante permettant de maintenir une véritable vie dans les bourgs.

En ce qui concerne Villedoux, l'utilisation de l'outil relève d'une volonté municipale.

L'article L151-16 du code de l'urbanisme a été mobilisé pour encadrer les destinations des rez-de-chaussés existants et de ne pas permettre un quelconque changement de destination.

Pour compléter cet outil, le règlement encadre les surfaces des commerces en zones U et AU, UX, AUX, en tenant compte du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT du Pays d'Aunis.

Les zones inondables

Les zones inondables reportées sur les documents graphiques sont celles issues de l'atlas des zones inondables. Une réglementation associée est reportée dans le règlement distinguant les zones fréquemment inondées de celles exceptionnellement inondées.

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit

Dans un souci de simplification réglementaire et pour éviter « d'alourdir » le règlement écrit, certaines règles ont été basculées dans les dispositions communes. Les règles qui ont été introduites dans cette partie s'appliquent de manière indifférenciée, sur chacune des zones du PLUi-h.

Cela concerne les règles suivantes :

- **ARTICLE 1: Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**
- **ARTICLE 2 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**
- **ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**
- **ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**
- **ARTICLE 5: Conditions de desserte des terrains par les réseaux**
 - Eau potable
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electricité
 - Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

ARTICLE 6 : Les clôtures

Le patrimoine de la commune est également constitué par la qualité de la transition espace public/ espace privé.

Il est donc décidé d'actionner l'article R421-12, alinéa d) sur l'ensemble de la commune et donc de soumettre les clôtures à déclaration préalable (DP obligatoire sur les secteurs soumis à l'article L151-19 du code de l'urbanisme).

Il s'agit de préserver ces murs en pierre. Il s'agit aussi d'être vigilant à la construction de nouvelles clôtures afin que celles-ci s'harmonisent au mieux avec les clôtures existantes.

Les dispositions spécifiques à chaque zone

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

- Destinations autorisées et sous destinations autorisées
- Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées
- Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à conditions particulières (s'il y en a) au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Règles volumétriques et d'implantation (hauteur, distances par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, entre les constructions, emprise au sol et surface de plancher des constructions)
- Qualité urbaine, architecturale et environnementale
- Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le choix des règles pour chaque zone et secteur a été guidé par l'ambition des élus d'assurer le bon fonctionnement équilibré de leur territoire.

D. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI-H, ZONE PAR ZONE

Les zones Urbaines

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		<ul style="list-style-type: none"> • Les bourgs dont les bourgs bicéphales (Charron et Bourg Chapon, Andilly et Sérigny) • Les hameaux mobilisables (cf première partie du RP) • Les dents creuses jusqu'à 5000 m² 	Mixte (dominante habitat)	<ul style="list-style-type: none"> • Restructurer les espaces urbanisés • Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains • Assurer une densification du tissu urbain. • Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat. • Préserver le commerce de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Mixité des destinations et sous destinations • Densification encouragée par la libéralisation des règles d'emprise et de volume • Réglementation concernant la réhabilitation • Règles de stationnement permettant d'éviter un stationnement anarchique sur le domaine public • Sur certaines dents creuses entre 2500m² et 5000m², OAP 'densification de l'habitat' avec une opération d'aménagement d'ensemble à respecter 	<p>La zone U correspond à l'enveloppe urbaine des différents bourgs et hameaux constructibles car elle est constituée par une densité significative de constructions. Les dents creuses de 2500 m² à 5000 m² sont concernées par une OAP « densification de l'habitat ».</p> <p><u>Loi littoral</u>: Sur Charron, la zone U correspond à l'enveloppe urbaine des deux villages existants au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Les deux noyaux urbains les plus importants ont été qualifiés de « village » au sens de la circulaire de 2006 le définissant ainsi: « ensemble de constructions organisé comprenant ou ayant compris dans un passé récent des équipements publics ou privés créant une vie de village (commerces, services publics...) ». Il n'y a pas d'« agglomération » au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme sur Charron.</p>
	Uh	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs actuels d'EPADH • Les secteurs actuels d'EHPAD ou de résidences seniors situés à l'intérieur de l'enveloppe 	Habitat, sous destination hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte l'existence d'EHPAD ou de résidences seniors existantes tout en permettant leur développement ponctuel par extension. 	<ul style="list-style-type: none"> • Spécialité des destinations 	<p>Les secteurs zonés en Uh sont soit intégrés à l'enveloppe urbaine des bourgs, soit comptabilisés dans les surfaces consommées en extension.</p> <p><u>Loi littoral</u>: Sur Charron, un secteur Uh est en discontinuité du village de Bourg Chapon. Il s'agit du château de Charron qui porte un</p>

		urbaine des bourgs. <ul style="list-style-type: none"> Les secteurs futurs situés en extension de l'enveloppe urbaine des bourgs s'ils sont raccordés par les réseaux. 				EHPAD. On ne peut pas à proprement parlé de discontinuité puisque cette règle ne concerne que les extensions de l'urbanisation hors il s'agit d'un secteur pré-existant. En outre, ce secteur peut être considéré comme rattaché à l'enveloppe urbaine de Bourg Chapon par la zone 1AU qui sera urbanisée durant le PLUi.
	Uj	Les secteurs de jardins familiaux.	Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la réalisation d'abri de jardin sur des espaces de jardins familiaux 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Constructibilité très limitée (25m² d'ES) 	Il existe trois sites de jardins familiaux : un à Angliers, un à Courçon, un à Marans.
UE		<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs actuels d'équipements situés à l'intérieur ou à l'extérieur de l'enveloppe urbaine des bourgs. Les secteurs futurs situés en extension de l'enveloppe urbaine des bourgs s'ils sont raccordés par les réseaux. 	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la réalisation d'équipements publics, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume 	<p>Il s'agit des secteurs d'équipements existants situés à l'intérieur ou à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (école, mairie, collèges, équipements sportifs, cimetière, déchetterie, STEP...).</p> <p>Il s'agit enfin, de secteurs d'extension dès lors qu'ils sont raccordés aux réseaux, qu'ils concernent une superficie peu importante et un projet ponctuel (extension cimetière, création salle des fêtes, agrandissement école, extension STEP...).</p> <p>Les secteurs zonés en UE sont donc soit intégrés à l'enveloppe urbaine des bourgs, soit comptabilisés dans les surfaces consommées en extension, soit situés au sein de la zone A ou N (avec non comptabilisation de consommation d'espace pour les existants ne se développant pas et comptabilisation de consommation d'espace pour les extensions (Benon, extension STEP, le Gué, extension équipement sportif).</p> <p><u>Loi littoral</u> : Sur Charron, une zone UE se situe dans l'enveloppe urbaine du village de Charron au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>Il existe une zone UE en discontinuité. Il s'agit de la station d'épuration pour laquelle, il a été fait application de l'article L121-4 du CU.</p>

US		Un secteur actuel et un secteur d'extension concerné par un cabinet médical (Andilly) raccordé aux réseaux	Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> Permettre l'extension du cabinet médical d'Andilly 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Densification par libéralisation des règles d'emprise 	Il s'agit d'un secteur d'extension de superficie médiocre pour lequel un zonage US est nécessaire pour limiter les destinations rendues possibles sur le site.
UT		Les secteurs actuels liés au tourisme à dominante bâti (hôtels...) situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des bourgs.	Commerce et activités de service, sous destination hébergement hôtelier et touristique;	<ul style="list-style-type: none"> Permettre l'émergence de nouveaux projets touristiques Maintenir et développer les activités touristiques existantes Eviter la mutation vers l'habitat de secteurs à dominante touristique 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Densification encouragée par libéralisation des règles d'emprise et de volume 	Les secteurs zonés en UT sont donc intégrés à l'enveloppe urbaine des bourgs. Il s'agit pour la plupart d'hôtels ou de gîtes. L'un est situé à Nuailé, l'autre à Marans.
UX		Les secteurs actuels économiques généralistes	Mixité des fonctions économiques (toutes les destinations économiques sont visées)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Interdiction des constructions nouvelles artisanales et des commerces de détail de plus de 400 m² de surface de plancher (DAC) Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	Les secteurs zonés en UX sont soit : <ul style="list-style-type: none"> Acteurs économiques installés dans le « diffus », donc de petite envergure (entreprise seule ou regroupement de deux ou trois entreprises) ZAE n'ayant pas de destination affirmée (Gué d'Alléré, Saint François à Marans, Bel Air à Andilly) Le règlement de UX en autorisant le commerce permet de respecter le DAC pour ce qui concerne les ZACOM (Saint François à Marans pour son secteur marchand, , Bel Air à Andilly pour son secteur marchand).

	UXai	Les secteurs actuels économiques à dominante artisanat lourd et industriel	Spécialité des fonctions économiques (artisanat lourd et industrie)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat Eviter la mutation vers le commercial 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	Les secteurs zonés en UXai sont les ZAE à vocation industrielle et/ou artisanale : <ul style="list-style-type: none"> Saint Ouen d'Aunis, un nouveau sites au Breuil Angliers, extension du garage Marans, Simafex Marans, ZI de la Pénissière Marans, ZI du Port Andilly, ZAE Bel Air, secteur nord (secteur non marchand, hors ZACOM) Charron, ZAE du Peu Relevé Courçon, la minoterie Saint Jean de Liversay, ZAE de Luché Saint Sauveur, ZAE Beaux Vallons Villedoux, ZAE les Cerisiers <p><u>Loi littoral</u> : Sur Charron, une zone UXai (le Peu Relevé) se situe dans l'enveloppe urbaine du village de Bourg Chapon au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.</p>
i	UXaic	Les secteurs actuels économiques à dominante artisanat lourd et industriel ayant également une composante bureau	Spécialité des fonctions économiques (artisanat lourd et industrie, bureau)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	Le secteur zoné en UXaic correspond à la ZAE de Courçon qui a une dominante industrielle et/ou artisanale mais qui porte également des locaux à usage de bureaux.
	UXc	Les secteurs actuels économiques à dominante commerciale	Spécialité des fonctions économiques (commerce et activités de service)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat Eviter une mutation vers l'artisanat ou l'industrie 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Interdiction des constructions nouvelles artisanales et des commerces de détail de plus de 400 m² de surface de plancher (DAC) Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	Les secteurs zonés en UXc sont les ZAE à vocation commerciale: <ul style="list-style-type: none"> Charron, ZAE les Morines Ferrières, ZAE de l'Aunis et Saint Sauveur / Les Renfermis (ZACOM) <p><u>Loi littoral</u> : Sur Charron, une zone UXc (les Morines) se situe dans l'enveloppe urbaine du village de Bourg Chapon au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement de UXc en n'autorisant que les destinations à vocation commerciale permet</p>

						de respecter le DAC pour ce qui concerne les ZACOM.
	UXp	Les secteurs actuels économiques à dominante portuaire	Spécialité des fonctions économiques (industrie interdite)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Densification par libéralisation des règles d'emprise Règles particulières renforcées pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	<p>Le zonage UXp concerne le corps de garde à Charron et le port de Marans. Il s'agit de permettre une évolution de ces secteurs économiques pour les activités portuaires tout en assurant l'insertion paysagère des constructions autorisées (hauteur limitée).</p> <p><u>Loi littoral</u> : sur Charron, le zonage UXp se limite aux constructions existantes. Il n'y a pas d'extension de l'urbanisation. Les constructions existantes sont liées à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau (port à sec) et aux cultures marines (mytiliculteurs). Le zonage UXp respecte donc les dispositions des articles L 121-10 et L121-17 du code de l'urbanisme.</p>
	UXpp	Les secteurs actuels économiques à dominante portuaire	Spécialité des fonctions économiques (industrie interdite)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Constructions nouvelles interdites 	<p>Pour des raisons paysagères et environnementales, toute construction est interdite sur le site Port du Pavé, à Charron. Il s'agit seulement de reconnaître la destination du site tout en le préservant.</p> <p><u>Loi littoral</u> : sur Charron, le zonage UXpp se limite à la jettée du Port du Pavé qui ne porte aucune construction. Il n'y a pas d'extension de l'urbanisation. Ce zonage s'explique par la volonté de consacrer l'usage de ce site lié aux cultures marines (mytiliculteurs, zone de mouillage de pêche). Le zonage UXpp respecte donc les dispositions des articles L 121-10 et L121-17 du code de l'urbanisme.</p>

