

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 APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 19 MAI 2021

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

TABLE DES MATIERES

A.	PRESENTATION DE LA DEMARCHE DU PLUI-H	3
1.	Participation des élus.....	3
2.	Participation de la population.....	5
3.	Participation des acteurs du territoire	5
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 22	
1.	Les critères de détermination des bourgs et DES hameaux constructibles	22
A.	LES BOURGS ET LES BOURGS BICEPHALES CONSTRUCTIBLES.....	22
B.	LES HAMEAUX CONSTRUCTIBLES.....	22
2.	La détermination des enveloppes urbaines des bourgs et des hameaux constructibles	25
3.	LA METHODE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	26
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE	26
B.	LE LOGEMENT : ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LE POTENTIEL BATI IMMOBILIER EXISTANT	32
C.	TOTAL DE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS DANS LE POTENTIEL MOBILISABLE.....	40
D.	LE LOGEMENT : ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER A L'EXTERIEUR DES ENVELOPPES URBAINES	41
E.	LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)	45
4.	JUSTIFICATIFS DE LA PRODUCTION D'HEBERGEMENTS	48
A.	LES OBJECTIFS DE PRODUCTION D'HEBERGEMENTS POUR LA POPULATION PERMANENTE	48
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR L'HEBERGEMENT DE LA POPULATION PERMANENTE	49
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	50

5.	JUSTIFICATIFS RELATIFS A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	51
A.	LES OBJECTIFS DE REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	51
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS	57
6.	Justificatifs relatifs au développement économique	59
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE	59
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR L'ECONOMIE	60
7.	Justificatifs relatifs au développement touristique	91
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE	91
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LE TOURISME	92
8.	JUSTIFICATIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT D'ENERGIE RENOUVELABLE	92
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES : LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE	92
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LES ENERGIES RENOUVELABLES	93
9.	Justificatifs relatifs aux STECALs, Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées	93
A.	LES BESOINS EN STECALs, QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS COMMUNAUTAIRES	93
B.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE AU NIVEAU DES STECALs	94
10.	Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi	106
A.	LE TOTAL DES CONSOMMATIONS	106
B.	LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET	107
C.	LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE SCOT AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET DE PLUI-H	113
D.	LE COMPARATIF DE LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE AU PADD AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE DANS LE PROJET	114
11.	Tableaux des superficies des zones PLUi H	115
A.	LE BILAN DES SURFACES DE ZONES A L'ECHELLE DE L'EPCI	115
B.	LE BILAN DES SURFACES DE ZONES A L'ECHELLE DES 18 COMMUNES	116
12.	Justificatifs de la déclinaison règlementaire	117
A.	TABLEAU DE LA STRUCTURE DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE : « LES OUTILS DU PLUI-H »	117
B.	LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DES Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-h	118
C.	LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLUI	125
D.	LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI-H, ZONE PAR ZONE	133
E.	TABLEAU DE CONCORDANCE ENTRE LES ORIENTATIONS DU PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	167

A. PRESENTATION DE LA DEMARCHE DU PLUI-H

Le 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 5 Mai 2021 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

- **Phase ARRET**

- **Juin à Septembre 2019** : présentation personnalisée dans chaque conseil municipal du projet avant arrêt par M. le Président ou service CdC
- **23 octobre 2019** : Conseil Communautaire : Arrêt du projet de PLUi-H et bilan de concertation

- **Phase APPROBATION**

- **29 janvier 2021** : COPIL pour la présentation de l'analyse, du procès-verbal de la commission d'enquête publique et des propositions de décisions
- **5 mai 2021** : Conférence des Maire – présentation des avis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête

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 et ARRET**
 - **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 élus pouvaient être également présents avec les acteurs du territoire.

Consultation du Conseil de développement

La Communauté de Communes Aunis Atlantique a associé dès en amont de l'élaboration du PLUi-h, le Conseil de Développement de l'Aunis. Il a été invité et a participé aux réunions/ateliers.

Information du public

Des lettres d'informations ont été éditées en 13000 exemplaires et ont été distribués dans chaque boîte aux lettres des résidents des 20 communes.

- Lettre d'info N°1 – septembre 2018
- Lettre d'info N°2 – Juillet 2019

Publication d'articles dans les bulletins communautaires, rapports d'activités, bulletins municipaux, presse et média locaux, réseaux sociaux de la Communauté de Communes

Divers articles ont été publiés dans les bulletins communautaires pour informer la population sur l'avancement de la procédure d'élaboration du PLUi-H.

Information sur le site internet de la Communauté de Communes

Une page dédiée au PLUi-h a été créée sur le site www.aunisolantique.fr. Cette page accessible dans la rubrique « Grands Projets » a permis d'informer la population et acteurs du territoire sur les éléments suivants : -Qu'est-ce que le PLUi-h ? -Informations actualisées au fur et à mesure de l'avancement de la procédure :

- Le diagnostic
- Le projet politique (PADD) accompagné d'une vidéo expliquant la construction du PADD
- Le projet réglementaire- Informations et concertation et sa documentation téléchargeable

Une adresse mail dédiée a été créée : plui-rlpi@aunisolantique.fr

Réalisation d'une exposition publique itinérante à chaque étape

Des panneaux d'exposition reprenant les principaux éléments présentés du diagnostic, du PADD et du zonage/règlement ont été réalisés par la CdC et exposés en communes et lors des réunions publiques.

- **Pour le diagnostic : du 11 septembre 2017 au 12 janvier 2018** dans les communes de Saint-Jean de Liversay, Courçon, Longèves, Saint Sauveur d'Aunis, Marans et Saint-Ouen d'Aunis

- **Pour le PADD du 26 novembre 2018 au 10 mai 2019** dans les communes de La Ronde, Marans, Saint Cyr du Doret, Andilly, Courçon, Saint-Ouen d'Aunis, Cram-Chaban, Ferrières, La Laigne, Villedoux et Charron
- **Pour les outils réglementaires : du 4 novembre 2019 au 28 février 2020** dans les communes de La Ronde, Courçon, Angliers, Saint Sauveur d'Aunis, Marans, le Gué d'Alléré, Saint Jean de Liversay, Nuaillé d'Aunis, La Grève sur Mignon, Andilly

Mise à disposition de registre d'observations

Un registre d'observations a été mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes Atlantique et dans chacune des mairies des 20 communes membres. Les demandes ont reçu une réponse à minima d'accusé de réception et d'examen des demandes avec une redirection, en termes d'opportunité, à l'enquête publique.

- **PHASE Enquête Publique**

Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat a été soumis à enquête publique du lundi 2 novembre au vendredi 4 décembre 2020.

- 220 personnes reçues au cours de 33 permanences
- 277 observations déposées sur les registres
- 1834 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé
- 5237 téléchargements

B. LA DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

L'ATELIER DE PREPARATION « NOTRE TERRITOIRE DEMAIN » DU PADD

Lors de l'atelier « notre territoire demain », trois scénarios ont servi de base pour la détermination des orientations du PADD.

Hypothèse de travail 1 : Indépendant et Solitaire

Ce scénario est celui de la reconnaissance mutuelle de chaque commune, qui agit de façon indépendante. Aussi, le territoire se développe autour de ses communes : deux pôles structurants (Marans et Courçon), et les autres centralités communales.

Ce scénario engendre une autonomie renforcée de chaque commune, ce qui implique aussi un isolement plus important par rapport au reste de l'intercommunalité. En matière d'habitat, le développement de l'offre de chacun est privilégié. A ce titre la répartition des consommations d'espace suit les objectifs de répartition du SCoT (déclinaison du tableau, non prescriptif- page 145 du rapport de présentation du SCOT, voir document en annexe).

En ce qui concerne la densification des hameaux, ceux situés à proximité des centralités sont privilégiés.

Dans les deux pôles structurants, le ratio de densité dans le neuf, en extension (soit hors dents creuses) est de 25 logements/ ha. Dans les centralités urbaines, ce ratio est de 17 logements/ha.

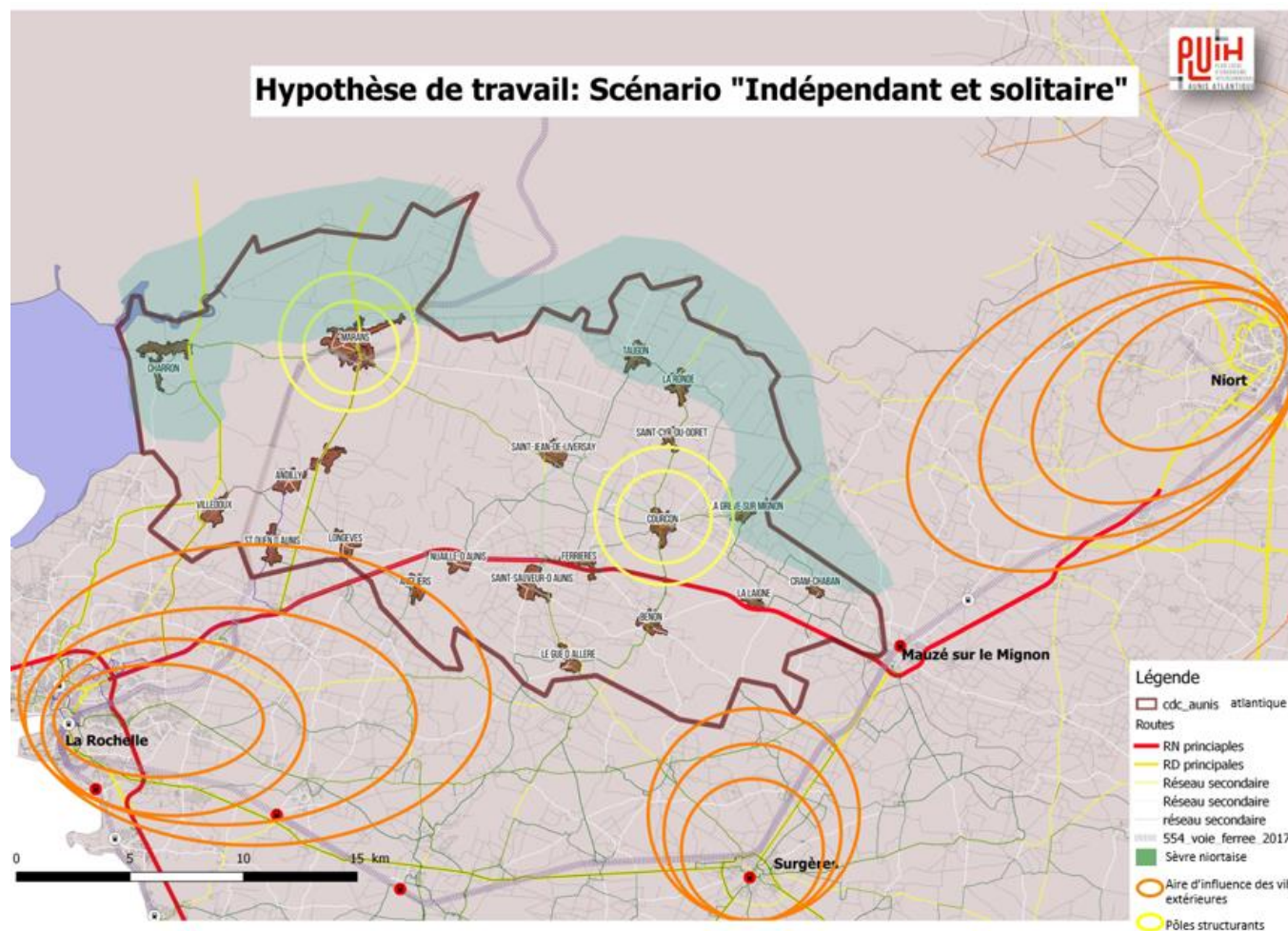
En outre, en ce qui concerne les opérations d'ensemble, l'individuel dense, la maison en bande, le petit collectif, la maison de ville doivent représenter 70% de l'habitat produit dans les pôles et 30% dans les autres communes.

En matière d'équipements et de services, chaque commune pourvoit à ses besoins et doit pouvoir proposer une offre complète en la matière : pistes cyclables, services médicaux, équipements sportifs, de loisirs, culturels...que ce soit dans la gamme de proximité ou dans les gammes intermédiaires ou supérieures, excepté pour les équipements de compétence communautaire.

Les déplacements doux sont donc plutôt renforcés à l'échelle de chaque centralité communale.

Il s'agit d'un territoire qui affirme l'échelon communal comme unique espace d'action et d'identité, qui revendique son libre-arbitre sans avoir à rendre compte de ses décisions aux autres communes. Les échanges entre celles-ci restent d'ailleurs limités puisque rendus moins nécessaires.

Tout en ne perdant pas de vue l'implication de ce scénario sur la structuration du territoire à long terme, la question est donc de savoir ce qui fait de ce territoire composé d'entités communales autonomes et concurrentes un territoire attractif ?



Hypothèse de travail 2 : scénario « connecté et sous influence »

Ce scénario met en avant un territoire connecté à ses aires d'influence, à savoir pour l'essentiel l'agglomération Rochelaise et dans une moindre mesure l'agglomération Niortaise. Il s'agit ici de reconnaître que le territoire n'a pas d'identité propre mais s'est construit comme un territoire dortoir des autres. Ce scénario est lié aux déplacements, à la mobilité.

Dans ce cas, les espaces de transit du territoire (RN11, RD137 et peut être aussi dans un futur plus lointain, la ligne ferroviaire jusqu'à Marans) deviennent les éléments principaux du développement du territoire. Ces axes constituent en quelque sorte des nouvelles centralités de territoire.

Ainsi, les communes situées de part et d'autre des axes sont privilégiées dans le développement du territoire en matière d'habitat. Il s'agit de Villedoux, Andilly, Saint Ouen d'Aunis, Angliers, Nuaille d'Aunis, Saint Sauveur d'Aunis et Ferrières.

En ce qui concerne la densification des hameaux, ceux situés à proximité des axes routiers importants et de leurs échangeurs sont privilégiés.

Dans les deux pôles structurants du territoire (Marans, Courçon) mais également dans les communes listées plus haut, le ratio de densité dans le neuf, en extension (soit hors dents creuses) est de 25 logements/ ha. Dans les autres centralités urbaines, ce ratio est de 17 logements/ha.

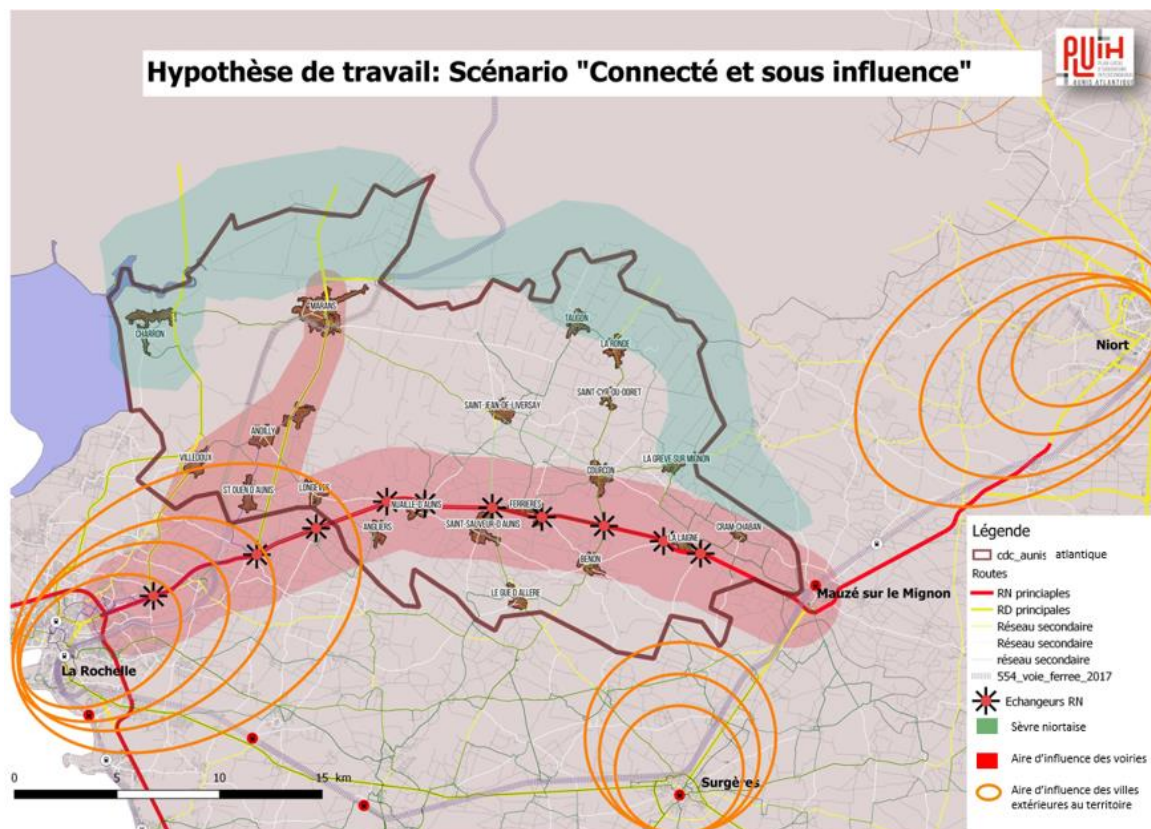
En outre, en ce qui concerne les opérations d'ensemble, l'individuel dense, la maison en bande, le petit collectif, la maison de ville doivent représenter 70% de l'habitat produit dans les pôles et dans les communes listées plus haut, 30% dans les autres communes.

En matière d'équipements et de services, chaque commune pourvoit à ses besoins dans la gamme de proximité. Les deux pôles et les communes listées plus haut doivent s'équiper dans la gamme intermédiaire, la gamme supérieure étant assurée par les aires d'influence.

En outre, en matière de déplacements doux utiles, les liens à créer sont ceux permettant de rapprocher ces communes les unes des autres. En termes de transport en commun, les lignes créées doivent relier ces communes à ses aires d'influence (La Rochelle, Niort).

Il s'agit d'un territoire qui s'affirme comme territoire « suiveur », qui reconnaît sa position de second rôle mais qui essaye de tirer parti de sa proximité par rapport aux offres plus urbaines.

Tout en ne perdant pas de vue l'implication de ce scénario sur la structuration du territoire à long terme, la question est donc de savoir ce qui fait que ce territoire traversé et plutôt « dortoir » est un territoire attractif ?



Hypothèse de travail 3 : scénario « complémentaire et solidaire »

Ce scénario met en avant un territoire qui s'appuie sur ses atouts (axes, lieux de vie, zones d'échange, principaux équipements) pour les rendre plus forts. L'objectif est de créer une identité propre et globale.

Deux secteurs moteurs apparaissent qui sont constitués chacun de plusieurs communes. Ils présentent déjà aujourd'hui des dynamiques complémentaires liées à la présence d'équipements (services, commerces), de proximité par rapport aux axes principaux. Il s'agit du pôle de Marans accompagné des communes de Charron, Andilly les Marais, Saint Ouen d'Aunis, Villedoux. Il s'agit du pôle de Courçon accompagné des communes de Ferrières, Saint Sauveur d'Aunis.

Ainsi, les communes de ces secteurs sont privilégiées dans le développement résidentiel du territoire. En ce qui concerne la densification des hameaux, ceux situés dans ces secteurs seront privilégiés. A ce titre, il est également possible de ne pas consommer toutes les réserves foncières attribuées par le SCOT et réfléchir à un modèle moins consommateur d'espace par le biais de la densification, la résorption de la vacance et la reconquête des friches.

Dans ces secteurs, le ratio de densité dans le neuf, en extension (soit hors dents creuses) est de 25 logements/ ha. Dans les autres centralités urbaines, ce ratio est de 17 logements/ha.

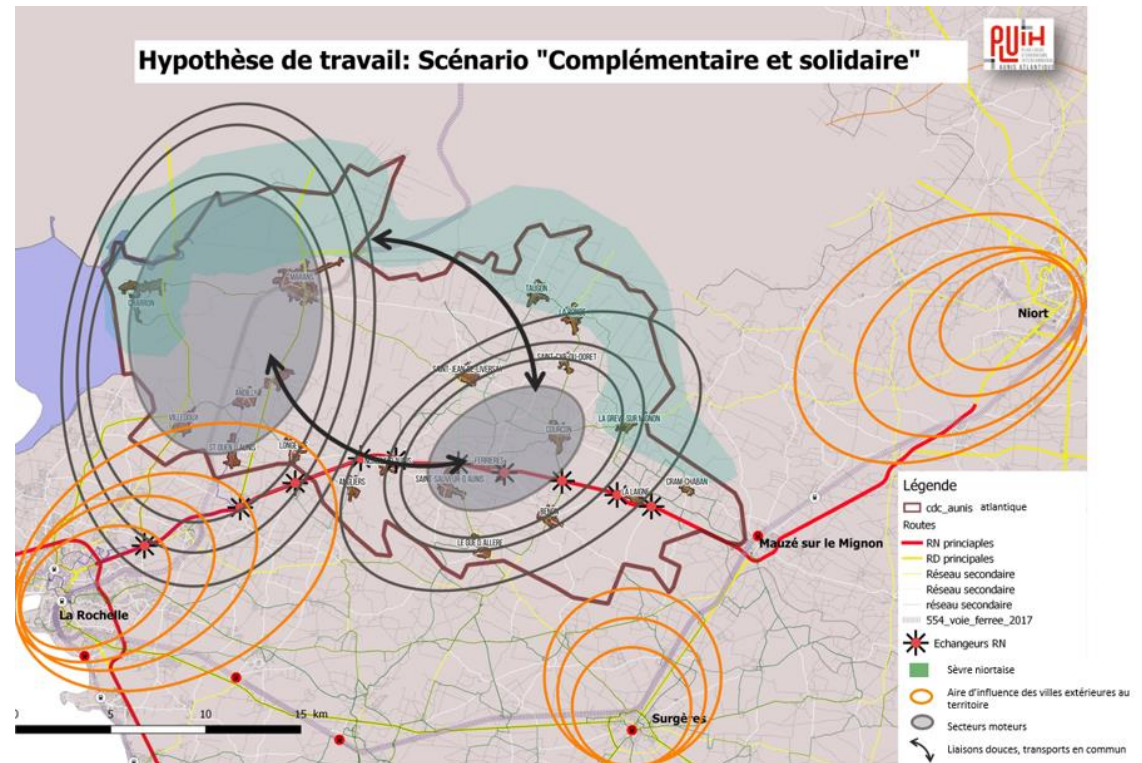
En outre, en ce qui concerne les opérations d'ensemble, l'individuel dense, la maison en bande, le petit collectif, la maison de ville doivent représenter 70% de l'habitat produit dans ces secteurs, 30% dans les autres communes.

