

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

NOTICE EXPLICATIVE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVÉE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 4 FÉVRIER 2026

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,

Approuvé le 19 mai 2021

Mise à jour le 7 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 juillet 2022

Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une DUP, arrêté préfectoral du 17 mars 2025

Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

SOMMAIRE

I – Evolution des prescriptions	page 8
II – Evolution des OAP	page 47
III – Evolution de zonage	page 135
IV – Evolution du règlement écrit	page 198
V – Echancier d’ouverture à l’urbanisation	page 211
VI – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU (Longèves)	page 218
VII - Incidences environnementales	page 232
VIII – Compatibilité avec le PADD	page 249
IX – Compatibilité avec les documents cadres	Page 258
IX – Tableau des surfaces	Page 260

Sommaire détaillé

I - Evolution des prescriptions

page 8

I.1 - Création d'emplacements réservés (ER)

page 9

Motif I.1.1 : Andilly - Ajout d'un ER pour piste cyclable

page 10

Motif I.1.2 : Le Gué d'Alléré - Ajout d'un ER liaison entre ER

page 12

Motif I.1.3 : Nuaillé d'Aunis - Ajout de deux ER pour extension parc public + liaison piétonne

page 13

Motif I.1.4 : Villedoux - Ajout d'un ER pour un parking vers cimetière

page 15

I.2 - Modification d'emplacements réservés

page 17

Motif I.2.1 : Angliers - réduire l'emprise de l'ER8

page 18

Motif I.2.2 : Angliers - agrandir l'emprise de l'ER15

page 20

Motif I.2.3 : La Laigne - modifier l'intitulé de l'ER49

page 22

Motif I.2.4 : Marans - agrandir l'emprise de l'ER74

page 24

Motif I.2.5 : Marans - modifier l'intitulé de l'ER75

page 26

Motif I.2.6 : St Jean-de-Liversay - réduire l'emprise et modifier l'intitulé de l'ER89

page 28

Motif I.2.7 : St Sauveur d'Aunis - réduire l'emprise de l'ER94

page 30

Motif I.2.8 : Villedoux - réduire l'emprise de l'ER114

page 32

I.3 - Ajout de prescriptions patrimoniales

page 33

Motif I.3.1 : Nuaillé d'Aunis - Protection d'un tilleul (parcelle AA133)

page 34

Motif I.3.2 : Le Gué d'Alléré - Protection de haies et d'un espace boisé dans enveloppe urbaine

page 36

Motif I.3.3 : Ajouts d'alignements de frênes têtards dans site classé -

Nord communes de La Ronde et Taugon

page 41

Motif I.3.4 : St Jean de Liversay - Ajout d'un site bâti remarquable au village de Choupeau

page 44

Motif I.3.5 : Courçon - Ajout de trois arbres remarquables

page 46

II – Evolution des OAP

page 47

II.1 – Dispositions écrites des OAP sectorielles

page 48

Motif II.1.1 : Ajouter des dispositions générales sur la biodiversité et la faune dans les OAP « habitat »

page 49

Motif II.1.2 : Ajouter une disposition générale concernant l'organisation parcellaire et la qualité architecturale au sein des OAP « habitat »

page 51

Motif II.1.3 : Revoir les dispositions écrites au sein des « OAP-opérations pilotes »

page 53

II.2 – Dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles

page 55

Motif II.2.1 : Etendre les obligations de coefficient de pleine terre dans tous les secteurs couverts par des OAP

page 56

II.3 – Modifications, créations d'OAP sectorielles à vocation d'habitat

page 59

Motif II.3.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 Rue de la Paix

page 60

Motif II.3.2 : Andilly – Modifier OAP n°2 Rue du Château Musset

page 62

Motif II.3.3 : Angliers – Modifier OAP n°1 Rue du Moulin

page 64

Motif II.3.4 : Angliers – Création OAP sur nouveau secteur U du bourg (Fief des Basseuilles)

page 67

Motif II.3.5 : Courçon – Modifier OAP n°1 Rue des Bas Jardins

page 69

Motif II.3.6 : Cram-Chaban – Modifier OAP n°1 Rue de la Guérinière

page 71

Motif II.3.7 : La Laigne – Modifier OAP n°1 rue des Charmes

page 73

Motif II.3.8 : La Ronde – Modifier OAP n°1 rue du Port

page 75

Motif II.3.9 : Longèves – Création OAP n°1 rue du stade

page 77

Motif II.3.10 : Marans – Création OAP sectorielle habitat sur ancien stade de foot

page 80

Motif II.3.11 : Marans – Création OAP Quartier cimetièrre

page 83

Motif II.3.12 : Nuaille d'Aunis – Modifier OAP n°3 rue Saint-Sauveur

page 85

Motif II.3.13 : Nuaille d'Aunis – Modifier OAP n°4 rue des Ecoles

page 87

Motif II.3.14 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°3 route de Marans

page 90

Motif II.3.15 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°4 rue Saint Jean

page 92

Motif II.3.16 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°5 rue du Château d'eau

page 94

Motif II.3.17 : St Ouen d'Aunis – Modifier OAP n°2 rue de l'Eglise

page 96

Motif II.3.18 : Taugon – Modifier OAP n°1 rue de la Cosse

page 97

Motif II.3.19 : Villedoux – Modifier OAP n°2 rue de la Liberté

page 99

Motif II.3.20 : Villedoux – Modifier OAP n°3 rue des Loges page 101
Motif II.3.21 : Villedoux – Modifier OAP n°5 coeur de bourg page 102

II.4 – Modifications, créations d’OAP sectorielles à vocation économique page 105

Motif II.4.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 ZAE rue de la Paix – Zone d’activité de Bel Air page 106
Motif II.4.2 : Marans – Modifier OAP n°1 bd de St-Georges – Zone d’activité St-François Sud page 109
Motif II.4.3 : Marans – Modifier OAP n°2 rue du Château d’Eau – ZA St François Nord page 111
Motif II.4.4 : St Sauveur d’Aunis – Modifier OAP n°1 Beaux Vallons page 113
Motif II.4.5 : Villedoux – modification OAP n°1 rue de la Liberté page 117

II.5 – Modifications, créations d’OAP sectorielles à vocation d’équipement page 119

Motif II.5.1 : Marans – Modifier OAP n°1 Vieil Ormeau page 120
Motif II.5.2 : Marans – Créer une OAP pour futur plateau sportif page 122
Motif II.5.3 : St-Jean de Liversay – Modifier OAP n°1 rue St-Jean page 124

II.6 – Modifications, créations d’OAP sectorielles à vocation de déplacement page 126

Motif II.6.1 : Marans – modifier OAP sectorielle déplacement « n°1 la Gare de Marans » page 127

II.7 – Suppression d’une OAP sectorielle à vocation habitat page 129

Motif II.7.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 rue de Québec page 130

II.8 – Suppression d’une OAP sectorielle à vocation équipement page 132

Motif II.8.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 NGV « aire d’accueil des gens du voyage » page 133

III – Evolution de zonage

page 135

III.1 – Evolution de zonage

page 136

Motif III.1.1 : Andilly – Réduire emprise zone 1AU « rue de la Paix »	page 137
Motif III.1.2 : Andilly – Réduire emprise zone 1AU « rue Château Musset »	page 139
Motif III.1.3 : Angliers – Revoir zonage secteur Fief Basseuilles	page 141
Motif III.1.4 : Cram-Chaban – Suppression UE pour basculement 1AU	page 143
Motif III.1.5 : Marans – création zones naturelles (parcs urbains) au sein zone U	page 145
Motif III.1.6 : Marans – création zone naturelle – Petit bras de Sèvre	page 147
Motif III.1.7 : Marans – Passage zone 1AU en 1AUE (plateau sportif)	page 149
Motif III.1.8 : Marans – Passage zone UE (stade foot) en 1AU	page 151
Motif III.1.9 : Marans – Réduire zone 1AUE (services techniques)	page 153
Motif III.1.10 : Nuaillé – réduire zone UE au profit zone U (cimetière)	page 155
Motif III.1.11 : Nuaillé – réduire zone UE au profit zone N	page 157
Motif III.1.12 : Saint-Jean-de-Liversay– Réduire une zone 1AU Rue du Château d’eau	page 159
Motif III.1.13 : Saint-Jean-de-Liversay– Réduire une zone UE au profit de N (entrée Nord du bourg)	page 161
Motif III.1.14 : Saint-Jean-de-Liversay– Réduire une zone 1AUE au profit de la zone A (services techniques et caserne pompiers)	page 163
Motif III.1.15 : St-Jean de Liversay – modification zone 1AU en densification (ancien centre technique municipal)	page 165
Motif III.1.16 : Saint-Ouen d’Aunis - Réduire une partie de la zone 1AUh pour 1AU	page 167
Motif III.1.17 : Taugon – Réduire une partie de la zone 1AU	page 168
Motif III.1.18 : Villedoux – Basculer la ZAE Les Cerisiers de UXai à UXais	page 170
Motif III.1.19 : Villedoux – Revoir périmètre zone 1AU en centre-bourg (près cimetière)	page 172
Motif III.1.20 : Villedoux – Réduire zonage constructible secteur Champs du Bois	page 175
Motif III.1.21 : Villedoux – Réduire zone 1AUhE au profit de 1AU (rue des Loges)	page 177
Motif III.1.22 : Marans – Basculer la zone commerciale 1AUXc de Saint-François Sud vers une zone économique 1AUXai	page 178
Motif III.1.23 : Marans – Basculer une partie de zone 1AUXai en U – Rue du Château	page 180

III.2 – Suppression de STECAL

page 181

Motif III.2.1 : MARANS – Supprimer STECAL NGV n°11

page 182

III.3 – Création de STECAL

page 184

Motif III.3.1 : Création de STECAL en lien avec les projets d'Eau17

page 185

Motif III.3.1.a : Benon – création d'un STECAL pour captage eau potable

page 186

Motif III.3.1.b : Saint-Ouen d'Aunis- création d'un STECAL pour un poste de relevage

page 188

Motif III.3.1.c : Villedoux – création d'un STECAL pour un poste de relevage

page 190

Motif III.3.2 : La Grève-sur-Mignon – création d'un STECAL pour un belvédère

page 192

Motif III.3.3 : St-Jean de Liversay – création d'un STECAL AETA

page 195

IV – Evolution du règlement écrit

page 198

Motif IV.1.1 : Dispositions spécifiques – le stationnement

page 199

Motif IV.1.2 : Création d'un règlement spécifique pour le secteur UXais

page 202

Motif IV.1.3 : Retrait du règlement du STECAL NGV

page 204

Motif IV.1.4 : Ajout du règlement du STECAL NB2

page 205

Motif IV.1.5 : Ajout du règlement du STECAL NA1

page 208

Motif IV.1.6 : Ajout du règlement du STECAL AETA

page 210

V – Echancier ouverture à l'urbanisation des zones AU

page 211

Motif V.1 : Règles pour l'échancier d'ouverture à l'urbanisation

page 212

Motif V.2 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AU

page 213

Motif V.3 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AUX

page 215

Motif V.4 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AUE

page 216

Motif V.5 : Echancier ouverture à urbanisation zones 2AU et 2AUX

page 217

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

VI – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU (Longèves) page 218

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU page 219

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU –
Création OAP n°1 rue du stade page 228

VII - Incidences environnementales page 232

Méthodologie d’évaluation des incidences environnementales page 233

Conclusions de l’analyse des incidences environnementales page 245

VIII – Compatibilité avec le PADD page 249

IX – Compatibilité avec les documents cadres Page 258

X – Tableau des surfaces Page 260

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

I. EVOLUTION DES PRESCRIPTIONS

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

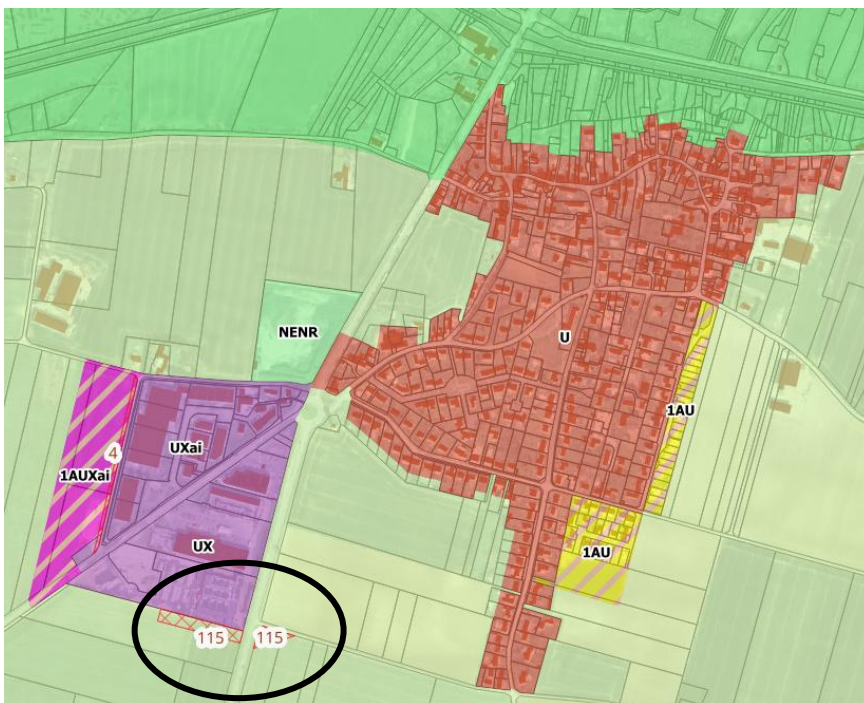
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

I.1 – CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Motif I.1.1 : Andilly – Ajout d’un ER pour piste cyclable

Problématique : création d’un emplacement réservé pour la création d’une piste cyclable (tunnel) reliant le village de Sérigny à la zone d’activité de Bel Air.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d’ajouter un emplacement réservé pour permettre la création d’une piste cyclable (la réalisation d’un tunnel est envisagée) pour permettre de relier la ZAE de Bel-Air et offrir la possibilité de relier le village de Sérigny à cette zone d’activités. Cet emplacement réservé s’inscrit dans l’objectif d’encourager les mobilités douces, que ce soit pour le besoin de déplacements liés aux loisirs, mais aussi pour les déplacements du quotidien (trajet domicile-travail par exemple).