Les zones A Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitations	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
1AU		<ul style="list-style-type: none"> Les dents creuses de plus de 5000 m² dans les bourgs et les hameaux mobilisables Les zones d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine des bourgs 	Mixte (à dominante habitat)	<ul style="list-style-type: none"> Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines variées Assurer une densification du tissu urbain. Organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> Mixité des destinations et sous destinations Obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique) Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume 	<p>Les secteurs 1AU se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs.</p> <p>Les secteurs zonés en 1AU sont comptabilisés dans les surfaces consommées en extension.</p> <p>Ces secteurs sont réglementés également par des OAP qui fixent des objectifs de densités, de principes d'aménagement viaires et de protection, de principes de gestion des eaux pluviales ...</p> <p><u>Loi littoral</u>: sur Charron, les zones 1AU sont en continuité de l'enveloppe urbaine du village de Bourg Chapon au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Aucune des extensions zonées en 1AU ne se situent en espace proche du rivage (cf Aepr, méthode de délimitation des espaces proches du rivage). En effet, l'une d'entre elle est mitoyenne au zonage Aepr (espace proche du rivage). Son exclusion des espaces proches du rivage s'explique par une différence de relief importante. Ce secteur se situe sur la partie haute de l'île de Bourg Chapon. Cette différence de relief a servi de limite à la délimitation des espaces proches du rivage, au niveau des espaces urbanisés.</p>
	1AUh	<ul style="list-style-type: none"> Les zones de création des EHPAD ou des résidences séniors 	Habitat, sous destination hébergement	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations et sous destinations Obligation de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique) Densification possible par libéralisation des règles d'emprise et de volume 	<p>Les secteurs 1AUh se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs.</p> <p>Les secteurs zonés en 1AUh sont comptabilisés dans les surfaces consommées en extension.</p> <p>Ces secteurs sont réglementés également par des OAP qui fixent des objectifs de densités, d'adaptation à la pente, de principes de gestion des eaux pluviales ...</p> <p>Les communes qui portent des secteurs 1AUh sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> Angliers Saint Ouen Villedoux (en partie car une portion est en équipement par un zonage 1AUhE)
1AUE		<ul style="list-style-type: none"> Les zones de création d'équipements situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine des bourgs et non raccordés par les réseaux. 	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la réalisation d'équipements publics, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations et sous destinations Obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique) Densification possible par libéralisation des règles d'emprise et de volume 	<p>Les secteurs 1AUE se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs ou en continuité de zones 1AU répondant à d'autres destinations.</p> <p>Les secteurs zonés en 1AUE sont comptabilisés dans les surfaces consommées en extension.</p> <p>Les communes qui portent des secteurs 1AUE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> Marans Saint Ouen Andilly Courçon Villedoux

		<ul style="list-style-type: none"> Les zones d'extension d'équipements situés à l'extérieur l'enveloppe urbaine des bourgs et non raccordés par les réseaux. 				<ul style="list-style-type: none"> Ferrières
1AUh E		<ul style="list-style-type: none"> Une zone d'équipement et d'hébergement à Villedoux 	Cf 1AUh et 1AUE	<ul style="list-style-type: none"> Cf 1AUh et 1AUE 	<ul style="list-style-type: none"> Cf 1AUh et 1AUE 	Cf 1AUh et 1AUE Ce secteur 1AUhE situé à Villedoux portera à la fois des équipements et une structure d'hébergements pour personnes âgées. Il est impossible aujourd'hui de d'arrêter avec précisions les contours de chaque emprise, c'est pourquoi, il a été décidé de soumettre la totalité du site aux deux réglementations.
1AUX		Les zones d'extensions économiques généralistes	Mixité des fonctions économiques (toutes les destinations économiques sont visées)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'extension à vocation économique non compatible avec les zones d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations et sous destinations Interdiction des constructions nouvelles artisanales et des commerces de détail de moins de 400 m² de surface de plancher (DAC) Obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique) Densification possible par libéralisation des règles d'emprise et de volume Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	Les communes portant un zonage 1AUX sont : <ul style="list-style-type: none"> Ferrières, ZAE de l'Aunis (ZACOM) Angliers, ZAE le Both Le règlement de 1AUX en autorisant le commerce permet de respecter le DAC pour ce qui concerne les ZACOM.
	1AUXai	Les zones d'extensions économiques à dominante artisanat lourd et industriel	Spécialité des fonctions économiques (artisanat lourd et industrie)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'extension à vocation économique non compatible avec les zones d'habitat Assurer une spécialisation industrielle et/ou artisanale. 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations et sous destinations Obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique) Densification possible par libéralisation des règles d'emprise et de volume 	Les communes portant un zonage 1AUXai sont : <ul style="list-style-type: none"> Ferrières, ZAE de l'Aunis (secteur non marchand, hors ZACOM) Marans, ZAE Saint François (secteur non marchand, hors ZACOM) Le Gué d'Alléré, ZAE Saint Sauveur, ZAE Beaux Vallons Saint Ouen, ZAE le Breuil Villedoux, ZAE les Cerisiers Andilly, ZAE Bel Air (secteur non marchand, hors ZACOM)

					<ul style="list-style-type: none"> Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	
	1AUXc	Les zones d'extensions économiques à dominante commerciale	Spécialité des fonctions économiques (commerce et activités de service)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'extension à vocation économique non compatible avec les zones d'habitat Assurer une spécialisation commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations et sous destinations Interdiction des constructions nouvelles artisanales et des commerces de détail de moins de 400 m² de surface de plancher (DAC) Obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique) Densification possible par libéralisation des règles d'emprise et de volume Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	Les communes portant un zonage 1AUXc sont : <ul style="list-style-type: none"> Villedoux, les Cerisiers Angliers (centralité commerciale) Ferrières, ZAE de l'Aunis (ZACOM) Marans, Saint Francois (ZACOM) Le règlement de 1AUXc en n'autorisant que les destinations à vocation commerciale permet de respecter le DAC pour ce qui concerne les ZACOM.
	2AU	Les zones d'extensions à dominante habitat	Mixte (à dominante habitat)	<ul style="list-style-type: none"> Créer une zone d'habitat à long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> Interdiction des constructions nouvelles dans la destination habitat Règles strictes et contraignantes d'emprise au sol (30 m²) et de hauteur (4,50 mètres) dans la destination équipements 	Les secteurs 2AU se situent en densification ou en extension des enveloppes urbaines des bourgs. Les communes concernées par des zones 2AU sont : <ul style="list-style-type: none"> Saint Ouen Longèves Benon Marans Les secteurs 2AU sont des secteurs d'urbanisation à long terme qui nécessiteront une révision du document d'urbanisme.
	2AUX	Les zones d'extensions à dominante économique	Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Créer une zone d'activités économiques (ou leur extension) à long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> Interdiction des constructions nouvelles dans la destination économie Règles strictes et contraignantes d'emprise au sol (30 m²) et de hauteur (4,50 mètres) dans la destination équipements 	Les secteurs 2AUX se situent en extension des enveloppes urbaines des zones d'activités économiques existantes. Il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> Villedoux, ZAE Les Cerisiers Marans, ZAE Saint François Ferrières, ZAE de l'Aunis Angliers, ZAE le Both Andilly, ZAE Bel Air sud Les secteurs 2AUX sont des secteurs d'urbanisation à long terme qui nécessiteront une révision du document d'urbanisme.

Les zones Agricoles

	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
A		<p>Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles).</p> <p>Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrés à la zone agricole.</p>	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes et permettre la création de nouveaux sièges. Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles (habitation et bâtiments fonctionnels (sans condition de surface)) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...) Constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles autorisées Eoliennes de grande hauteur autorisées Equipements limités à 50 m² d'emprise au sol Réglementation concernant la réhabilitation 	<p>Il s'agit de soutenir la filière agricole en autorisant de nouveaux sièges agricoles, des bâtiments agricoles dans les sièges existants et la création de logements pour les agriculteurs.</p> <p>Les extensions ou annexes à l'habitation des tiers et des agriculteurs ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p>
Ac		Idem mais sur la commune de Charron	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes et permettre la création de nouveaux sièges. Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles (habitation et bâtiments fonctionnels (sans condition de surface)) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat de façon limitée (emprise au sol...) constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles autorisées Eoliennes de grande hauteur autorisées Equipements limités à 50 m² d'emprise au sol Réglementation concernant la réhabilitation 	<p>Il s'agit de soutenir la filière agricole en autorisant de nouveaux sièges agricoles, des bâtiments agricoles dans les sièges existants et la création de logements pour les agriculteurs.</p> <p>Les extensions à l'habitation ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p> <p><u>Loi littoral</u> : il est fait application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme qui permet l'installation de bâtiments agricoles (ou liés aux cultures marines) en discontinuité des zones urbanisées.</p> <p>Les annexes à l'habitation sont interdites car elles ne respectent pas le principe de continuité avec le bâtiment existant.</p> <p>Dans la destination équipement public, la possibilité d'édifier 50 m² d'emprise au sol n'est pas considérée comme une extension de l'urbanisation en discontinuité du fait de</p>

						la faible envergure de la construction envisagée.
	Ap	L'espace à vocation agricole concerné par la Zone Humide du Marais Poitevin	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que les qualités environnementales de ces espaces Permettre la pérennité et des exploitations agricoles existantes Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux bâtiments agricoles au sein des exploitations existantes (habitation et bâtiments fonctionnels (2500 m² d'emprise au sol maximum)) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...) constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles autorisées Eoliennes de grande hauteur interdites Equipements limités à 50 m² d'emprise au sol Règlementation concernant la réhabilitation 	<p>La zone Ap correspond à la zone humide du marais poitevin.</p> <p>Il s'agit de soutenir la filière agricole en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les sièges existants et la création de logements pour les agriculteurs.</p> <p>Il s'agit d'éviter le mitage agricole (l'implantation de nouveaux sièges) pour préserver la ZHMP.</p> <p>Les extensions ou annexes à l'habitation ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p> <p>Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Ap qui est une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales. Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit le schéma éolien réalisé par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique.</p>
	Apc	Idem sur la commune de Charron.	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que les qualités environnementales de ces espaces Permettre la pérennité et des exploitations agricoles existantes Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux bâtiments agricoles au sein des exploitations existantes (habitation et bâtiments fonctionnels (2500 m² d'emprise au sol maximum)) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat de façon limitée (emprise au sol...) Eoliennes de grande hauteur interdites constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la 	<p>La zone Ap correspond à la zone humide du marais poitevin sur Charron.</p> <p>Il s'agit de soutenir la filière agricole en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les sièges existants et la création de logements pour les agriculteurs.</p> <p>Il s'agit d'éviter le mitage agricole (l'implantation de nouveaux sièges) pour préserver la ZHMP.</p> <p>Les extensions à l'habitation ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela,</p>

					<p>commercialisation des produits agricoles autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eoliennes de grande hauteur interdites • Equipements limités à 50 m² d'emprise au sol • Réglementation concernant la réhabilitation 	<p>il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p> <p><u>Loi littoral</u> : il est fait application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme qui permet l'installation de bâtiments agricoles (ou liés aux cultures marines) en discontinuité des zones urbanisées.</p> <p>Les annexes à l'habitation sont interdites car elles ne respectent pas le principe de continuité avec le bâtiment existant.</p> <p>Dans la destination équipement public, la possibilité d'édifier 50 m² d'emprise au sol n'est pas considérée comme une extension de l'urbanisation en discontinuité du fait de la faible envergure de la construction envisagée.</p> <p>Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Apc qui est une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales (notamment pour son caractère littoral). Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit une étude réalisée par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique.</p>
	Aepr	L'espace à vocation agricole concerné par les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres de la loi littoral (donc jusqu'à la limite transversale de la mer sur Charron)	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser des espaces présentant un fort potentiel paysager et environnemental. 	<ul style="list-style-type: none"> • Interdire la construction de nouveaux bâtiments agricoles (et ceux liés aux cultures marines) • Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat de façon limitée (emprise au sol...) sauf dans la bande des 100 mètres. • Eoliennes de grande hauteur interdites • constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles interdites • Equipements limités à 50 m² d'emprise au sol (sauf bande des 100 mètres) • Réglementation concernant la réhabilitation 	<p>Les espaces proches du rivage sur la commune de Charron se caractérisent par un relief très plat. La vue n'est donc pas stoppée par le relief. Il était donc important de limiter au maximum l'édification de construction importante pour préserver ce paysage.</p> <p>Ainsi, pour tracer le secteur Aepr, ont été retenu comme critère :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la distance (minimum 500 mètres du rivage) -le relief (plat) -la visibilité de la mer <p>Dans la plaine agricole, distance et covisibilité ont joué un rôle prédominant pour délimiter les espaces proches du rivage car le relief est très plat.</p>

					<p>En limite des zones urbanisées de Bourg Chapon et de Charron, le critère issu du relief a été privilégié car il s'agit des « îles » historiques du marais poitevin, avec donc, un relief très prononcé qui a permis l'implantation historique des hommes sur le territoire. Les terrains situés sur ces « îles » (espaces hauts) ont donc été exclus des espaces proches du rivage. Cela explique pourquoi aucune des extensions zonées en 1AU ne se situent en espace proche du rivage. En effet, l'une d'entre elle est mitoyenne au zonage Aepr (espace proche du rivage). Son exclusion du zonage Aepr s'explique par cette différence de relief importante. Ce secteur se situe sur la partie haute de l'île de Bourg Chapon.</p> <p>Au sujet des extensions à l'habitation, en Aepr, celles-ci ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p> <p>Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Apc qui est une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales (notamment pour son caractère littoral). Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit une étude réalisée par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique.</p> <p><u>Loi littoral</u>: L'article L121-10 laisse la possibilité d'autoriser les constructions liées aux cultures marines dans les espaces proches du rivage. Le choix a été fait de ne pas les autoriser car d'une part, il n'existe à ce jour aucune exploitation de ce type sur site qui nécessiterait une évolution. De plus, il a été également décidé de ne pas autoriser</p>
--	--	--	--	--	---

						<p>de nouvelles implantations pour les raisons paysagères citées plus haut.</p> <p>Dans la destination équipement public, la possibilité d'édifier 50 m² d'emprise au sol n'est pas considérée comme une extension de l'urbanisation en discontinuité du fait de la faible envergure de la construction envisagée.</p> <p>La bande des 100 mètres de la loi littoral est intégrée au zonage Aepr. Cette bande constitue un espace non urbanisé inconstructible.</p>
	Aenr	Le secteur préférentiel de développement éolien	<p>Agricole et forestière et équipements pour les destinations dominantes</p> <p>Habitation pour la destination secondaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché Localiser un secteur de développement préférentiel pour l'éolien de grande hauteur 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir la filière agricole par la construction de bâtiments agricoles nouveaux dans les sièges d'exploitation existants (nouveaux sièges interdits) et en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Autoriser les éoliennes de plus de 12 mètres Constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles interdites Permettre aux tiers l'édification d'extensions et d'annexes à l'habitat de façon limitée (emprise...) Règlementation concernant la réhabilitation Equipements limités à 50 m² d'emprise au sol (sauf éoliennes) 	<p>Ce secteur est un secteur de localisation préférentielle de développement éolien. D'ailleurs, ce secteur porte déjà des éoliennes de grande hauteur. Il s'agit de regrouper sur ces zones le développement éolien et donc éviter une implantation diffuse des éoliennes de grandes hauteurs sur un territoire couvert par un PNR.</p> <p>Les exploitations agricoles en place pourront se développer par la construction de nouveaux bâtiments mais aucune nouvelle exploitation ne pourra être créée. Des éoliennes de grandes hauteurs pourront, si des études complémentaires le confirment, être implantées en Aenr.</p> <p>Les extensions ou annexes à l'habitation ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p>