En matière d'équipements et de services, chaque commune du territoire pourvoit à ses besoins dans la gamme de proximité. Ces deux secteurs doivent s'équiper dans la gamme intermédiaire et la gamme supérieure.

En outre, en matière de déplacements doux utiles, les liens à créer sont notamment ceux permettant de relier ces deux secteurs moteurs entre eux mais aussi les communes situées au sein de ces secteurs. En termes de transport en commun, les lignes créées doivent relier ces deux secteurs.

Il s'agit d'un territoire qui s'affirme comme territoire « acteur », qui souhaite développer des solidarités entre ces communes afin de renforcer sa dynamique, sa visibilité et son attractivité par rapport aux autres territoires extérieurs. Il organise ses complémentarités pour éviter toute forme de concurrence et de dispersion contre-productive.

Tout en ne perdant pas de vue l'implication de ce scénario sur la structuration du territoire à long terme, la question est donc de savoir ce qui fait que ce territoire solidaire est un territoire attractif ?



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 PLUi-h (révision ou non du PLUi-h).

***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 CONNECTE, 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>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>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. 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><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 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>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). 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 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 environ 287,5 logements par an soit environ 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 l'ordre 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 un 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>

		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.
--	--	---

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 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. • 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-qualification 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.</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. 	<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>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>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre touristique : la Briqueterie sur la commune de la Grève sur Mignon, un reliai 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><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>	<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 expresses 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),</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),</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). 	<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>de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et de protéger les milieux naturels liés à l'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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><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. 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. 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>Au vu du travail entrepris avec les communes sur la traduction réglementaire du PLUi-H, la Communauté de Communes Aunis Atlantique a donc choisi d'afficher des objectifs plus ambitieux en matière de modération de la consommation des espaces.</p> <p>Le projet politique est de réduire de plus de 37% le reliquat de l'enveloppe de foncier attribuée par le SCOT en extension pour l'habitat et l'économie.</p> <p>Ainsi, sur les 208,9 hectares restants alloués par le SCoT pour la période du PLUi-h (10 ans), la CdC ne consommera que 130.4 ha en extension sur le territoire intercommunal se répartissant de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 91.9 ha pour l'habitat, - 38.5 ha pour l'économie. <p>Au vu du travail entrepris avec les communes sur la traduction réglementaire du PLUi-H, la Communauté de Communes Aunis Atlantique a donc choisi d'afficher des objectifs plus ambitieux en matière de modération de la consommation des espaces.</p> <p>L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace par rapport aux dix dernières années, celle-ci étant de 305,3 ha (données 2009-2018), est une réduction de l'ordre de 10%.</p>	<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).

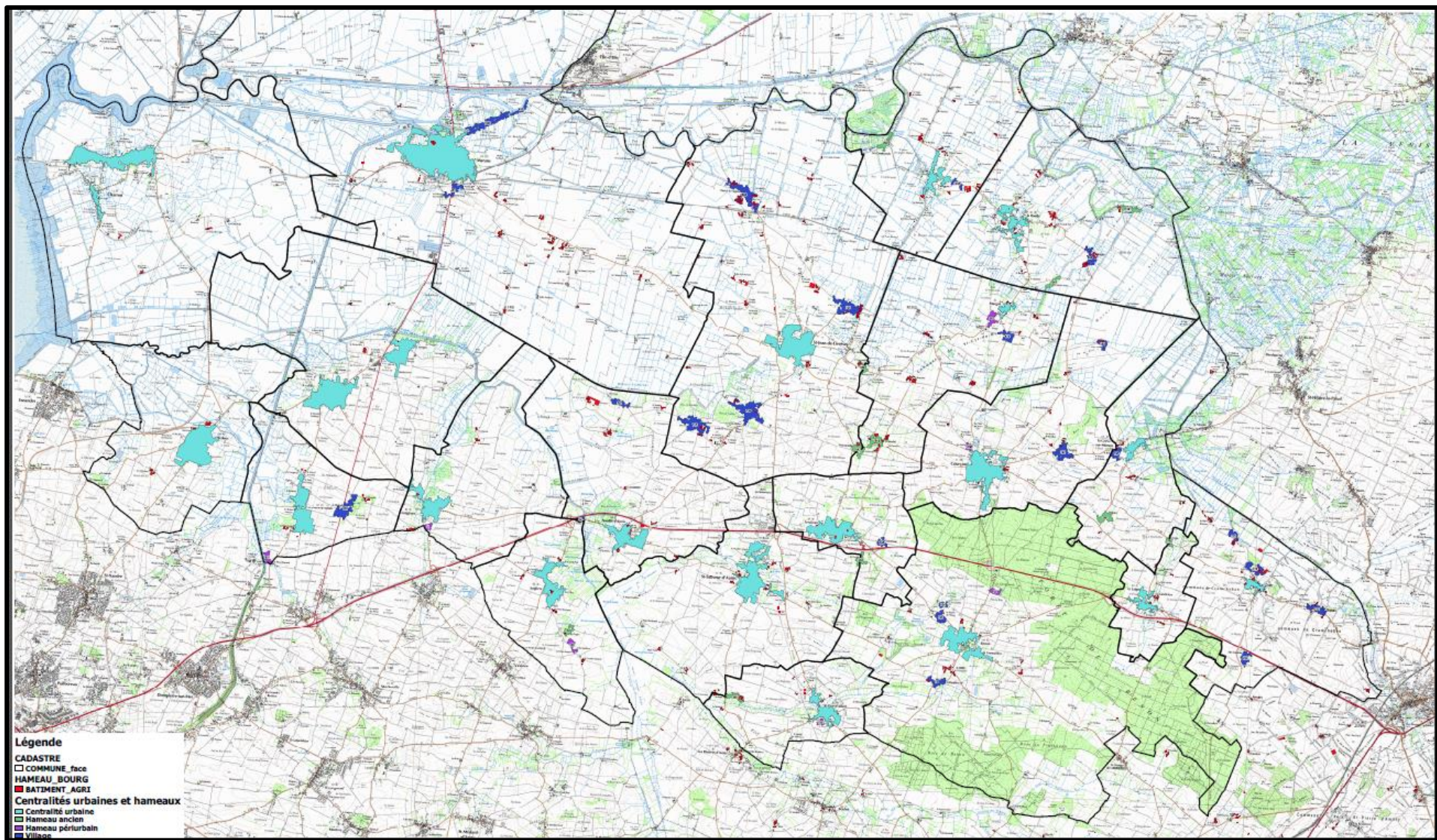
- Hameau ancien : hameau dont la majorité du bâti est constitué de bâtiments anciens, généralement en pierres et ayant une forme urbaine ancienne. Ce type de hameau a porté, par le passé, des équipements publics et/ou des commerces de proximité.
- Hameau périurbain : hameau dont la réalisation a été 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 Eprincharde 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...

Cartographie ayant servi de base au travail sur la qualification des bourgs et hameaux constructibles



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%.

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

Polarités	Communes	Projection population municipale 2020	Population - Souhait des communes en 2030 (nb d'hab)	Taux d'évolution démographique moyenne annuelle retenu (marge de 15% au cas par cas)	Projection population 2030 - avec marge de 15% le cas échéant	Gain de population en 10 ans	Production de logements	Production de logements total (avec le point mort =239 logements)
pôles structurants	Marans	4525	5000	2,45%	5634	1109	443	485
	Courçon	1782	2300	2,82%	2284	502	201	220
	Base : 2,45%	6307		2,55%	7918	1611		705
pôles émergents	Villedoux	2500	3500	2,35%	3088	588	235	257
	St Ouen d'Aunis	1900	2500	2,35%	2347	447	179	195
	Andilly les Marais	2243	2643	2,35%	2770	527	211	231
	Ferrières d'Aunis	1046	2000	2,35%	1292	246	98	108
	St Sauveur d'Aunis	1733	2000	2,35%	2140	407	163	178
Base : 2,35%	9422		2,35%	11636	2214		969	
communes relais	Charron	2067	3000	2,15%	2511	444	178	195
	St Jean de Liversay	2897	3520	2,15%	3520	623	249	273
	Base : 2,15%	4964		2,15%	6031	1067		467
communes de proximité	Angliers	1300	1700	1,55%	1502	202	81	88
	Benon	1604	1694	1,15%	1788	184	74	81
	Cramchaban	671	871	1,55%	775	104	42	46
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	31	34
	Le Gué d'Ailleré	973	1420	1,55%	1124	151	60	66
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	27	30
	Longèves	1000	1300	1,55%	1155	155	62	68
	Nuaillé d'Aunis	1196	1350	1,35%	1357	161	65	71
	La Ronde	1057	1200	1,35%	1200	143	57	62
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	34	37
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	43	47
	Base : 1,35%	10294		1,40%	11731	1437		629
TOTAL		30987	38878	2,04%	37316	6329	2532	2771

1. Projection exprimée par les élus au regard des projets en cours (Angliers - Benon - Ferrières - La Laigne - Longèves - Villedoux)
2. Projection calculée en fonction du gain raisonnable souhaité entre 2020 et 2030 : Andilly
3. Projection calculée en fonction de l'objectif de population souhaité en 2030 : Charron - Le Gué - Nuaillé - St Cyr - St Jean - St Sauveur
4. 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 - Nuaillé d'Aunis - La Ronde - St Cyr du Doret - Taugon).

Toutefois, au regard de l'avis de l'Etat suite à l'arrêt du PLUi-h, indiquant que « *Le PLUi présente des incompatibilités avec les orientations du SCOT sur : Le respect de l'armature urbaine : si la volonté de développement des pôles émergents peut s'entendre face à la réalité territoriale, le projet tel que présenté remet en question l'armature définie par le ScoT par un développement trop significatif de ces pôles et des communes relais ainsi que de celle d'Angliers.* », un nouveau scénario de croissance démographique a été retenu sans remettre en question l'armature territoriale du PLUi-h. Le poids démographique a été reventilé entre les pôles structurants, les pôles émergents et les communes relais. Les critères communs d'évolution de la projection démographique ont été étudiés dans ce sens :

- Baisse de la croissance démographique pour certaines communes des pôles émergents et de la commune relais de Charron pour avoir un taux de croissance démographique annuel inférieur au taux des communes structurantes de Marans (2.45%) et Courçon (2.82%) au projet de PLUi-h :

- Villedoux - St Ouen et Ferrières : 2.35% au lieu de 2.7%
- Charron : 2.15% au lieu de 2.47%

Ces nouveaux taux ont une incidence sur le taux d'évolution démographique moyenne annuelle, soit un taux de 2,04 % ou de 1,88% selon la formule du taux de croissance annuel moyen.

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 : les cinq communes conservent également le taux de 2,35% initial suite à la réponse de la Communauté de Communes Aunis Atlantique à l'avis de l'Etat (modifications pour Villedoux/St Ouen/Ferrières qui avaient initialement un 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 souhaitait relancer une dynamique qu'elle a perdu il y a 10 ans, d'où un taux de 2.47%. Toutefois, suite à la réponse de la Communauté de Communes Aunis Atlantique à l'avis de l'Etat, ce taux reste à 2,15%.
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 37 316 habitants, représentant un gain de population de 6 329 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 439 logements, soit 1 098 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 2.04%, soit un équivalent de 1.88% 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 :
37 316 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 émergents : 2,35%
 - ✓ Communes relais : 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 6 329 habitants amène une production théorique de **2 771 logements sur 10 ans**.

Déclinaison de l'accueil de population en logements à produire = 2 635 logements

- prise en compte du point mort = 239 logements

2 771 logements à produire

Surfaces nécessaires pour les zones à urbaniser = 81,7 ha

Production théorique :

Logement potentiel mobilisable dans l'existant (12 logements/ha en moy) = 1070 logements

- - dents creuses + divisions parcellaires + changements de destination = 868 logements
- - logements vacants = 185 logements
- logements nécessaires en extension (densité variable suivant l'armature) = 1 701 logements

Nous verrons plus loin que la réalité de terrain ramène ce chiffre à 1761 logements réalisés

En réponse également à l'avis de l'Etat à l'arrêt du PLUi-h tant sur la projection démographique vu précédemment, que sur les densités, les dents creuses et les OAP « densification de l'habitat », la production de logements en densification et en extension s'en retrouve légèrement modifiée, sans toutefois remettre en question la production totale de logements qui sera à 2 831 logements (pour 2874 logements au PADD), tel qu'il le sera vu ultérieurement dans les chapitres suivants.

Les éléments modifiés concernent :

- Modification de la densité théorique à 12 lgt/ha au lieu de 10 logts/ha
- Actualisation des dents creuses au regard des OAP "densification"
- Modification de deux secteurs en OAP « densification » en zone d'extension

Les effets sont immédiats pour la production de logements en densification.

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
Nuaillé-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			

Pour information, le POA, à travers l'action n°5 vise à remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat. Cette action permet de lutter contre la vacance de plusieurs manières :

- En observant et en analysant les causes, la localisation de la vacance à travers l'observatoire qui sera mis en place,
- Une communication renforcée avec les propriétaires de logements vacants pour lever les points de blocage en vue d'une remise sur le marché de ces logements,
- Une aide financière accordée, sous condition, à la sortie de la vacance des logements.

Plus globalement, le processus de revitalisation des centres-bourgs dans lequel les communes pourront s'inscrire en parallèle permettra de libérer des logements vacants, notamment ceux concentrés dans les centres-bourgs. Dans le cadre de cette action, il est prévu d'aider environ 20 logements à sortir de la vacance sur la période de programmation de 6 ans. Lors du bilan à mi-parcours du programme, les objectifs de l'actions pourraient être revus en fonction des résultats obtenus.

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 **18 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 **17 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 ».

17 bâtiment susceptible de changer de destination vers le logement :

- Nuillé d'Aunis : AB0492
- Nuillé d'Aunis : AE0043
- Le Gué d'Alléré : 0C0365
- Saint Jean de Liversay : ZV0205
- Taugon : ZD0383
- Angliers : 0B0100
- La Laigne : A374, ZI46 (2 changements de destination), ZI 52

- Angliers : ZB88, ZC 97
- Saint Ouen : AC101, AD103, AD20 (2 changements de destination), ZC97

1 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. L'objectif est de respecter une distance minimale autour du bâti pour conserver des jardins privés, permettant d'implanter annexes, piscines et extension aux constructions existantes. Cela explique ce seuil de 500 m².

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 12 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 rédhibitoires (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.**

Il est important également de préciser au regard des avis de Personnes Publiques Associées la méthodologie de travail des dents creuses exposée.

D'une part, tous les potentiels en densification mobilisable pour de l'habitat ont été comptabilisés dans le potentiel en dents creuses. Aucun terrain n'a été soustrait pour des raisons d'opportunité ou pour appliquer une quelconque rétention foncière. Les seules entités qui ont été retirées du potentiel mobilisable sont celles

considérées comme non mobilisables pour l'habitat (équipement non bâtis, bassins de rétention, espaces verts de lotissement, parkings, espaces protégés au titre de L151-23...). Ces emprises sont également considérées comme des dents creuses car elles ne sont pas bâties mais sont cependant non mobilisables. Elles totalisent plus de 50% des surfaces non bâties au sein des enveloppes urbaines. Si ces surfaces n'avaient pas été intégrées au tableau, alors, 100% des dents creuses mobilisables auraient été mobilisable pour l'habitat.

En outre, les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ont été soustraites des comptes dès lors que l'autorisation du droit des sols est intervenue avant l'arrêt du PLUi, considérant que ces parcelles seraient bâties avant l'approbation du PLUi. Cela permet de partir sur des chiffres plus justes au moment de l'approbation. Il se pourrait en effet, que certains PC ne se réalisent pas mais cela représente une exception. A ce titre, entre arrêt et approbation, ces dents creuses ont été à nouveau investiguées et leur statut a été mis à jour.

Enfin, afin de répondre au souhait de l'Etat sur la bonne exhaustivité du potentiel mobilisable dans le centre-bourgs et dans les hameaux, un travail complémentaire a été réalisé pour vérifier toutes les dents creuses non mobilisables et reporté sur l'atlas des dents creuses en reparamétrant certaines données :

- Mise à jour du cadastre 2020, de la photo-aérienne (2018 au lieu de 2014)
- Travail parcelle par parcelle qualifiée de « vide »
- Etude fine de chaque permis d'aménager et permis de construire dans ces « vides »
- Ajout d'informations sur la présence d'équipements publics de plein air, de protection des espaces paysagers, d'emplacements réservés...

Certaines dents creuses identifiées comme mobilisables dans l'atlas sont devenues non mobilisables entre l'arrêt du PLUi-h et l'approbation.

Pour finir, des dents creuses ont été créés suite à des demandes minimales de modification d'enveloppe urbaine lors de l'enquête publique.

Ainsi, à la suite de cet important travail d'actualisation, 868 potentiels de logements ont été évalués au sein des dents creuses par application d'une densité moyenne brute de 12 logements/ha sur une surface consommée de 72,3 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	Mobilisable	Mobilisable - Créé entre Arrêt et Appro	Total mobilisable	Non Mobilisable	Non Mobilisable - Demande Etat Arrêt	Total non mobilisable	Total général	% des DC mobilisables sur le total	Potentiel logements (12 logements/ha)
ANDILLY	36644		36644	107910	6369	114279	150923	24	44
ANGLIERS	1282	783	2065	14287	6924	21211	23276	9	2
BENON	41019	2711	43730	14709	27355	42064	85794	51	52
CHARRON	19977		19977	11968	3000	14968	34945	57	24
COURCON	38734	4644	43378	39875	11910	51785	95163	46	52
CRAM-CHABAN	21228	2709	23937	12650	1869	14519	38456	62	29
FERRIERES	40511	1337	41848	8983	24177	33160	75008	56	50
LA GREVE SUR MIGNON	11128		11128	4274	2563	6837	17965	62	13
LA LAIGNE	11968		11968	12366	925	13291	25259	47	14

Communes	Mobilisable	Mobilisable - Créé entre Arrêt et Appro	Total mobilisable	Non Mobilisable	Non Mobilisable - Demande Etat Arrêt	Total non mobilisable	Total général	% des DC mobilisables sur le total	Potentiel logements (12 logements/ha)
LA RONDE	53603		53603	3263	1929	5192	58795	91	64
LE GUE D ALLERE	44440		44440	19776	16239	36015	80455	55	53
LONGEVES	31668		31668	17207	2276	19483	51151	62	38
MARANS	71649	60120	131769	107769	1135	108904	240673	55	158
NUAILLE-D AUNIS	42140	12322	54462	18765	3123	21888	76350	71	65
SAINT-CYR-DU- DORET	19669		19669	2372	3394	5766	25435	77	24
SAINT-JEAN-DE- LIVERSAY	58651	776	59427	55055	12820	67875	127302	47	71
SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	40750	3062	43812	47252	7479	54731	98543	44	53
ST OUEN D'AUNIS	20337		20337	12881	1954	14835	35172	58	24
TAUGON	17095		17095	10805	1658	12463	29558	58	21
VILLEDoux	6457	6014	12471	15526		15526	27997	45	15
Total général	628950	94478	723428	537693	137099	674792	1398220	52	868

Exemples de dents creuses

Courçon



Saint Ouen d'Aunis



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

Emprise non mobilisable car PC accordé en 2017

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

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

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

Pour information, les dents creuses de plus de 2500 m² (ensemble de parcelles) font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour optimiser leur future urbanisation, c'est-à-dire pour favoriser une densification de l'habitat plus élevée que la densité théorique de 12 logements à l'hectare.

Dans le cadre de ces OAP « densification de l'habitat » et « sectorielle », une densité plus élevée a été arrêtée pour ces dents creuses :

- 2500 à 5000 m² : densité au cas par cas.
- 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 logements/ha (densité du SCOT du Pays d'Aunis).

Ainsi, la densité de 12 logements/ha est une densité moyenne sur le global de la superficie des dents creuses. Les dents creuses inférieures à 2500 m² seront peut-être moins denses.

NB : Un atlas cartographique est produit en annexe du rapport de présentation pour visualiser sur chaque commune chaque typologie de dents creuses (mobilisable et non mobilisable).

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 :

- Dents creuses : 868 logements
- Logements vacants : 185 logements
- Changements de destination : 17 logements
- **Total général : 1070 logements**

Polarités	Communes	Projection population municipale 2020	Population - Souhait des communes en 2030 (nb d'hab)	Taux d'évolution démographique moyenne annuelle retenu (marge de 15% au cas par cas)	Projection population 2030 - avec marge de 15% le cas échéant	Gain de population en 10 ans	Production de logements	Production de logements total (avec le point mort =239 logements)	Potentiel existant mobilisable				
									Dents creuses ha	Nombre de logements (12 logts/ha)	Logements vacants (20% du nb de LV - 6% de la prod de logements total)	Changements de destinations	Nombre de logements produits en densification
pôles structurants	Marans	4525	5000	2,45%	5634	1109	443	485	13,2	158	47	0	205
	Courçon	1782	2300	2,82%	2284	502	201	220	4,3	52	37	0	89
	Base : 2,45%	6307		2,55%	7918	1611		705	17,5	210	84	0	294
pôles émergents	Villedoux	2500	3500	2,35%	3088	588	235	257	1,2	15	5	0	20
	St Ouen d'Aunis	1900	2500	2,35%	2347	447	179	195	2,0	24	3	5	32
	Andilly les Marais	2243	2643	2,35%	2770	527	211	231	3,7	44	12	0	56
	Ferrières d'Aunis	1046	2000	2,35%	1292	246	98	108	4,2	50	3	0	53
	St Sauveur d'Aunis	1733	2000	2,35%	2140	407	163	178	4,4	53	8	0	61
Base : 2,35%	9422		2,35%	11636	2214		969	15,5	186	31	5	222	
communes relais	Charron	2067	3000	2,15%	2511	444	178	195	2,0	24	8	0	32
	St Jean de Liversay	2897	3520	2,15%	3520	623	249	273	5,9	71	14	1	86
	Base : 2,15%	4964		2,15%	6031	1067		467	7,9	95	22	1	118
communes de proximité	Angliers	1300	1700	1,55%	1502	202	81	88	0,2	2	2	3	7
	Benon	1604	1694	1,15%	1788	184	74	81	4,4	52	7	0	59
	Cramchaban	671	871	1,55%	775	104	42	46	2,4	29	4	0	33
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	31	34	1,1	13	4	0	17
	Le Gué d'Alleré	973	1420	1,55%	1124	151	60	66	4,4	53	3	1	57
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	27	30	1,2	14	5	4	23
	Longèves	1000	1300	1,55%	1155	155	62	68	3,2	38	4	0	42
	Nuaillé d'Aunis	1196	1350	1,35%	1357	161	65	71	5,4	65	3	2	70
	La Ronde	1057	1200	1,35%	1200	143	57	62	5,4	64	7	0	71
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	34	37	2,0	24	4	0	28
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	43	47	1,7	21	5	1	27
Base : 1,35%	10294		1,40%	11731	1437		629	31,4	377	48	11	436	
TOTAL		30987	38878	2,04%	37316	6329	2532	2771	72,3	868	185	17	1070
													37,8%

La part des logements dans le potentiel mobilisable existant est de 37.8%, le SCOT du Pays d'Aunis la souhaitant à 27%.