Incidences environnementales :

L’emplacement réservé se situe à l’interface entre la zone d’activité de Bel Air et des terres agricoles. Le secteur n’est pas porteur d’enjeu écologique et ne se situe pas sur une continuité écologique. Il se trouve également hors zones de risque.

L’emplacement réservé est favorable au développement des mobilités douces et contribue ainsi aux objectifs visant la lutte contre le changement climatique.

Conclusions : Cet emplacement réservé a une incidence **positive** sur la qualité de l’air / le climat et nulle sur les autres enjeux environnementaux.

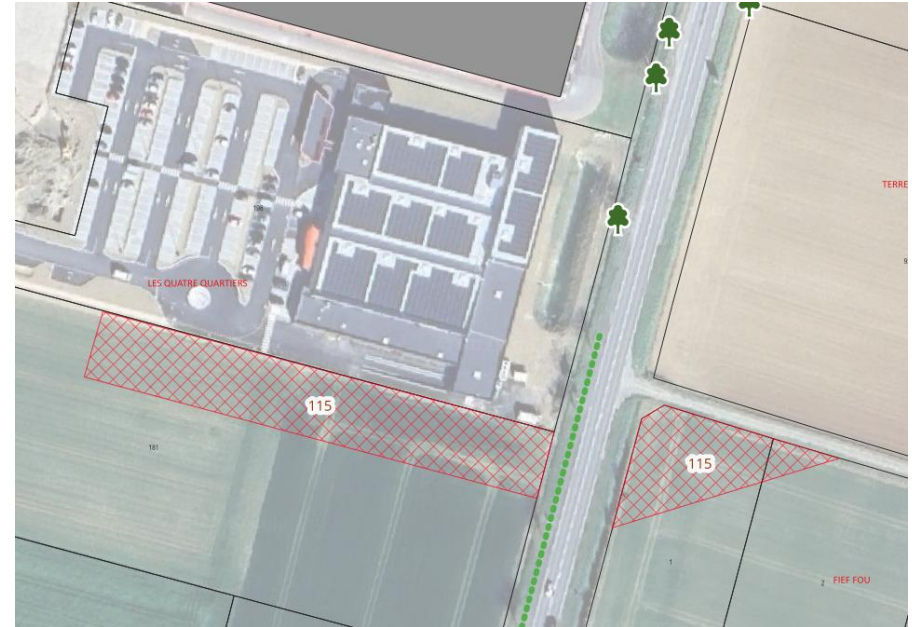
017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif I.1.1 : Andilly – Ajout d’un ER pour piste cyclable

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits à ajouter)

Tableau ER en annexe du règlement écrit **APRES** la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
115	Piste cyclable/piéton et tunnel (Conseil Départemental 17)	Commune d'Andilly	4440

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

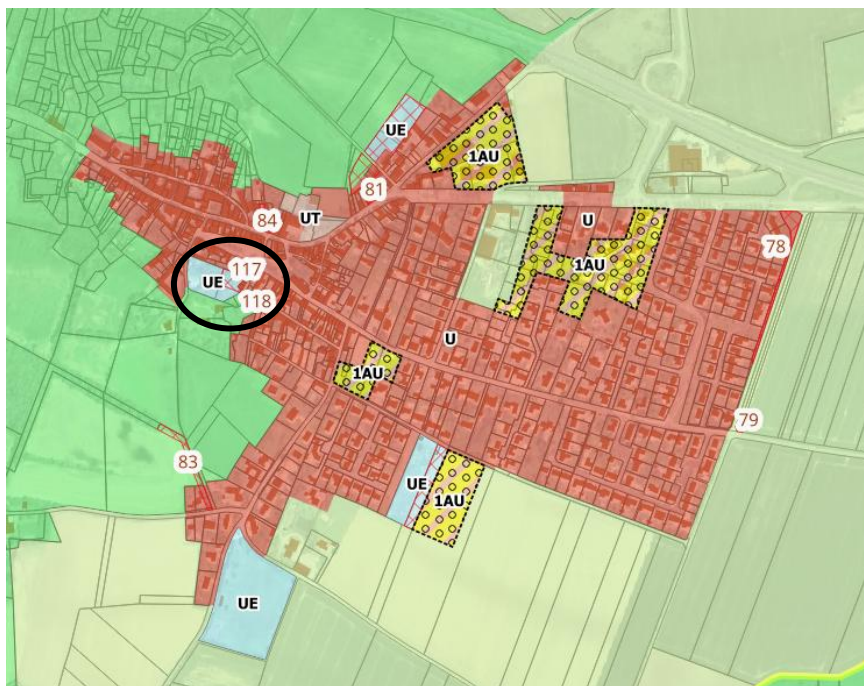
Publié le 06/02/2026

Motif I.1.2 : Le Gué d'Alléré - Ajout d'un ER liaison entre ER

Motif abandonné après consultation des Personnes Publiques Associées et prise en compte des observations issues de l'enquête publique.

Motif I.1.3 : Nuillé d'Aunis – Ajout de deux ER pour extension parc public + liaison piétonne

Problématique : La collectivité souhaite ajouter deux emplacements réservés pour permettre une extension d'un parc public et une liaison douce attenante.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter deux emplacements réservés pour permettre une extension du parc public existant et également pour le relier au reste du bourg via une liaison douce d'environ 3m de large, favorisant ainsi les déplacements doux et la fréquentation de ce parc par les riverains.

Incidences environnementales :

Les emplacements réservés à créer sont positionnés sur une zone UE déjà classée au PLUiH en vigueur. Ils sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine et du parc public existant.

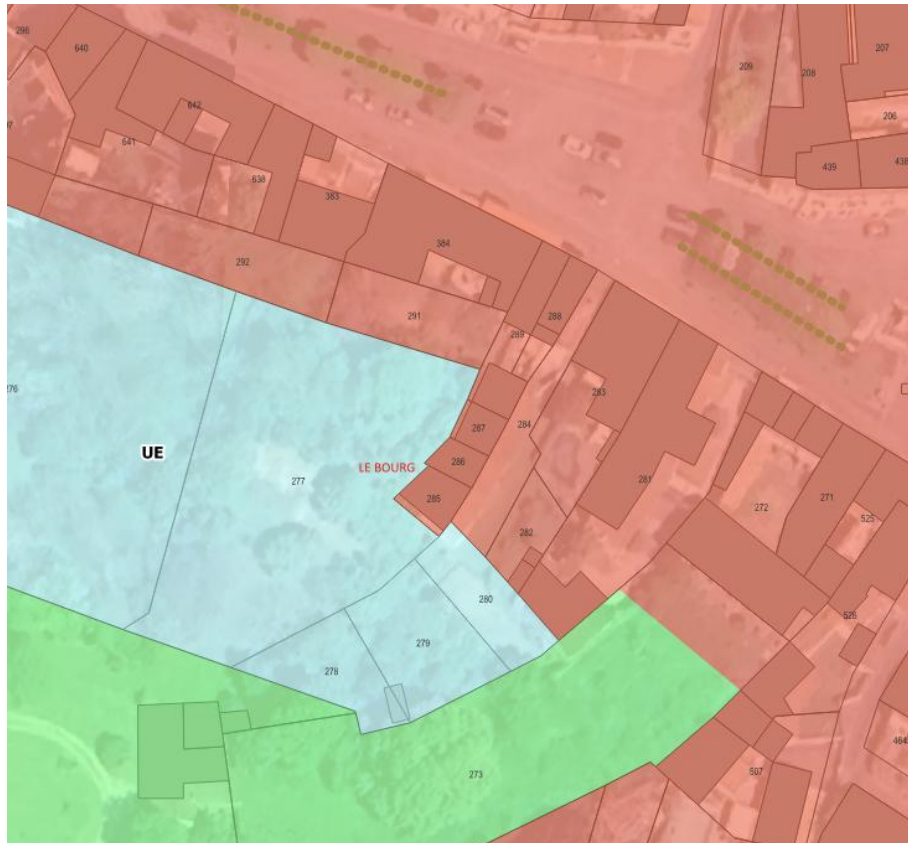
Les projets associés contribuent au cadre de vie des habitants (extension du parc boisé existant et liaison douce facilitant son accès aux riverains depuis le bourg), ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique (développement d'un parc boisé constituant un îlot de fraîcheur, un puits de carbone, un point d'infiltration des eaux pluviales, etc. et développement des mobilités douces).

Conclusions : Les 2 emplacements réservés ont une incidence **positive**.

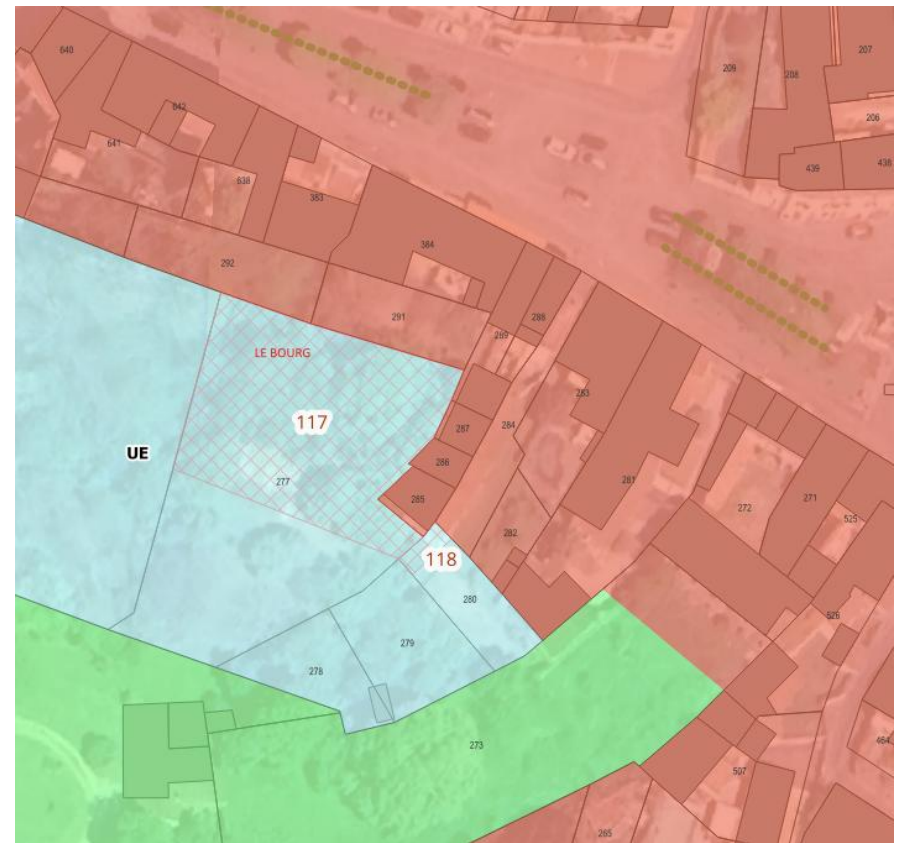
017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif I.1.3 : Nuailé d'Aunis – Ajout de deux ER pour extension parc public + liaison piétonne

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification

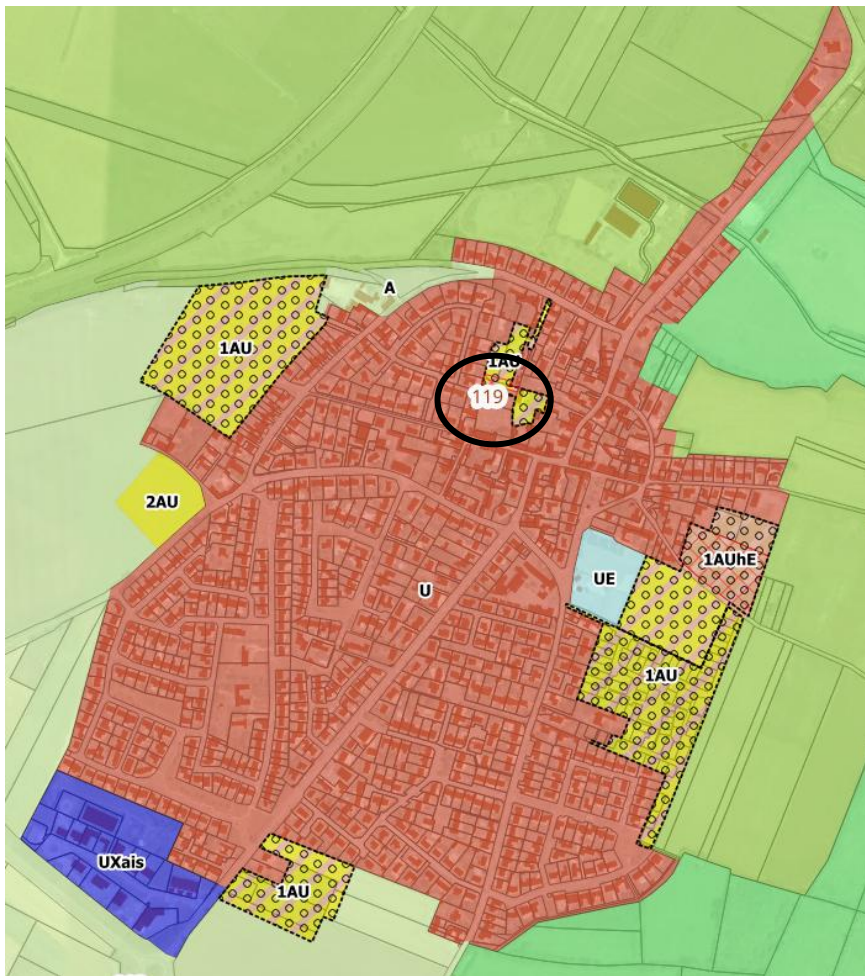


(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits à ajouter)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
117	Extension parc public	Commune de NUAILLÉ d'AUNIS	871
118	Liaison piétonne (3m de large environ)	Commune de NUAILLÉ d'AUNIS	21

Motif I.1.4 : Villedoux – Ajout d’un ER pour un parking vers cimetière

Problématique : La collectivité souhaite ajouter un emplacement réservé pour permettre la création d’un parking au Nord du cimetière.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit d'ajouter un emplacement réservé, accolé à la frange Nord du cimetière, pour permettre l'aménagement d'une zone de stationnement, pouvant être, à terme mutualisée entre le cimetière et la zone résidentielle qui se développera autour (zone 1AU). Ce parking, en cœur d'îlot se présentera comme une place publique, de liaison entre les deux phases d'aménagement de la zone 1AU et permettant également une desserte et un stationnement pour les usagers et visiteurs du cimetière.