Les zones Naturelles

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
N		Les espaces naturels et agricoles correspondant aux : <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de réseaux de haies denses Secteurs du marais mouillé Réservoirs de biodiversité (principaux et locaux) Continuité écologiques Abords de la Sèvre Niortaise et de la Vendée 	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager, ainsi qu'un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché Permettre la pérennité des exploitations agricoles existantes Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la filière agricole par la construction d'extensions aux bâtiments agricoles (habitation et bâtiments fonctionnels (300 m² d'ES maxi et 500 m² d'ES pour les serres)) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Eoliennes de grande hauteur interdites Constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles interdites Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...) Règles générales de protection des haies et boisements Equipements limités à 30 m² d'emprise au sol 	Il s'agit de soutenir la filière agricole en autorisant extensions de bâtiments agricoles dans les sièges existants et la création de logements pour les agriculteurs. Les extensions ou annexes à l'habitation ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée. Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone N qui est une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales. Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit une étude réalisée par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique.
	Nc	Idem sur Charron	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager, ainsi qu'un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché Permettre la pérennité des exploitations agricoles existantes Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la filière agricole par la construction d'extensions aux bâtiments agricoles (habitation et bâtiments fonctionnels (300 m² d'ES maxi et 500 m² d'ES pour les serres)) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) Eoliennes de grande hauteur interdites Constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles interdites Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat de façon limitée (emprise au sol...) Règles générales de protection des haies et boisements Equipements limités à 30 m² d'emprise au sol 	Il s'agit de soutenir la filière agricole en autorisant extensions de bâtiments agricoles dans les sièges existants et la création de logements pour les agriculteurs. Il s'agit aussi sur les secteurs à fort potentiel maraicher, d'encadrer l'autorisation des serres maraichères. Les extensions à l'habitation ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée. Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Nc qui est une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales (notamment pour son caractère littoral). Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit une étude réalisée par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux

						<p>paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique.</p> <p><u>Loi Littoral</u> : dans la destination équipement public, la possibilité d'édifier 30 m² d'emprise au sol n'est pas considérée comme une extension de l'urbanisation en discontinuité du fait de la faible envergure de la construction envisagée.</p>
	Np	<p>Les espaces naturels et agricoles correspondant aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • site classé • Espaces Naturels Sensibles • zone de préemption ENS 	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et limiter la constructibilité de ces zones • Permettre le développement de la filière forestière. 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la filière forestière par la construction de nouveaux bâtiments forestiers • Bâtiments agricoles interdits • Constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles interdites • Permettre aux tiers l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...) • Règles générales de protection des haies et boisements • Equipements limités à 30 m² d'emprise au sol 	<p>La zone Np couvre des zones de marais mouillés. Peu d'exploitations agricoles se situent en zone Np. Certaines étaient situées sur le pourtour de la zone Np et ont été exclues de ce zonage très protecteur. En effet, aucun bâtiment agricole n'y est autorisé.</p> <p>Le zonage Np concerne aussi de gros boisements. Pour soutenir la filière bois, des bâtiments forestiers sont autorisés.</p>
	Nr	<p>Les espaces remarquables au titre de la loi littoral, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estran • Vasières • Milieux temporairement immergés 	<p>Agricole et forestière dominante, Equipements secondaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel environnemental et paysager • Limiter la constructibilité de ces zones 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver strictement ces espaces naturels par l'interdiction de réaliser des constructions nouvelles. • Autoriser les aménagements légers visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme. • Règles générales de protection des haies et boisements 	<p>La zone Nr (espace remarquable loi littoral) a été définie en fonction des milieux définis par l'article R121-4 du code de l'urbanisme. En l'occurrence, il s'agit ici essentiellement de l'article R121-4, 1° pour une partie de l'estran, de l'article R121-4, 4° pour la partie naturelle de l'estuaire de la Sèvre Niortaise. Ces espaces sont également des vasières et milieux temporairement immergés tels que décrits à l'article R121-4, 5° du code de l'urbanisme.</p> <p>Indépendamment des critères réglementaires, un travail a été fait pour retenir au sein de ces espaces les milieux ayant des qualités intrinsèques. Les caractéristiques écologiques de ces espaces mais aussi le fait qu'il s'agisse de paysages remarquables du paysage naturel du littoral ont joué un rôle important dans leur délimitation. Rappelons que cette partie de la baie de l'Aiguillon est un vaste ensemble naturel, composé principalement de vasières et de prés salés. Son caractère maritime et humide lui</p>

						<p>confère un intérêt primordial pour l'accueil des oiseaux d'eau migrateurs et hivernants. Au rythme quotidien des marées, le paysage évolue, d'une baie dominée par de gigantesques vasières ou ne laissant apparaître que de vastes prés salés, jusqu'à l'immersion quasi totale de la baie cantonnée par des digues.</p> <p>Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Nr qui est une zone protégée pour des raisons paysagères et environnementales (notamment pour son caractère littoral). Le choix des périmètres d'implantation des éoliennes de grande hauteur suit une étude réalisée par le PNR. L'implantation des éoliennes de grande hauteur ne peut pas être autorisée sur la totalité d'un territoire couvert par un PNR. Les enjeux paysagers et environnementaux justifiant la création du PNR sont à l'origine de la réglementation plus stricte des éoliennes sur Aunis Atlantique. Rappelons également que seuls les aménagements légers ne sont autorisés en espace remarquable de la loi littoral. Les éoliennes ne relèvent pas de cette définition.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Les autres zones N

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destination	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
NDPM		Le territoire maritime de Charron	Non renseignée	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser le domaine public maritime Permettre la pérennité et le développement des usages économiques du DPM 	<ul style="list-style-type: none"> Réglementer la partie maritime du territoire de Charron Ne pas entraver les usages du DPM 	<p>La réglementation de la zone NDPM couvre l'intégralité de la partie maritime du territoire communal de Charron.</p> <p>Les éoliennes de grande hauteur ne sont pas strictement interdites en zone NDPM. Elles pourraient donc s'implanter si elles respectent les usages du domaine public naturel maritime et si elles ne portent pas atteinte aux écosystèmes marins.</p>
NC		<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs actuels de carrière à Courçon et Saint Sauveur. Le secteur d'extension de carrière à Courçon. 	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la spécialisation fonctionnelle des activités non compatibles avec les zones d'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Aucune construction autorisée 	La zone NC n'est pas considérée comme un STECAL puisqu'aucune construction n'est autorisée (L151-13 CU).
NE		Site du local pour artisans à Cramchaban	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la construction par la mairie d'un local de stockage à destination des artisans 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Densification par libéralisation des règles d'emprise 	<p>La zone NE n'est pas considérée comme un STECAL car la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est légalement admise en zone naturelle (L151-11,1^odu CU).</p> <p>Cramchaban : Le local construit sera mis à disposition des artisans de la commune pour stocker leur matériel. Il pourra également servir de stockage pour la mairie. Le terrain choisi est une propriété communale.</p>
	NE1	<ul style="list-style-type: none"> Secteurs existants d'équipements naturels à Charron, La Grève, Nuaille Secteur de création d'équipement naturel à Angliers 	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la création ou l'évolution de sites de loisirs à dominante naturelle 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Constructibilité très limitée (50m² d'ES) 	<p>Le secteur NE1 n'est pas considéré comme un STECAL car la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est légalement admise en zone naturelle (L151-11,1^odu CU).</p> <p>Charron : Il s'agit d'aménager le site des trois étangs et créer une halle ouverte (Zone De Solidarité – ZDS) suite à la tempête Xynthia. Ce secteur était auparavant un lotissement d'habitations, seule la « maison Albert » sera réhabilitée à la façon d'une halle ouverte. Le reste du secteur sera dédié à un espace de loisirs autour des étangs existants, avec l'observation de la biodiversité, l'aménagement de passerelles, de parcours de santé, de mobilier de détente, de plantation et de création de haies... Il n'y aura pas de constructions.</p>

						<p>Loi littoral : Sur Charron, une zone NE1 située dans l'enveloppe urbaine du village de Bourg Chapon au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>Il existe aussi une zone NE1 en discontinuité de l'enveloppe urbaine des villages, qui correspond aux équipements sportifs de la commune. Ce site était avant Xynthia en continuité de l'enveloppe urbaine de Bourg Chapon. Les destructions l'ont séparé de cette enveloppe. On ne peut donc pas à proprement parler de discontinuité puisque cette règle ne concerne que les extensions de l'urbanisation hors il s'agit d'un secteur préexistant, qui n'a pas vocation à se développer (50 m² au plus) et qui doit surtout être considéré comme fictivement rattaché à Bourg Chapon par les quartiers détruits.</p> <p>La Grève : Prise en compte de l'aire de loisirs existante de la Grève.</p> <p>Nuillé : Cet espace a été créé en 1991. Propriété de la commune, il est loué à l'association « La Carpe Aunisienne » qui en gère ce lieu de pêche et de détente. Actuellement, il est doté d'un bâtiment d'accueil et de réserve, d'un bâtiment sanitaire ainsi qu'un couvert avec des tables. Ce lieu doit être adapté aux exigences d'accessibilité du public et l'évolution des normes. De ce fait, Il devra subir des modifications nécessaires tant sur le terrain que sur les bâtiments. Il sera important aussi de prendre en compte l'évolution du projet qui imposera des modifications indispensables.</p> <p>Angliers : La commune souhaite aménager son cœur de bourg en créant un espace avant tout naturel, qui serait paysager et boisé ; faisant écho à la zone d'équipements en face. Il s'agirait en quelque sorte d'un futur parc municipal, agrémenté de plantations d'arbres et d'espaces de loisirs en aménagement léger, tel qu'un parcours de santé. Il n'est pas prévu de construction.</p>
NENR		Les parcs photovoltaïques à Marans, Andilly et Taugon	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Permettre l'implantation de trois parcs photovoltaïques sur des sites déjà artificialisés 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Constructibilité limitée (200 m² d'ES) 	<p>La zone NENR n'est pas considérée comme un STECAL car la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est légalement admise en zone naturelle (L151-11, 1^{er} du CU).</p> <p>Les trois sites retenus sont d'anciennes carrières, aussi, ils sont déjà artificialisés.</p>

Les STECALs

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destination	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
NULM		Site de la piste d'atterrissage ULM à Courçon	Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte du site existant de la piste d'atterrissage d'ULM de Courçon et de ses éventuels besoins de développement 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Constructibilité très limitée (50m² d'ES) 	Ce zonage permet de prendre en compte le site de la piste d'atterrissage d'ULM à Courçon.
NY		Aire de camping-car à Angliers	Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la réalisation d'une aire de camping car 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Constructibilité très limitée (50m² d'ES) 	Ce zonage correspond à la création d'une aire de camping-car. Il s'agit d'un projet porté par un privé.
NT		Extension ou création de campings à vocation naturelle, à La Ronde et Marans	Commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la création limitée et le développement maîtrisé des PRL et campings existants 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Constructibilité très limitée (50m² d'ES) Garantir le caractère naturel de la zone par une réglementation sur le boisement 	Il s'agit de l'extension et de la création de campings à vocation naturelle, respectivement à La Ronde et à Marans.
	NT1	Hôtels restaurants, gîtes en zone naturelle ou agricole (Saint Sauveur, Benon, Marans)	Commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte d'hôtels restaurants et de leurs éventuels besoins en développement 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée PRL, camping e HLL interdits Emprise limitée à 50 m² d'emprise au sol 	<p>Sur Benon, il s'agit de prendre en compte l'existence d'un hôtel restaurant situé dans la forêt.</p> <p>Sur Saint Sauveur, il s'agit d'une part de prendre en compte l'existence d'une boîte de nuit qui sera transformée en hôtel restaurant et des gîtes situés au sein d'un site d'élevage de chevaux.</p> <p>Sur Marans, il s'agit de l'hôtel restaurant Le Marandais.</p> <p>Les zonages de ces sites ont été réalisés au plus près du bâti afin de limiter leur possibilité d'extension. Deux des sites sont concernés par les reculs loi Barnier rendant inconstructible une partie de leur emprise.</p>
NX		Sites des silos existants	Commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des sites existants de silos et de leurs éventuels besoins de développement 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée à 15 mètres. 	<p>Il existe 9 sites de silos de négoce sur le territoire. Le site de Courçon a été zoné en UXai car l'activité est bien plus large que celle d'un silo classique. Idem, pour celui d'Andilly, zoné en UX.</p> <p>Parmi les 7 autres sites, seuls les sites de Cramchaban, La Ronde, Villedoux, Saint Jean de Liversay (2 silos) sont considérés comme des STECALs. Celui de Benon est dans l'enveloppe urbaine d'un hameau, donc non compris en STECAL.</p> <p>Les zonages de ces sites ont été réalisés au plus près du bâti afin de limiter leur possibilité d'extension.</p>
	NX1	Site de dépôt de matériaux à Andilly et extension de ce site	Commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte d'un site de dépôt de matériaux existant et de ses 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Autorisation de deux HLL seulement 	Il existe un site de dépôt de matériaux existant sur Andilly. Ce site nécessite une extension de 27000 m ² .