Il reste donc un reliquat à produire en extension de 1805 logements (2875-1070) au regard de l'objectif de production de logements dans le PADD.

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 1070 de logements, il reste un reliquat de logements à produire de 1805.

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 **84.5 hectares** pour un total de **1761 logements**.

Cette superficie se répartie de la façon suivante entre les communes :

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	DENSITE	SURFACE (m ²)	Total surface/commune (m ²)	Nombre de logements créés
HABITAT	1AU	ANDILLY	23	41006	77929	179
HABITAT	1AU	ANDILLY	23	19996		
HABITAT	1AU	ANDILLY	23	11574		
HABITAT	1AU	ANDILLY	23	5353		
HABITAT	1AU (moins 2360 sur le calcul du nombre de logements à produire, ER centre intervention)	ANGLIERS	17	57273	54913	93
HABITAT	1AU	CHARRON	19	17078	83365	158
HABITAT	1AU	CHARRON	19	17262		
HABITAT	1AU	CHARRON	19	49025		
HABITAT	1AU	COURCON	16	14367	42339	68
HABITAT	1AU	COURCON	16	27972		
HABITAT	1AU	COURCON	25	13492	50655	127
HABITAT	1AU	COURCON	25	37163		
HABITAT	1AU	CRAMCHABAN	17	2527	11449	19
HABITAT	1AU	CRAMCHABAN	17	8922		
HABITAT	1AU	FERRIERES	23	11701	33559	77
HABITAT	1AU	FERRIERES	23	21858		

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	DENSITE	SURFACE (m ²)	Total surface/commune (m ²)	Nombre de logements créés
HABITAT	1AU	LA GREVE SUR MIGNON	17	10317	10317	18
HABITAT	1AU	LA LAIGNE	17	7233	7233	12
HABITAT	1AU	LE GUE D ALLERE	17	5953		
HABITAT	1AU	LE GUE D ALLERE	17	3059		
HABITAT	1AU	LE GUE D ALLERE	17	11707	20719	35
HABITAT	2AU	LONGEVES	17	18853	18853	32
HABITAT	2AU	MARANS	25	71588	71588	179
HABITAT	1AU	NUAILLE-D AUNIS	17	8898	8898	15
HABITAT	1AU	SAINT CYR	17	7741	7741	13
HABITAT	1AU	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	19	57949		
HABITAT	1AU	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	19	9608		
HABITAT	1AU	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	19	17387	84944	161
HABITAT	2AU	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	19	21586	21586	41
HABITAT	1AU	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	23	31211		
HABITAT	1AU	SAINT SAUVEUR- D AUNIS	23	8121		
HABITAT	1AU	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	23	7307	46639	107
HABITAT	1AU	ST OUEN D'AUNIS	23	9273	9273	21
HABITAT	2AU	ST OUEN D'AUNIS	23	67123	67123	154
HABITAT	1AU	TAUGON	17	15510	15510	26
HABITAT	1AU	VILLEDoux	23	38481		
HABITAT	1AU	VILLEDoux	23	15898		
HABITAT	1AU	VILLEDoux	23	33123	87502	201
HABITAT	2AU	VILLEDoux	23	10539	10539	24
TOTAL				845034		1760

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.

Polarités	Communes	Projection population municipale 2020	Population - Souhait des communes en 2030 (nb d'hab)	Taux d'évolution démographique moyenne annuelle retenu (marge de 15% au cas par cas)	Projection population 2030 - avec marge de 15% le cas échéant	Gain de population en 10 ans	Production de logements	Production de logements total (avec le point mort =239 logements)
pôles structurants	Marans	4525	5000	2,45%	5634	1109	443	485
	Courçon	1782	2300	2,82%	2284	502	201	220
	Base : 2,45%	6307		2,55%	7918	1611		705
pôles émergents	Villedoux	2500	3500	2,35%	3088	588	235	257
	St Ouen d'Aunis	1900	2500	2,35%	2347	447	179	195
	Andilly les Marais	2243	2643	2,35%	2770	527	211	231
	Ferrières d'Aunis	1046	2000	2,35%	1292	246	98	108
	St Sauveur d'Aunis	1733	2000	2,35%	2140	407	163	178
Base : 2,35%	9422		2,35%	11636	2214		969	
communes relais	Charron	2067	3000	2,15%	2511	444	178	195
	St Jean de Liversay	2897	3520	2,15%	3520	623	249	273
	Base : 2,15%	4964		2,15%	6031	1067		467
communes de proximité	Angliers	1300	1700	1,55%	1502	202	81	88
	Benon	1604	1694	1,15%	1788	184	74	81
	Cramchaban	671	871	1,55%	775	104	42	46
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	31	34
	Le Gué d'Alléré	973	1420	1,55%	1124	151	60	66
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	27	30
	Longèves	1000	1300	1,55%	1155	155	62	68
	Nuaillé d'Aunis	1196	1350	1,35%	1357	161	65	71
	La Ronde	1057	1200	1,35%	1200	143	57	62
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	34	37
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	43	47
Base : 1,35%	10294		1,40%	11731	1437		629	
TOTAL		30987	38878	2,04%	37316	6329	2532	2771

Extension		
Nombre de logements restant à produire en extension	Zonage PLUi - Approbation 2021	Nombre de logements produits en extension
280	7,2	179
131	9,3	195
411	16,5	374
237	9,8	225
163	7,6	175
175	7,8	179
54	3,4	77
118	4,7	107
747	33,3	763
163	8,3	159
186	10,7	202
349	19,0	361
81	5,7	93
21	0,0	0
13	1,1	19
17	1,0	18
9	2,1	35
6	0,7	12
26	1,9	32
0	0,9	15
-9	0,0	0
9	0,8	13
20	1,6	26
194	15,8	263
1701	84,5	1761
		62,2%

En conclusion, le total de logements produits évalué pour les dix prochaines années (en densification et en extension) est donc de **2831 logements** (logements vacants : 185 logements, changements de destination : 17 logements, dents creuses : 868 logements, extensions : 1761).

37.8% des nouvelles constructions de logement prendront place au sein des enveloppes urbaines existantes et 62.2% des nouvelles constructions de logements se situeront en extension.

En matière de modération de la consommation d'espace, 46.1% **des superficies consommées se feront en densification des enveloppes urbaines** existantes, contre 53.8% des superficies consommées en extension.

En matière de consommation d'espaces, la consommation totale est de 156.8 ha (72.3 ha en mobilisation de l'existant + 84.5 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 65.5 ha à court terme contre 18.9 hectares à long terme, représentant pour ce dernier 22.4% de l'urbanisation. Ainsi, 439 logements seront produits après révision ou modification du PLUi-h, soit 24,9% des logements à produire en extension urbaine.

Toutefois, il est important de remarquer qu'il manque 44 logements à produire pour arriver aux 2875 logements prévus dans le projet initialement. Ce manque de logements sera largement compensé par le choix effectué d'appliquer sur certaines dents creuses à enjeux et de superficie importante, des densités supérieures à 12 logements/ha.

En effet, les secteurs de dents creuses soumis à OAP densification de l'habitat, à savoir les dents creuses de 2500 m² à 5000 m² ont des densités calculées au cas par cas, qui sont bien souvent supérieures à 12 logements/ha.

De surcroît, les dents creuses de plus de 5000 m² et les friches se verront appliquer les densités prévues pour les secteurs en extension.

Par exemple, Marans est concernée par trois secteurs importants de friches ou de bâtis qui muteront vers de l'habitat (friche Protimer, port de Marans, site de l'Intermarché). La commune est également concernée par une dent creuse de 2.7 ha (OAP extension du quartier des Baconneaux). Il a été décidé d'appliquer une densité de 25 logements/ha sur ces quatre secteurs dans les OAP sectorielles. Il s'agit d'être plus vertueux mais aussi d'appliquer des densités réglementaires proches de la densité du tissu urbain de Marans.

E. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)

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 Logements Vacants (en%)	Poids dans le neuf (en%)	Part dans les Logements Vacants (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	58	55	45	25	33	47	
	Courçon						219	22			11	11	37	
Pôles émergents	Villedoux		35	50,4	1050	4,8	295	14	0	100				
	St Ouen						224	5						
	Andilly						230	11						
	Ferrières						123	6						
	St Sauveur						178	9						
Communes relais	Charron		10	14,4	495	3,1	223	5	0	100				
	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												
	Nuailly d'A	71												
	La Ronde	62												
	St Cyr du D	37												
	Taugon	703												
	TOTAL									144	2875			144

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 PLUi-h 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 PLUi-h) pour lesquelles il semblait normal de faire porter un effort significatif en matière de logement social. La répartition 80/20 a donc été retravaillée en adaptant mieux les objectifs au regard de la nouvelle structuration territoriale du PLUi-h.

Ces logements locatifs sociaux seront produits dans les secteurs soumis à OAP sectorielles.

Synthèse de la production réelle au regard du règlement/zonage – avril 2021

Polarités	Communes	Projection population municipale 2020	Population - Souhait des communes en 2030 (nb d'hab)	Taux d'évolution démographique moyenne annuelle retenu (marge de 15% au cas par cas)	Projection population 2030 - avec marge de 15% le cas échéant	Gain de population en 10 ans	Production de logements	Production de logements total (avec le point mort =239 logements)	Potentiel existant mobilisable				Extension			TOTAL	Logements Locatifs Sociaux (LLS)	
									Dents creuses ha	Nombre de logements (12 logts/ha)	Logements vacants (20% du nb de LV - 6 % de la prod de logements total)	Changements de destinations	Nombre de logements produits en densification	Nombre de logements restant à produire en extension	Zonage PLUi- Approbation 2021	Nombre de logements produits en extension		TOTAL - Nombre de logements produits
pôles structurants	Marans	4525	5000	2,45%	5634	1109	443	485	13,2	158	47	0	205	280	7,2	179	384	58
	Courçon	1782	2300	2,82%	2284	502	201	220	4,3	52	37	0	89	131	9,3	195	284	22
	Base : 2,45%	6307		2,55%	7918	1611		705	17,5	210	84	0	294	411	16,5	374	668	80
pôles émergeants	Villedoux	2500	3500	2,35%	3088	588	235	257	1,2	15	5	0	20	237	9,8	225	245	14
	St Ouen d'Aunis	1900	2500	2,35%	2347	447	179	195	2,0	24	3	5	32	163	7,6	175	207	5
	Andilly les Marais	2243	2643	2,35%	2770	527	211	231	3,7	44	12	0	56	175	7,8	179	235	11
	Ferrières d'Aunis	1046	2000	2,35%	1292	246	98	108	4,2	50	3	0	53	54	3,4	77	130	6
	St Sauveur d'Aunis	1733	2000	2,35%	2140	407	163	178	4,4	53	8	0	61	118	4,7	107	168	9
Base : 2,35%	9422		2,35%	11636	2214		969	15,5	186	31	5	222	747	33,3	763	985	45	
communes relais	Charron	2067	3000	2,15%	2511	444	178	195	2,0	24	8	0	32	163	8,3	159	190	5
	St Jean de Liversay	2897	3520	2,15%	3520	623	249	273	5,9	71	14	1	86	186	10,7	202	288	8
	Base : 2,15%	4964		2,15%	6031	1067		467	7,9	95	22	1	118	349	19,0	361	479	13
communes de proximité	Angliers	1300	1700	1,55%	1502	202	81	88	0,2	2	2	3	7	81	5,7	93	100	6
	Benon	1604	1694	1,15%	1788	184	74	81	4,4	52	7	0	59	21	0,0	0	59	
	Cramchaban	671	871	1,55%	775	104	42	46	2,4	29	4	0	33	13	1,1	19	52	
	La Grève sur Mignon	574	670	1,35%	651	77	31	34	1,1	13	4	0	17	17	1,0	18	35	
	Le Gué d'Alléré	973	1420	1,55%	1124	151	60	66	4,4	53	3	1	57	9	2,1	35	92	
	La Laigne	500	600	1,35%	568	68	27	30	1,2	14	5	4	23	6	0,7	12	35	
	Longèves	1000	1300	1,55%	1155	155	62	68	3,2	38	4	0	42	26	1,9	32	74	
	Nuaillé d'Aunis	1196	1350	1,35%	1357	161	65	71	5,4	65	3	2	70	0	0,9	15	85	
	La Ronde	1057	1200	1,35%	1200	143	57	62	5,4	64	7	0	71	-9	0,0	0	71	
	St Cyr du Doret	624	660	1,35%	708	84	34	37	2,0	24	4	0	28	9	0,8	13	41	
	Taugon	795	950	1,35%	902	107	43	47	1,7	21	5	1	27	20	1,6	26	53	
Base : 1,35%	10294		1,40%	11731	1437		629	31,4	377	48	11	436	194	15,8	263	699	6	
TOTAL		30987	38878	2,04%	37316	6329	2532	2771	72,3	868	185	17	1070	1701	84,5	1761	2831	144
													37,8%			62,2%		
				1,88%														

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 – Réalisation d'un habitat inclusif** : Le projet est porté par l'association TREMA et gère la résidence (EPHAD) accueillant 75 résidents. Cet établissement est destiné à accueillir un public âgé dépendant ayant besoin de soins tout au long de l'année et souffrant pour près de la moitié d'entre eux de troubles cognitifs. Dans le cadre de son projet stratégique 2018/2022, l'association a souhaité diversifier son champ d'intervention auprès des personnes âgées en proposant une nouvelle offre intermédiaire entre le domicile et l'EPHAD à St Sauveur. L'enjeu est de regrouper au sein d'un même ensemble immobilier de 8 à 16 personnes ou ménages encore suffisamment autonomes pour être maintenus dans un domicile privé mais ressentant le besoin ou l'envie de bénéficier d'un logement adapté au vieillissement dont la dimension est adaptée à leur besoin et en bénéficiant d'un environnement favorisant la sécurité et la convivialité. **Il s'agit d'un projet d'habitat inclusif sous la forme d'un petit hameau en ouverture et en connexion avec le tissu urbain existant.**

- **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 **7.4 ha** :

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	SURFACE	Nbre de logements créés
HEBERGEMENT	1AUh, création résidence séniors	ANGLIERS	11915	100
HEBERGEMENT	Uh, extension EPHAD	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	6800	20
HEBERGEMENT	1AUh, Habitat inclusif	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	7726	8
HEBERGEMENT	1AUh, création résidence séniors	ST OUEN D'AUNIS	33325	50
HEBERGEMENT	1AUhE : Equipements publics et hébergement (seule la moitié sera comptée, soit 14 742,5 m ²)	VILLEDoux	29485	40
TOTAL			74508,5 (moins 14 742,5 m ²)	218

En conclusion, en comptabilisant dans la destination « habitation », la sous destination « logements » (soit 2 831 logements) et la sous destination « hébergement » (soit 218 logements), la production totale de logements serait de 3 049 logements.

En termes de superficie, la consommation d'espaces en extension serait de 91.9 ha (84.5 ha pour les logements + 7,4 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

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

En guise de résumé, il est donc prévu pour la durée du PLUi-h, la réalisation de 24 logements en dents creuses et de 158 logements en extension. Cet objectif de production de logements est conforme aux objectifs alloués aux communes relais et permettra à Charron de compenser, de façon raisonnable, sur des secteurs non soumis au risque inondation, les effets de Xynthia sur le territoire.

Au niveau économique, aucun développement n'est prévu sur la commune.

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 entraînera 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 :**
 - o 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 :**

- o 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 UE consiste en l'aménagement d'une zone de solidarité 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 :**

- o 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 :**

- o 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.
- o Le secteur NB1 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. Le total comptabilisera 1000 m² de surface de plancher.

- 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 relais 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 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.
- **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 :**
 - o Une zone UE consiste pour partie en l'extension du cimetière existant, en raison d'un accroissement significatif de la population cette dernière décennie.
 - o 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.
 - o Une dernière zone UE consiste en la création d'une salle des fêtes et espace de loisirs, vu comme un besoin au regard de la croissance significative de la population. La volonté est également d'aménager un espace de loisirs pour sa jeune population.

- **Marans :**
 - o 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.

- **Nuaillé d'Aunis :**
 - o La zone UE est en partie liée à l'extension du cimetière du cimetière existant.
 - o 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 :**
 - o 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.
 - o La zone 1AUE porte sur la délocalisation de l'atelier municipal, aujourd'hui en zone urbaine et favorisant les nuisances pour les habitants, ainsi que la création d'un centre de secours. Ce secteur est opportun pour l'accès rapide des pompiers à la route départementale.

- **Saint Ouen d'Aunis :**
 - o 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 **26.1 ha**.

La zone NE à Angliers permettra la création d'un parc urbain paysager. Aucune construction ne sera implantée sur ce site. Aucune extension n'est à compter en consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

Les surfaces prévues pour les emplacements réservés prévus pour la création de cheminements doux, élargissement de route ou de carrefour représentent des superficies très peu importantes. Aucune extension n'est à compter en consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	STECAL	SURFACE (m ²)
EQUIPEMENT	1AUE : création d'équipements sportif, culturel, social	ANDILLY		21571
EQUIPEMENT	UE : extension école	ANDILLY		10752
EQUIPEMENT	UE : extension cimetière	ANDILLY		5773
EQUIPEMENT	UE : déchetterie (ne pas compter en extension : STECAL)	ANDILLY	OUI	6362
EQUIPEMENT	NE, création d'un espace paysager et boisé en face des équipements (ne pas compter en extension : pas de constructions, le site restera naturel)	ANGLIERS		21593
EQUIPEMENT	UE : extension STEP	BENON		11833
EQUIPEMENT	UE : création stationnement de l'école et du centre de loisirs, placette village, skate Park (zone de solidarité) - ZDS - lotissement avant Xynthia	CHARRON		6368
EQUIPEMENT	1AUE, création d'un plateau sportif	COURCON		21486
EQUIPEMENT	UE : extension groupe scolaire	CRAMCHABAN		5875
EQUIPEMENT	NB1 : création d'un local de stockage pour matériel artisans (ne pas compter en extension : STECAL)	CRAMCHABAN	OUI	3358
EQUIPEMENT	1AUE, création de l'espace dédié au pôle de services publics de la CdC Aunis Atlantique + aire multimodale	FERRIERES		24087
EQUIPEMENT	UE : Extension cimetière	FERRIERES		3279
EQUIPEMENT	NB : existant, L'Envol (ne pas compter en extension : STECAL)	LONGEVES	OUI	9859
EQUIPEMENT	UE : création salle des fêtes	LA LAIGNE		8086
EQUIPEMENT	UE : extension city stade	LA RONDE		1762
EQUIPEMENT	UE : Extension stade	LE GUE D ALLERE		4510
EQUIPEMENT	UE : Extension cimetière	LE GUE D ALLERE		2435
EQUIPEMENT	UE : construction salle des fêtes et espace de loisirs	LE GUE D ALLERE		8095
EQUIPEMENT	1AUE : création d'équipements sportifs et de loisirs	MARANS		28259
EQUIPEMENT	NGV : aire d'accueil de grand passage (ne pas compter en extension : STECAL)	MARANS	OUI	52475

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	STECAL	SURFACE (m ²)
EQUIPEMENT	UE : extension cimetière	NUAILLE-D AUNIS		2185
EQUIPEMENT	UE : extension école saturée, ouverture classe il y a 3 ans, création de stationnements	NUAILLE-D AUNIS		3985
EQUIPEMENT	1AUE : projet ateliers municipaux et pompiers	SAINT JEAN DE LIVERSAY		13732
EQUIPEMENT	UE : extension cimetière	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY		6059
EQUIPEMENT	1AUE : extension du secteur sportif et de loisirs	ST OUEN D'AUNIS		28607
EQUIPEMENT	1AUE : création salle des fêtes	ST OUEN D'AUNIS		18290
EQUIPEMENT	UE : extension cimetière	ST OUEN D'AUNIS		3292
EQUIPEMENT	1AUE : création d'une salle multi-activités	VILLEDoux		6710
EQUIPEMENT	1AUhE : Equipements publics et hébergement (seule la moitié sera comptée, soit 14 742,5)	VILLEDoux		29485
TOTAUX				261 773,5

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 d'installation des entreprises des 5 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 à St Sauveur représente près de 30% des demandes d'implantation et celle concernant la zone commerciale de l'Aunis à Ferrières représente 20% des demandes d'implantation.

En 2019, la Communauté de Communes a été sollicité par 43 entreprises dont 35% des demandes d'installation se situent dans la ZAE de Beaux Vallons à St Sauveur et également 20% dans la zone commerciale de l'Aunis à Ferrières, puis 15 % à la zone des Cerisiers de Villedoux.

En 2020, le ratio reste le même pour les lieux d'implantation pour une trentaine de demande (contexte sanitaire – COVID 19).

Pour ces trois dernières années, 80% des demandes sur la ZA de Beaux Vallons n'ont pu se conclure et 100% pour les demandes sur la zone commerciale de l'Aunis.