Incidences environnementales :

Cet emplacement réservé à créer se situe au sein de l'enveloppe urbaine (hors corridor écologique), sur un milieu herbacé anthropisé régulièrement entretenu sans usage agricole.

Afin d'économiser les surfaces aménagées, ce parking est destiné à être mutualisé avec la zone 1AU adjacente.

Conclusions : Cette création d'emplacement réservé est sans incidence sur l'environnement.

Motif I.1.4 : Villedoux – Ajout d’un ER pour un parking vers cimetière

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits à ajouter)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
119	Aménagement d'un parking	Commune de VILLEDOUX	610

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

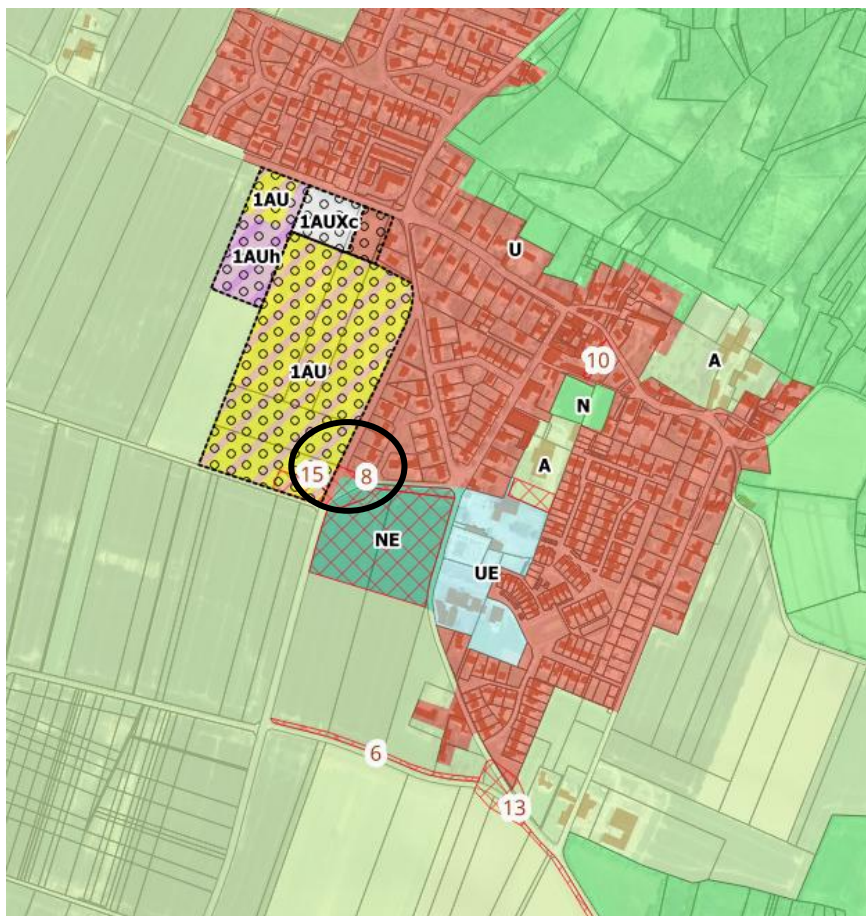
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

I.2 – MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Motif I.2.1 : Angliers - réduire l'emprise de l'ER8

Problématique : Réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°8 qui a pour désignation « Elargissement voirie et modification du carrefour », avec une superficie d'environ 4423 m².



Avis technique et justification de la modification :

Cet emplacement réservé se situe partiellement dans trois zones, zones NE, U et 1AU. Il s'agit de réduire l'emprise de l'emplacement réservé pour qu'il se situe uniquement dans les zones NE et U. La zone 1AU fait l'objet d'un projet de quartier d'habitat et le choix s'est porté sur l'aménagement d'un carrefour simple en entrée/sortie Sud de la zone. Le carrefour à aménager ne nécessite pas une emprise aussi importante, elle doit donc être réduite.

Incidences environnementales :

Cette modification consiste en une simple réduction d'un emplacement réservé au sein de l'emprise initialement inscrite au PLUiH, sans consommation de surface nouvelle. Elle s'articule en lien avec une augmentation de l'emprise de l'emplacement réservé n°15, adjacent. La surface consommée pour l'agrandissement de l'emplacement n°15 est toutefois inférieure à celle réduite sur l'emplacement n°8.

Conclusions : Cette réduction a une incidence **positive** sur la consommation d'espace et sur l'environnement.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif I.2.1 : Angliers - réduire l'emprise de l'ER8

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

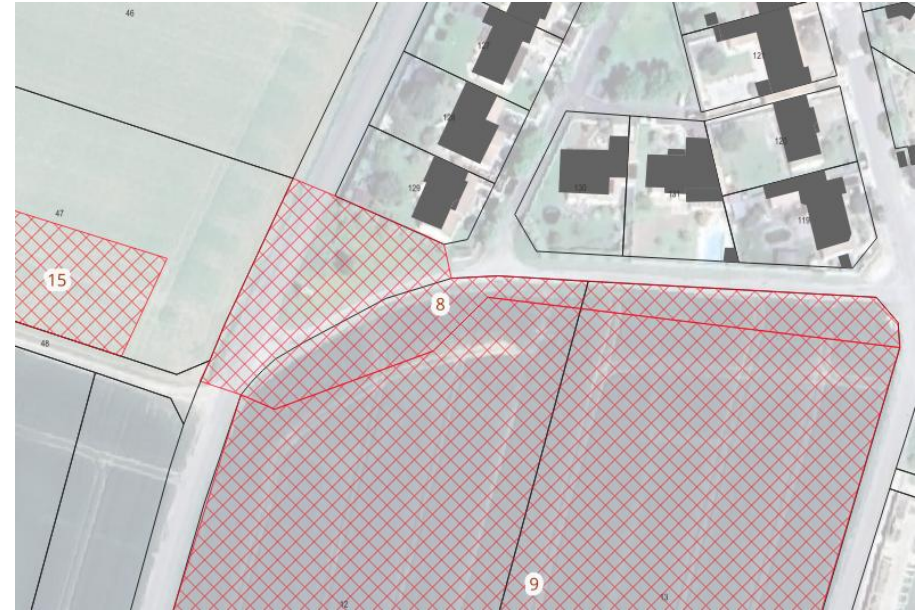


Tableau en annexe du règlement écrit **AVANT** la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
8	Elargissement voirie et modification du carrefour	Commune de ANGLIERS	4423

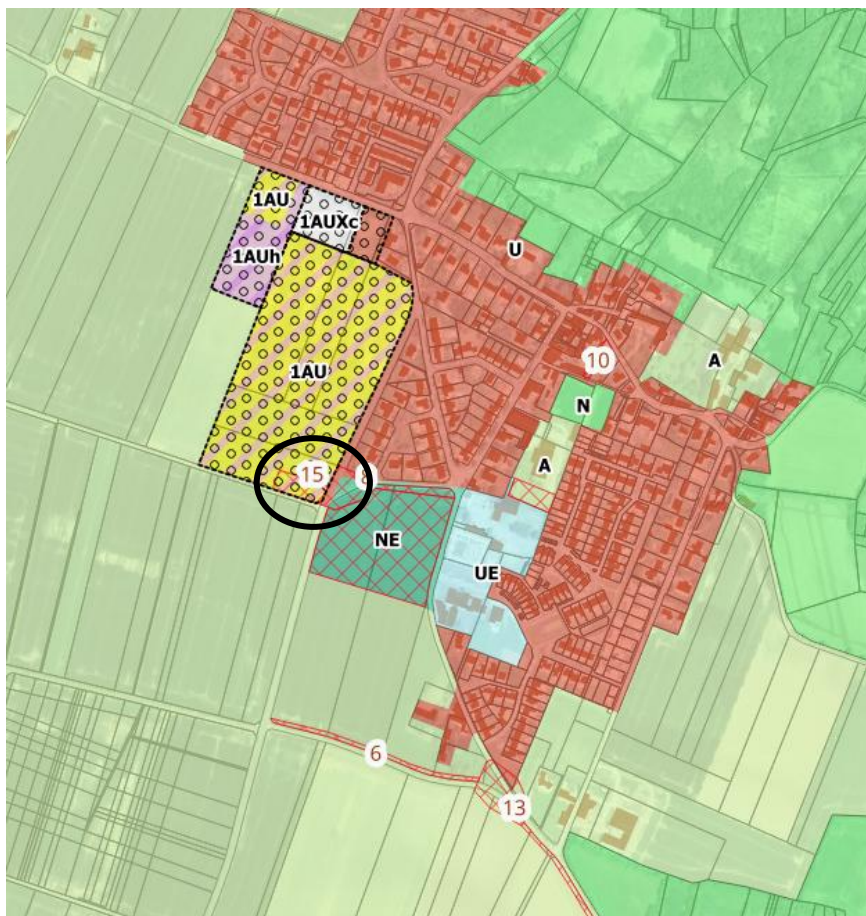
Tableau en annexe du règlement écrit **APRES** la Modification

(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
8	Elargissement voirie et modification du carrefour	Commune de ANGLIERS	3297

Motif I.2.2 : Angliers - agrandir l'emprise de l'ER15

Problématique : Il s'agit d'agrandir l'emprise de l'emplacement réservé n°15 qui a pour désignation « création d'équipement public ou de services », avec une superficie d'environ 1240 m².



Avis technique et justification de la modification :

Dans le PLUi-H en vigueur, l'emprise de l'emplacement réservé n°15 s'inscrit dans la continuité de l'emprise de l'emplacement réservé n°8 évoqué dans le point précédent (I.2.1).

Il s'agit d'agrandir l'emprise de l'emplacement réservé n°15 afin que cette dernière se cale sur la limite Ouest de la route départementale, afin de tenir compte de l'aménagement projeté dans ce secteur.

La désignation de cet emplacement réservé est inchangée.

Incidences environnementales :

Cette modification consiste en l'agrandissement de l'emplacement réservé n°15 sur l'emprise réduite de l'emplacement n°8.

La surface consommée pour l'agrandissement de l'emplacement n°15 est toutefois inférieure à celle réduite sur l'emplacement n°8.

Conclusions : Cet agrandissement a une incidence nulle sur l'environnement et le bilan des surfaces, en lien avec la réduction de l'emplacement n°8, découle en une incidence **positive** sur la consommation d'espace.