				éventuels besoins de développement	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise au sol des HLL limitée à 50 m²/unité 	Ce site qui ne porte aucune construction, nécessite l'implantation de deux HLL de 50 m ² chacune.
NEQ		Création d'une pension de chevaux à Saint Jean de L.	Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une pension de chevaux à Saint Jean de L. 	<ul style="list-style-type: none"> • Spécialité des destinations • Hauteur limitée • Emprise au sol des constructions limitée à 550 m² 	Il s'agit de la création d'une pension de chevaux sur un périmètre de 11 ha à Thairé de Fagnoux (commune de Saint Jean de Liversay).
NGV		Création d'une aire d'accueil de passage des gens du voyage à Marans	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une aire d'accueil de passage des gens du voyage à Marans 	<ul style="list-style-type: none"> • Spécialité des destinations • Hauteur limitée 	Le site portant la zone NGV comptabilisera 4.6 ha. Le DOG du SCOT demande la création d'une aire d'accueil des gens du voyage située sur la commune de Marans.
NA		Création d'un parcours accrobranche à La Grève	Commerce et activité de service Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un parcours accrobranche à La Grève 	<ul style="list-style-type: none"> • Spécialité des destinations • Hauteur limitée • Emprise au sol des constructions limitée à 50 m² 	Il s'agit sur un site de 3000 m ² de réaliser, dans le marais mouillé de la Grève, un parc de loisirs accrobranche qui pourra également recevoir de la petite restauration.
NI		Création d'un parcours accrobranche et habitat insolite à Benon	Commerce et activité de service Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un parcours accrobranche et habitat insolite à Benon 	<ul style="list-style-type: none"> • Spécialité des destinations • Hauteur limitée • Emprise au sol des constructions limitée à 100 m² • Emprise au sol des HLL limitée à 30 m²/unité 	Il s'agit sur un site de 15 ha de réaliser, dans la forêt de Benon, un parc de loisirs accrobranche qui pourra également recevoir de la petite restauration. Le boisement sera traité avec la plus grande attention, il s'agit de valoriser cet espace unique dans Aunis Atlantique. Cette offre sera couplée à une offre d'hébergement insolite. Seulement 15 HLL ne seront autorisées pour l'habitat insolite.

Les autres éléments réglementaires : les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUI-H délimite les terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de la communauté de communes, des communes ou d'autres personnes publiques des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général.

L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en oeuvre des orientations du PADD indépendamment du zonage : la typologie des emplacements réservés constitue une traduction réglementaire des orientations politiques qui justifient l'utilisation de cet outil.

Le PLUI-H compte 109 emplacements réservés dont l'objet consiste par exemple à la création d'infrastructure de voirie, élargissement de voies existantes, liaisons piétonnes, cyclables... Il peut aussi s'agir d'emplacements réservés pour la création d'espaces verts ou pour la réalisation d'objectifs environnementaux.

Les règles utilisées ont ainsi pour objectif de mettre en application notamment l'AXE 1 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE D'ACCUEIL, UN TERRITOIRE DE VIE et l'AXE 2 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE CONNECTÉ, UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT du PADD (ORIENTATIONS 2 ET 3) qui visent à améliorer le maillage d'infrastructures routières (accessibilité, stationnement ...) et d'infrastructures dédiées aux modes doux mais aussi l'axe 3 : AUNIS ATLANTIQUE, UN TERRITOIRE D'INTERFACE, UN TERRITOIRE DE TERRE ET D'EAU.

Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)
1	Ouvrage fixe de la Sèvre Niortaise	Département	13869
2	Serres maraichères	Commune de CHARRON	1791
3	Création cheminement piéton	Commune de CHARRON	413
4	Création cheminement doux	Commune de CHARRON	2347
5	Création cheminement doux	Commune de CHARRON	326
6	Création voirie	Commune de MARANS	12757
7	Restructuration urbaine et revitalisation du secteur du port	Commune de MARANS	32212
8	Aménagement friche Protimer	Commune de MARANS	7735
9	Construction des stades de football et de rugby	Commune de MARANS	93339
10	Extension du cimetière communal	Commune de MARANS	7037
11	Aménagement de la gare	Commune de MARANS	8777
12	Aménagement de la place du Port	Commune de MARANS	7387
13	Aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux		7551

14	Aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux		1995
15	Création de voie		1977
16	Elargissement voie	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	472
17	Elargissement voie	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	1041
18	Elargissement voie	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	795
19	Equipements sportifs	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	5799
20	Extension cimetière parking	Commune de SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	12820
21	Reprofilage ou élargissement de l'AFR - Margot	Commune de SAINT-CYR-DU-DORET	1885
22	Liaison douce	Commune de SAINT-CYR-DU-DORET	101
23	Liaison douce	Commune de SAINT-CYR-DU-DORET	1888
24	Chemin piéton longeant la RD 206 - Margot	Commune de SAINT-CYR-DU-DORET	509
25	Chemin piéton et haie	Commune de SAINT-CYR-DU-DORET	1694
26	Création d'un fossé	Commune de SAINT-CYR-DU-DORET	972
27	Entretien du fossé	Commune de SAINT-CYR-DU-DORET	182
28	Prolongement de l'impasse du Paradis	Commune de TAUGON	378
29	Chemin piéton	Commune de LA RONDE	1226
30	Création voie	Commune de LA RONDE	192
31	Espace public	Commune de LA RONDE	484
32	Création de chemin agricole	Commune de LA RONDE	183
33	Aménagement de loisirs (cale)	Commune de LA RONDE	462
34	Aménagement de loisirs (cale)	Commune de LA RONDE	918
35	Création de chemin agricole	Commune de LA RONDE	1041
36	Plateforme de retournement pour engins de secours et ramassage	Commune de LA RONDE	460

37	Extension du cimetière	Commune de COURCON	2562
38	Espace paysager	Commune de COURCON	14593
39	Liaison piétonne	Commune de COURCON	862
40	Liaison piétonne	Commune de COURCON	771
41	Elargissement carrefour	Commune de COURCON	165
42	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	263
43	Elargissement voirie et carrefour	Commune de COURCON	137
44	Aménagement d'un lieu de préservation et de découverte de la biodiversité	Commune de LA GREVE SUR MIGNON	24176
45	Aménagement du site de la Briqueterie	Commune de LA GREVE SUR MIGNON	1442
46	Aménagement du site de la Briqueterie	Commune de LA GREVE SUR MIGNON	1578
48	projet d'extension de la base de loisirs	Commune de LA GREVE SUR MIGNON	17494
49	Aménagement d'espaces verts et création équipements d'intérêt collectif	Commune de LA LAIGNE	11635
50	Agrandissement de la cour d'école	Commune de LA LAIGNE	102
51	Aménagement et mise en sécurité d'un carrefour	Commune de LA LAIGNE	290
52	Construction d'une salle des fêtes	Commune de LA LAIGNE	8113
53	Emplacement paysager autour du lavoir	Commune de LA LAIGNE	2946
54	Aménagement de carrefour	Commune de BENON	336
55	Création parc jeux Chanteloup	Commune de FERRIERES	6987
56	Echangeur Beaux Vallons RD115-RN11	Département	81448
57	Prolongement chemin jusqu'à Chanteloup	Commune de FERRIERES	3558
58	Extension école	Commune de FERRIERES	2500
59	Aménagement des abords de l'Eglise et extension du cimetière	Commune de FERRIERES	2027
60	Désenclavement de zone AU	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	959
61	Continuités piétonnes dans les jardins familiaux à l'Est du Bourg	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	1044

62	Création d'un accès piéton aux terrains de tennis	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	728
63	Elargissement chemin piétonnier et accès école	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	153
64	Aménagement de carrefour	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	403
65	Aménagement d'un carrefour	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	223
66	Continuités piétonnes dans les jardins familiaux à l'Ouest du Bourg	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	116
67	Désenclavement zone AU	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	895
68	Aménagement d'un espace public	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	833
70	Extension stade		10145
71	Extension STEP		5513
72	Liaison piétonne vers l'école	Commune de LE GUE D ALLERE	632
73	Extension écoles	Commune de LE GUE D'ALLERE	846
75	Création d'un chemin	Commune de LE GUE D'ALLERE	1367
76	Extension aire maison communale de centre bourg	Commune de LE GUE D'ALLERE	1704
77	Création d'un fossé	Commune de LE GUE D'ALLERE	1263
78	Aménagement du carrefour	Département	91
79	Extension du cimetière	Commune de LE GUE D'ALLERE	592
80	Extension du cimetière	Commune de LE GUE D'ALLERE	1560
81	Extension du terrain de sport	Commune de LE GUE D'ALLERE	4507
82	Aménagement de carrefour	Commune de ANGLIERS	3503
83	Agrandissement lagunage (STEP)	Commune de ANGLIERS	9107
84	Jardins partagés	Commune de ANGLIERS	4612
85	Cheminement doux	Commune de ANGLIERS	538
86	Création espace vert - parcours santé	Commune de ANGLIERS	19816

87	Elargissement voirie et modif. carrefour	Commune de ANGLIERS	4423
88	Elargissement voirie	Commune de ANGLIERS	2708
89	Elargissement voirie	Commune de ANGLIERS	1519
90	Parking	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	1080
91	Fossé surverse pluvial	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	1286
92	Extension du cimetière	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	2217
93	Bâtiments communaux	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	2270
94	Création d'une voirie publique	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	3985
95	Elargissement voie	Commune de LA GREVE SUR MIGNON	101
96	Aménagement de voirie	Commune de NUAILLE-D'AUNIS	1483
97	Extension du cimetière	Commune de LONGEVES	1027
98	Terrain jouxtant l'Envol	Commune de LONGEVES	6973
99	Création chemin d'accès et réseau de canalisations		376
100	Liaison piétonne et entretien du fossé (5 m)	Commune de SAINT OUEN D'AUNIS	562
101	Réalisation d'un équipement collectif et d'espaces publics du centre bourg	Commune de SAINT OUEN D'AUNIS	356
102	Liaison piétonne et entretien du fossé de la Borderie à l'Eglise (largeur 10 m)	Commune de SAINT OUEN D'AUNIS	1584
103	Equipements publics et hébergement	Commune de VILLEDoux	25481
104	Evacuation des eaux pluviales en sortie des ouvrages de stockage de la zone d'activités	Commune de VILLEDoux	3370
105	Chemin piéton et voirie	Commune de VILLEDoux	10851
106	Recalibrage RD9 - Villedoux / Saint-Xandre	Département	41503
107	Agrandissement cimetière	Commune de ANDILLY	9043
108	Elargissement voie	Commune de ANDILLY	1740
109	Aménagement du centre bourg	Commune de ANDILLY	1064
110	Aménagement du centre bourg	Commune de ANDILLY	4577
111	Extension Plaine de jeux	Commune de ANDILLY	12693
112	Liaison entre Fontenay-le-Comte et Rochefort	Département	4717238

Bilan de la prise en compte réglementaire de la loi littoral sur Charron

a) La prise en compte des coupures d'urbanisation de l'article L121-22 du code de l'urbanisme

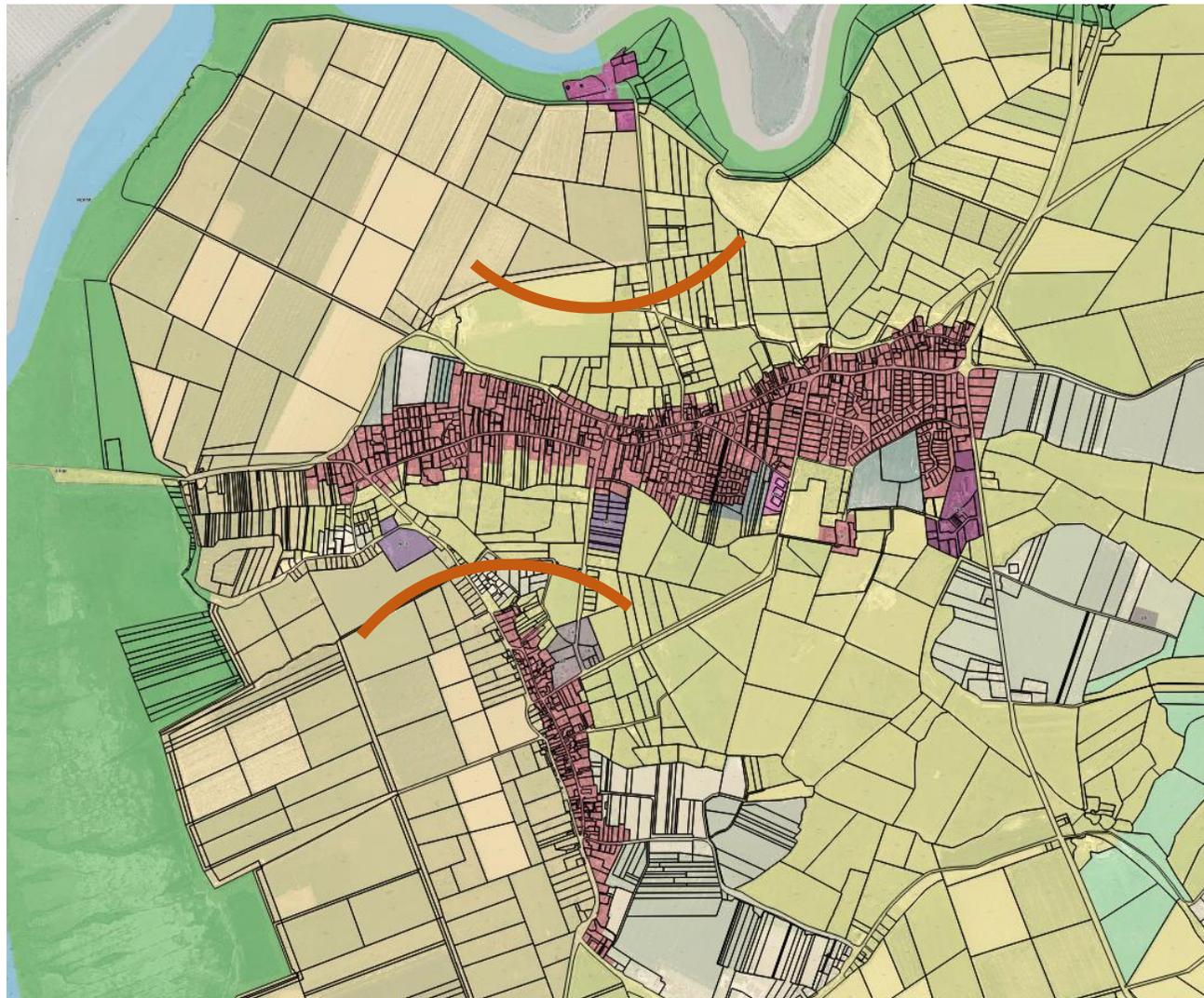
Les coupures d'urbanisation permettent de séparer des parties agglomérées de la commune afin d'éviter que l'extension de l'urbanisation ne finisse par produire un front bâti continu.