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

Le recensement du potentiel de densification dans les zones d'activités économiques (tant communautaires que privées)

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 les services de la Communauté de Communes, au regard des permis de construire, des constructions réalisées et en cours (non visibles sur la photo-aérienne, des données de la consommation foncières DGFIP 2009-2018 complétées d'une analyse parcelle par parcelle (ce qui rend cette consommation plus fine que la consommation foncière

DGFIP exposée au chapitre 10 – 10.2.2 de ce même rapport de présentation), 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 les futurs PPRL de Charron et Marans et par la présence des espaces publics, des bassins de rétention, des équipements publics liés aux réseaux.

Ainsi, le potentiel dans l'existant est de 13 ha.

Tableau détaillant les potentialités de densification dans les zones d'activités existantes et quelques secteurs économiques environnants (sans évaluer une quelconque rétention foncière de propriétaires privés)

Communes	Zones et secteurs d'activités	Densification (ha) PLUi-h 2020-2030
ANDILLY	ZA Bel Air	3,6
CHARRON	ZC des Morines	0,0
	ZA du Peu relevé	0,0
COURCON	ZA	0,0
FERRIERES	ZC de l'Aunis et secteur économique global	1,7
LE GUE	Extension ZA	0,1
MARANS	ZA St François	0,6
	ZI du Port	0,4
	ZI La Pénissière	0,0
ST JEAN DE L	Luché	0,9
St SAUVEUR	ZA de Beaux Vallons	5,1
VILLEDoux	ZA des Cerisiers	0,7
TOTAL		13,0

Source : Communauté de Communes – Septembre 2020

Les éléments chiffrés sont détaillés par les cartographies de chaque zone d'activités ci-après :

Andilly – ZA Bel Air



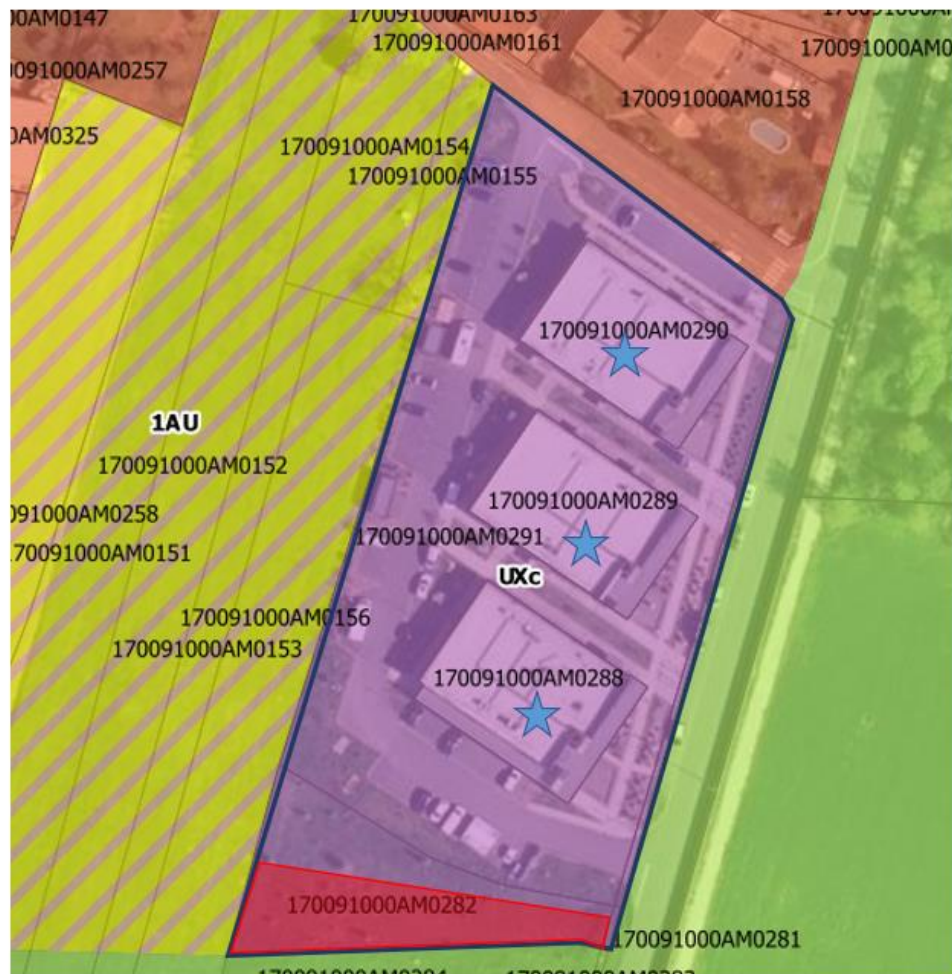
Parcelles consommées

- Consommation entre 2009 et 2013
 - ★ Consommation en 2013
 - ★ Consommation en 2014
 - ★ Consommation en 2015
 - ★ Consommation en 2016
 - ★ Consommation en 2017
 - ★ Consommation en 2018
 - ★ Parcelles vendues en 2019
- Espace public : / m²

Parcelles mobilisables

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 - 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
2,96 ha	0 ha	3,6 ha

Charron – ZC des Morines



Parcelles consommées

- Consommation en 2013
- Consommation en 2014
- Consommation en 2015
- Consommation en 2016
- Consommation en 2017
- Consommation en 2018
- Parcelles vendues en 2019

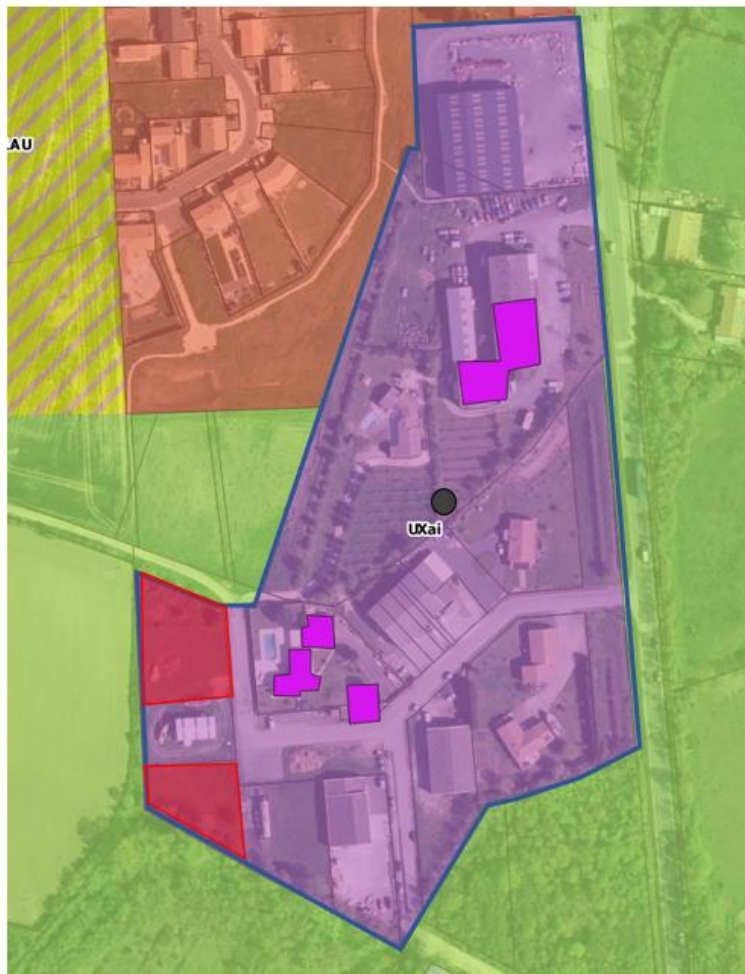
Espace public : 6 274 m²

Zone inondable – Projet de PPRL

Parcelles mobilisables

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 – 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
0,85 ha	0,85 ha	0 ha

Charron – ZA du Peu Relevé



Parcelles consommées

- Consommation avant 2009
- ★ Consommation en 2013
- ★ Consommation en 2014
- ★ Consommation en 2015
- ★ Consommation en 2016
- ★ Consommation en 2017
- ★ Consommation en 2018
- ★ Parcelles vendues en 2019

Espace public : /

 Zone inondable – Projet de PPRL

 Parcelles mobilisables

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 - 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
0 ha	0 ha	0 ha

Courçon - ZA



Parcelles consommées

- Consommation entre 2009 et 2013
 - ★ Consommation en 2013
 - ★ Consommation en 2014
 - ★ Consommation en 2015
 - ★ Consommation en 2016
 - ★ Consommation en 2017
 - ★ Consommation en 2018
 - ★ Parcelles vendues en 2019
- Espace public : /

Parcelle mobilisable

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 - 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
0,66 ha	0,10 ha	0 ha

Ferrières - ZC de l'Aunis et secteur économique



Le Gué d'Alléré - ZA



Parcelles consommées

- Consommation entre 2009 et 2013
- ★ Consommation en 2013
- ★ Consommation en 2014
- ★ Consommation en 2015
- ★ Consommation en 2016
- ★ Consommation en 2017
- ★ Consommation en 2018
- ★ Parcelles vendues en 2019
- Espace public : /

Parcelle mobilisable

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 - 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
1,55 ha	0,26 ha	0,09 ha

Marans – ZA de St François



Parcelles consommées

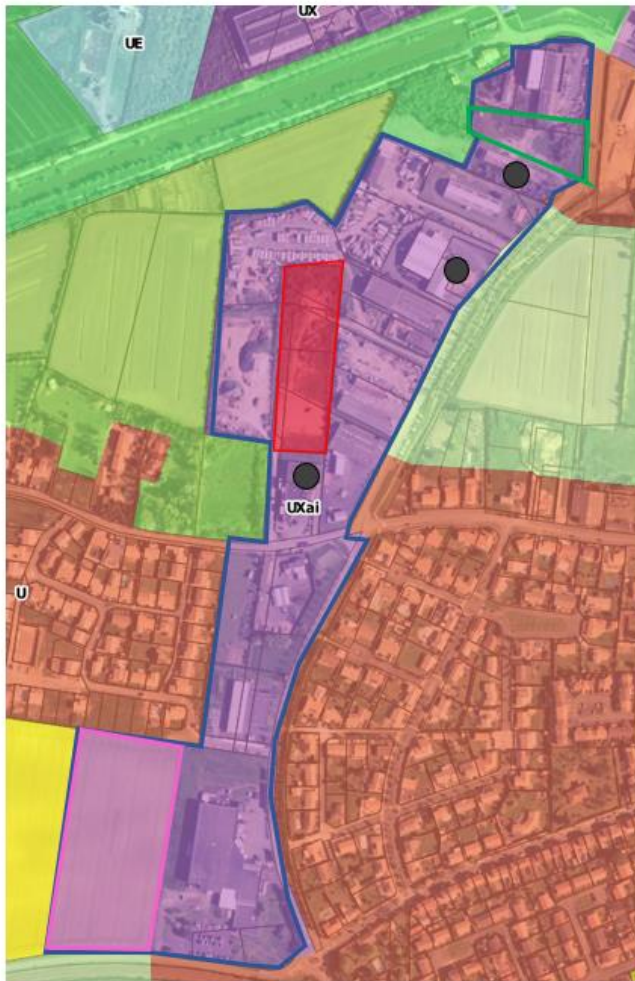
- Consommation entre 2009 et 2013
- ★ Consommation en 2013
- ★ Parcelles vendues en 2014
- ★ Parcelles vendues en 2015
- ★ Parcelles vendues en 2016
- ★ Parcelles vendues en 2017
- ★ Consommation en 2018
- ★ Parcelles vendues en 2019

Espace public – bassin de rétention – équipement public : 4 688 m²

Parcelles mobilisables

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 – 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
1,46 ha	0,35 ha	0,6 ha

Marans – ZI du Port



Parcelles consommées

- Consommation entre 2009 et 2013
- ★ Consommation en 2013
- ★ Consommation en 2014
- ★ Consommation en 2015
- ★ Consommation en 2016
- ★ Consommation en 2017
- ★ Consommation en 2018
- ★ Consommation en 2019
- Espace public : /
- Zone inondable – Projet de PPRL

- Parcelles mobilisables
- Parcelles en extension urbaine

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 – 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
0,74 ha	0 ha	0,38 ha

Marans – ZI La Pénissière



Parcelles consommées

- Consommation entre 2009 et 2013
 - ★ Consommation en 2013
 - ★ Consommation en 2014
 - ★ Consommation en 2015
 - ★ Consommation en 2016
 - ★ Consommation en 2017
 - ★ Consommation en 2018
 - ★ Parcelles vendues en 2019
- Espace public : /

 Parcelles mobilisables

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 - 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
0 ha	0 ha	0 ha

St Jean de Liversay – Luché



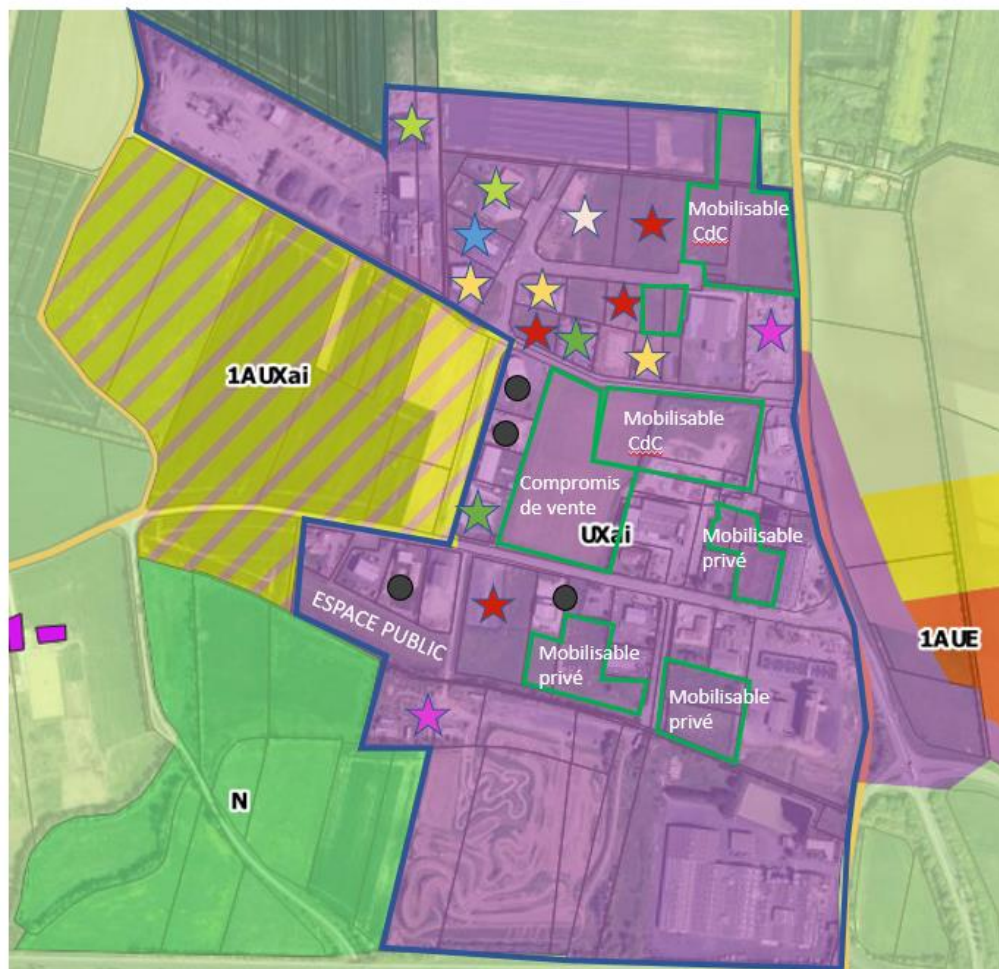
Parcelles consommées

- Consommation entre 2009 et 2013
- ★ Consommation en 2013
- ★ Consommation en 2014
- ★ Consommation en 2015
- ★ Consommation en 2016
- ★ Consommation en 2017
- ★ Consommation en 2018
- ★ Parcelles vendues en 2019
- Espace public : /

Parcelle mobilisable

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 - 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
0 ha	0 ha	0,9 ha

St Sauveur d'Aunis – ZA Beaux Vallons



Parcelles consommées

- Consommation entre 2009 et 2013
- ★ Consommation en 2013
- ★ Consommation en 2014
- ★ Consommation en 2015
- ★ Consommation en 2016
- ★ Consommation en 2017
- ★ Consommation en 2018
- ★ Parcelles vendues en 2019
- ★ Parcelles vendues en 2020

Espace public = 26 486 m²

Parcelles mobilisables

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 - 2019	Densification PLUi-h (à compter 2020)
22,11 ha	17,29 ha	5,09 ha

Villedoux - ZA Les Cerisiers



Parcelles consommées

- ★ Parcelles vendues en 2013
- ★ Consommation en 2014
- ★ Consommation en 2015
- ★ Consommation en 2016
- ★ Consommation en 2017
- ★ Consommation en 2018
- ★ Parcelles vendues en 2019

□ Parcelles privées

Espace public (ZI 343) 6990 m²

□ Parcelles mobilisables

Consommation 2009 - 2018	Consommation SCOT 2013 – 2019	Densification au PLUi-h (à compter de 2020)
2,59 ha	3,05 ha	0,66 ha

Le recensement du potentiel de densification dans les zones d'activités économiques (tant communautaires que privées) et le recensement des consommations des dix dernières années et sur la durée du SCOT (exécutoire en Janvier 2013) met en avant une consommation précise de la consommation à la parcelle venant en complément des données DGFIP DTELOC, car l'analyse a été faite parcelle par parcelle DANS les périmètres des ZA en relevant chaque permis, compromis de vente, acte de vente... Ces compromis de vente et acte de vente n'ont pas été considérés comme consommés.

Ainsi, 40 ha ont été consommés sur les 10 dernières années et 28,1 ha sur la durée du SCOT dans les périmètres des zones d'activités.

Communes	Zones et secteurs d'activités	Densification (ha) PLUi-h 2020-2030	Consommation 2009-2018 (DGFIP et parcelle et parcelle)	Consommation SCOT 2013-2019
ANDILLY	ZA Bel Air	3,6	3,0	0,0
CHARRON	ZC des Morines	0,0	0,9	0,9
	ZA du Peu relevé	0,0	0,0	0,0
COURCON	ZA	0,0	0,7	0,1
FERRIERES	ZC de l'Aunis et secteur économique global	1,7	7,1	6,2
LE GUE	Extension ZA	0,1	1,6	0,3
MARANS	ZA St François	0,6	1,5	0,4
	ZI du Port	0,4	0,7	0,0
	ZI La Pénissière	0,0	0,0	0,0
ST JEAN DE L	Luché	0,9	0,0	0,0
St SAUVEUR	ZA de Beaux Vallons	5,1	22,1	17,3
VILLEDoux	ZA des Cerisiers	0,7	2,6	3,1
TOTAL		13,0	40,0	28,1

L'Economie : estimation des besoins en foncier en extension

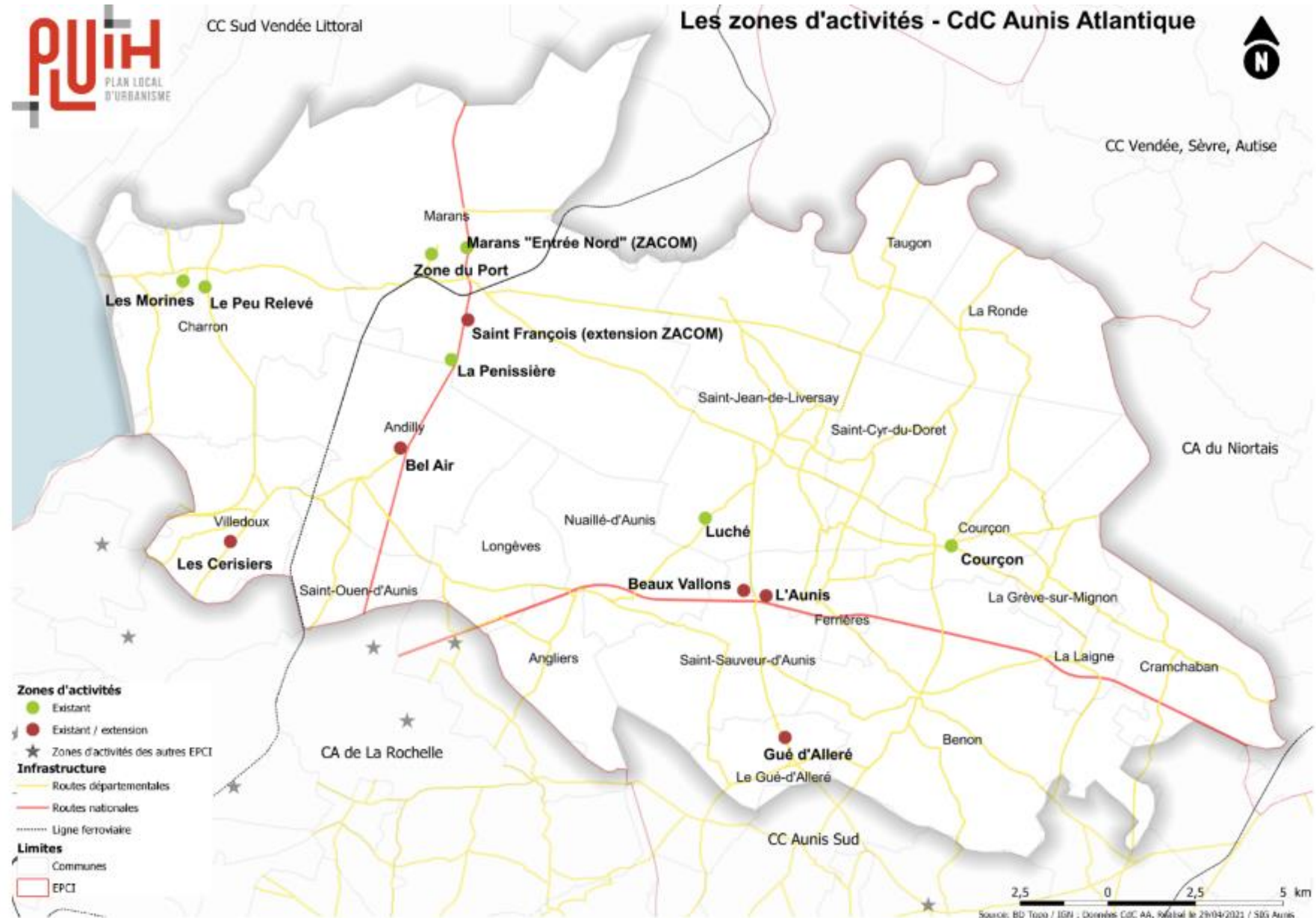
Les besoins en extension pour le développement économique sont de :

- Pour les Zones d'Activités Economiques (ZAE) : 33,4 ha
- Pour les périmètres économiques hors ZAE : 0.5 ha
- Pour les entreprises isolées : 4.4 ha
- Pour la santé : 0.2 ha

Le total est de : 38,5 ha

Communes	Zones et secteurs d'activités	Zonage	Extension (ha)
Zones d'Activités Economiques (ZAE)			
ANDILLY	ZA Bel Air - Extension secteur non marchand	1AUXai	3,41
FERRIERES	ZC de l'Aunis - Extension secteur non marchand	1AUXai	1,35
	ZC de l'Aunis - Extension à long terme	2AUX	3,78
	ZC de l'Aunis - Extension secteur non marchand - tertiaire	1AUXb	0,91
LE GUE	ZA - Extension secteur non marchand	1AUXai	0,72
MARANS	ZA St François Nord - Extension secteur non marchand	1AUXai	6,52
	ZA St François Sud - Extension secteur commercial	1AUXc	3,50
St SAUVEUR	ZA de Beaux Vallons - Extension secteur non marchand	1AUXai	10,97
VILLEDoux	ZA des Cerisiers - Extension commerciale - centralité urbaine	1AUXc	2,28
			33,4
Périmètres Economiques de centralité (hors ZAE)			
ANGLIERS	centralité économique du bourg - commerces/services	1AUXc	0,51
			0,5
Extensions d'entreprises isolées existantes			
ANGLIERS	Extension du garage BERCHOTTEAU	UXai	0,26
MARANS	Extension Tipiak	UXai	2,03
	Extension Simafex	UXai	0,52
COURCON	Extension La Minoterie	UXai	0,98
ST OUEN	Extension du garage BRUNO	UXai	0,59
			4,4
Santé			
ANDILLY	Cabinet médical - extension		0,2
TOTAL			38,5

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 minimales. Quelques nouveaux secteurs sont également identifiés pour des besoins spécifiques sans être pour autant des zones d'activités. Le PADD fixe à **38.5 ha le besoin en économie**.