Motif 1.2.2 . Angliers - agrandir l'emprise de l'ER15

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

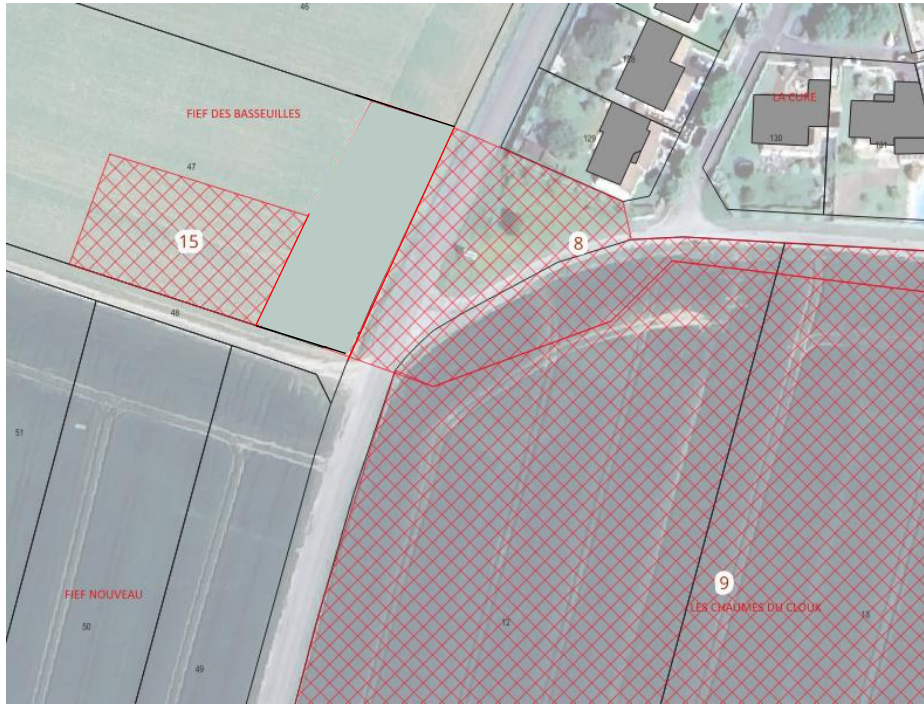


Tableau en annexe du règlement écrit **AVANT** la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
15	Création d'équipement public ou de services	Commune d'ANGLIERS	1240

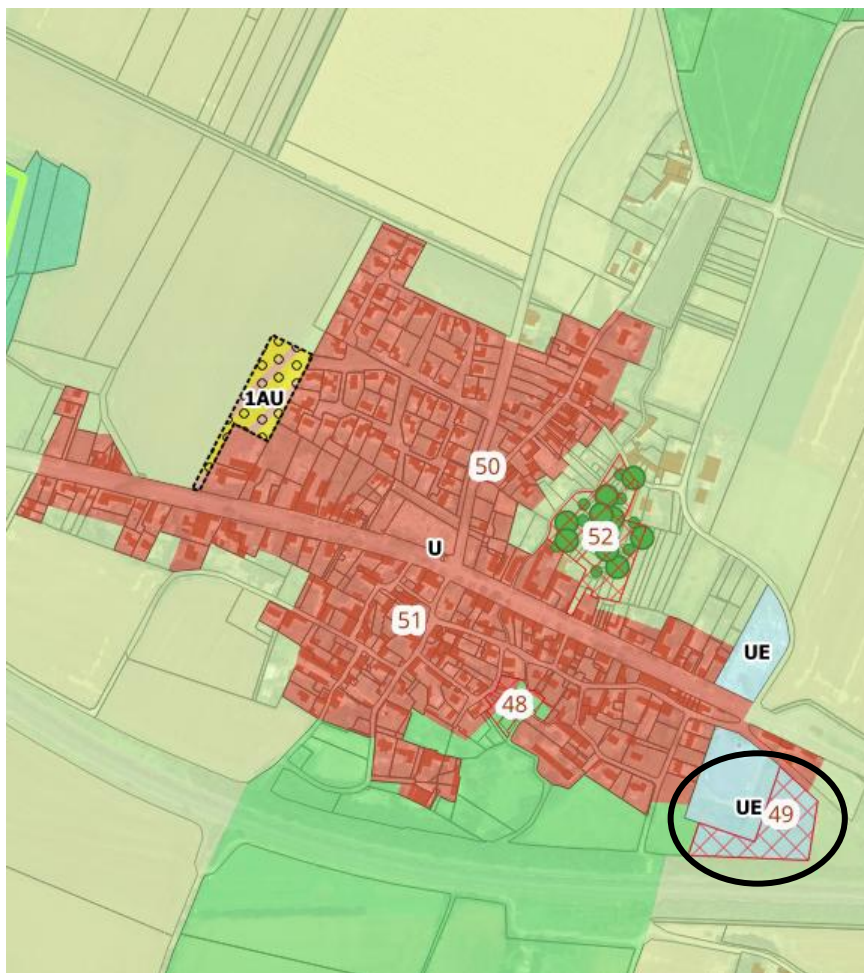
Tableau en annexe du règlement écrit **APRES** la Modification

(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
15	Création d'équipement public ou de services	Commune d'ANGLIERS	1746

Motif I.2.3 : La Laigne - modifier l'intitulé de l'ER49

Problématique : La collectivité souhaite revoir l'intitulé de l'emplacement réservé n°49, situé en zone UE, qui a pour désignation « construction d'une salle des fêtes », avec une superficie d'environ 8113 m².



Avis technique et justification de la modification :

La commune de La Laigne souhaite modifier l'intitulé de cet emplacement réservé afin d'élargir sa désignation et ainsi permettre la création d'équipements publics sur ce secteur et non pas uniquement la construction d'une salle des fêtes. Ce changement s'inscrit dans une réflexion globale et l'intégration de la commune dans le dispositif « Villages d'avenir ».

Incidences environnementales :

L'emplacement réservé n°49, déjà inscrit au PLUiH, prend place sur une zone UE (équipements). Son emprise n'est pas modifiée. Le changement de l'intitulé de « construction d'une salle des fêtes » vers une dénomination plus générale de création d'équipements publics **n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement.**

Motif I.2.3 : La Laigne - modifier l'intitulé de l'ER49



Tableau en annexe du règlement écrit **AVANT** la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
48	Emplacement paysager autour du lavoir	Commune de LA LAIGNE	2946
49	Construction d'une salle des fêtes	Commune de LA LAIGNE	8113
50	Aménagement et mise en sécurité d'un carrefour	Commune de LA LAIGNE	290

Tableau en annexe du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
48	Emplacement paysager autour du lavoir	Commune de LA LAIGNE	2946
49	Equipements publics	Commune de LA LAIGNE	8113
50	Aménagement et mise en sécurité d'un carrefour	Commune de LA LAIGNE	290

Motif I.2.4 : Marans - agrandir l'emprise de l'ER74

Problématique : Il s'agit d'agrandir l'emprise de l'emplacement réservé n°74 situé dans le secteur de la gare de Marans (aujourd'hui désaffectée), en zone U, qui a pour désignation « aménagement de la gare », avec une superficie d'environ 8777 m² dans le PLUi-H en vigueur.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'agrandir l'emprise de cet emplacement réservé, afin de tenir compte de l'état d'avancement de la réflexion globale menée sur l'aménagement de ce secteur et d'anticiper les besoins en maîtrise foncière communale, en intégrant la parcelle AK12, comprenant des constructions. Cette parcelle est en effet stratégique dans le cadre de cet aménagement, en raison de son positionnement en entrée du site, ouvrant la perspective sur le bâtiment de la gare en arrière plan. De plus, cette parcelle AK12 se trouve enclavée au cœur du projet d'aménagement, d'où l'intérêt (voire l'importance) de l'intégrer dans la réflexion.

Incidences environnementales :

La parcelle AK12 ajoutée à l'emprise de l'emplacement réservé n°74 est anthropisée et bâtie. Elle est enclavée au sein d'un espace imperméabilisé, couvert par l'emplacement réservé à agrandir. Elle n'est pas porteuse d'enjeu écologique et s'inscrit dans la réflexion globale d'aménagement de l'espace en entrée de l'ancienne gare.

Conclusions : Cette modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

A noter : La présente modification n°1 comprend la modification de l'OAP sectorielle n°1 « La Gare de Marans ». Cette OAP « déplacement » conserve l'ilot urbain.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif I.2.4 . Marans - agrandir l'emprise de l'ER74

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Tableau en annexe du règlement écrit
AVANT la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
74	Aménagement de la gare	Commune de MARANS	8777

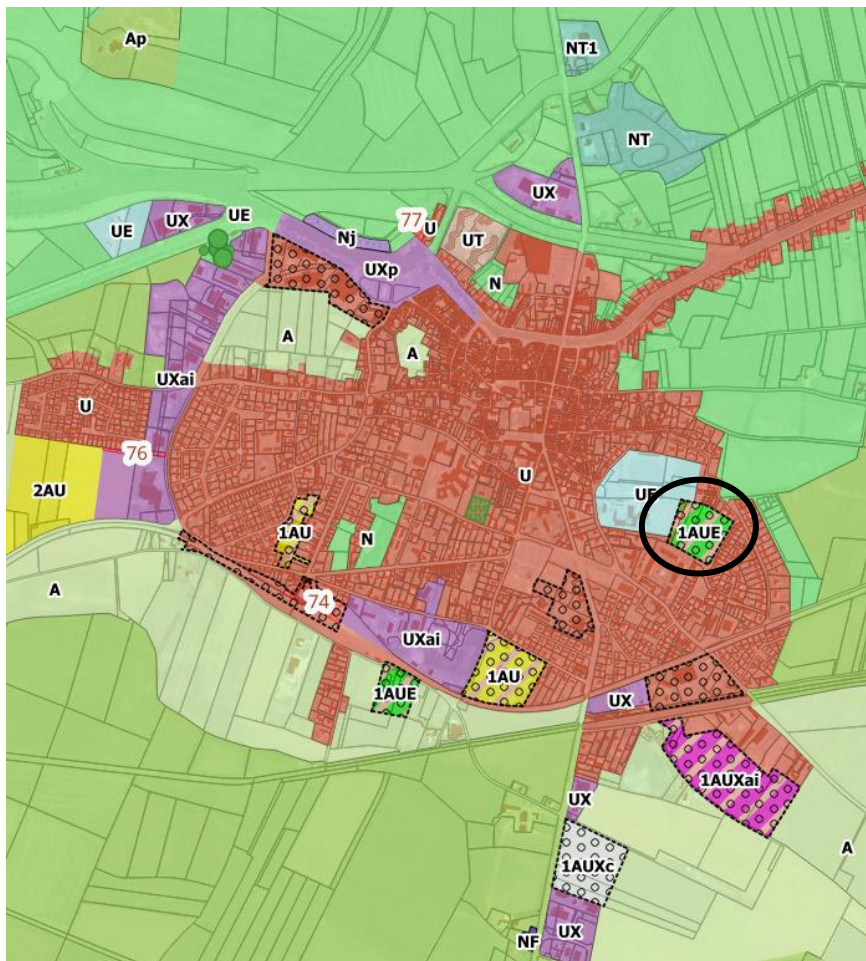
Tableau en annexe du règlement écrit
APRES la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
74	Aménagement de la gare	Commune de MARANS	9580

(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)

Motif I.2.5 : Marans - modifier l'intitulé de l'ER75

Problématique : La collectivité a indiqué la nécessité de modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°75, situé dans une zone 1AU et qui a pour désignation « aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux », pour une superficie d'environ 1995 m², dans le PLUi-H en vigueur.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir l'intitulé de l'emplacement réservé n°75 qui a évolué au regard des réflexions d'aménagement de la commune, notamment en lien avec le dispositif « Petites Villes de Demain ». En effet, le quartier des Bacconneaux avait initialement pour vocation de devenir un quartier résidentiel, mais finalement, il accueillera un projet de plateau sportif. Ce projet de plateau sportif s'inscrit dans l'objectif d'un rapprochement des équipements sportifs et une meilleure accessibilité depuis le collège voisin.

Ainsi, cela nécessite l'actualisation de l'intitulé de cet emplacement réservé pour l'adapter aux besoins du projet de plateau sportif, futurs équipements sportifs.

La parcelle couverte par cet emplacement réservé est située au sein de la nouvelle zone 1AUE (ancienne zone 1AU) et fait la jonction entre le futur plateau sportif et le collège.

Incidences environnementales :

La modification de l'intitulé de l'emplacement réservé n°75 s'inscrit en cohérence avec le zonage 1AUE et le projet de création d'équipements sportifs.

Son emprise n'est pas modifiée.

Conclusions : Le changement de l'intitulé de l'emplacement réservé n°75 d'une zone résidentielle vers un plateau sportif n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif I.2.5 : Marans - modifier l'intitulé de l'ER75

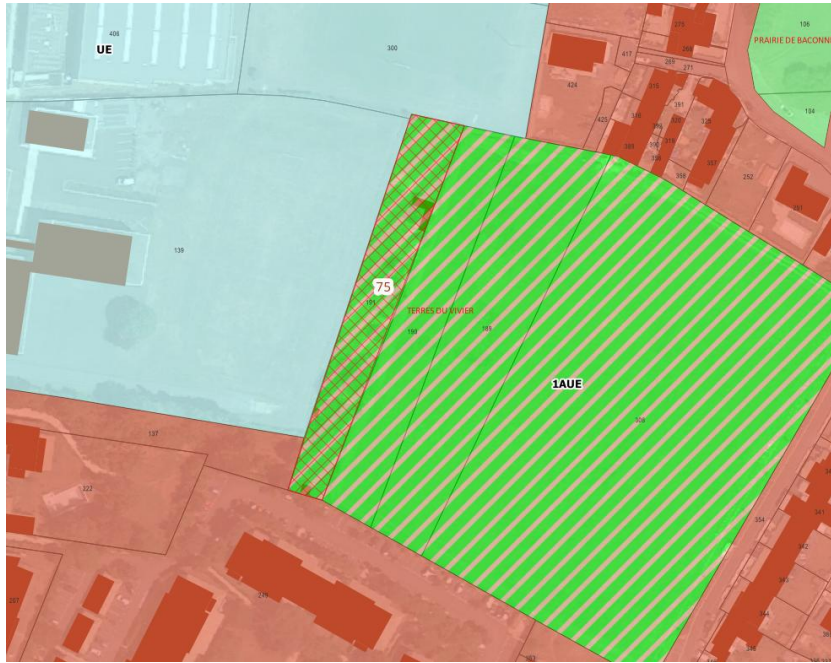


Tableau en annexe du règlement écrit
AVANT la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
75	Aménagement de l'extension du quartier des Bacconneaux	Commune de MARANS	1995