L'objectif réside donc en la définition des espaces à dominante naturelle que les PLU devront traduire par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi littoral.

Le DOO du SCOT n'a identifié aucune coupure d'urbanisation sur la commune de Charron.

Carte des coupures d'urbanisation :

Cette coupure d'urbanisation a été reprise au zonage puisque ces secteurs se situent en A et/ou Ap.



b) Synthèse cartographique de la prise en compte des items de la loi littoral

-  Espaces proches du rivage
-  Coupures d'urbanisation
-  Espaces remarquables
-  Bande des 100 mètres
-  Enveloppes urbaines des deux villages



Les justificatifs relatifs à la prise en compte de la loi littoral sont développés dans ce document chacun pour ce qui les concernent dans les parties précédentes, à savoir pour la capacité d'accueil dans la partie sur les justificatifs relatifs à la production d'hébergement et pour les autres items dans les tableaux de la partie portant sur les justificatifs de la partie réglementaire (règlement graphique du PLUiH, zone par zone) : Aepr pour les espaces proches du rivage et la bande des 100m ; Nr pour les espaces remarquables ; U et AU pour l'urbanisation en continuité de l'existant et les extensions limitées des EPR.

E. TABLEAU DE CONCORDANCE ENTRE LES ORIENTATIONS DU PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
		graphique	écrit
<p>Axe 1 : Aunis Atlantique, un territoire d'accueil, un territoire de vie</p> <div style="text-align: center;">  <p>UN TERRITOIRE D'ACCUEIL UN TERRITOIRE DE VIE</p> </div>			
<p>Orientation 1 : Revendiquer sa « rurbanité », force attractive du territoire</p>			
<p>Viser un objectif démographique « au fil de l'eau » d'environ 37 200 habitants à l'horizon 2030, privilégiant un scénario d'évolution démographique moyenne de 2,25%</p>	<p>Les OAP « densification de l'habitat » et sectorielles concourent à cet objectif démographique, dans une optique de limitation de la consommation des espaces</p>	<p>Le gabarit du PLUi-h tel qu'il a été calculé s'inscrit dans cet objectif: apport de population traduit en potentiel logements. Dans un premier temps, décompte d'un potentiel logement dans les enveloppes urbaines existantes a été effectué. Puis, un décompte de potentiel logement dans les zones d'extension (zones AU) a été réalisé. Le potentiel de logements théorique total décompté est de 2875 logements.</p>	
<p>Accueillir une population nouvelle soucieuse de son cadre de vie, au carrefour du rural et de l'urbain, tel un territoire d'accueil attractif</p>	<p>L'OAP thématique « lisière urbaine » permet de répondre à cet objectif par la préservation et le bon traitement des espaces de connexion entre espaces urbanisés et à urbaniser et espaces agricoles et naturels. L'OAP « patrimoine hydraulique » assure également ce traitement de bienveillance d'un patrimoine unique sur le territoire participant de son</p>	<p>Une identification des protections des éléments du patrimoine bâti et paysager permet de contribuer à la protection des éléments identitaires du territoire, gage de qualité et d'un cadre de vie apprécié. La traduction de la trame verte et bleue dans les prescriptions permet au territoire de conserver ses atouts écologiques et de les protéger.</p>	<p>Ces prescriptions relevées dans le règlement graphique trouvent une traduction dans les règles écrites pour des raisons de protection, de maintenance à l'identique et/ou de réhabilitation avec une architecture contemporaine assumée, d'entretien de qualité dans les règles de l'art.</p>

	attractivité tant pour sa vocation lieu de vie que pour l'attrait touristique.		
Développer les usages du quotidien de ses habitants, attentifs à l'accès aux services, emplois, commerces, équipements de proximité et à leur qualité de vie, tel un territoire de vie convivial	Certaines OAP sectorielles portent sur des secteurs d'extensions à vocation d'équipements publics de proximité afin de rendre les centres-bourgs attractifs et vivants. Il en est de même pour les OAP concernant les extensions des zones d'activités dont l'objectif est l'installation de nouvelles entreprises, créatrice d'emplois.	Le PLUi-h est composé de zones UE et 1AUE permettant l'extension ou la création d'équipements publics, tel que des city stade, des stades, des salles des fêtes, tout équipement concourant à la vie de proximité des habitants. Au niveau des activités commerciales, certaines communes ont été attachées à mettre en place des protections sur des linéaires et des locaux commerciaux afin de ne pas voir leurs commerces de proximité changer de destination en habitat.	Le règlement écrit répond à cet objectif pour les zones concernées.
Organiser qualitativement l'aménagement d'Aunis Atlantique, en intégrant la N11 comme un atout structurant le territoire en terme d'accessibilité, de liaison, de vitrine..., selon un axe directionnel Ouest/Est (La Rochelle/Niort),	L'OAP sectorielle sur les extensions des zones d'activités de Beaux Vallons et de l'Aunis organisera au mieux ce pôle émergeant Ferrières/St Sauveur, combiné avec l'aménagement du pôle de service de la CdC Aunis Atlantique et la création d'une aire multimodale pour les mobilités.	Le pôle émergeant Ferrières/ Saint Sauveur est issu d'une volonté de structurer cet axe et de valoriser une vitrine sur le territoire.	Le règlement écrit suit cet objectif en mettant en avant des règles de qualité urbaine pour l'aménagement des zones d'activités et des futurs quartiers d'habitations.
Mener la transition du territoire vers un développement économe en espace et innovant pour répondre aux nouveaux besoins des habitants et des acteurs de l'économie et de l'emploi,	Les OAP sectorielles font le relais du PADD par la mise en place de densités plus vertueuses que le SCOT dans les pôles émergeants et les communes relais, avec pour objectif l'économie de la consommation du foncier dans les espaces agricoles et naturels. Par innovation, certains secteurs d'extension à vocation d'habitat ont été repérés comme opération pilote dans leur futur aménagement avec des	Le zonage relaie cet objectif par la création de zones d'extension si et seulement si les besoins en production de logements ne sont pas couverts dans le mobilisable existant. Ainsi, quelques communes sont dépourvues de zones d'extension pour l'habitat, principalement les communes de proximité. Combinant les secteurs de développement pour les activités économiques et l'habitat, il en	La règle écrite suit cet objectif en mettant l'accent sur la possibilité d'élever les constructions en zone urbaine et à urbaniser.

	exigences plus fortes en terme du traitement.	revient donc à conforter prioritairement les centralités les plus importantes, desservis en transports, services, commerces et équipements.	
Valoriser les « points d'entrées » du territoire avec notamment sa position de confluence avec le Sud Vendéen et l'Ouest Deux-Sèvres, accroche visuelle du territoire ainsi que les entrées de villes, villages voire les infrastructures routières	L'OAP « lisière urbaine » contribue à cet objectif puisqu'il s'agit de préserver et développer le patrimoine paysager du territoire, par une meilleure intégration paysagère des franges bâties donc des entrées de bourgs, soit de cet espace de transition entre l'urbain et l'espace agro-naturel.	Ces points d'entrée sont valorisés par la zone Np, protégeant strictement le site classé Taugon-La Ronde, porte d'entrée du Nord du territoire et du marais mouillé ainsi que l'ENS de la forêt de Benon, porte d'entrée Sud du territoire. Quant à la façade atlantique, le zonage Nr met l'accent sur la protection des espaces remarquables où les constructions sont interdites pour la préservation optimum du paysage. L'entrée Est est caractérisée par la prédominance d'une zone naturelle au sein de laquelle les haies sont protégées.	Les règles écrites des zones naturelles notamment permettent d'atteindre cet objectif de valorisation qui passe par la protection des espaces paysagers et écologiques.
Orientation 2- Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire			
Promouvoir de nouveaux quartiers qualitatifs en harmonie avec la cohérence du tissu urbain dense existant, garant de l'intimité et du bien vivre des habitants : découpage parcellaire approprié, implantation réfléchie des constructions, traitement adapté des lisières entre l'espace privé et public, zone tampon entre espace agricole et espace d'habitat...	Les OAP « densification de l'habitat », « Lisières urbaines » et les OAP sectorielles permettent d'atteindre ces objectifs. Dans les OAP sectorielles, quelques secteurs d'habitat dans les pôles structurants et émergents ont été identifiés opérations pilotes.	Les nouveaux quartiers d'habitat et d'hébergement sont en extension des enveloppes urbaines existantes tout en assurant une continuité avec celles-ci.	Les règlements des zones U et AU permettent d'atteindre cet objectif.
Organiser les extensions urbaines en continuité des espaces urbains existants afin	Les OAP sectorielles contribuent au maintien et au confortement de ce lien à faire entre extension urbaine et tissu	Les zones AU en extension ont été choisies en continuité des espaces bâtis existants.	Les règlements des zones U et AU permettent d'atteindre cet objectif.

de lutter contre l'étalement urbain	urbain existant par les réseaux viaires notamment.		
Réaliser cet urbanisme novateur par la réalisation d'opérations pilotes (exemples : quartiers durables...)	Plusieurs opérations pilotes seront mises en œuvre sur le territoire par le biais des OAP, dans les pôles structurants et quelques communes des pôles émergents. Les dispositions écrites mettent en avant des principes d'aménagement plus exigeants en matière de traitement des espaces communs, des voies de circulation et du stationnement, des cheminements doux, de l'aménagement des parcelles et de l'utilisation des énergies renouvelables.	Leur zonage 1AU permet de répondre à cet objectif à court terme.	Les règles des zones 1AU répondent à cet objectif et sont surtout relayées par les dispositions écrites des OAP sectorielles.
Mettre en œuvre une urbanisation faisant l'objet de formes urbaines observées au sein des noyaux urbains denses : maisons de bourgs accolées (N+1), respect de l'alignement, des hauteurs, aspect des matériaux, volumétrie...	Les OAP définissent des grandes typologies d'habitat à respecter favorisant des formes urbaines denses et variées.		Les règlements des zones U et AU permettent la mise en œuvre de forme urbaine variée par la libéralisation des règles de prospect et de distance par rapport aux limites séparatives. Des règles sur l'aspect extérieur des constructions ont également été mises en place.
Mettre en œuvre un traitement paysager garantissant des franges urbaines de qualité et maintenir les éléments paysagers et végétalisés présents dans les tissus urbains	L'OAP Lisières Urbaines permet d'atteindre cet objectif. Les OAP sectorielles répondent à cet objectif par la création à 90% de haies pour la création nouvelle de secteurs d'habitat.	Les protections paysagères issues de l'article L151-23 du CU permettent d'atteindre cet objectif.	Une réglementation associée à l'article L151-23 permet de maintenir les haies remarquables, alignements remarquables, arbres remarquables.
Recomposer les centralités des centres-bourgs en organisant des espaces publics fonctionnels et le traitement des voies (accessibilités - cheminements doux - stationnement - usage des trottoirs...).	Des ER sont prévus pour atteindre cet objectif.		