En comparaison de l'enveloppe foncière initialement envisagée, des modifications ont été opérées afin de tenir compte notamment de l'avis de l'Etat à l'arrêt du PLUi-h, ce qui a conduit à supprimer la zone d'activités d'une dizaine d'hectares prévue à Angliers ainsi que la zone du Breuil à St Ouen. Des ajustements ont également été effectués sur quelques zones d'activités existantes tel que Marans, Ferrières, Villedoux et Andilly.

Eu égard au risque submersion marine figurant au projet de PPRN de Marans, l'extension de la zone de la Pénissière est également supprimée.

Certes, la démonstration de ce besoin concourt 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-h 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 limitent le territoire dans ses objectifs de développement commercial, à savoir un Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT du Pays d'Aunis qui définit des ZACOM, des centralités urbaines principales et secondaires associées à des typologies d'achat. Le PLUi-h se devant d'être en compatibilité avec ces documents ; les possibilités de développement commercial sont contraintes.

Les Zones d'Activités Economiques qui auront 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	5,09 ha	10.97 ha Le SCOT affiche un potentiel de développement de 27 ha.

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.

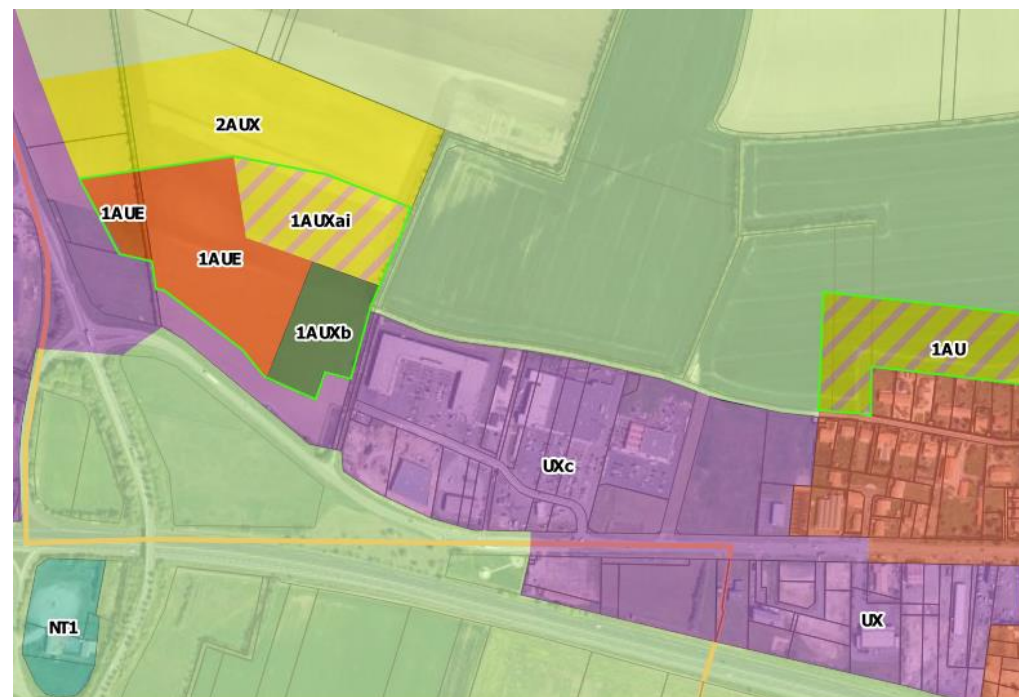
Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
40 entreprises dont 80% de PME dont le besoin foncier est de petites parcelles de 2000 - 3000m ²	Hypothèse d'une majorité de PME à 3 salariés et le reste des entreprises en comprenant plus d'une vingtaine Soit un total estimatif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

2. Zone commerciale de l'Aunis de Ferrières/St Sauveur

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) = 6,04 ha
Artisanale et industrielle (1AUXai) Tertiaire (1AUXb) Généraliste à long terme - à définir (2AUX)	3 300 m ² dans le périmètre de ZC de l'Aunis + 6 962 m ² aux Renfermis – un appel à projet en cours + 6386 m ² sur le secteur économique près du centre-bourg = 1,66 ha	1.35 ha en 1AUXai 0.91 ha en 1AUXb 3.78 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 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

Pour le volet destination « bureaux » – 1AUXb :

La Communauté de Communes réalise la construction d'un Pôle de Services Publics, comprenant le siège de la Communauté de Communes, les bureaux de la Trésorerie du secteur, de l'Office de Tourisme Aunis Marais Poitevin et accueillera les bureaux de services de la Chambre d'Agriculture et du Parc Naturel Régional du Marais poitevin ; ainsi qu'une aire multimodale liée à la mobilité. Cet équipement public relevant du domaine tertiaire, innovant dans la conception avec sa construction en paille et identifié « bâtiment futur » sera une porte d'entrée pour l'accueil de nouvelles activités économiques à vocation de bureaux.

Pour le volet urbanisation économique à long terme – 2AUX :

Pas de projection en termes de destination – nécessité de modification/révision du PLUi-h

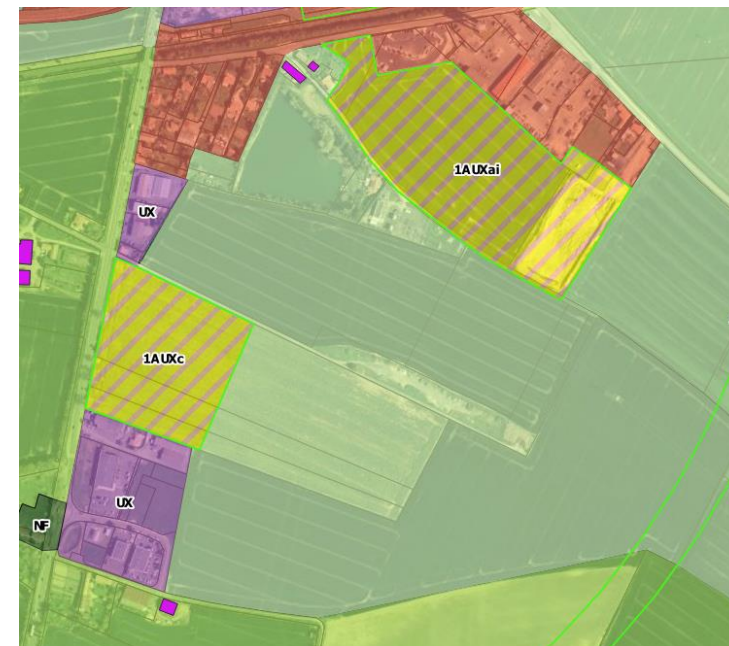
Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)	Des projets en cours	Hypothèse de création d'emplois (Nb)
<p>Volet bureau : une douzaine d'entreprises</p> <p>Volet artisanal et industriel associé à l'implantation du pôle de services : plus de 7 activités endogènes, l'accueil d'une vingtaine d'activités en coworking 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)</p> <p>Soit un total estimatif de 70 entreprises ou activités</p>	<p>Construction en cours : 1 restauration rapide + 1 banque</p> <p>Projet en discussion : 1 cabinet de professionnels de santé</p> <p>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 bureau : de 120 à 130 emplois</p> <p>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</p> <p>Soit un total estimatif d'environ 300 emplois</p>

3. Zone d'activités – Saint François à Marans – extension commercial (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) = 10 ha
Commercial (ZACOM) et industrielle	0,98 ha	1AUXc = 3,5 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 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 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 hebdomadaires, 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 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 – Agrandissement en cours de construction du supermarché discount ALDI	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

4. Zone d'activités de Bel Air – Andilly – 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 zones de périphérie - zone d'activités commerciales : Ferrières et Andilly
- 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'un pôle "équipement de la maison" à Andilly associé à un concept de showroom mutualisé)

Typologies des activités	Potentiel de densification (ha)	Foncier en extension (ha) = 3,4 ha
Artisanale et industrielle	3,6 ha dont deux friches	1AUXai = 3.4 ha Le SCOT affiche un potentiel de développement de 10 ha hors ZACOM et le DAC affiche une ZACOM de 6 ha.



Projets en extension : les justifications

Pour le volet artisanal et industriel – 1AUXai :

La zone d'activités de Bel Air Ouest ne dispose plus de terrains nus disponibles depuis 2013. Néanmoins son attractivité est reconnue par les porteurs de projets et entreprises du territoire. Ainsi, une extension afin de permettre de nouvelles implantations d'entreprises.

La présence d'entreprises telles que : SOFAMO (industrie de fabrication de meuble + magasin d'usine employant une trentaine de salariés), Ecobois spécialisée dans le commerce de détail du bois, une entreprise de maçonnerie, un cuisiniste, une entreprise spécialisée dans les systèmes de chauffage et climatisation, un cheministe, une entreprise de revêtements extérieurs a conforté l'idée de renforcer cette polarité autour d'un projet de pool d'entreprises dédiées à l'équipement de la maison. En effet, dès 2016, le schéma de développement économique identifiait ce site comme pouvant accueillir un showroom mutualisé, des locaux divisibles pour artisans ou activités de négoce.

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 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 et d'une deuxième friche à l'entrée de la zone d'activités	Une soixantaine d'emplois générée par le projet connu + hypothèse de plus d'une soixantaine d'emplois liée à la requalification de la deuxième friche, soit environ 120 emplois

5. Zones d'activités Les Cerisiers à Villedoux – 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) = 2,3 ha
Commerciale	0,66 ha	<p>1AUXc = 2,3 ha</p> <p>Le SCOT n'affiche pas de potentiel de développement de manière précise pour cette zone d'activités.</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 imposée par le DAC. La superette sera accompagnée d'une station-service en bord de la route départementale – RD9.

Hypothèse d'accueil d'entreprises (Nb)

Hypothèse d'accueil de 5 à 10 entreprises

Hypothèse de création d'emplois (Nb)

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	900 m 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

Tableau récapitulatif des surfaces consommées pour les ZAE existantes

DESTINATION	COMMUNES	PROJETS	SURFACES (m ²)
ECONOMIE	ANDILLY	ZA Bel Air - Secteur non marchand - 1AUXai	34094
ECONOMIE	FERRIERES	ZC de l'Aunis - Secteur non marchand - 2AUX	37838
ECONOMIE	FERRIERES	ZC de l'Aunis - Secteur de bureaux -1AUXb	9094
ECONOMIE	FERRIERES	ZC de l'Aunis - Secteur non marchand - 1AUXai	13489
ECONOMIE	LE GUE D ALLERE	ZA - Extension non marchand - 1AUXai	7229
ECONOMIE	MARANS	ZA St François - Secteur non marchand - 1AUXai	65163
ECONOMIE	MARANS	ZA St François - Secteur commercial - 1AUXc	35012
ECONOMIE	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	ZA de Beaux Vallons - Secteur non marchand - 1AUXai	109705
ECONOMIE	VILLEDoux	Centralité urbaine - Secteur commercial - 1AUXc	22845
TOTAL			334469
			33,4 Ha

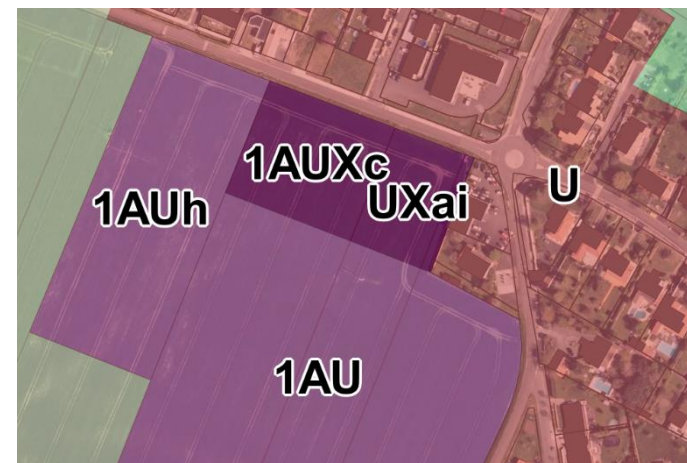
Sur ces 33,4 ha, les élus ont souhaité mettre en œuvre un échéancier afin d'être en compatibilité avec le SCOT et de répondre plus précisément aux besoins ainsi 11% ne pourront être urbanisables qu'après une évolution du PLUi, soit 3,78 ha, uniquement sur la zone de Ferrières.

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
<p>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.</p> <p>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) ...</p> <p>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.</p>



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 bâimentaire 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	2044

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 **8 901 ha** :

Destinations	Communes	Commentaires	Surfaces (m ²)
TOURISME	LA RONDE	NT, extension camping saturé	8 901
TOTAL			8 901

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.

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 STEGALS, SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

A. LES BESOINS EN STEGALS, 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 à 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.

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

Le 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 STECAL du fait de leur destination légalement admise au sein de ces zones.

Les besoins en surface pour les STECALs sont de **27.8 ha (prise en compte des surfaces pour les nouveaux STECALs uniquement)**.

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

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	STECAL	No STECAL	Surface (m ²)
ECONOMIE	UX : silo existant et autres activités économiques	ANDILLY	Existant	1	10435
EQUIPEMENT	UE : déchetterie existante	ANDILLY	Existant	20	6362
TOURISME	NT2 : Hôtel restaurant existant	BENON	Existant	4	13267
ECONOMIE	NULM : prise en compte de l'existant	COURCON	Existant	5	118819
HABITAT	Nj : jardins familiaux existants	COURCON	Existant	6	12357
ECONOMIE	NX : silo existant	CRAMCHABAN	Existant	7	3066
EQUIPEMENT	NB : existant, L'Envol	LONGEVES	Existant	22	9859
TOURISME	NT, camping existant	LA GREVE SUR MIGNON	Existant	8	27902
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA Existant	LA GREVE SUR MIGNON	Existant	23	6439
ECONOMIE	NK : activité existante de fabrication artisanale de yourtes	LA GREVE SUR MIGNON	Existant	24	2036
ECONOMIE	NX : silo existant	LA RONDE	Existant	10	4689
TOURISME	NT1 : Hôtel existant	MARANS	Existant	12	17757
TOURISME	NT : camping existant	MARANS	Existant	13	70436
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NF : création salle de spectacles, périmètre déjà bâti	MARANS	Existant	25	2483
ECONOMIE	NEQ : pension de chevaux	SAINT JEAN DE LIVERSAY	Existant	14	11092

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	STECAL	No STECAL	Surface (m ²)
ECONOMIE	NX : silo existant	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Existant	16	8201
ECONOMIE	NX : silo existant	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Existant	17	8662
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA existant	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Existant	26	10643
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA Existant	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Existant	27	5500
TOURISME	NT1 : prise en compte de l'existant. Aujourd'hui boîte de nuit. Doit muter vers hôtel restaurant	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	Existant	18	9099
TOURISME	NT1 : appart hôtel existant	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	Extension	15	1431
ECONOMIE	NX : silo existant	VILLEDoux	Existant	19	5949
TOTAUX					366484

Ces STECALs existants comprennent deux types de STECALs. Les STECALs existants, sans besoin d'extension sont compris dans cette catégorie.

Il y a aussi des STECALs créés mais pour lesquels les bâtiments étaient préexistants. En fait, soit l'activité existe déjà, elle est seulement officialisée par un zonage spécifique (ex : NK), soit les bâtiments existent déjà, et ils seront employés à une nouvelle activité (ex : NEQ et NF).

B. Nouveaux STECAL :

DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	STECAL	No STECAL	Surface (m ²)
ECONOMIE	NX1 : prise en compte négoce de matériaux et extension activité sur 2.7 ha	ANDILLY	Extension	2	62075
TOURISME	NY : création hébergement insolite	BENON	Création	28	6022
EQUIPEMENT	NB1 : création d'un local de stockage pour matériel artisans	CRAMCHABAN	Création	0	3358
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA existant, à étendre	FERRIERES	Extension	29	64849
TOURISME	NA : Accrobranche à créer	LA GREVE SUR MIGNON	Création	9	3178
EQUIPEMENT	NGV : aire d'accueil de grand passage à créer	MARANS	Création	11	52475
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA, existant, à étendre	SAINT CYR DU DORET	Extension	30	21840
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA, existant, à étendre	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Extension	31	8656
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA, existant, à étendre	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Extension	32	8892
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA, à créer	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Création	33	8576

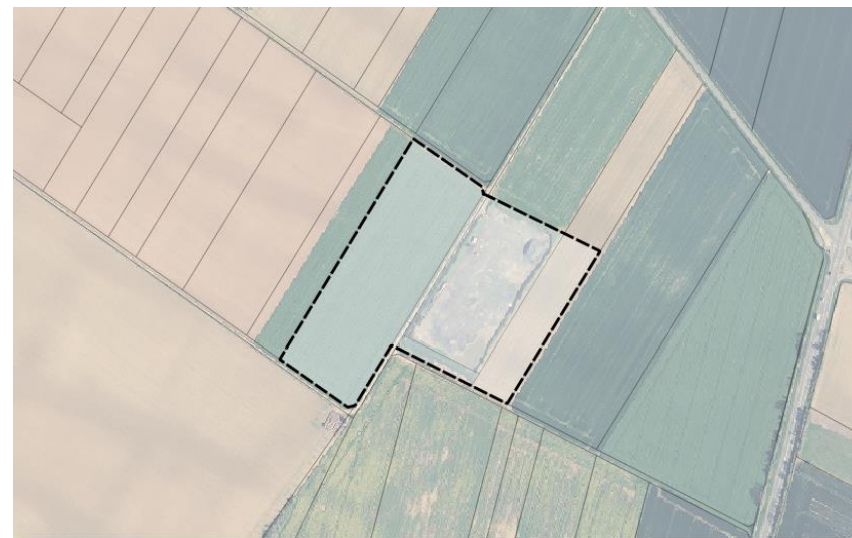
DESTINATION	COMMENTAIRE	COMMUNE	STECAL	No STECAL	Surface (m ²)
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA, à créer	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Création	34	9951
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA à créer	SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	Création	35	17408
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	NETA existant, à étendre	SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	Extension	36	11464
TOTAUX					278744

Ces nouveaux STECALs comprennent deux types de STECALs, ceux à créer ex nihilo, à savoir des périmètres ne portant aucun bâtiment préexistant et qui seront construits grâce à la réglementation du STECAL. Il y a également des STECALs existants pour lesquels des superficies importantes en extension ont été prévues. Aussi, sur ces derniers secteurs, une partie bâtie existe. Elle n'a pas été déduite des comptes des consommations foncières. Cette dernière consommation foncière de 278744 m² est donc légèrement surestimée.