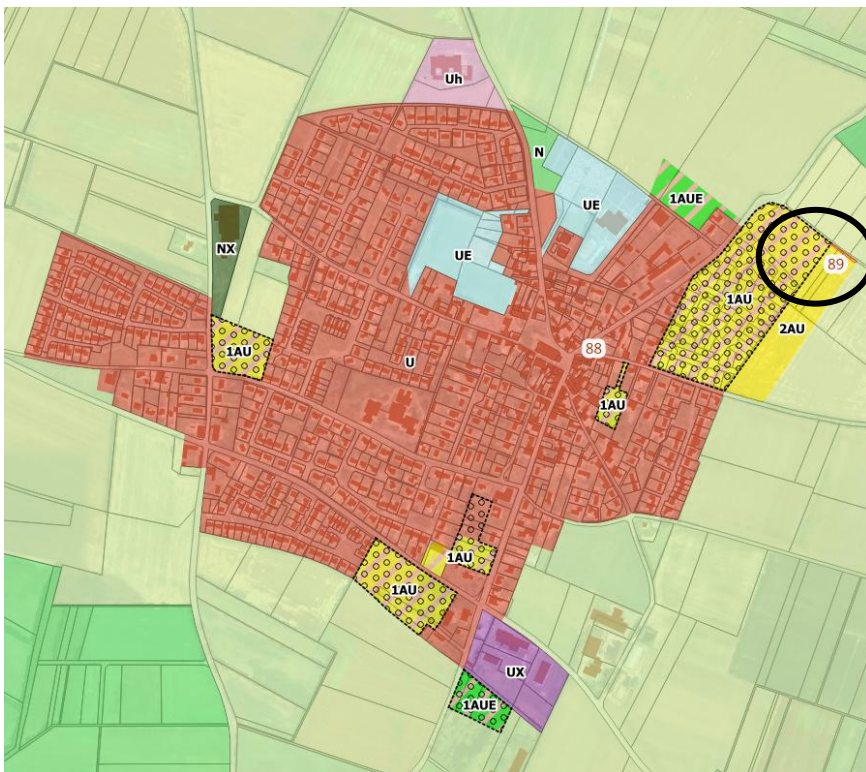
Tableau en annexe du règlement écrit
APRES la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
75	Equipements sportifs	Commune de MARANS	1995

Motif I.2.6 : St Jean-de-Liversay - réduire l'emprise et modifier l'intitulé de l'ER89

Problématique : La collectivité ambitionne de réduire et de modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°89.



Avis technique et justification de la modification :

L'emplacement réservé n°89 à St-Jean-de-Liversay doit être réduit pour être maintenu uniquement sur la partie longeant la zone 2AU et supprimé le long de la zone 1AU.

Le long de la zone 1AU, une bande va être rétro cédée à la commune une fois l'aménagement du quartier d'habitat finalisé (zone 1AU). Cette bande permet de rejoindre le chemin blanc prévu au permis d'aménager, situé sur la frange Est du quartier (entre la zone 1AU et 2AU).

De plus, l'intitulé de ce nouvel emplacement réservé est modifié pour passer d'un projet « d'élargissement de voie » à un projet de « voie douce », plus en adéquation avec la volonté de renforcer les mobilités douces à l'échelle du bourg.

Incidences environnementales :

L'emprise de l'emplacement n°89 est considérablement réduite, induisant une incidence positive au regard de la consommation d'espace. De plus, le changement d'intitulé supprime le projet de création de voirie au profit du développement des mobilités douces, résultant en une incidence positive au regard des enjeux climatiques.

Conclusions : Les incidences globales sont donc positives.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif I.2.6 : St Jean-de-Liversay - réduire l'emprise et modifier l'intitulé de l'ER89

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Tableau en annexe du règlement écrit
AVANT la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
89	Elargissement de voie	Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY	712

Tableau en annexe du règlement écrit
APRES la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

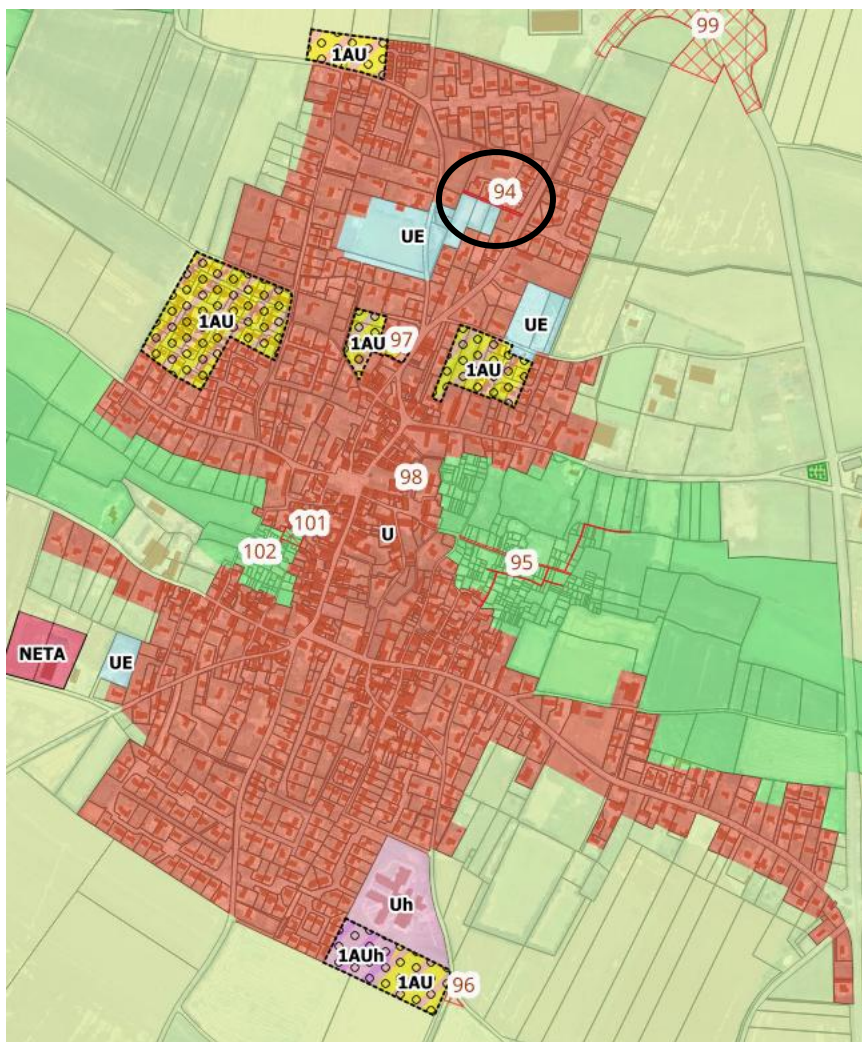
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
89	Voie douce	Commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY	240

Motif I.2.7 : St Sauveur d'Aunis - réduire l'emprise de l'ER94

Problématique : La collectivité a besoin de réduire l'emprise (la largeur) de l'emplacement réservé n°94, qui a pour désignation « création d'un accès piéton aux terrains de tennis », avec une superficie d'environ 728 m² dans le PLUi-H en vigueur.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de réduire la largeur de l'emplacement réservé n°94, afin de se limiter à la parcelle ZT274 (parcelle en lanière) et de ne plus déborder sur les parcelles bâties situées plus au Nord. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle puisque l'emprise initiale de cet emplacement réservé débordait sur des fonds de parcelles résidentielles et surtout sur des constructions, qui n'avait pas lieu d'être.



Incidences environnementales :

Cette modification consiste en la correction d'une erreur matérielle.
L'emprise réduite est en zone U, donc urbanisée, mais également bâtie.

Conclusions : Cette correction résulte en une incidence nulle.

Motif I.2.7 : St Sauveur d'Aunis - réduire l'emprise de l'ER94

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Tableau en annexe du règlement écrit
AVANT la Modification

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
94	Création d'un accès piéton aux terrains de tennis	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	728

Tableau en annexe du règlement écrit
APRES la Modification

(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
94	Création d'un accès piéton aux terrains de tennis	Commune de SAINT SAUVEUR D'AUNIS	385

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Motif I.2.8 : Villedoux - réduire l'emprise de l'ER114

Motif abandonné à la suite de l'avis du Commissaire enquêteur.

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

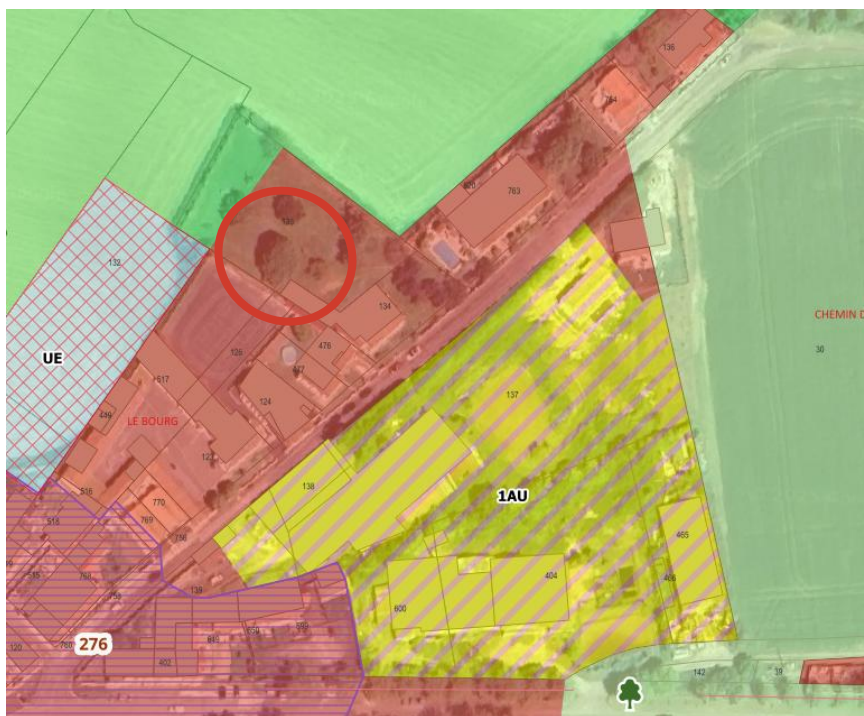
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

I.3 – AJOUT DE PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES

Motif I.3.1 : Nuillé d'Aunis – Protection d'un tilleul (parcelle AA133)

Problématique : Souhait de la collectivité d'ajouter une protection pour un arbre remarquable (tilleul) sur la parcelle AA133 sur la commune de Nuillé d'Aunis.



Incidences environnementales :

L'ajout de la protection d'un arbre remarquable s'accompagne d'une **incidence positive** sur le paysage et la biodiversité, et nulle sur les autres enjeux environnementaux.

Avis technique et justification de la modification :

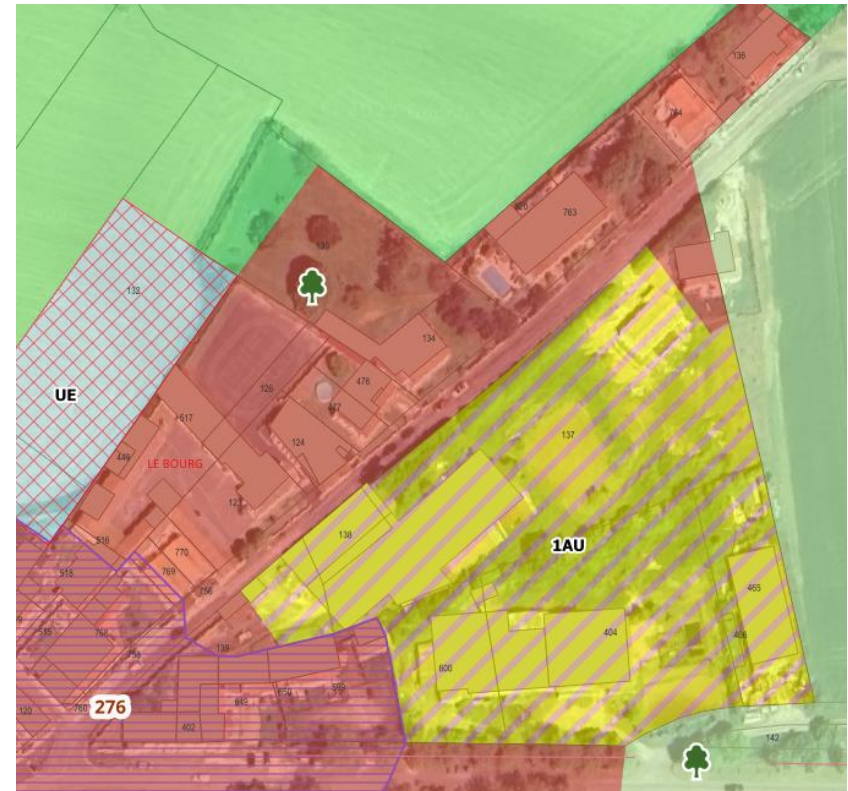
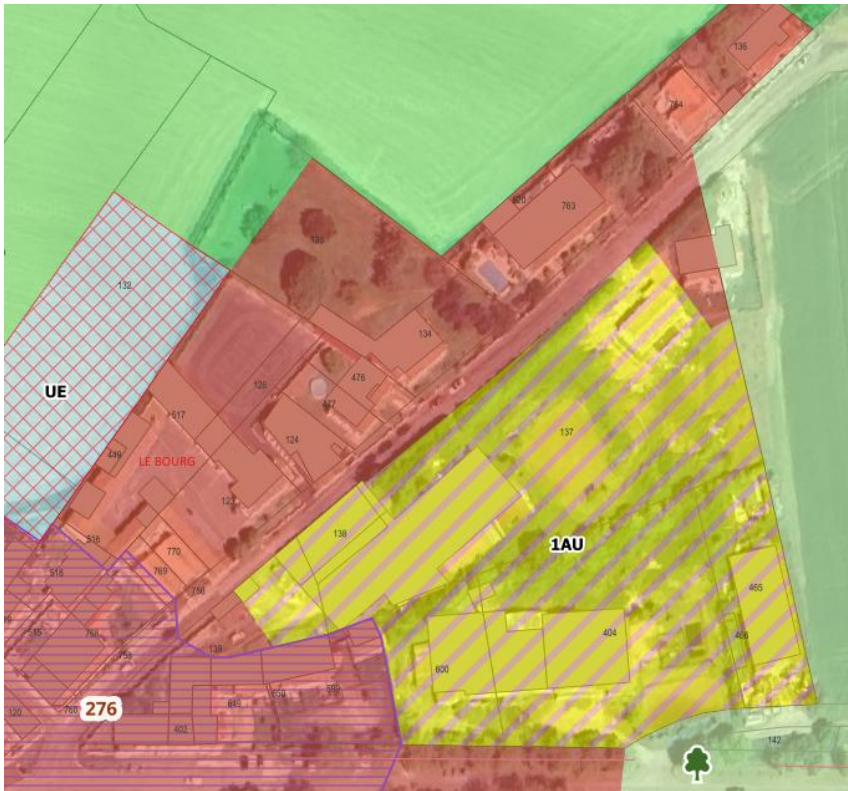
Il s'agit d'offrir une protection pour un arbre remarquable (visible depuis l'espace public) mais constituant un élément patrimonial intéressant, à conserver et à valoriser, au sein du parc de la propriété située sur la parcelle AA133, le long de la rue des Ecoles. Cet ajout d'une protection patrimoniale au titre de l'article L151-23 s'inscrit dans la volonté de la collectivité de préserver au mieux son patrimoine paysager et naturel et s'inscrit en complémentarité des continuités de trames vertes et bleues, au sein des noyaux construits.