Orientation 3- Construire Aunis Atlantique selon un maillage territorial rimant avec solidarité et complémentarité territoriale :			
<p>Dans les <u>pôles « structurants »</u>, le développement de l'habitat est à redynamiser. Le pôle structurant est une commune majeure pour le territoire où se concentrent l'emploi, les équipements structurants, les services et les commerces exceptionnels. <i>Ces pôles structurants sont Marans et Courçon.</i></p>	<p>Les OAP sur les zones AU en extension doivent respecter des densités plus importantes. Elles portent également des opérations pilotes. Elles devront également recevoir plus de logements sociaux et traduisent des objectifs de remise de logements vacants sur le marché parmi le potentiel de logements mobilisables dans l'existant</p>	<p>Les pôles structurants sont destinés à recevoir un apport de population important. Cela se traduit par les superficies allouées aux zones à urbaniser en extension. Ces pôles peuvent également être renforcés par le développement économique et en équipements.</p>	<p>Les règles associées des zones U et AU concourent à cet objectif de respect de cette armature territoriale, respectivement par les destinations relayées, soit par leur mixité fonctionnelle ou leur vocation dominante d'habitat et d'activités économiques.</p>
<p>Dans les <u>pôles « émergents »</u>, le développement de l'habitat est à organiser. Le pôle émergeant est un ensemble de deux ou trois communes particulièrement attractives car proches de grands axes routiers et donc des bassins d'emploi (La Rochelle, Niort...). Ils bénéficient ainsi d'un fort développement de l'habitat et / ou commercial. Les services et commerces y sont présents en nombre. <i>Ces pôles émergents sont d'une part Andilly/Villedoux/Saint-Ouen, d'autre part Ferrières/Saint Sauveur.</i></p>	<p>Les OAP sur les zones AU en extension doivent respecter des densités soutenues. Elles portent également des opérations pilotes. Elles devront également recevoir des logements sociaux. Certaines OAP communiquent entre elles afin de concourir à un aménagement global des secteurs d'habitat, d'activités économiques et d'équipements qui ont tout intérêt à être liés entre eux.</p>	<p>Les pôles émergents sont destinés à recevoir un apport de population soutenu. Cela se traduit par les superficies allouées aux zones à urbaniser en extension. Toutefois, certaines communes ont fait le choix soit d'une ouverture à l'urbanisation avec un échancier afin d'assurer une maîtrise de leur urbanisation, soit de ne pas utiliser le potentiel qui leur était nécessaire.</p>	
<p>Dans les <u>communes « relais »</u>, le développement de l'habitat est à maintenir. La commune « relais » dispose d'un nombre d'emplois significatifs, d'un nombre de commerces et d'équipements de proximité attractifs pour la population. Les services sont diversifiés,</p>	<p>Les OAP sur les zones AU en extension doivent respecter des densités plus basses que les pôles émergents. Elles devront également recevoir quelques logements sociaux.</p>	<p>Les communes relais doivent maintenir leur solde démographique. Cela se traduit par les superficies allouées aux zones à urbaniser en extension. Ces communes ont un rôle à jouer dans la structuration du territoire, notamment Charron qui a subi la tempête XYNTIA et a perdu environ 500 habitations. Les</p>	

avec une présence notable de l'offre médicale. La commune peut être desservie en transports publics. Ces communes sont Charron et Saint Jean de Liversay. .		commerces, les services et les équipements sont présents pour le maintien et le développement de sa population avant Xynthia.	
Dans les <u>communes</u> « de proximité », le développement de l'habitat est à assurer en adéquation avec les niveaux d'équipements et la capacité des infrastructures existantes. La commune « de proximité » est une commune péri-urbaine ou rurale, assurant à la population un lieu de vie essentiellement résidentiel. Elle peut disposer à la marge de quelques équipements de loisirs et scolaires. Toutefois, les commerces, l'offre médicale et les services sont quasi-inexistants pour les 2/3 des communes. Ce sont les onze autres communes du territoire.	Les OAP sur les zones U et AU en densification doivent respecter des densités conformes aux formes urbaines des noyaux villageois et à la densité minimale fixée par le SCOT du Pays d'Aunis. La densité des extensions urbaines respecte également la densité minimale fixée par le SCOT.	Les communes de proximité ne doivent pas perdre d'habitants mais ne doivent pas non plus se développer trop au risque de ne pas avoir des équipements de capacité suffisante. Elles doivent se développer en priorité au sein de leur enveloppe urbaine. La mobilisation de leur dent creuse se fait soit par un zonage U, soit par un zonage AU (idem pour les éventuels secteurs en extension). A noter que les zones d'extensions ont été créées si et seulement le besoin pour la production de logements n'est pas suffisant dans le mobilisable existant des enveloppes urbaines. Toutefois, certaines communes ont fait le choix de ne pas souhaiter se développer malgré l'attribution qui leur était faite.	
Orientation 4- Adapter l'offre en logement à la diversité des besoins			
Produire 287,5 logements par an soit 2 875 logements durant la durée du PLUi-H	Les OAP « densification de l'habitat » et les OAP sectorielles concourent à une densité de logements permettant d'atteindre l'objectif de production de logements en réduisant la consommation des espaces agricoles et naturels.	Le gabarit du PLUi-H a été dimensionné en fonction de ce projet. Les zones AU en extension sont donc la résultante de ce projet, la production étant en priorité réalisée dans le potentiel mobilisable.	Les règles associées des zones U et AU concourent à cet objectif de production de logements.
Diversifier les typologies d'habitat pour accueillir tous les publics, répondre aux besoins	Les OAP définissent des grandes typologies d'habitat à respecter	Le zonage met en avant des zones AU et 1AUh, correspondant à une vocation pour le moins spécialisée	Les règles associées des zones U et AU concourent à cet objectif concernant les

spécifiques identifiés et offrir aux habitants du territoire les logements nécessaires à l'évolution de leurs besoins dans leur parcours résidentiel	favorisant des formes urbaines denses et variées.	entre habitat (différentes typologies recensées couplés avec une production de logements sociaux) et hébergements seniors. Ce choix permet très clairement d'identifier les besoins spécifiques de la population.	hauteurs, les emprises au sol, les distances d'implantations par rapport aux voies...
Développer une offre de logements locatifs sociaux (LLS) , selon une production de 143,7 LLS sur la durée du PLU-H	Les OAP prévoient la réalisation de logements sociaux pour atteindre cet objectif.		
Etre offensif sur la reconquête du parc immobilier existant , notamment sur Marans et Courçon		Une part des logements vacants de Marans et Courçon ont été comptabilisés dans le gabarit du projet et donc, cela a eu un impact sur les superficies allouées aux zones AU en extension sur ces deux communes.	
Concentrer l'effort de développement dans les centralités urbaines et les centralités bicéphales (Andilly et Sérigny/ Charron et Bourg Chapon) par densification et extension de l'enveloppe urbaine		Les gisements fonciers à l'intérieur des enveloppes urbaines ont d'abord été mobilisés, avant d'aller chercher des surfaces en extension.	Les règles associées des zones U et AU concourent à cet objectif.
Permettre la densification des hameaux périurbains et anciens ainsi que des villages		Les hameaux urbanisables ont été zonés en U et leurs dents creuses mobilisés soit par un zonage U soit par un zonage AU. Aucune extension n'est autorisée.	
Permettre les changements de destination du bâti agricole de caractère		Les granges agricoles pouvant muter vers l'habitat sont repérées sur les documents graphiques ainsi que la mutation vers un équipement public.	

Adopter des densités brutes vertueuses en extension (2 pôles structurants : 25 log/ha, 2 pôles émergeants : 23 log/ha, 2 communes relais : 19 log/ha, 11 communes de proximité : 17 log/ha)	Les OAP prévoient la réalisation de cet objectif.		
Répondre aux besoins des populations spécifiques : logements jeunes pour les apprentis du secteur artisanal – logements pour personnes âgées et / ou handicapées - accueil d'extrême urgence		Un zonage Uh et AUh a été mis en place pour l'accueil des personnes âgées. Les autres besoins spécifiques sont autorisés dans la zone U.	
Favoriser l'émergence de formes d'habitat intermédiaires et intergénérationnelles	Les OAP définissent des grandes typologies d'habitat à respecter favorisant des formes urbaines denses et variées.		Les règlements des zones U et AU permettent la mise en œuvre de forme urbaine variée par la libéralisation des règles de prospect et de distance par rapport aux limites séparatives.
Mettre en œuvre une politique de l'habitat existant volontariste visant en particulier à l'amélioration énergétique des bâtiments			L'implantation de panneaux solaires et photovoltaïque est autorisée en toiture. En termes de qualité urbaine et architecturale et environnementale, la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes est autorisée sous réserve de respecter les spécificités architecturales d'origine. Les règles de la zone U concourent à cet objectif.
Aménager une aire de grands passages des Gens du Voyage		Un zonage NGV est prévu à Marans.	Un règlement NGV permet l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage.
Remettre sur le marché des logements vacants de longue durée et résorber l'habitat indigne		Une part des logements vacants de Marans et Courçon ont été comptabilisés dans le gabarit du projet et donc, cela a eu un impact sur les superficies allouées aux zones AU en extension sur ces deux communes.	

		D'une manière générale, l'objectif de résorption de la vacance est de 20% du total, décliné selon les communes.	
--	--	---	--

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
		graphique	écrit
Axe 2 : Aunis Atlantique, un territoire connecté, un territoire en mouvement			
			
Orientation 1 - Favoriser le dynamisme économique, facteur de création d'emplois			
1- Structurer et développer les activités économiques : Développer les zones d'activités stratégiques et existantes localisées près des axes de communication structurant le territoire, par l'extension des zones d'activités de Ferrières-St Sauveur d'Aunis / de Beaux Vallons à St Sauveur d'Aunis / de la Pénissière et de St François à Marans / Bel Air à Andilly et par la création de secteurs d'activités à Villedoux et Angliers en centre-bourg	Des OAP sur les secteurs de développement économique permettent l'organisation des zones 1AUX et de ses secteurs.	Les zones 1AUX et leurs secteurs permettent la création ou l'extension des ZAE stratégiques.	Le règlement des zone UX, AUX et de leurs secteurs permettent de prendre en compte cet objectif.
Valoriser, maintenir et augmenter la capacité d'accueil des activités dans les zones d'activités existantes par leur densification		La prise en compte des dents creuse à vocation économiques ont été pris en compte lors du calcul des surfaces allouées en extension.	Le règlement des zones UX et de leurs secteurs permet de prendre en compte cet objectif.
Créer des conditions favorables à l'accueil d'activités d'envergure proche du secteur Angliers / Longèves/ Nuailé (échangeur N11) qui	Une OAP a été mise en place sur ce secteur pour l'accueil d'entreprises innovantes.	Une 1AUX et 2AUX a été créé sur le secteur Angliers, Longèves, Nuailé. Cette zone a été reprise du SCOT du Pays d'Aunis.	Le règlement des zones AUX et de leurs secteurs permet de prendre en compte cet objectif.

joueront un rôle moteur dans l'économie, en créant une réserve foncière à cet effet,			
Répondre aux besoins en immobilier d'entreprises : ateliers relais - hôtels d'entreprises		Les zones 1AUX et leurs secteurs seront destinées notamment à recevoir ce type de structures.	Le règlement des zones AUX et de leurs secteurs permet de prendre en compte cet objectif.
Donner une nouvelle impulsion à la création d'emplois par le développement d'espaces de co-working (acquisition-requalification à Marans)		Le site en question fait partie de la zone Urbaine, dont ce type d'activités est autorisé. Le projet est d'ailleurs en cours de réalisation.	Le règlement de la zone U permet de prendre en compte cet objectif.
Axer les nouvelles actions sur la qualité de l'image des ZAE : intégration architecturale et paysagère des bâtiments économiques, comme étant un vecteur de valorisation des activités qui s'y exercent	Les OAP prévoit une intégration paysagère de ces secteurs.		Le règlement de la zone 1AUX et de ses secteurs prévoit des dispositions sur l'aspect extérieur des bâtiments.
Traiter et reconquérir les friches commerciales et industrielles sur les zones d'activités et en centres-bourgs en favorisant le retour d'activité		Le potentiel en friche a été évalué dans le projet, au même titre que les dents creuses. Cela a été pris en compte lors du calcul des surfaces allouées en extension	
2- Donner des conditions favorables au maintien et au développement de l'offre de commerces et d'activités de proximité dans les centres-bourgs en qualifiant les espaces publics par une meilleure accessibilité - stationnement - cheminement piétonnier...		Les zones U et UX ainsi que leurs secteurs concourent à cet objectif au regard des destinations visées. Des locaux commerciaux et des linéaires commerciaux ont été repérés dans certaines communes afin d'éviter tout changement de destination en habitat. Des emplacements réservés ont été mis en place pour faciliter les circulations	Le règlement des zones U et AU, UX, AUX contiennent des dispositions relatives aux surfaces de commerce permettant de concentrer le commerce de proximité sur les centres villes et d'éviter la fuite de certains commerces vers les ZAE (reprise du DAC du SCOT du Pays d'Aunis). Enfin, dans les dispositions générales du règlement, l'article L151-16 du code de l'urbanisme a été mobilisé pour encadrer les destinations des rez de chaussée existants et des constructions nouvelles sur certains linéaires commerciaux.