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 - 62075 m²



ANDILLY - STECAL n° 20 - EQUIPEMENT

UE: déchetterie - 6362 m²





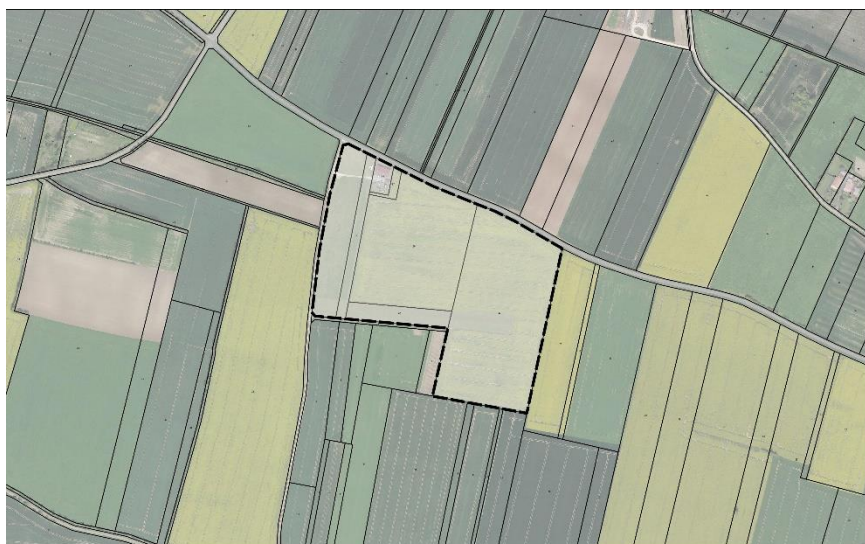
BENON - STECAL n° 4 - TOURISME

NT1: Hotel restaurant existant - 13267 m²



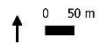
BENON - STECAL n° 28 - TOURISME

NY: création hébergement insolite - 6022 m²



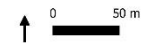
COURCON - STECAL n° 5 - ECONOMIE

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



CRAMCHABAN - STECAL n° 0 - EQUIPEMENT

NB1: création local de stockage pour matériel artisans - 3358 m²



FERRIERES - STECAL n° 21 - EQUIPEMENT

NB: existant, L'Envol - 9859 m²



FERRIERES - STECAL n° 29 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA Existant, à étendre - 64849 m²





LA GREVE SUR MIGNON - STECAL n° 8 - TOURISME

NT, camping existant - 27902 m²



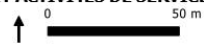
LA GREVE SUR MIGNON - STECAL n° 9 - TOURISME

NA: Accrobranche à créer - 3178 m²



LA GREVE SUR MIGNON - STECAL n° 23 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA Existant - 6439 m²



LA GREVE SUR MIGNON - STECAL n° 24 - ECONOMIE

NK: activité existante de fabrication artisanale de youttes - 2036 m²





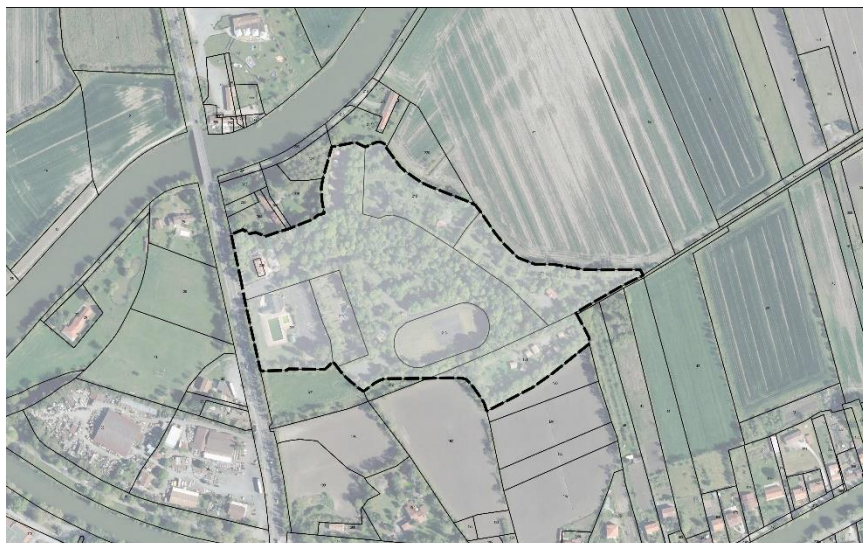
LA RONDE - STECAL n° 10 - ECONOMIE

NX: silo existant - 4689 m²



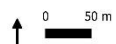
MARANS - STECAL n° 11 - EQUIPEMENT

NGV: aire d'accueil de grand passage - 52475 m²



MARANS - STECAL n° 13 - TOURISME

NT: camping existant - 70436 m²



MARANS - STECAL n° 12 - TOURISME

NT1: Hotel existant - 17757 m²





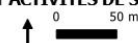
MARANS - STECAL n° 25 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NF: création salle de spectacles (arts du cirque), périmètre déjà bati - 2483 m²



SAINT CYR DU DORET - STECAL n° 30 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA, existant, à étendre - 21840 m²



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

NX: silo existant - 8201 m²



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

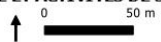
NX: silo existant - 8662 m²





SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 31 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA, existant, à étendre - 8656 m²



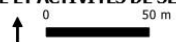
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 26 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA existant - 10643 m²



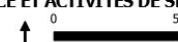
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 32 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA, existant, à étendre - 8892 m²



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 33 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA, à créer - 8576 m²





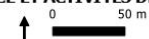
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 34 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA, à créer - 9951 m²



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 35 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA à créer - 17408 m²



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 27 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA Existant - 5500 m²



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY - STECAL n° 14 - ECONOMIE

NEQ: pension de chevaux - 11092 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



SAINT-SAUVEUR-D AUNIS - STECAL n° 36 - COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

NETA existant, à étendre - 11464 m²



SAINT SAUVEUR - STECAL n° 15 - TOURISME

NT: appart hotel existant - 1431 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 **275,4 hectares** répartis comme suit :

	Superficie (en ha) du PLUi-h
Habitat - densification	72,3
Habitat - extension	84,5
Hébergement	7,4
Equipement	26,1
Economie - densification	13
Economie - extension	38,5
Tourisme	0,9
STECALS	27,8
Carrières (seule carrière en extension)	4,9
TOTAL	275,4

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

Méthode utilisée pour calculer les consommations foncières 2009-2018 sur le territoire d'Aunis Atlantique, soit les 10 dernières années

Dans un premier temps, le travail a été réalisé sur les données DGFIP les plus récentes disponibles (au moment de la rédaction des réponses aux avis des PPA pour le dossier d'enquête publique), à savoir les données MAJIC/EDIGEO millésime 2019 (c'est-à-dire incluant les données foncières et fiscales jusqu'au 31/12/2018)

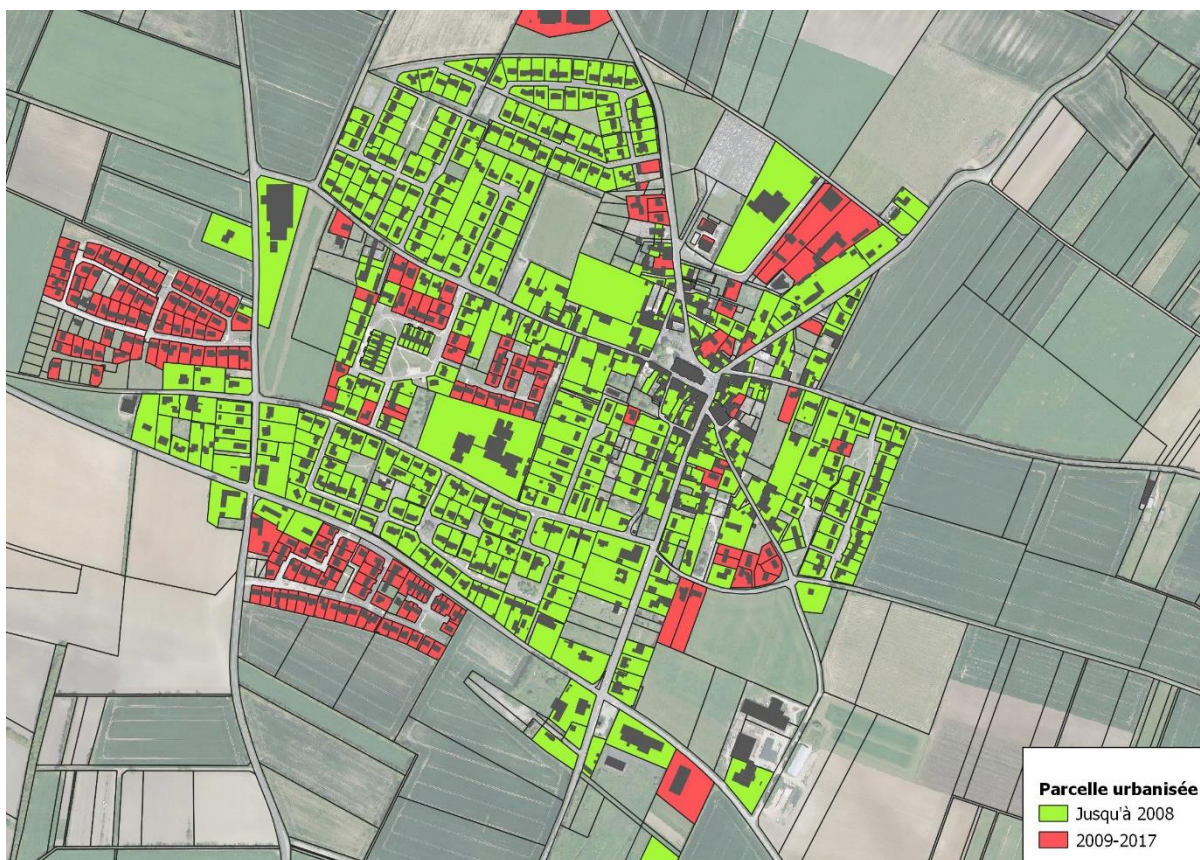
Puis, il a été identifié toutes les parcelles urbanisées au sens de MAJIC (ce qui peut exclure un certain nombre d'exploitations agricoles, d'équipements publics, de voirie, mais aussi, parfois, certaines parcelles à vocation résidentielle ou économique). On obtient ainsi leur date de première urbanisation, ainsi que leur destination (habitat, économie, ou mixte habitat-éco). On peut ainsi faire la différence entre les parcelles urbanisées jusqu'à fin 2008, et celles urbanisées sur les 10 dernières années connues, à savoir ici 2009-2018.

Afin de quantifier les parcelles qui se sont urbanisées en extension de celles qui se sont urbanisées en intensification (càd hors enveloppe urbaine / dans l'enveloppe urbaine), il est nécessaire de reconstituer les enveloppes urbaines telles qu'elles existaient à la fin 2008. Pour cela, on procède de la manière suivante :

- en se basant sur les parcelles dont la date de première urbanisation est inférieure ou égale au 31/12/2008, on identifie le bâti correspondant. Ce bâti était théoriquement présent à la fin 2008 (ce procédé n'est pas fiable à 100% car il existe des erreurs de saisie dans les données MAJIC, et on observe parfois des éléments bâtis situés sur des parcelles qui, au sens de MAJIC, ne sont pas urbanisées... c'est notamment le cas pour les exploitations agricoles et certains bâtis économiques)

- à partir de ce bâti identifié comme déjà présent en 2008, on utilise la méthode du « tampon » (dilatation/rétractation) en appliquant un tampon de +50m, puis - 50m. Cela a pour effet de recréer les enveloppes urbaines de 2008, en agglomérant les bâtis distants de moins de 50m.

- de manière automatisée, on comble les « trous » présents à l'intérieur de ces enveloppes ainsi générées.



- Parmi les parcelles urbanisées sur les 10 dernières années connues (2009-2018), on identifie de manière informatique celles qui sont situées à l'intérieur des enveloppes urbaines de 2008, et celles situées au dehors. Les premières seront considérées comme étant des parcelles urbanisées en intensification, les autres comme urbanisées en extension.

Les premières cartographies présentent les données DGFIP brutes, c'est-à-dire réparties entre uniquement ECONOMIE - HABITAT - MIXTE. Or, un travail de fond à la parcelle pour la catégorie ECONOMIE a été réalisée parcelle par parcelle avec appui de la photo-aérienne et en consultant le cadastre avec la donnée propriétaire.



La consommation foncière telle qu'issue des données MAJIC ne tient pas compte de la consommation d'espaces pour les voiries et les espaces publics. Or, il a été constaté sur le territoire, dans les opérations d'urbanisation en extension (tant à vocation résidentielle qu'économique) que ces espaces publics au sens large représentaient en moyenne 25% de l'espace consommé. Afin d'évaluer au mieux la consommation foncière sur la période 2009-2018, il convient donc de réintégrer ces espaces publics de manière forfaitaire, ce qui revient à majorer de 33% la surface des parcelles urbanisées en extension.

Par ailleurs, les données MAJIC prennent en compte de manière très lacunaire les consommations foncières liées aux équipements publics. Ceux-ci sont tantôt absents des données MAJIC, tantôt intégrés au sein des destinations habitat ou économie. Afin de s'assurer que ces consommations foncières soient correctement prises en compte, le service de la CdC a étudié toutes données relatives à l'implantation d'équipements publics sur la période 2009-2018. Mais, le travail a surtout consisté à reprendre les parcelles consommées dans la rubrique ECONOMIE et MIXITE pour analyser parcelle par parcelle la réelle destination.

La consommation des 10 dernières années

Consommation foncière totale 2009-2018 en ha (source : DGFIP 2019) selon les destinations

Ainsi, entre arrêt et approbation, un travail de précision et d'actualisation a été réalisé suite à l'avis de Partenaires Publiques Associés. Chaque ligne issue des données de la DGFIP a été investiguée pour confirmer ou rectifier la consommation produite et la ventiler plus précisément entre plusieurs sous-catégorie : consommation économique à vocation agricole, consommation économique en centre bourg, consommation économique des entreprises isolées, consommation économique et à vocation d'habitat, consommation économique à vocation touristique, consommation économique dans les ZAE, consommation économique à vocation de santé, consommation liée aux équipements, consommation liée à l'implantation d'éoliennes, consommation à vocation d'habitat, consommation à vocation d'hébergement.

Ces deux tableaux expriment les destinations repérées en totalité et hors enveloppe ou dans enveloppe urbaine 2008 :

VOCATION	Surface (ha)
HABITAT (catégorie HABITAT)	152,7
TOTAL HABITAT (avec ECO + MIXITE)	155,5
HEBERGEMENT	2,7
ECONOMIE	19,8
TOURISME	19,9
AGRICULTURE	45,8
SANTE	0,2
EQUIPEMENT	13,7
EOLIENNE	2,6
TOTAL	260,2

1,3 ha a été ajoutés car les données MAJIC pouvaient ne tenir compte que d'une partie des parcelles concernées par un équipement public (Ex: L'Envol à Longèves, la Passerelle à Andilly...)

Destination	Hors enveloppe urbaine 2008	Dans enveloppe urbaine 2008	Total général
Economie (agricole)	45,7	0,2	45,8
Economie (centre-bourg)	1,2	1,4	2,6
Economie (entreprise isolée)	0,1	-	0,1
Economie (tourisme)	19,9	-	19,9
Economie (ZA)	15,8	0,5	16,3
Economie et Habitat	0,8	-	0,8
Eolienne	2,7	-	2,7
Equipement	12,3	1,4	13,7
Habitat	118,5	36,1	154,6
Habitat (voirie lotissement)	0,9	-	0,9
Hébergement	1,0	1,7	2,7
Santé	0,1	0,1	0,2
Total général	218,9	41,4	260,3

Consommation foncière 2009-2018 en ha (source : DGFIP 2019) par commune depuis 10 ans

Communes	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total général
ANDILLY	1,2	2,8	1,1	1,1	1,2	1,8	2,3	0,8	1,8	1,3	15,3
ANGLIERS	1,4	0,2	0,2	0,5	0,7	0,8	0,8	1,0	0,5	1,6	7,7
BENON	24,3	2,5	2,4	1,5	0,7	0,8	1,0	3,8	0,8	1,0	38,9
CHARRON	0,6	0,5	0,7	3,0	1,6	1,4	0,5	0,3	0,7	0,2	9,5
COURCON	1,3	0,5	0,5	0,9	6,5	1,0	0,8	0,3	0,7	0,9	13,4
CRAM-CHABAN	0,3	0,8	0,1	0,2	0,2	2,8	0,0	0,0	0,3	0,1	5,0
FERRIERES	0,5	1,0	1,0	1,3	1,7	2,7	0,8	0,3	1,3	2,9	13,5
LA GREVE SUR MIGNON	0,0	0,1	0,2	-	0,2	0,1	0,1	0,8	0,1	-	1,5
LA LAIGNE	0,7	0,2	0,4	0,5	0,1	-	0,1	0,1	0,0	0,2	2,3
LA RONDE	0,7	0,5	3,6	0,6	0,5	0,9	0,2	0,5	0,4	1,0	8,9
LE GUE D ALLERE	3,4	1,8	0,8	0,6	3,0	1,3	0,5	0,5	0,6	0,9	13,3
LONGEVES	1,3	0,8	2,5	0,5	2,9	1,5	0,2	0,3	1,6	0,6	12,2
MARANS	4,9	1,7	1,0	1,4	2,6	0,3	2,2	0,7	0,5	1,1	16,4
NUAILLE-D AUNIS	0,4	1,5	1,4	0,9	0,5	0,2	0,2	0,2	0,4	0,5	6,2
SAINT-CYR-DU-DORET	0,3	0,7	0,3	0,5	3,0	1,9	7,0	0,2	0,8	0,7	15,3
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	1,5	5,0	3,0	1,9	2,7	2,6	1,1	0,9	7,1	0,5	26,4
SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	1,5	1,9	0,3	0,7	0,3	2,1	3,0	1,6	1,6	2,5	15,6
ST OUEN D'AUNIS	0,3	0,7	1,4	2,5	2,2	1,5	0,5	2,2	0,9	1,8	13,9
TAUGON	1,4	0,1	0,4	0,4	0,1	0,3	0,3	0,9	0,1	0,1	4,1
VILLEDoux	4,1	2,5	4,0	3,3	2,7	0,5	1,6	0,4	0,5	1,1	20,6
Total général	50,1	25,7	25,4	22,5	33,2	24,4	23,3	15,7	20,8	19,1	260,3

Consommation foncière 2009-2018 en ha (source : DGFIP 2019) par année et par commune et suivant l'enveloppe urbaine

Année	Hors enveloppe urbaine 2008	Dans enveloppe urbaine 2008	Total général
2009	42,9	7,2	50,1
2010	20,2	5,6	25,7
2011	21,4	4,1	25,4
2012	17,7	4,7	22,5
2013	29,0	4,2	33,2
2014	21,5	2,9	24,4
2015	18,1	5,2	23,3
2016	13,4	2,3	15,7
2017	18,4	2,4	20,8
2018	16,4	2,7	19,1
Total général	218,9	41,4	260,3

Commune	hors enveloppe urbaine 2008	Dans enveloppe urbaine 2008	Total général
ANDILLY	11,1	4,3	15,3
ANGLIERS	6,5	1,2	7,7
BENON	36,4	2,5	38,9
CHARRON	6,4	3,1	9,5
COURCON	11,3	2,1	13,4
CRAM-CHABAN	4,7	0,3	5,0
FERRIERES	11,8	1,8	13,5
LA GREVE SUR MIGNON	1,4	0,2	1,5
LA LAIGNE	1,2	1,2	2,3
LA RONDE	8,0	0,9	8,9
LE GUE D ALLERE	12,1	1,2	13,3
LONGEVES	10,5	1,7	12,2
MARANS	11,2	5,2	16,4
NUAILLE-D AUNIS	3,5	2,7	6,2
SAINT CYR DU DORET	0,1	-	0,1
SAINT-CYR-DU-DORET	15,0	0,3	15,2
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY	23,0	3,4	26,4
SAINT-SAUVEUR-D AUNIS	12,3	3,3	15,6
ST OUEN D AUNIS	11,3	2,7	13,9
TAUGON	3,6	0,5	4,1
VILLEDoux	17,7	2,8	20,6
Total général	218,9	41,4	260,3

A la consommation susvisée, afin d'évaluer au mieux la consommation foncière sur la période 2009-2018, il convient donc de majorer de 33% la surface des parcelles urbanisées pour l'habitat (hors la seule voirie comptée, ce qui montre le caractère aléatoire de la donnée) et l'économie (hors spécialité agricole, entreprise isolée, tourisme) hors de l'enveloppe urbaine car la consommation est sous-estimée et la consommation établie dans le PLUi-h compte ces espaces publics (bassin de rétention, voirie, espaces verts, noues...), soit $136,3 \text{ ha} * 0,33 = 45 \text{ ha}$ à ajouter à la consommation totale.

La consommation foncière totale des 10 dernières années (période 2009-2018) est donc de 305,3-ha (260.3+45).

Ce calcul se base sur les données DGFIP (codes 1,2,3 DTELOC pour l'habitat, code 4 DTELOC pour l'économie) en ajoutant les 1,3 ha manquants mais aussi sur la majoration de 45 ha liée aux espaces publics (essentiellement de la voirie).

Un atlas cartographique est fourni en annexe numérique du PLUi-h précisant la nature des consommations d'espaces depuis 2009.

La consommation des 10 prochaines années

Les surfaces prises en compte sont :

	Superficies (en ha) du PLUi	%	Consommation globale DGFIP (code 1, 2,3, 4 DTELOC) 2009-2018	%
Habitat - densification	72,3	26%	36,1	11,8%
Habitat - extension	84,5	31%	119,4	39,1%
Hébergement	7,4	3%	2,7	0,9%
Equipement	26,1	9%	13,7	4,5%
Economie - densification	13	5%	2,2	0,7%
Economie - extension	38,5	14%	63,7	20,9%
Tourisme	0,9	0%	19,9	6,5%
STECALS	27,8	10%	NC	
Carrières (seule en extension)	4,9	2%	NC	
Eoliennes			2,7	0,9%
Majoration Voirie (habitat et économie hors enveloppe urbaine)			45	14,7%
TOTAL	275,4	100%	305,3	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 d'environ 10 % 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	72,3	Pas d'obligations
Habitat - extension	84,5	116.9
Hébergement	7,4 (compté avec l'habitat)	Pas d'obligations
Equipement	26,1	Pas d'obligations
Economie - densification	13	Pas d'obligations
Economie - extension	38,5	92
Carrières	4,9	Pas d'obligations
Tourisme	0,9	Pas d'obligations
STECALS	27,8	Pas d'obligations
TOTAL	275,4	208.9

Dans le cadre du projet de PLUi-h, la surface consommée pour l'habitat, l'hébergement et l'économie en extension est donc inférieure de **37.7 %** à l'enveloppe allouée par le SCOT (130,4 ha contre 208.9 ha potentiellement consommables selon 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, 77,7 ha ont été consommés entre début 2013 et début 2021 (combinaison consommation réelle de 2013 à 2018 et consommation projetée 2019 -2020 inclus). Il reste donc un reliquat en extension pour 2020-2032 de 140.3 ha. Ramené à l'échelle de temps de 10 ans du PLUi, à savoir, 2020-2030, ce reliquat est de 116.9 ha.

En consommant 84,5 ha en extension pour l'habitat et 7,4 ha pour les projets de création d'hébergements, soit 91,9 ha, la consommation foncière est inférieure à l'enveloppe du SCOT.