Rappel de la règle : Les arbres remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter un arbre de la même essence, un arbre d'une autre essence au gabarit équivalent (taille, port) pourra le remplacer. Le renouvellement de ces arbres remarquables devra respecter les listes d'essences préconisées et interdites présentes dans l'OAP « Lisières Urbaines ». Enfin, il est interdit de porter atteinte aux caractéristiques esthétiques des arbres remarquables protégés et notamment ceux taillés en têtard.

Motif I.3.1 : Nuillé d'Aunis – Protection d'un tilleul (parcelle AA133)

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification



Motif 1.3.2 : Le Gué d'Alléré – Protection de haies et d'un espace boisé dans enveloppe urbaine

Problématique : Souhait de la collectivité d'ajouter des linéaires de haies remarquables et un boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



--- Haie remarquable à protéger au titre article L151-23 du code de l'urbanisme

Boisement remarquable à protéger au titre article L151-23 (pas Espace boisé classé – EBC)



Dans PLUi avant modification :

--- Haie remarquable à protéger au titre article L151-23 dans PLUi

— Alignement d'arbres remarquables à protéger au titre article L151-23

Demande de la commune : ajouter la haie le long de la parcelle ZH11 à l'Est

Modifications proposées :

--- Haie supplémentaire à intégrer dans le PLUi

Avis technique et justification de la modification :

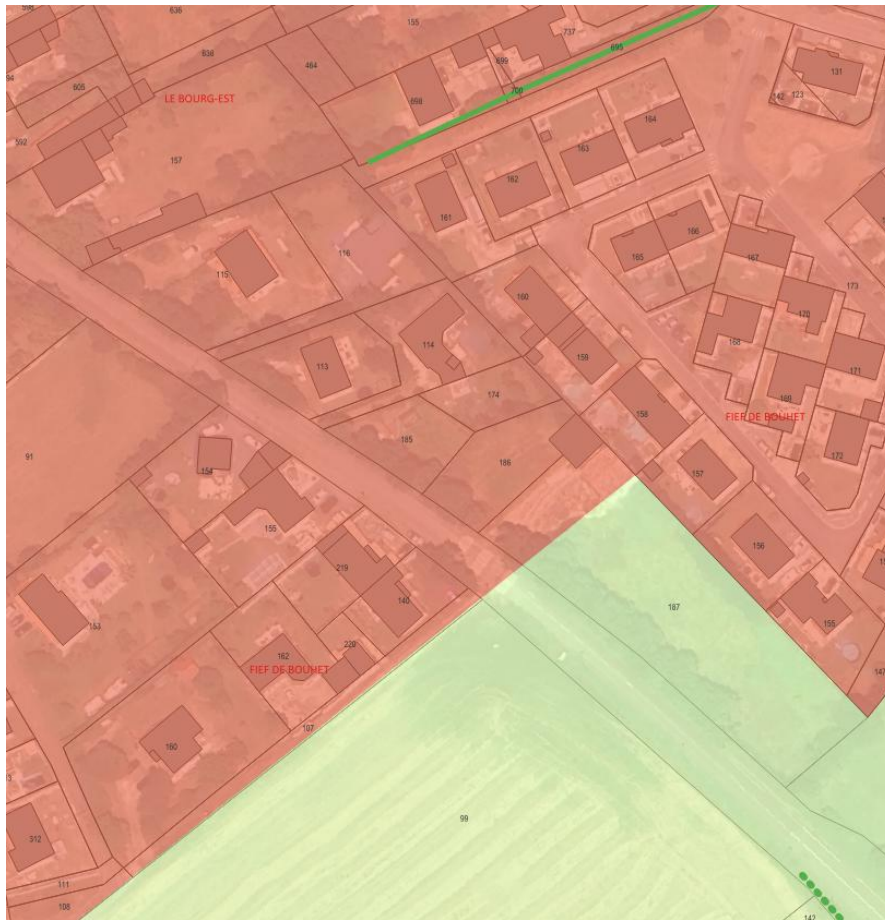
Il s'agit de compléter le repérage des haies et bois à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

Incidences environnementales :

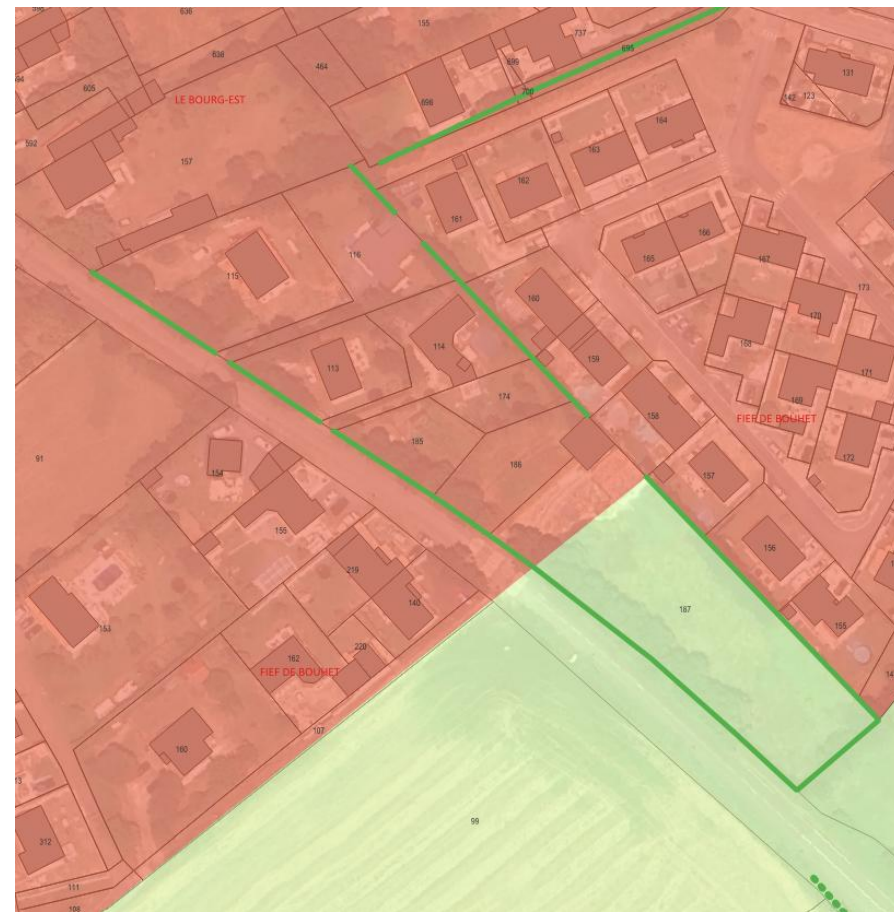
La protection nouvelle de haies et d'un boisement s'accompagne d'une **incidence positive sur la trame verte et bleue, le paysage et la biodiversité**, et nulle sur les autres enjeux environnementaux.

Motif I.3.2 : Le Gué d'Alléré – Protection de haies et d'un espace boisé dans enveloppe urbaine

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Motif I.3.2 : Le Gué d'Alléré – Protection de haies et d'un espace boisé dans enveloppe urbaine

Règlement graphique **AVANT** la Modification

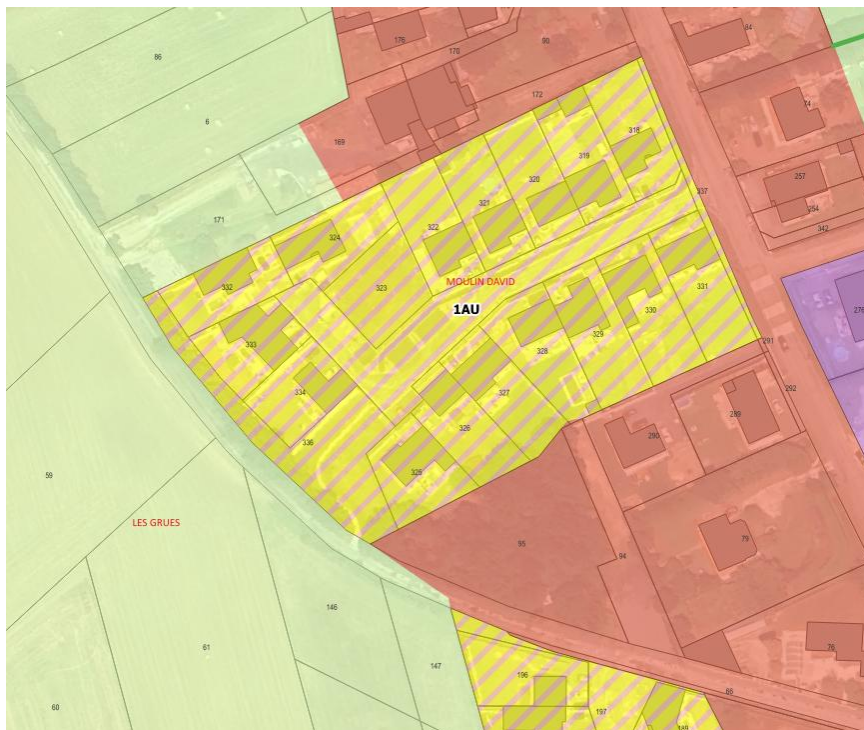


Règlement graphique **APRES** la Modification

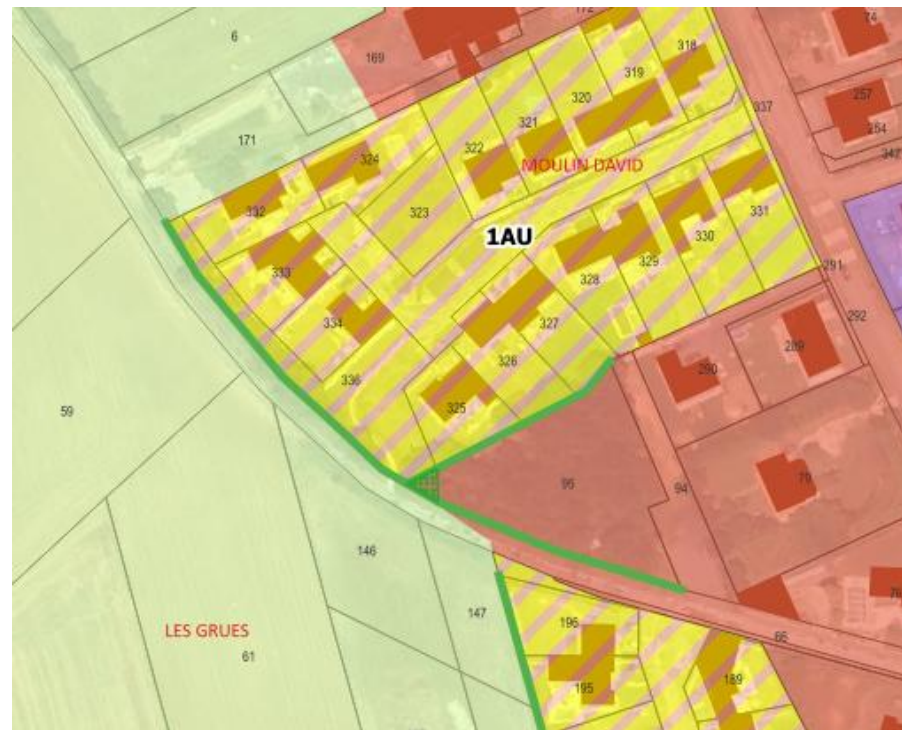


Motif I.3.2 : Le Gué d'Alléré – Protection de haies et d'un espace boisé dans enveloppe urbaine