			Des emplacement réservés ont été mis en place pour faciliter les circulations.
3-Garantir la complémentarité de la politique de développement économique entre offre de proximité des centralités urbaines et le rôle productif des ZAE.		<p>Les zones U et AU dédiés à la vocation économique ainsi que leurs secteurs concourent à cet objectif au regard des destinations visées.</p> <p>Des locaux commerciaux et des linéaires commerciaux ont été repérés dans certaines communes afin d'éviter tout changement de destination en habitat.</p> <p>Des emplacement réservés ont été mis en place pour faciliter les circulations.</p>	<p>Le règlement des zone U et AU, UX, AUX contiennent des dispositions relatives aux surfaces de commerce permettant de concentrer le commerce de proximité sur les centres villes et d'éviter la fuite de certains commerces vers les ZAE (reprise du DAC du SCOT du Pays d'Aunis).</p> <p>Enfin, dans les dispositions générales du règlement, l'article L151-16 du code de l'urbanisme a été mobilisé pour encadrer les destinations des rez de chaussé existants et des constructions nouvelles sur certains linéaires commerciaux.</p> <p>Des emplacement réservés ont été mis en place pour faciliter les circulations.</p>
4-Valoriser le secteur d'activité industrielle nautique à Marans		Un zonage UXp a été mis en place pour valoriser le port de Marans. Un zonage UXai a également été mis en place pour spécialiser les activités notamment dans la zone du Porte et la Pénissière.	Le règlement de la zone UX et ses secteurs permet de prendre en compte cet objectif.
5-Maintenir et développer le secteur d'activité artisanale , gros secteur de créateur d'emplois du territoire		Des zonages UXai et 1AUXai permettent de développer les zones à dominante artisanale et industrielle.	Le règlement de la zone UXai et 1AUXai permet de prendre en compte cet objectif.
Orientation 2 - Faire du « tourisme au naturel », la marque du territoire et un levier de développement économique			
Développer le tourisme fluvial/maritime en favorisant l'offre touristique « sport/nature » (sports nautiques à renforcer et		Des STECALs sont prévus pour la réalisation d'une offre touristique « sport/ nature » (accrobranche - habitat insolite).	Le règlement des STECALs a été strictement rédigé pour éviter la réalisation d'autres projets non souhaités sur ces secteurs, l'objectif étant de trouver équilibre entre développement d'un tourisme

développer) - en valorisant les espaces portuaires et les haltes fluviales - protégeant les abords des cours d'eau et du littoral tout en autorisant les aménagements encadrés nécessaires à leur valorisation et les supports d'activités récréatives et touristiques (promenade, baignade, sports nautiques...)		L'article L151-23 du CU a été mobilisé pour la protection des cours d'eau et de leurs ripisylves. Des emplacements réservés sont prévus atteindre cet objectif.	qualitatif et raisonnée et préservation des milieux, support du développement.
Organiser un maillage d'itinéraires doux : liaisons piétonnes et pistes cyclables interconnectées avec le Marais poitevin, et la côte atlantique. Favoriser la continuité des voies douces en prenant appui sur la Vélo Francette, la Vélodyssée		Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif.	
Valoriser et permettre le développement des points d'attractions touristiques existants : Port de Marans – embarcadère de Bazoin et renforcer Marans, comme le carrefour touristique du territoire – l'activité de conchyliculture à Charron	Une OAP sur le Port de Marans permettra de dynamiser le centre-ville de Marans et plus particulièrement le port de Marans.	Des zonages UXp ont été prévus pour valoriser et développer les sites portuaires. L'article L151-19 du CU a été mobilisé pour la protection des sites remarquables (comme le site Bazoin). Quant à l'activité économique de mytiliculture à Charron, les zones Ndpm et Nr autorisent cette activité nécessitant l'accès à l'eau.	Le règlement des zones permet de répondre à cet objectif.
Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre touristique : la Briqueterie sur la commune de la Grève sur Mignon, un relai fort au sein du site inscrit et du marais mouillé.		Un zonage U a été mis en place sur ce site pour bénéficier des destinations équipement et des destinations à vocation plus touristique (commerce...).	

		Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif.	
Développer l'offre touristique en prenant appui sur les richesses naturelles et du petit patrimoine du territoire (sentiers pédagogiques - valorisation des petits éléments de l'environnement naturel - petit patrimoine lié au réseau hydraulique (écluses, ponts et passerelles, levées...))	Une OAP patrimoine hydraulique assure la protection du petit patrimoine lié au réseau hydraulique.	L'article L151-19 du CU a été mobilisé pour la protection du petit patrimoine. Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif.	Les prescriptions relatives à l'article L151-19 du CU visent la protection, la maintenance et l'entretien et la restauration du patrimoine de haute qualité.
Favoriser l' offre et la diversité d'hébergement sur le territoire (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, campings, hébergements insolites, campings écologiques)		Des zones UT et NT sont prévues pour atteindre cet objectif de manière à conforter les structures en place et à les développer.	Le règlement des zones permet de répondre à cet objectif.
Améliorer les conditions d'accueil des touristes : permettre la création de parkings, lieux de restauration sur des espaces concertés et identifiés dans le parcours touristique - créer des accès aux sites - valoriser les accès, les aménagements nécessaires et les cheminements (création de pontons)		Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif. Cet objectif peut également être atteint avec la création des STECAL portant sur l'offre touristique (accrobranche / habitat insolite.	
Orientation 3 – Agir sur les services, les équipements et les déplacements sur le territoire			
Soutenir le développement numérique en promouvant une desserte numérique performante			Le règlement prévoit dans ses dispositions communes une réglementation relative aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Conforter, maintenir et développer un maillage d'une offre de services et d'équipements suffisante, diversifiée et accessible pour l'ensemble des habitants et pour la nouvelle population afin de répondre à une demande en services plus résidentielle, notamment pour celle issue de milieu urbain et mobile,	Des OAP sectorielles portant sur les zones 1AU organisent les principes d'aménagement de ses secteurs en continuité des centres bourgs.	Des zones UE et 1AUE sont prévues pour mailler l'offre en services et équipements.	Le règlement des zones permet de répondre à cet objectif.
Promouvoir les déplacements propres et organiser la mobilité communautaire		La zone 1AUE de Ferrières permettra la réalisation d'une aire multimodale. Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif.	
Accompagner la connexion rapide avec les agglomérations de La Rochelle, de Niort et les autres bassins d'emploi par le déploiement d'aires de covoiturage et de lignes express de bus		La zone 1AUE de Ferrières permettra la réalisation d'une aire multimodale, d'un parking relais de 286 places, d'une station de rechargement électrique. Les lignes express de bus départementaux desserviront cette zone.	Le règlement de la zone permet de répondre à cet objectif.
Créer des espaces de transports multimodaux (rechargements électriques, arrêts de bus, aires de covoiturage, aires d'auto-partage)		La zone 1AUE de Ferrières permettra la réalisation d'une aire multimodale, d'un parking relais de 286 places, d'une station de rechargement électrique. Les lignes express de bus départementaux desserviront cette zone.	Le règlement de la zone permet de répondre à cet objectif.
Favoriser et anticiper la réouverture de gares TER (Marans et Andilly) sur la liaison cadencée La Rochelle/La Roche sur Yon		Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif. Les secteurs des gares sont zonés en U, permettant d'atteindre l'objectif en cas de réouverture de la ligne	Le règlement de la zone et de ses secteurs permet de répondre à cet objectif.

		ferroviaire pour les passagers et les gares.	
Offrir un maillage de cheminements doux utiles pour sécuriser les petits déplacements	<p>Des cheminements doux sont intégrés dans les OAP sectorielles tant pour favoriser le déplacement propre interne aux futurs quartiers que pour les déplacements de proximité mais aussi pour anticiper les futurs réseaux d'assainissement ou d'eau potable</p> <p>L'OAP « lisière urbaine » permet de localiser les secteurs prioritaires à aménager en terme de cheminement doux dans la zone de contact entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels.</p>	Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif.	
Améliorer les déplacements de véhicules et poids lourds en soutenant le projet de contournement de Marans	Une OAP « Contournement de Marans » est prévue à ce sujet portant sur deux variantes proposées par le CD17.		
Favoriser les connexions de transports en commun vers les gares TGV La Rochelle et Surgères et l'Aéroport de La Rochelle		La 1AUE de Ferrières sera desservie par les lignes express de bus départementaux.	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
		graphique	écrit
Axe 3: Aunis Atlantique, un territoire d'interface, un territoire de terre et d'eau			
			
Orientation 1- Accompagner la transition énergétique			
Encourager l'équipement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des entreprises et bâtiments publics, ainsi que la création de fermes photovoltaïques sur des friches urbaines non valorisables en agriculture et sans intérêt écologique (anciennes décharges, délaissés de voirie...),	Les dispositions écrites des OAP sectorielles mettent l'accent sur les principes d'écohabitat, à savoir miser une orientation optimale du bâtiment, l'isolation thermique, la réalisation d'économies d'énergie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable, d'un meilleur confort thermique...	Des zones NENR sont prévues sur d'anciennes carrières pour la création de fermes photovoltaïques au sol.	Le règlement permet l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques dans les zones U, UX, UE, UT ainsi que dans les zones AU Les règles des zones 1AU - 1AUh répondent à cet objectif.
Promouvoir l' installation des éoliennes en tenant compte des enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques et agricoles, et en recherchant une répartition équitable et équilibrée des futurs parcs éoliens sur l'ensemble du territoire,		Le zonage Aenr permet une localisation préférentielle pour l'éolien de grande hauteur, selon le schéma éolien du PNR du Marais poitevin.	Le règlement de la zone A permet également l'implantation d'éolienne de grande hauteur ; la zone Aenr en est la zone préférentielle. Le règlement interdit l'éolien de grande hauteur dans les secteurs Ap et Apc, portant sur les secteurs agricoles protégés en raison de la présence de la zone humide du Marais poitevin, ainsi que dans le secteur des espaces proches du rivage à Charron (Aepr). Aussi, les éoliennes sont interdites en zone naturelle et dans ses secteurs.

Encourager les mobilités électriques ,		La zone 1AUE de Ferrières sera couverte par une station de rechargement électrique.	
Mettre en œuvre une politique de l'habitat volontariste visant à l'amélioration énergétique des bâtiments (diagnostics, aide aux travaux...)			L'implantation de panneaux solaires et photovoltaïque est autorisée en toiture. En termes de qualité urbaine et architecturale et environnementale, la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes est autorisée sous réserve de respecter les spécificités architecturales d'origine. Les règles de la zone U concourent à cet objectif.
Encourager la prise en compte du bioclimatisme et des économies d'énergie dans la conception des nouveaux quartiers et nouvelles constructions, ainsi que dans la réhabilitation du bâti existant : orientations des constructions, préservation de la végétation existante, prise en compte des vents dominants, dispositifs favorisant les économies d'énergie (panneaux solaires sur les bâtiments, éolienne individuelle, géothermie,...), récupération des eaux de PLUi-Hes, matériaux de constructions écologiques et innovants...	Les dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP encouragent les constructions bioclimatiques. Des opérations pilotes sont prévues sur le territoire.		Le règlement de la zone U et de la zone AU encouragent les constructions bioclimatiques.
Favoriser d'autres formes de productions énergétiques renouvelables à partir des ressources mobilisables localement , en particulier le bois-énergie et la méthanisation des déchets (agricoles, boues d'épuration...)		Un projet d'unité de méthanisation trouvera place en zone agricole à St Jean de Liversay, étant autorisé en zone agricole au regard des spécificités du projet porté en majorité par des exploitants agricoles. La zone N protège les haies et les boisements.	La règle de la zone A et N permet d'atteindre cet objectif.

Valoriser l'énergie issue des haies champêtres en contribuant à l'économie circulaire	Les outils de protection des haies prévus dans les OAP prennent en compte la possibilité de tailler ces haies pour « faire du bois ». L'OAP « lisières urbaines » participe à la préservation des haies, à leur entretien courant et à leur valorisation, permettant ainsi leur valorisation.	L'article L151-23 du CU préservant les haies mais n'excluant pas leur entretien courant et leur valorisation.	La réglementation protectrice des haies prévue par l'article L151-23 du CU prend en compte la possibilité de tailler ces haies pour « faire du bois ».
Orientation 2: Conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage			
Réduire la consommation de terres agricoles,	Les OAP sectorielles sont la résultante d'un travail fin de l'utilisation du mobilisable dans les enveloppes urbaines avant détendre les centralités. Le fil conducteur a bien été de réduire la consommation des espaces agricoles d'où la mise en œuvre de densités plus vertueuses que celles du SCOT du Pays d'Aunis.	Le gabarit du PLU c'est-à-dire la production de logements a d'abord trouvé sa place au sein des enveloppes urbaines avant d'aller chercher des terres en extension. Les objectifs de densité permettent également la réduction des surfaces consommées.	Les règles des zones A et N concourent à cet objectif par la reprise de la doctrine de la CDPENAF concernant les droits à construire des tiers au regard de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.
Accompagner le développement économique du secteur primaire , en favorisant l'installation et l'innovation des entreprises agricoles,		Une graduation des zones permet de répondre à cet objectif en ayant à l'esprit la volonté de trouver un équilibre entre préservation des espaces d'ordre paysagers et écologiques et maintien et développement de l'activité agricole.	Le règlement des zones A, Ap, N permettent soit la création de nouvelles exploitations agricoles, soit le développement des exploitations agricoles existantes selon la graduation des zones et de leurs secteurs..
Préserver les exploitations agricoles en conservant en zone agricole les bâtiments agricoles fonctionnels		La zone A, les secteurs Ap, N sont les zones de développement agricole selon une graduation des règles.	La zone A, les secteurs Ap, N sont les zones de développement agricole selon une graduation des règles.
Encourager la mobilité agricole harmonieuse en organisant la cohabitation des divers modes de circulation et le partage des espaces,		Des ER sont prévus pour atteindre cet objectif.	

		Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif s'il en a été jugé nécessaire.	
Garantir des zones tampon inconstructibles autour des sièges agricoles,		Le zonage a été effectué en prenant en compte les périmètres d'inconstructibilité au regard du RSD ou du classement en ICPE. Toutefois, les exploitations agricoles situées en cœur de bourg n'ont pas pu faire l'objet de ces retraits. La charte Agriculture, non opposable a été reprise quand le contexte le permettait.	Les règles des zones A et N permet de répondre à cet objectif en imposant une implantation des constructions nouvelles de la destination exploitation par rapport aux limites séparatives des zones U et AU.
Accompagner la construction de réserves de substitution , qui sécurise l'économie primaire en veillant à leur insertion paysagère et à la prise en compte des enjeux écologiques			Les réserves de substitution sont autorisées en A et N puisque les affouillements et exhaussements de sol relevant de la destination agricole et forestière ne sont pas interdits en article 2.
Veiller à l' intégration paysagère des exploitations agricoles dans leur diversité			Des règles de distance et de hauteur permettent le regroupement des bâtiments agricoles, évitent le mitage de leur implantation et donc œuvrent à leur insertion paysagère. Les règles des zones A et N s'appuie également sur le référentiel de l'insertion des constructions agricoles réalisé par le STAP17. Il en est de même de l'utilisation des couleurs préconisées par le STAP17.
Valoriser le pôle conchylicole de Charron , notamment en favorisant les circuits courts et la vente directe		Le zonage UXp et le secteur UXpp prennent en compte l'activité conchylicole.	Le règlement des UXp et UXpp prennent en compte l'activité conchylicole.
Orientation 3 - Préserver et valoriser la palette paysagère de l'Aunis Atlantique, véritable « poumon vert » du territoire			
Protéger dans leur diversité les grands paysages caractéristiques du territoire	Les OAP Lisières Urbaines et Alignements d'arbres dans le marais mouillé protègent les paysages de	Le zonage prend en compte dans sa structuration en A et N les grands	La zone N et ses secteurs prévoient une protection générale des haies et boisements d'essences locales.

tout en permettant leur valorisation respectueuse de la richesse floristique et faunistique de ces milieux (plaine, marais ouvert, marais bocager, littoral en baie, forêt de Benon...)	franges urbaines et les paysages d'arbres têtards du marais.	paysages caractéristiques du territoire. Cette protection paysagère est complétée par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	
Maintenir, développer et hiérarchiser les différents motifs végétaux (haies de différentes formes, alignements d'arbres, arbres isolés, arbres taillés en têtards...)	Les OAP Lisières Urbaines et Alignements d'arbres dans le marais mouillé protègent les paysages de franges urbaines et les paysages d'arbres têtards du marais. Les OAP sectorielles imposent de principes de plantations.	Cette protection est prise en charge par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	La zone N et ses secteurs prévoient une protection générale des haies et boisements d'essences locales.
Traiter qualitativement les transitions entre franges bâties et espaces agro-naturels grâce à différents outils (végétation, chemins...) afin de faciliter la coexistence des usages et de valoriser les centres-bourgs	Les OAP Lisières Urbaines protègent les paysages de franges urbaines. Les OAP sectorielles imposent de principes de plantations en lisière avec l'espace agro-naturel.	Cette protection est prise en charge par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Les règles associées à l'article L151-23 du code de l'urbanisme répondent à cet objectif de protection, de préservation, d'entretien et de remplacement selon les essences repérées à l'OAP « lisières urbaines ».
Assurer la protection des principaux boisements et des cœurs de vallons humides		Cette protection est prise en charge par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Les règles associées à l'article L151-23 du code de l'urbanisme répondent à cet objectif de protection, de préservation, d'entretien et de remplacement selon les essences repérées à l'OAP « lisières urbaines ».
Œuvrer à la conservation et à la valorisation des marais communaux et de leurs abords , espaces d'importance environnementale, paysagère, patrimoniale, sociale et économique		Cette protection est prise en charge soit par le zonage, soit par l'article L151-23 du code de l'urbanisme, soit par ces deux outils cumulés.	Les règles associées à l'article L151-23 du code de l'urbanisme répondent à cet objectif de protection, de préservation, d'entretien et de remplacement selon les essences repérées à l'OAP « lisières urbaines ».
Identifier et hiérarchiser les haies et constellations de boisements existants afin de les		Cette protection est prise en charge soit par le zonage, soit par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Les règles associées à l'article L151-23 du code de l'urbanisme répondent à cet objectif de protection, de préservation, d'entretien

protéger tout en garantissant le bon fonctionnement et l'évolution de l'activité agricole			et de remplacement selon les essences repérées à l'OAP « lisières urbaines ».
Protéger de l'urbanisation une zone tampon le long du réseau hydrographique		Cette protection est prise en charge soit par le zonage, soit par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Les règles associées à l'article L151-23 du code de l'urbanisme répondent à cet objectif de protection, de préservation, d'entretien et de remplacement selon les essences repérées à l'OAP « lisières urbaines ».
Protéger les paysages par un recentrage de l'urbanisation au niveau des parties déjà urbanisées des bourgs et de certains hameaux et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation.		Les zones AU en extension ont été choisies pour recentrer l'urbanisation au niveau des parties déjà urbanisées des bourgs et éviter l'urbanisation linéaire le long des voies.	
Conserver des espaces verts au cœur des nouvelles opérations d'aménagement et les aménager en espaces accessibles à tous, afin d'accompagner et compenser la nécessaire densification du tissu bâti	Des espaces verts sont prévus sur les OAP sectorielles que ce soit par la création de haies ou d'espaces verts. Les dispositions communes écrites prévoient également que la gestion du pluvial devra se faire par des techniques douces permettant la création d'espaces publics de qualité.		
Orientation 4 - Protéger les milieux naturels remarquables du territoire et valoriser la Trame Verte et Bleue en y conciliant les activités humaines			
Assurer une protection forte des réservoirs de biodiversité que sont la frange littorale (baie de l'Aiguillon), les marais mouillés du Marais poitevin et les massifs boisés de Benon		La zone N, ses secteurs Np et Nr protègent ces espaces riches d'un point de vue environnemental. L'article L151-23 du CU a été mobilisé pour compléter cette protection par le biais notamment des réservoirs bocagers remarquables	La réglementation de N et de ses secteurs limite les droits à construire et protège les haies et boisements d'essences locales sur la zone et ses secteurs. Une réglementation protectrice et appropriée accompagne dans le règlement la délimitation des réservoirs bocagers remarquables.
Préserver voire renforcer les corridors écologiques , qui assurent de nombreux services écologiques et		L'article L151-23 du CU a été mobilisé pour assurer cette protection par le biais notamment	Une réglementation protectrice et appropriée accompagne dans le règlement la délimitation des corridors écologiques terrestres remarquables.

environnementaux mais qui sont altérés localement		des corridors écologiques terrestres remarquables	
Préserver les éléments de Trame Verte et Bleue supports des continuités écologiques au sein des marais ouverts (réseau hydrographique), dans la plaine d'Aunis (motifs végétaux) ainsi qu'au sein du tissu urbain (espaces verts, alignements d'arbres, jardins arborés, etc.)	<p>Les OAP prévoient des protections au sein du tissu urbain pour les secteurs soumis à OAP « densification de l'habitat » mais aussi pour chaque OAP sectorielle.</p> <p>L'OAP « Lisière Urbaine » jouera également un rôle important en la matière, sur le pourtour du tissu urbain.</p>	L'article L151-23 du CU a été mobilisé pour assurer cette protection par le biais notamment des cours d'eau et des ripisylves remarquables, mais aussi par des outils à vocation paysagère comme les alignements d'arbres remarquables	Une réglementation protectrice et appropriée accompagne dans le règlement la délimitation des cours d'eau et des ripisylves remarquables, mais aussi des alignements d'arbres remarquables
Orientation 5- Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui prend en compte la ressource en eau			
Favoriser un développement urbain concentré de manière à optimiser les investissements publics relatifs à une alimentation en eau potable satisfaisante et à faciliter le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées	Les densités arrêtées dans les OAP permettront de réduire le coût linéaire d'extension de réseaux supporté par les collectivités.	Le potentiel logement trouve d'abord sa place dans les enveloppes urbaines existantes qui sont déjà raccordées par les réseaux. Puis les zones d'extension (zones AU) ont été choisies en fonction de l'existence ou de la proximité immédiate des réseaux pour faciliter le raccordement et réduire le coût de raccordement.	Les dispositions communes traitent des conditions de desserte des terrains par les réseaux dont l'eau potable.
Limiter le développement sur les hameaux fonctionnant en assainissement autonome afin de préserver la qualité des eaux littorales et les usages qui en dépendent		Seuls les hameaux les plus importants ont été zonés en U. Ceux-ci pourront se développer en densification mais pas en extension. Cela permet notamment de limiter l'impact sur les réseaux et les milieux naturels.	Les dispositions communes traitent des conditions de desserte des terrains par les réseaux dont l'assainissement.
Développer, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des techniques de gestion des eaux pluviales « <i>in situ</i> » douces et paysagées (rétention, infiltration directe à la parcelle) afin de soulager les réseaux et limiter les impacts du	Les dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP prévoient la gestion des eaux pluviales, comme principe prioritaire de gestion dans les futurs quartiers de développement.		Les dispositions communes traitent des conditions de desserte des terrains par les réseaux dont la gestion de l'eau pluviale.

ruissellement (inondations, pollutions)			
Veiller à limiter l'urbanisation sur des terrains accueillant une zone humide , ayant un rôle très fort en termes de régulation hydraulique et d'épuration des eaux		La Zone Humide du Marais Poitevin est prise en compte par le zonage Ap. Les autres zones humides issues des inventaires par commune sont protégées par l'article L151-23 du CU	La réglementation de la la zone Ap limite l'urbanisation aux développements limités des exploitations agricoles existantes. Une réglementation protectrice des zones humides est déclinée dans les dispositions générales du règlement.
Orientation 6- Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé en tenant compte des risques et des nuisances			
Limiter le nombre de personnes exposées aux risques , en conditionnant l'ouverture de zones à l'urbanisation à l'absence de risques naturels majeurs (en particulier la submersion marine)		Ces critères de risque de submersion marine sont rentrés en ligne de compte dans le choix des zones AU situées en extension. Des zones ont été exclues du zonage lorsque le risque était trop important, au regard du projet de zonage réglementaire du futur PPRL	Les règles du PPRL ne sont pas traduites dans le PLUi, le projet n'étant pas encore approuvé.
Prendre en compte le risque inondation par remontée de nappe dans l'implantation des nouveaux secteurs à urbaniser et éviter ainsi une mauvaise gestion des eaux de ruissellement	Les dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP obligent à la prise en compte de ces risques (remontées de nappe, gestion du pluvial) pour les secteurs qui sont concernés.	Ces critères liés aux risques sont rentrés en ligne de compte dans le choix des zones AU situées en extension. Des zones ont été exclues du zonage lorsque le risque était trop important.	Les dispositions communes du règlement déclinent une réglementation liée à la gestion des eaux de pluie. Les dispositions générales du règlement concourent à cet objectif en traduisant l'atlas des zones inondables par des règles prévalant sur celles du PLUi-h.
Protéger les champs d'expansion des crues et limiter l'imperméabilisation des sols pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les inondations par débordement		La zone inondable est reportée sur les documents graphiques.	Une partie de la zone inondable est inconstructible. Il s'agit des secteurs à plus fort risque correspondant au champ d'expansion des crues. Les dispositions générales du règlement concourent à cet objectif en traduisant l'atlas des zones inondables par des règles prévalant sur celles du PLUi-h.
Limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de	Certains secteurs d'extension soumis à OAP sectorielles seront complétés par un dossier de dérogation à la Loi Barnier.	Ces critères liés aux nuisances et aux risques sont rentrés en ligne de	

<p>risques anthropiques et de nuisances olfactives et sonores de certaines activités (voies bruyantes, industries, silos, exploitations agricoles, stations d'épuration, déchetteries...) en limitant l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances significatives identifiées.</p>		<p>compte dans le choix des zones AU situées en extension.</p>	
<p>Participer à l'amélioration de la qualité de l'air, notamment en favorisant les déplacements doux et les économies d'énergies.</p>	<p>Des opérations pilotes, vertueuses au niveau des consommations d'énergie sont prévues dans les OAP sectorielles.</p>	<p>Des emplacements réservés sont prévus pour favoriser les déplacements doux.</p>	<p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés pour les particuliers.</p>
<p>Accompagner l'adaptation du monde rural face aux enjeux des risques naturels : concilier la pérennité et le développement des entreprises agricoles face aux enjeux naturels</p>		<p>La zone inondable est reportée sur les documents graphiques.</p>	<p>Les dispositions générales contiennent une réglementation relative à la zone inondable.</p>
<p>Prendre en compte le risque feux de forêt dans le massif boisé de Benon</p>		<p>Le massif boisé de la forêt de Benon est couvert par un zonage Np, naturel protégé en raison de son classement en Espace Naturel Sensible. Les zones d'habitat existantes ne sont pas confortées car le zonage est essentiellement naturel, aboutissant à des extensions limitées des constructions. Aucun secteur d'extension n'est prévu autour de cet espace de qualité. Seul un STECAL y est créé pour valoriser le site.</p>	<p>Les règles de la zone N concourent à cet objectif d'éloignement des populations d'un éventuel risque de feu de forêt.</p>

Aunis Atlantique : les objectifs chiffres de la modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain			
<p>Le projet politique est de réduire de 20% le reliquat de l'enveloppe de foncier attribuée par le SCOT en extension pour l'habitat et l'économie :</p> <p>Ainsi, sur les 213,9 hectares restants alloués par le SCoT pour la période du PLUi-H (10 ans), la CdC ne consommera que 171 ha en extension sur le territoire intercommunal se répartissant de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 104 ha pour l'habitat, • 67 ha pour l'économie. 		<p>L'objectif d'apport de population s'inscrit dans un scénario au fil de l'eau par rapport à la démographie du territoire ces 10 dernières années.</p> <p>Il a permis de calculer le gabarit du PLU qui a ensuite été traduit en potentiel logements.</p> <p>Ce potentiel logement trouve d'abord sa place dans les enveloppes urbaines existantes, puis dans les zones d'extension (zones AU).</p> <p>Le travail fin effectué sur les dents creuses (et leur densité moyenne à 10 logements/ha) et les autres potentiels logements situés dans les enveloppes urbaines a eu pour objectif de réduire au maximum les consommations d'espace en extension. Cela a permis de ne pas mobiliser les consommations d'espace allouées par le SCOT, ce qui était également le projet politique pour le PLUi-H.</p> <p>Cette méthode visant à économiser le foncier consommé en extension a été appliqué au développement économique également.</p>	