En ce qui concerne l'économie :

Le SCOT/DAC du Pays d'Aunis attribuent 135 ha pour les Zones d'Activités Economiques (ZAE), 6 ha pour les Zones Artisanales de Proximités (ZAP) et 6,7 ha pour les ZACOM, soit une enveloppe globale de 147,7 ha. Sur la base du traitement des permis de construire, des actes de ventes et des compromis de vente au sein de la Communauté de Communes, 28 ha ont été consommés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2019. Il reste donc un reliquat de 119,7 ha. Considérant la temporalité

à 10 ans du PLUi-h, l'enveloppe SCOT à consommer est de 92 ha. En consommant 38,5 en extension, la consommation future dans le PLUi-h est donc largement inférieure 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 concerne seulement la destination « habitation, la sous destination « hébergement » et la destination « économie ». La destination « Habitat » et la destination « hébergement » constituent un besoin en consommation foncière de 91,9 ha.

	Superficie (en ha) du PLUi	Consommation prévue par le PADD (en ha)
Habitat - densification	72,3	Pas d'obligations
Habitat - extension	84.5	84.5
Hébergement	7.4	
Equipement	26.1	Pas d'obligations
Economie - densification	13	Pas d'obligations
Economie - extension	38.5	38.5
Tourisme	0.9	Pas d'obligations
STECALS	27.8	Pas d'obligations
Carrières	4.9	Pas d'obligations
TOTAL	275,4	123

Au vu du travail entrepris avec les communes sur la traduction réglementaire du PLUi-H, la Communauté de Communes Aunis Atlantique a donc choisi d'afficher des objectifs plus ambitieux en matière de modération de la consommation des espaces.

11. TABLEAUX 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 PLUi-h

Zone	Surface(en ha)	Surface (en%)
U	1290	2,9%
Uh	14	0,0%
Uj	1	0,0%
UE	101	0,2%
US	0	0,0%
UT	3	0,0%
UX	27	0,1%
UXai	91	0,2%
UXaic	1	0,0%
UXc	11	0,0%
UXp	10	0,0%
UXpp	3	0,0%
1AU	83	0,2%
1AUh	5	0,0%
1AUhE	3	0,0%
1AUE	17	0,0%
1AUXai	24	0,1%
1AUXb	1	0,0%
1AUXc	6	0,0%
2AU	21	0,0%
2AUX	4	0,0%
A	14039	31,1%
Ac	201	0,4%
Ac1	3	0,0%
Aenr	803	1,8%
Aepr	506	1,1%
Ap	13334	29,5%
Apc	2240	5,0%
N	7143	15,8%
Nd	366	0,8%
Nj	3	0,0%
Np	3602	8,0%
Nr	506	1,1%
NA	0	0,0%
NB	1	0,0%
NB1	0	0,0%
NC	22	0,0%
NDPM	556	1,2%
NE	11	0,0%
NENR	16	0,0%
NEQ	1	0,0%
NETA	17	0,0%
NF	0	0,0%
NGV	5	0,0%
NK	0	0,0%
NT	13	0,0%
NT1	3	0,0%
NT2	1	0,0%
NULM	12	0,0%
NX	4	0,0%
NX1	6	0,0%
NY	1	0,0%
Total	45130	100,0%

Le PLUi-h 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 moins de 0.40% 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

Zone	Surface (en ha)	Surface (en%)
N	12290,8	27,2%
U	1551,1	3,4%
1AU	138,6	0,3%
2AU	24,2	0,1%
A	31125,4	69,0%
Total	45130,1	100,0%

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 PLUi-h, 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 PLUi-h 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 moins de 0.4%.

Le projet de PLUi est donc bien plus vertueux sur les 18 communes concernées par un ancien document d'urbanisme. : il restitue environ 500 ha aux espaces naturels et agricoles.

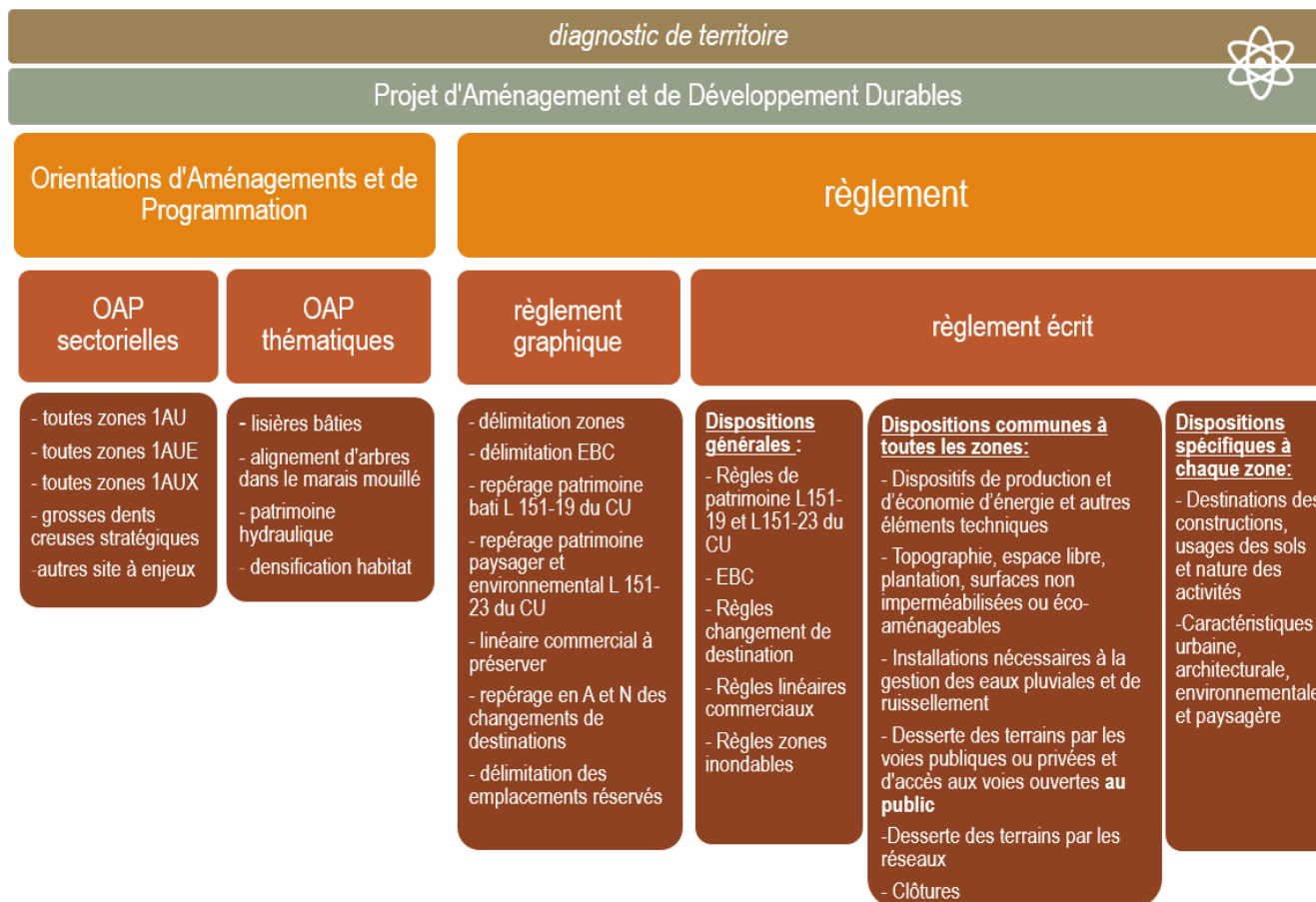
NB : La différence de surface sur le total s'explique par le zonage de certaines portions du territoire non couvertes par le cadastre et donc non zonées dans les anciens PLU (ex : NDPM, lit de la Sèvre).

Tableau récapitulatif des superficies de zones du PLUiH (exclusion de Cramchaban et de la Grève sur le Mignon)		
Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
U	1228	2,9%
Uh	14	0,0%
Uj	1	0,0%
UE	97	0,2%
US	0	0,0%
UT	3	0,0%
UX	27	0,1%
UXai	91	0,2%
UXaic	1	0,0%
UXc	11	0,0%
UXp	10	0,0%
UXpp	2	0,0%
1AU	81	0,2%
1AUh	5	0,0%
1AUhE	3	0,0%
1AUE	17	0,0%
1AUXai	24	0,1%
1AUXb	1	0,0%
1AUXc	6	0,0%
2AU	21	0,0%
2AUX	4	0,0%
A	12414	29,8%
Ac	201	0,5%
Ac1	3	0,0%
Aenr	803	1,9%
Aepr	506	1,2%
Ap	13320	32,0%
Apc	2240	5,4%
N	6107	14,7%
Nd	366	0,9%
Nj	3	0,0%
Np	3593	8,6%
Nr	289	0,7%
NB	1	0,0%
NC	22	0,1%
NDPM	46	0,1%
NE	8	0,0%
NENR	16	0,0%
NEQ	1	0,0%
NETA	17	0,0%
NF	0	0,0%
NGV	5	0,0%
NT	10	0,0%
NT1	3	0,0%
NT2	1	0,0%
NULM	12	0,0%
NX	4	0,0%
NX1	6	0,0%
NY	1	0,0%
TOTAL	41642	100,00%

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 :

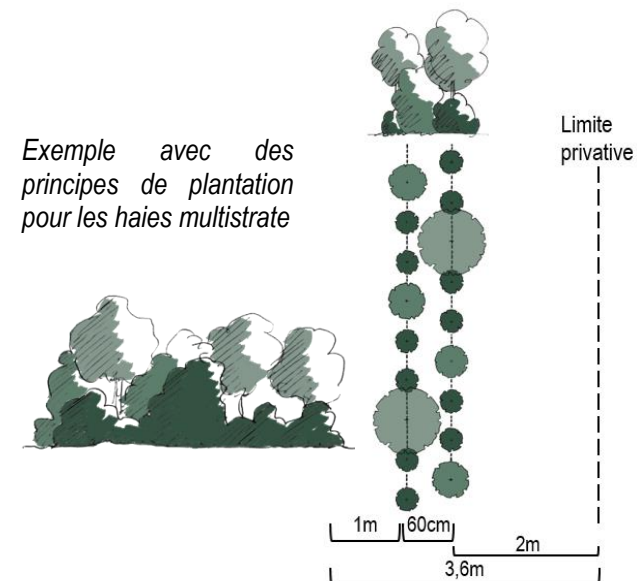
- aux tiers (résidents...) dans les zones d'habitations,
- aux tiers (entreprises...) les zones économiques et commerciales,
- aux agriculteurs dans les zones agricoles et naturelles (terres agricoles et bâtiments)

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.

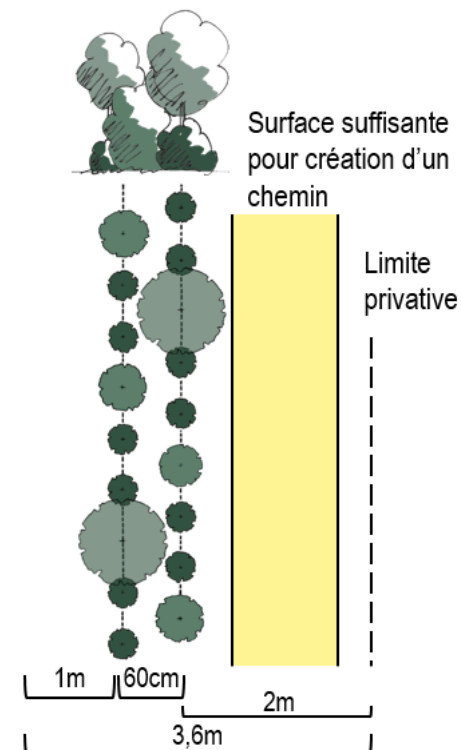
- Les arrachages sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés ou dans le cadre de la mise en valeur d'un cône de vue d'intérêt patrimonial reconnu
- Toute haie abattue doit être remplacée (essences indigènes, linéaire au moins équivalent, dans un rayon de moins de 1km)
- Il est proposé des règles de plantation selon les formes de haie (haie multistrata, 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 calculée au cas par cas, en fonction de la configuration de la dent creuse.
- « Dent creuse », de 3000 à 5000 m², zonage U, densité brute minimum calculée au cas par cas, en fonction de la configuration de la dent creuse.

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

Cette dent creuse située à Benon représente 3319 m². 7 logements devront être produits au minimum sur cette dent creuse.



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.

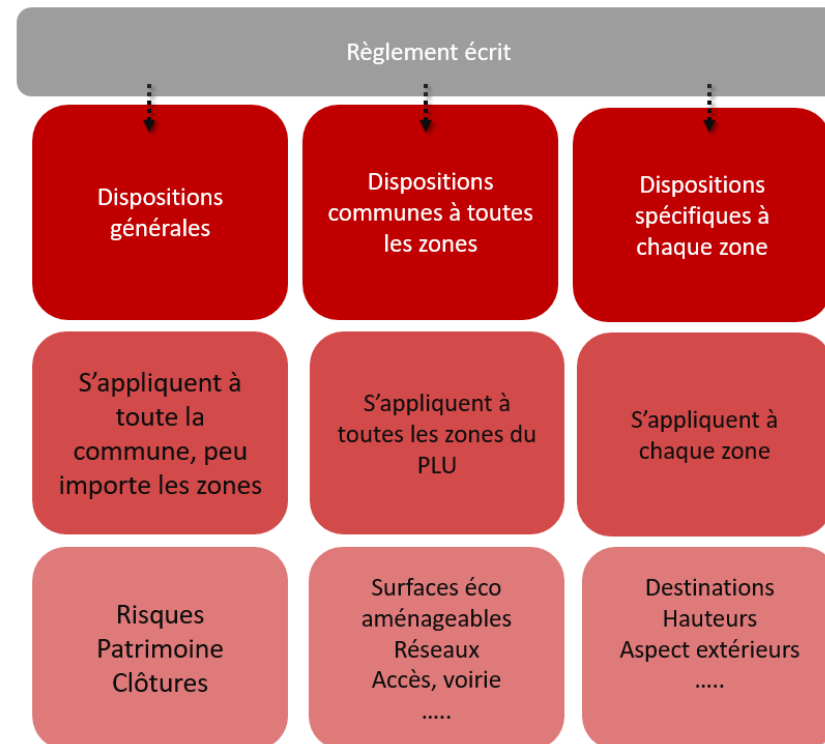
Les communes concernées par des opérations pilotes sont les pôles structurants et certaines communes des pôles émergents :

- Andilly OAP 3 rue du Grand Moulin
- Courcon OAP 2 rue de la Garenne
- Marans OAP 1 écoquartier Protimer
- Angliers OAP 1, RD 109

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

A. 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 bâtis, 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 protégé 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 bâtis

Les éléments de petit patrimoine remarquables bâtis 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 bâtis

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

- Des immeubles remarquables

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

- Des sites bâtis remarquables

Les sites bâtis remarquables sont des propriétés qui portent plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel auxquels s'ajoutent d'autres éléments de petit patrimoine, des murs et murets, des jardins d'agrément. Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments sont indissociables 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 intérêt s'apprécie au regard de l'espace public ou commun mais aussi en fonction des éléments bâtis ou non bâtis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agir de venelles, placettes, querreux.....

- Des secteurs remarquables

Les secteurs remarquables sont des centres bourgs, des centres villages, des hameaux qui concentrent les 5 typologies présentées ci avant. Chaque élément ne peut pas être appréhendé séparément 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.

B. 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 et les boisements d'essences locales et variées 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.

Enfin, la tourbière des Grandes Pointes à Cramchaban est également protégée par cet outil, garantissant ainsi l'absence de remblaiements, d'affouillements, d'exhaussements de sols, et de dépôts de matériaux.

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 de canaux, ils participent à leur qualité paysagère et à leur intérêt patrimonial,
- 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. Dans ce même objectif, les haies autour des exploitations agricoles mais hors réservoirs bocagers, sont également protégées.

En complément, les haies situées le long du chemin de halage du canal de Marans à La Rochelle ont également été protégées afin de préserver le paysage singulier que celui-ci constitue.

Enfin, les haies notables de la commune littorale de Charron sont également protégées par cet outil.

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.

Par ailleurs, certains boisements situés dans les marais mouillés correspondent à des terrées (boisements d'origine anthropique constitués de plantations serrées de frênes communs conduits en têtard bas) ou des boisements spontanés, tous deux étant des boisements humides. Cette typologie de boisement est très importante sur le plan de la biodiversité et est reconnue de grand intérêt au niveau européen. De plus, ces boisements humides constituent un motif d'intérêt patrimonial caractéristique du Marais Poitevin.

Ainsi, des boisements humides situés hors des réservoirs bocagers sont protégés, tout comme les boisements isolés dans le marais ouvert et dans la plaine.

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. En effet, certains anciens EBC correspondent aujourd'hui à des haies très dégradées qui ne sont donc plus significatives, à des boisements aujourd'hui disparus ou encore à des voies d'eau. Dans le PLUi, le choix a donc été fait de classer à Charron en EBC, les boisements d'intérêt paysager et/ou environnemental. Les éléments arborés linéaires (alignements d'arbres, haies) sont eux protégés par le biais d'autres outils plus adaptés comme exemple l'OAP Lisières Urbaines, les haies et les alignements d'arbres remarquables, les réservoirs bocagers et les cours d'eau et ripisylves remarquables, le tout au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

C. 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 17 bâtiments susceptibles de changer de destination vers le logement sont situés sur les parcelles suivantes :

- Nuillé d'Aunis : AB492, AE0043
- Le Gué d'Alléré : OC0365
- Saint Jean de Liversay : ZV205
- Taugon : ZD0383
- Angliers : B91, ZC97, ZB88
- Saint Ouen d'Aunis : AC101, AD7, AD20, AD103
- La Laigne : Z152, ZI46, A374

- 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

D. 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.

E. Les zones inondables

Les zones inondables reportées sur les documents graphiques sont celles issues de l'atlas des zones inondables et de l'étude hydraulique de la commune de La Laigne réalisée en 2005 par un prestataire de services. 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>L'interdiction d'implanter des éoliennes de grande hauteur se base sur l'impossibilité de les implanter au sein des zones habitées.</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>

Zones	Secteurs	• Localisations et délimitation	Destinations principales	• Objectifs principaux	• Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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 urbaine des bourgs. 	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. 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations 	<p>Les secteurs zonés en Uh sont soit intégrés à l'enveloppe urbaine des bourgs.</p> <p><u>Loi littora!</u> : Sur Charron, un secteur Uh est en discontinuité du village de Bourg Chapon. Il s'agit du château de Charron qui porte un EHPAD. On ne peut pas à proprement parler de discontinuité puisque cette règle ne concerne que les extensions de l'urbanisation or il s'agit d'un secteur préexistant.</p>
	Uj	Les secteurs de fonds de jardins sur un site de la commune de Charron en continuité de l'enveloppe urbaine.	Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Permettre la réalisation de bâtiments annexes aux habitations existantes et des préaux telle que le permet le règlement du PPRL de Charron 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Constructibilité très limitée (25m² d'ES) 	Il existe un site de jardin en continuité d'enveloppe urbaine : à Charron.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
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...). Il s'agit aussi, 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...). Les secteurs zonés en UE sont donc soit en 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). Il existe aussi une zone UE comptabilisée dans les STECALs, la déchetterie d'Andilly, qui est en discontinuité du bourg et qui recevra une extension.</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. Cette zone se rattache au site de la « maison Albert ». 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. Aucune construction n'est prévue, ce qui de toute façon serait interdit par le PPRI. Il existe aussi 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
US		Un secteur actuel et un secteur d'extension concerné par un cabinet médical (Andilly) raccordé aux réseaux	Commerce et activités 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 petite superficie 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 bâtie (hôtels...) situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des bourgs.	Commerce et activités de service, sous destination hôtels, autres hébergements touristiques	<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 Nuaillé, 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).