Règlement graphique **AVANT** la Modification



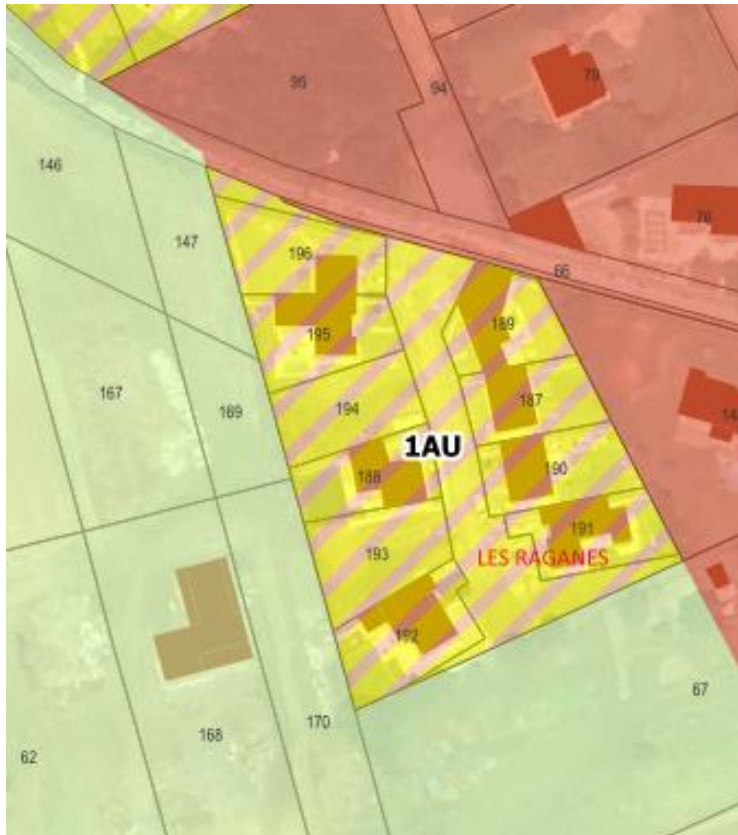
Règlement graphique **APRES** la Modification



Motif I.3.2 : Le Gué d'Alléré – Protection de haies et d'un espace boisé dans enveloppe urbaine

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification



Motif I.3.3 : Ajouts d'alignements de frênes têtards dans site classé Nord communes de La Ronde et Taugon

Problématique : Souhait de la collectivité d'ajouter des alignements de frênes têtards, situés dans le site classé du Marais poitevin, à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



Incidences environnementales :

La protection nouvelle de frênes têtards s'accompagne d'une **incidence positive sur le paysage et la biodiversité**, et nulle sur les autres enjeux environnementaux.

Avis technique et justification de la modification :

Des alignements et des boisements de frênes têtards ont été identifiés **au sein du site classé** sur les communes de La Ronde et Taugon (boucles de la Sèvre Taugon/La Ronde).

Il s'agit de les protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme afin d'être en cohérence et de renforcer l'OAP thématique « les alignements d'arbres dans le marais mouillé ».

Le repérage de ces boisements et alignements a été mené par le service environnement de la Communauté de Communes Aunis Atlantique et l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) de La Ronde.

Cela représente 135 haies/alignements et 12 boisements de frênes têtards ajoutés dans le cadre des protections au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.

On retrouve le plus souvent des frênes taillés en têtard alignés le long des terrées, longues buttes d'une dizaine de mètres de largeur sur plusieurs dizaines de mètres en longueur, qui correspondent en fait au volume de terre extrait pour l'aménagement des canaux dans le Marais poitevin

Motif I.3.3 : Ajouts d'alignements de frênes têtards dans site classé Nord communes de La Ronde et Taugon

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Pour la commune de **Taugon**



Règlement graphique **APRES** la Modification

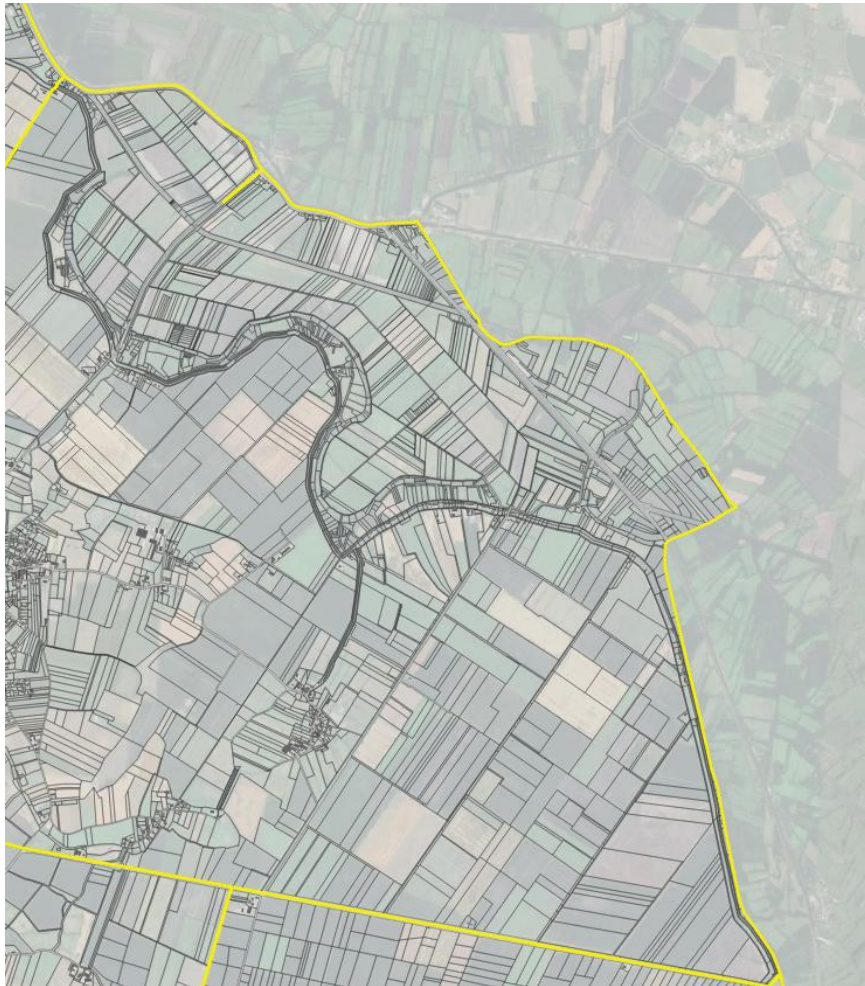
Pour la commune de **Taugon**



Motif I.3.3 : Ajouts d'alignements de frênes têtards dans site classé Nord communes de La Ronde et Taugon

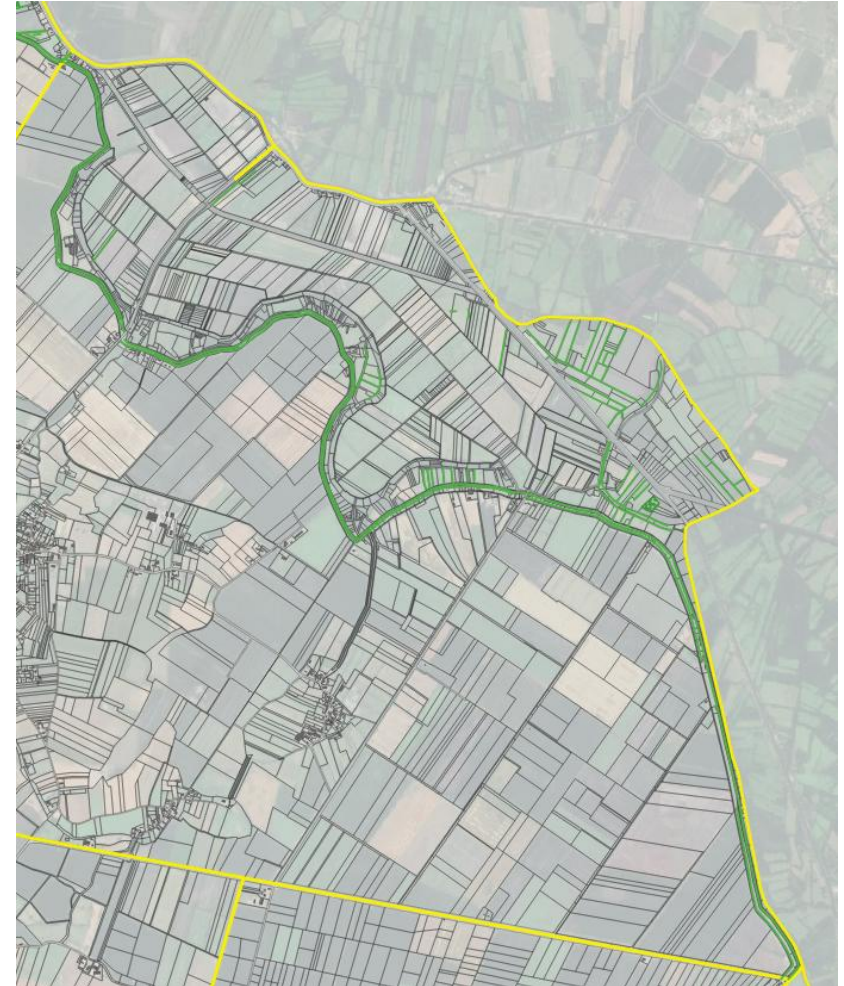
Règlement graphique **AVANT** la Modification

Pour la commune de **La Ronde**



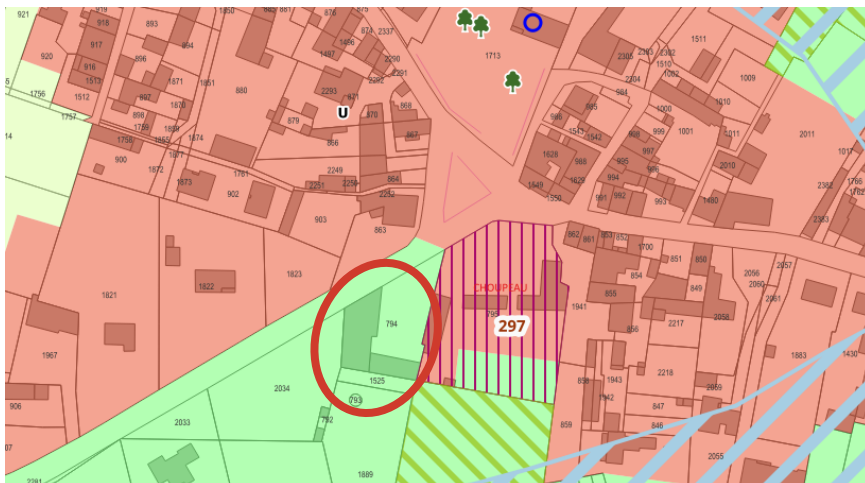
Règlement graphique **APRES** la Modification

Pour la commune de **La Ronde**



Motif I.3.4 : St Jean de Liversay – Ajout d’un site bâti remarquable au village de Choupeau

Problématique : Souhait de la collectivité d’ajouter une protection pour un ensemble bâti remarquable sur la parcelle OB794, située au village de Choupeau, sur la commune de Saint-Jean-de-Liversay.



Ensemble bâti de la parcelle OB794 sur lequel porte l’ajout d’une protection patrimoniale



Ensemble bâti de la parcelle OB795 sur lequel existe déjà une protection patrimoniale

Avis technique et justification de la modification :

Il s’agit de protéger et valoriser un ensemble bâti remarquable pour un ancien ensemble agricole (enfilade en forme de « L »), situé sur la parcelle OB794, en entrée sud du village de Choupeau. Cet ajout d’une protection patrimoniale au titre de l’article L151-19 du Code de l’urbanisme s’inscrit dans la volonté de la collectivité de préserver son patrimoine bâti et notamment agricole. L’ajout de cette protection patrimoniale s’inscrira en cohérence et en continuité de la protection déjà existante sur la parcelle voisine (OB795) pour un autre ancien ensemble bâti agricole. Ces deux protections permettent de garantir une qualité à l’entrée du village de Choupeau et permettent de remettre en état et d’entretenir du patrimoine local, sans consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers.

Rappel de la règle : les sites bâtis remarquables identifiées sur les documents graphiques, en vertu de l’article L151-19 du code de l’urbanisme sont protégés et doivent être conservés et faire l’objet d’une maintenance ou d’une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux éléments de petits patrimoines et aux immeubles remarquables s’appliquent aux propriétés remarquables. De surcroît, les constructions nouvelles doivent s’intégrer harmonieusement aux constructions voisines (hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement des niveaux). Les cours fermées ou partiellement fermées (en L ou en U) de ces propriétés sont inconstructibles.

A noter : cet ensemble bâti a fait également l’objet d’un ajout de deux changements de destination, au sein de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH.

Incidences environnementales :

L’ajout d’une protection sur un site bâti remarquable s’accompagne d’une incidence positive sur le patrimoine et le paysage, et nulle sur les autres enjeux environnementaux.