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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 	<p>Les secteurs zonés en UXai sont les ZAE à vocation industrielle et/ou artisanale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Saint Ouen d'Aunis, au Breuil pour des activités existantes et extension du garage 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>
	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 	<p>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.</p>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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 	<p>Les secteurs zonés en UXc sont les ZAE à vocation commerciale :</p> <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 de respecter le DAC pour ce qui concerne les ZACOM.</p> <p>Charron : une banque existante est zonée en UXc. Cette banque se trouve dans la zone de solidarité, au sein d'un secteur de constructions qui ont été détruites suite à Xynthia, seule cette banque a été conservée.</p>
	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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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 jetée 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 délimitation	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>Pour les secteurs en extension, les zones 1AU se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Les secteurs d'extension zonés en 1AU sont comptabilisés dans les surfaces consommées en extension. 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>L'interdiction d'implanter des éoliennes de grande hauteur se base sur l'impossibilité de les implanter au sein des zones habitées.</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 ou d'extension des EHPAD ou des résidences seniors 	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. Les secteurs zonés en 1AUh sont comptabilisés dans les surfaces consommées en extension. 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) Saint Sauveur d'Aunis

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
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. Les zones d'extension d'équipements situés à l'extérieur 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 	Les secteurs 1AUE se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs ou en continuité de zones 1AU répondant à d'autres destinations. Les secteurs zonés en 1AUE sont comptabilisés dans les surfaces consommées en extension. Les communes qui portent des secteurs 1AUE sont : <ul style="list-style-type: none"> Marans Saint Ouen (2) Andilly Courçon Villedoux (deux dont un portant un zonage 1AUhE) Ferrières
1AUhE		<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 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.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
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 	<p>A l'arrêt du document d'urbanisme, les communes portant un zonage 1AUX étaient :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrières, ZAE de l'Aunis (ZACOM) Angliers, ZAE le Both <p>Suite aux modifications apportées entre l'arrêt et l'approbation du PLUi-h, il n'y a plus de zones 1AUX car elles ont été supprimées au regard de la nécessité de réduire les besoins en extension et de compatibilité avec le DAC.</p>
	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 Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	<p>Les communes portant un zonage 1AUXai sont :</p> <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 Andilly, ZAE Bel Air (secteur non marchand, hors ZACOM)

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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) 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.
	1AUXb	Les zones d'extensions économiques à dominante de bureau	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 pour du bureau 	<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 Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques 	Les communes portant un zonage 1AUXb sont : <ul style="list-style-type: none"> Ferrières, ZAE de l'Aunis Il s'agit en complément de la réalisation du pôle de services tertiaires de la Communauté de Communes d'accueillir des entreprises du tertiaire par l'implantation de bureaux, complétant ainsi l'offre de services pour les habitants.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
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 	<p>Les secteurs 2AU se situent en densification ou en extension des enveloppes urbaines des bourgs. Les communes concernées par des zones 2AU sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> Saint Ouen Longèves Benon Marans Saint Jean de Liversay <p>Les secteurs 2AU sont des secteurs d'urbanisation à long terme qui nécessiteront une révision du document d'urbanisme.</p>
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 	<p>Le secteur 2AUX se situe en extension des enveloppes urbaines des zones d'activités économiques existantes. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrières, ZAE de l'Aunis <p>Le secteur 2AUX sont des secteurs d'urbanisation à long terme qui nécessiteront une révision du document d'urbanisme.</p>

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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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. 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>
	Ac1	La zone de serre maraîchère sur Charron	Agricole et forestière pour la destination dominante	<ul style="list-style-type: none"> Planter une serre maraîchère sur un secteur de la zone de solidarité, ancien lotissement détruit 	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la filière agricole par la construction d'une serre agricole 	L'implantation d'une serre agricole sera autorisée sur ce secteur de superficie minimale afin de valoriser une zone de solidarité.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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 Réglementation 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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 commercialisation des produits agricoles autorisées Eoliennes de grande hauteur, interdites Equipements limités à 50 m² d'emprise au sol Réglementation concernant la réhabilitation 	<p>La zone Apc 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, 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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 Équipements 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	Aepr					<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 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	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.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	Nd	Idem 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 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 Équipements limités à 30 m² d'emprise au sol 	<p>La zone Naturelle sur Charron a pour objectif 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 maraîcher, d'encadrer l'autorisation des serres maraîchères.</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>Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone Nd 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> : 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	Np	Les espaces naturels et agricoles correspondant aux : <ul style="list-style-type: none"> • site classé • Espaces Naturels Sensibles • zone de préemption ENS 	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 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 	La zone Np couvre des zones de marais mouillé. Peu d'exploitations agricoles se situent en zone Np. Certaines étaient situées sur le pourtour de la zone Np et ont été exclu de ce zonage très protecteur. En effet, aucun bâtiment agricole n'y est autorisé. Le zonage Np concerne aussi tous les plus gros boisements du territoire qui ont été donc, systématiquement zonés en Np. Cela explique pourquoi la constructibilité est particulièrement libre pour la destination exploitation forestière dans ce secteur et pas dans les autres, ni en N. En effet, la zone N et les autres secteurs ne sont pas concernés par des boisements. Il s'agit donc, notamment, de soutenir la filière bois, au travers de ce secteur Np.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	Nr	Les espaces remarquables au titre de la loi littoral, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> • Estran • Vasières • Milieux temporairement immergés 	Agricole et forestière dominante, Equipements secondaires	<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.</p> <p>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 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	Nj	Les secteurs de jardins familiaux en continuité de l'enveloppe urbaine.	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 ou dit « jardins partagés » : un à Angliers, un à Courçon, un à Marans.

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 	<p>La zone NC n'est pas considérée comme un STECAL puisqu'aucune construction n'est autorisée (L151-13 CU).</p>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destination	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
NE		<ul style="list-style-type: none"> Secteurs existants d'équipements naturels à Charron, La Grève, Nuillé 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 NE 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) et que la constructibilité sur ces sites est très limitée, voire non prévue.</p> <p><u>Loi littoral</u> : Sur Charron, une zone NE se situe en discontinuité de l'enveloppe urbaine des villages. Elle 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destination	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
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) 	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°du CU). Les trois sites retenus sont d'anciennes carrières, aussi, ils sont déjà artificialisés.

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.
NB		Salle de spectacles L'Envol à Longèves	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte de l'équipement existant en limitant l'extension bâtementaire ou la construction nouvelle 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Constructibilité très limitée (90m² d'ES) 	Il s'agit du site portant la salle de l'Envol dont les projets de construction serait très limitée au regard de l'actuelle surface de l'équipement.
	NB1	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 et de ces services 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Densification par libéralisation des règles d'emprise 	<p>La zone NB est considérée comme un STECAL bien que la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » soit légalement admise en zone naturelle (L151-11,1°du CU) car le local comptabilisera 1000 m².</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>
NT		Extension ou création de campings à vocation naturelle	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, Taugon, La Grève sur Mignon, Marans.
	NT1	Hôtels restaurants, gîtes en zone naturelle ou agricole (Saint Sauveur, 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 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 de 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>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destination	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	NT2	Hôtels restaurants, gîtes en zone naturelle ou agricole (Benon)	<ul style="list-style-type: none"> Commerce et activités de services Habitation (hébergement) Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureau, centre de congrès) 	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte d'un hôtel restaurant et de ses éventuels besoins en développement 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée PRL, camping e HLL interdits Emprise limitée à 500 m² d'emprise au sol 	<p>Sur Benon, il s'agit d'anticiper l'évolution d'un hôtel restaurant situé dans la forêt.</p>
NX		Sites des silos existants	Commerce et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des sites existant 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 éventuels besoins de développement 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Autorisation de deux HLL seulement Emprise au sol des HLL limitée à 50 m²/unité 	<p>Il existe un site de dépôt de matériaux existant sur Andilly. Ce site nécessite une extension de 27000 m². Ce site qui ne porte aucune construction, nécessite l'implantation de deux HLL de 50 m² chacune.</p>
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 	<p>Il s'agit de la création d'une pension de chevaux sur un périmètre de 1 ha à Thairé de Fagnoux (commune de Saint Jean de Liversay).</p>
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 	<p>Le site portant la zone NGV comptabilisera 5,2 ha. Le DOG du SCOT demande la création d'une aire d'accueil des gens du voyage située sur la commune de Marans.</p>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destination	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
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.
NY		Extension du site de l'abbaye de la Grace Dieu à Benon par la création habitat insolite	Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> Création d'habitat insolite à Benon 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Emprise au sol des HLL limitée à 25 m²/unité 	Seulement 14 HLL ou résidences mobiles de loisirs ne seront autorisées pour l'habitat insolite. Il s'agit pour le site de l'Abbaye de la Grace Dieu de diversifier ses modes d'hébergement. Aucune construction ne sera autorisée car les besoins annexes au site seront assurés dans les bâtiments déjà existants.
NETA		Site des établissements de travaux agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole et forestière Commerce et activités de service 	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte de ETA existantes et des besoins en extension pour certaines 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Emprise au sol des de 5000 m² 	11 ETA ont été répertoriées sur le territoire. Elles se situent <ul style="list-style-type: none"> Saint Jean de Liversay Saint Sauveur d'Aunis Saint Cyr du Doret Ferrières La Grève sur Mignon
NF		Secteur bâti au sud de l'agglomération de Marans	Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> Transformation et extension de bâtiments existants 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Emprise au sol limitée à 180 m² Changement de destination 	Le projet consiste à transformer un bâtiment existant en salle de spectacle
NK		Secteur bâti à la Grève sur Mignon	Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte de l'existant : activité existante de fabrication artisanale de yourtes 	<ul style="list-style-type: none"> Spécialité des destinations Hauteur limitée Emprise au sol limitée à 100 m² 	Il s'agit de prendre en compte cette activité de création de HLL et de résidences mobiles de loisirs et de lui permettre un développement limité.

Les autres éléments réglementaires : les emplacements réservés

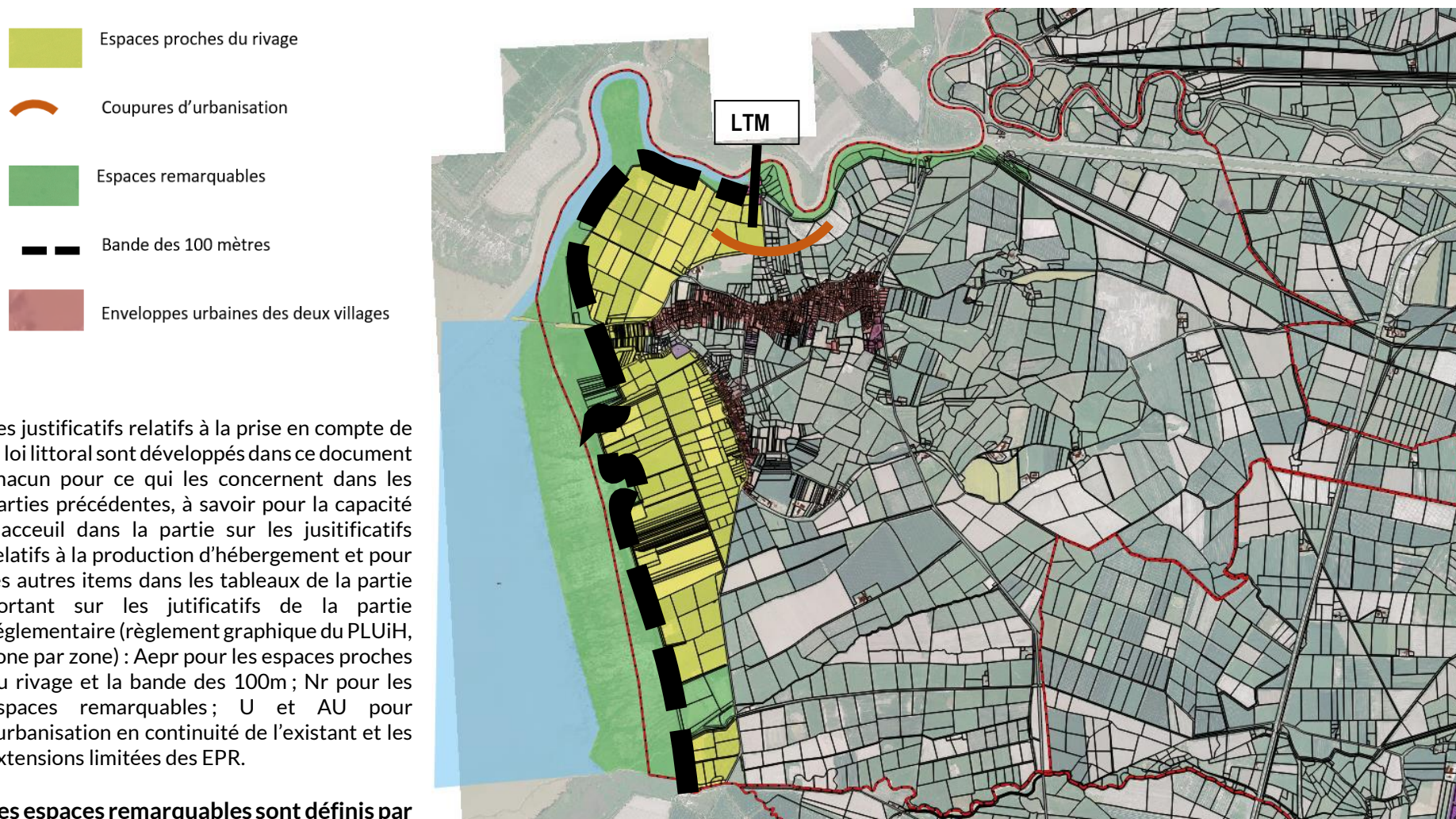
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLUI-H délimite les terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de la communauté de communes, des communes ou d'autres personnes publiques des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général.

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 plus d'une centaine d'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.

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



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.

Les espaces remarquables sont définis par l'article R121-4 du code de l'urbanisme :

En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;

2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

3° Les îlots inhabités ;

4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;

5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l' ;

8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.


Les articles L121-23 et R121- 4 du code de l'urbanisme liste donc les espaces remarquables de la loi littoral, peu importe, en effet, leur classement effectif dans le PLUI-h. Cette liste non limitative ne doit pas être non plus être appréciée de façon extensive. Si pour les espaces déterminés par leur régime juridique (ex : partie naturelle d'un site classé), le caractère remarquable semble acquis ; pour les espaces déterminés par leur nature, de nombreux critères doivent être pris en compte, plus particulièrement l'intérêt écologique.

Afin de déterminer les espaces remarquables sur la commune de Charron, les différentes parties du territoire ont été étudiées au travers du prisme des 8 alinéas précités. Il s'avère que le territoire de Charron est à dominante agricole.

Le zonage du PLUiH a donc traduit cette caractéristique du territoire, tout en respectant les items de la loi littoral. Des espaces proches du rivage ont été déterminés.

Les parties naturelles du territoire ont donc été zonées en Nr ou Nd.

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

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Axe 1 : Aunis Atlantique, un territoire d'accueil, un territoire de vie			
			
Orientation 1 : Revendiquer sa « rurbanité », force attractive du territoire			
<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 attractivité tant pour sa vocation lieu de vie que pour l'attrait touristique.</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>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
<p>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</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Le règlement écrit répond à cet objectif pour les zones concernées.</p>
<p>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),</p>	<p>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.</p>	<p>Le pôle émergeant Ferrières/ Saint Sauveur est issu d'une volonté de structurer cet axe et de valoriser une vitrine sur le territoire.</p>	<p>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.</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
<p>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,</p>	<p>Les OAP sectorielles font le relais du PADD par la mise en place de densités plus vertueuses que le SCOT dans les pôles émergents 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 exigences plus fortes en terme de traitement.</p>	<p>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 revient donc à conforter prioritairement les centralités les plus importantes, desservis en transports, services, commerces et équipements.</p>	<p>La règle écrite suit cet objectif en mettant l'accent sur la possibilité d'élever les constructions en zone urbaine et à urbaniser.</p>
<p>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>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Les règles écrites des zones naturelles notamment permettent d'atteindre cet objectif de valorisation qui passe par la protection des espaces paysagers et écologiques.</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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 de lutter contre l'étalement urbain	Les OAP sectorielles contribuent au maintien et au confortement de ce lien à faire entre extension urbaine et tissu urbain existant par les réseaux viaires notamment.	Les zones 1AU en extension ont été choisies en continuité des espaces bâtis existants.	Les règlements des zones U et AU permettent d'atteindre cet objectif.
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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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.		


Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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 1 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 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. <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 1 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 échéancier afin d'assurer une maîtrise de leur urbanisation, soit de ne pas utiliser le potentiel qui leur était nécessaire.</p>	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
<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, 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. .</p>	<p>Les OAP sur les zones 1 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 XYNTHIA et a perdu environ 500 habitations. Les commerces, les services et les équipements sont présents pour le maintien et le développement de sa population avant Xynthia.</p>	
<p>Dans les <u>communes « de proximité »</u>, 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>	<p>Les OAP sur les zones U et 1 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.</p>	<p>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.</p>	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
Orientation 4- Adapter l'offre en logement à la diversité des besoins			
<p>Produire environ 287,5 logements par an soit environ 2 875 logements durant la durée du PLUi-H</p>	<p>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.</p>	<p>Le gabarit du PLUi-H a été dimensionné en fonction de ce projet. Les zones 1AU en extension sont donc la résultante de ce projet, la production étant en priorité réalisée dans le potentiel mobilisable.</p>	<p>Les règles associées des zones U et AU concourent à cet objectif de production de logements.</p>
<p>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</p>	<p>Les OAP définissent des grandes typologies d'habitat à respecter favorisant des formes urbaines denses et variées.</p>	<p>Le zonage met en avant des zones 1 AU et 1AUh, correspondant à une vocation pour le moins spécialisée 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.</p>	<p>Les règles associées des zones U et AU concourent à cet objectif concernant les hauteurs, les emprises au sol, les distances d'implantations par rapport aux voies...</p>
<p>Développer une offre de logements locatifs sociaux (LLS), selon une production de l'ordre de 143,7 LLS sur la durée du PLUi-H</p>	<p>Les OAP prévoient la réalisation de logements sociaux pour atteindre cet objectif.</p>		
<p>Être offensif sur la reconquête du parc immobilier existant, notamment sur Marans et Courçon</p>		<p>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 1 AU en extension sur ces deux communes.</p>	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
<p>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</p>		<p>Les gisements fonciers à l'intérieur des enveloppes urbaines ont d'abord été mobilisés, avant d'aller chercher des surfaces en extension.</p>	<p>Les règles associées des zones U et AU concourent à cet objectif.</p>
<p>Permettre la densification des hameaux périurbains et anciens ainsi que des villages</p>		<p>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.</p>	
<p>Permettre les changements de destination du bâti agricole de caractère</p>		<p>Les granges agricoles pouvant muter vers l'habitat sont repérées sur les documents graphiques ainsi que la mutation vers un équipement public.</p>	
<p>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)</p>	<p>Les OAP prévoient la réalisation de cet objectif.</p>		
<p>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</p>		<p>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.</p>	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
Favoriser l'émergence de formes 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 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.
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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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...		<p>Les zones U et UX 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 emplacements réservés ont été mis en place pour faciliter les circulations</p>	<p>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).</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 chaussée existants et des constructions nouvelles sur certains linéaires commerciaux.</p> <p>Des emplacements réservés ont été mis en place pour faciliter les circulations.</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
<p>3-Garantir la complémentarité de la politique de développement économique entre offre de proximité des centralités urbaines et le rôle productif des ZAE.</p>		<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>
<p>4-Valoriser le secteur d'activité industrielle nautique à Marans</p>		<p>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 Port.</p>	<p>Le règlement de la zone UX et ses secteurs permet de prendre en compte cet objectif.</p>
<p>5-Maintenir et développer le secteur d'activité artisanale, gros secteur de créateur d'emplois du territoire</p>		<p>Des zonages UXai et 1AUXai permettent de développer les zones à dominante artisanale et industrielle.</p>	<p>Le règlement de la zone UXai et 1AUXai permet de prendre en compte cet objectif.</p>


Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
Orientation 2 - Faire du « tourisme au naturel », la marque du territoire et un levier de développement économique			
<p>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...)</p>		<p>Des STECALs sont prévus pour la réalisation d'une offre touristique « sport/ nature » (accrobranche - habitat insolite).</p> <p>L'article L151-23 du CU a été mobilisé pour la protection des cours d'eau et de leurs ripisylves.</p> <p>Des emplacements réservés sont prévus atteindre cet objectif.</p>	<p>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 un équilibre entre développement d'un tourisme qualitatif et raisonné et préservation des milieux, support du développement.</p>
<p>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</p>		<p>Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif.</p>	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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 expresses 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 ferroviaire pour les passagers et les gares.	Le règlement de la zone et de ses secteurs permet de répondre à cet objectif.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
<p>Offrir un maillage de cheminements doux utiles pour sécuriser les petits déplacements</p>	<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>	<p>Des emplacements réservés sont prévus pour atteindre cet objectif.</p>	
<p>Améliorer les déplacements de véhicules et poids lourds en soutenant le projet de contournement de Marans</p>	<p>Une OAP « Contournement de Marans » est prévue à ce sujet portant sur deux variantes proposées par le CD17.</p>		
<p>Favoriser les connexions de transports en commun vers les gares TGV La Rochelle et Surgères et l'Aéroport de La Rochelle</p>		<p>La 1AUE de Ferrières sera desservie par les lignes express de bus départementaux.</p>	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
		graphique	écrit
<p>Axe 3: Aunis Atlantique, un territoire d'interface, un territoire de terre et d'eau</p> <div style="text-align: center;">  <p>UN TERRITOIRE DE TERRE ET D'EAU UN TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE</p> </div>			
Orientation 1- Accompagner la transition énergétique			
<p>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...),</p>	<p>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...</p>	<p>Des zones NENR sont prévues sur d'anciennes carrières pour la création de fermes photovoltaïques au sol.</p>	<p>Le règlement permet l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques dans les zones U, UX, UE, UT ainsi que dans les zones AU</p> <p>Les règles des zones 1AU - 1AUh répondent à cet objectif.</p>
<p>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,</p>		<p>Le zonage Aenr permet une localisation préférentielle pour l'éolien de grande hauteur, selon le schéma éolien du PNR du Marais poitevin.</p>	<p>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.</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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. Les STECLAS NETA permettent aussi le développement limité mais nécessaire de ces entreprises liées à l'activité agricole.
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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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 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...)	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.	Le zonage prend en compte dans sa structuration en A et N les grands paysages caractéristiques du territoire. Cette protection paysagère est complétée 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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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 protéger tout en garantissant le bon fonctionnement et l'évolution de l'activité agricole		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 ».

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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 Nd, 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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
Préserver voire renforcer les corridors écologiques , qui assurent de nombreux services écologiques et environnementaux mais qui sont altérés localement		L'article L151-23 du CU a été mobilisé pour assurer cette protection par le biais notamment des corridors écologiques terrestres remarquables	Une réglementation protectrice et appropriée accompagne dans le règlement la délimitation 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.)	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. L'OAP « Lisière Urbaine » jouera également un rôle important en la matière, sur le pourtour du tissu urbain.	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 cout 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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
Développer, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des techniques de gestion des eaux pluviales « <i>in situ</i> » douces et paysagées (rétenion, infiltration directe à la parcelle) afin de soulager les réseaux et limiter les impacts du ruissellement (inondations, pollutions)	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.
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 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.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
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 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.	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 compte dans le choix des zones AU situées en extension.	
Participer à l'amélioration de la qualité de l'air , notamment en favorisant les déplacements doux et les économies d'énergies.	Des opérations pilotes, vertueuses au niveau des consommations d'énergie sont prévues dans les OAP sectorielles.	Des emplacements réservés sont prévus pour favoriser les déplacements doux.	Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés pour les particuliers.
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		La zone inondable est reportée sur les documents graphiques.	Les dispositions générales contiennent une réglementation relative à la zone inondable.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	REGLEMENT	
<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 plus de 40% le reliquat de l'enveloppe de foncier attribuée par le SCOT en extension pour l'habitat et l'économie :</p> <p>Ainsi, sur les 208.9 hectares restants alloués par le SCoT pour la période du PLUi-H (10 ans), la CdC ne consommera que 130.4 ha en extension sur le territoire intercommunal se répartissant de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 91.9 ha pour l'habitat (hébergement compris), • 38.5 ha pour l'économie. <p>L'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace par rapport aux dix dernières années, celle-ci étant de 305,3 ha (données 2009-2018), est une réduction de l'ordre de 10%.</p>		<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 PLUi-h 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 12 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>	