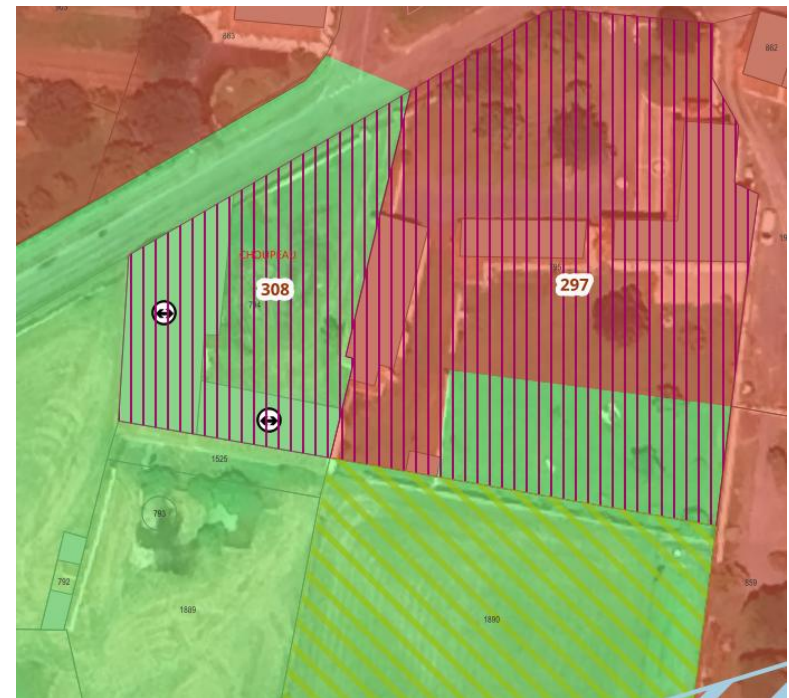
017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif I.3.4 : St Jean de Liversay – Ajout d’un site bâti remarquable au village de Choupeau

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Motif I.3.5 : Courçon- Ajout de trois arbres remarquables

Problématique : Il s'agit de donner suite à une observation déposée sur le registre dématérialisée de l'enquête publique pour la protection de 3 arbres centenaires au sein de la parcelle AB117, située en zone U dans le bourg de Courçon. Par la prescription « arbres remarquables » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il s'agit d'éviter leur abattage ou leur élagage excessif.

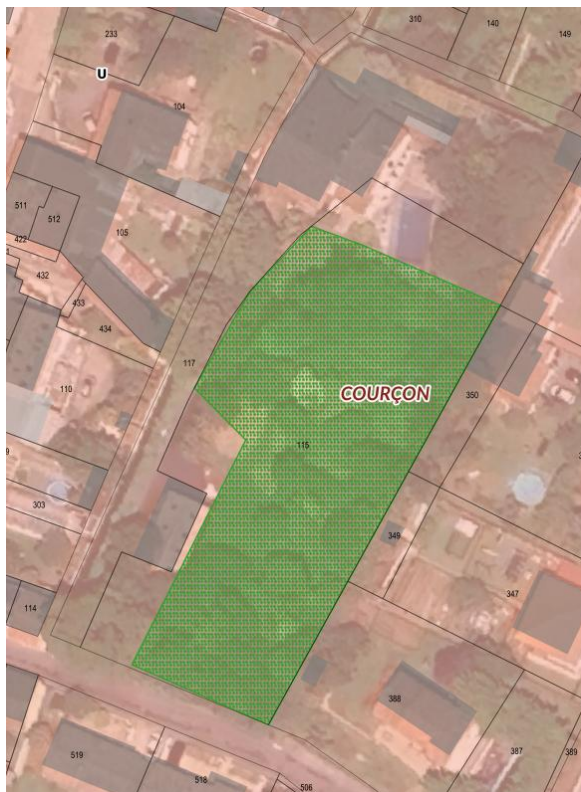
Cette demande est justifiée par l'objectif de renforcer les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et de valoriser le patrimoine paysager, dans les cœurs de bourg.



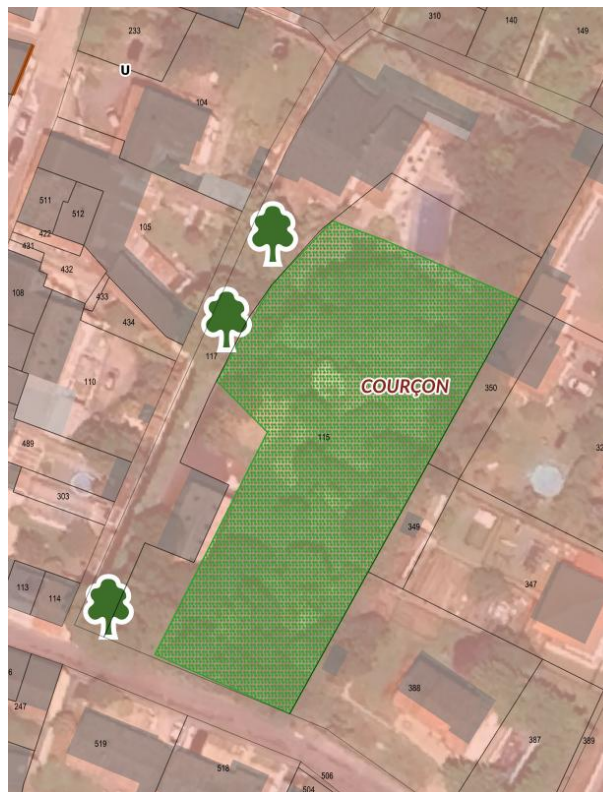
Légende :

- ★ Marronnier (presque 100 ans)
- ★ Cupresso (plus de 80 ans)
- ★ Tilleul (plus de 80 ans)

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Règlement graphique **APRES** la Modification



Incidences environnementales :

Conclusions :

L'ajout d'une protection sur des arbres en cœur de bourg s'accompagne d'une **incidence positive** sur le **patrimoine et le paysage**, ainsi que sur les enjeux environnementaux.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II. EVOLUTION DES OAP

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.1 – DISPOSITIONS ÉCRITES DES OAP SECTORIELLES

Motif II.1.1 : Ajouter des dispositions générales sur la biodiversité et la faune dans les OAP « habitat »

Problématique : Il s'agit d'ajouter des dispositions relatives au respect de la biodiversité et du développement de la faune au sein des OAP à vocation « habitat ».

Incidences environnementales :

L'ajout de dispositions en faveur de la biodiversité dans les OAP « habitat » a des incidences **positives** : favoriser les habitats favorables à la faune sauvage dans les milieux urbains, conforter la trame verte et bleue en renforçant la perméabilité à la biodiversité au sein des enveloppes urbaines, préserver la biodiversité anthropophile, prioriser les espaces végétalisés, la nature en ville, etc.

Avis technique et justification de la modification :

Afin de tendre vers des opérations d'aménagement d'habitat plus respectueuse de l'environnement, de la biodiversité et de la faune, il est proposé d'ajouter une partie spécifique sur ce sujet au sein des dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP à vocation d'habitat.

Ainsi, les porteurs de projet et aménageurs pourront davantage être sensibilisés aux bonnes pratiques en la matière et pourront se référer à des documents à portée pédagogique pour intégrer des dispositifs vertueux pour l'environnement au sein de leurs aménagements.

Motif II.1.1 : Ajouter des dispositions générales sur la biodiversité et la faune dans les OAP « habitat »

OAP dispositions écrites **AVANT** la Modification

OAP dispositions écrites **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

B. Intégration environnementale

• Gestion du pluvial

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noues, tranchées et voies drainantes...) est la règle à respecter dans les opérations d'aménagement d'ensemble. (...)

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

B. Intégration environnementale

• Gestion du pluvial

Les principes de gestion des eaux pluviales (**infiltration et gestion de la surverse**) par techniques douces (noues, tranchées et voies drainantes...) est la règle à respecter dans les opérations d'aménagement d'ensemble. (...)

• **Biodiversité et faune au sein du bâti**

Il est rappelé que la destruction des nids n'est pas autorisée, notamment ceux des hirondelles de fenêtre sur façade ou toiture.

Se référer au guide technique « biodiversité et bâti » téléchargeable ici : <https://www.lpo.fr/la-lpo-en-actions/mobilisation-citoyenne/nature-en-ville/ressources-pedagogiques-nature-en-ville/biodiversite-et-bati>.

Dans le cadre des futurs aménagements, la prise en compte de la faune doit être une priorité, notamment dans le cadre de l'édification des clôtures.

Tout projet d'aménagement doit être l'occasion de réfléchir à la (re)végétalisation de l'espace, même sur de petites surfaces : plantations en pied de façade, micro-jardins, ...



Motif II.1.2 : Ajouter une disposition générale concernant l'organisation parcellaire et la qualité architecturale au sein des OAP « habitat »

Problématique : Il s'agit d'ajouter des dispositions relatives à la qualité architecturale et à l'organisation parcellaire au sein des OAP « habitat ».

Incidences environnementales :

Ces dispositions ont des incidences **positives** en termes d'**optimisation de l'espace** (et par conséquent sur les besoins en consommation d'espaces naturel et agricole) et de **qualité architecturale** des futurs projets d'aménagement.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter quelques dispositions écrites permettant d'encourager le recours à une organisation parcellaire adaptée à l'objectif de densification, sans perdre la qualité urbaine d'ensemble. Il s'agit également d'inciter les porteurs de projet à consulter et s'inspirer des dispositions travaillées dans le cadre des carnets d'architecture du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, dont le territoire d'Aunis Atlantique dépend et qui permet de garantir une certaine cohérence et qualité globale à l'échelle de ce territoire d'exception.

Motif II.1.2 : Ajouter une disposition générale concernant l'organisation parcellaire et la qualité architecturale au sein des OAP « habitat »

OAP dispositions écrites **AVANT** la Modification

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

Habitat, Eco-habitat, densité et formes urbaines

(...) Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

OAP dispositions écrites **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

Habitat, Eco-habitat, **organisation parcellaire**, densité et formes urbaines

(...) Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

Prévoir une organisation parcellaire qui propose une diversité dans la taille et la forme des parcelles.

Favoriser les implantations du bâti en limite séparative (mitoyenneté) sur au moins un des pignons de la construction.

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible.

A noter : La parcelle drapeau doit être évitée car elle est consommatrice d'espace (accès à créer pour accéder à la parcelle de second rang), elle n'est pas valorisante pour la rue qui perd le marquage du front urbain.

Encourager la mise en œuvre de formes urbaines variées dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine. Encourager l'usage de matériaux biosourcés (chanvre, paille, terre ...), puisés dans les ressources locales, comme matière première pour les constructions. Se référer au carnet d'architecture « **Les clés pour rénover, construire, entretenir sa maison - Habiter dans le Parc Naturel régional du Marais Poitevin** ».



Motif II.1.3 : Revoir les dispositions écrites au sein des « OAP- opérations pilotes »

Problématique : Il s'agit de revoir, au sein des OAP, la disposition écrite imposant 70% des maisons à minima en R+1 au sein des opérations pilotes.

Incidences environnementales :

Sur le principe, cette modification imposant 20% minimum de maisons en R+1 au lieu de 70% réduit le potentiel de densification d'une parcelle. Néanmoins, elle ne concerne spécifiquement que les opérations pilotes, sachant que sur les 4 opérations préalablement inscrites au PLUiH, seules 2 restent à réaliser. L'allègement de la règle a pour objectif de permettre la réalisation de ces 2 opérations-pilotes, qui sont aujourd'hui restreintes par le seuil de 70% de R+1 à atteindre.

S'agissant des incidences environnementales, cette modification n'aura pas d'incidence sur les périmètres des OAP, qui restent inchangés. Les dispositions en faveur de la plantation d'arbres et du développement des énergies renouvelables sont également maintenues.

Conclusions : Cette modification n'occasionne pas d'incidence significative sur l'environnement.

NB : Cette modification s'articule avec le motif II.2.1. qui maintient et précise l'obligation de prévoir un coefficient de pleine de terre de 80% sur les opérations pilotes.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir à la baisse le pourcentage des maisons en R+1 imposé au sein des OAP, pour les seules « opérations pilotes ». Le PLUiH comptait 4 opérations pilotes, lors de son approbation en 2021, sur les communes d'Andilly, Marans, Courçon et Angliers. A ce jour, il reste deux opérations à réaliser, à savoir Courçon et Angliers.

L'obligation de prévoir 70% de constructions à minima en R+1 est jugée trop restrictive aujourd'hui et pose des difficultés quant à la commercialisation des parcelles concernées. Tout en recherchant un objectif de forme urbaine plus dense, la collectivité préfère abaisser cette obligation de constructions de R+1, tout en maintenant l'encouragement vers ces constructions en hauteur. Passer d'une règle imposée à un objectif cible.

Il est donc proposé de passer d'un pourcentage de R+1 de 70% à 20% au sein des opérations pilotes.

Motif II.1.3 : Revoir les dispositions écrites au sein des « OAP-opérations pilotes »

OAP dispositions écrites **AVANT** la Modification

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

G. Opérations pilotes

Aménagement des parcelles :

Il est demandé de planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité des façades Sud, Est et Ouest, pour faire de l'ombre en été tout en laissant passer le soleil en hiver. Lorsque ces plantations ne seront pas possibles, les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

La prise en compte des ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés, afin de favoriser les apports solaires directs devra être assurée, tout en permettant la compacité de la forme urbaine.

Afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins, de limiter les déperditions et l'imperméabilisation des sols, les bâtiments d'habitation seront mitoyens, les bâtiments à étage seront privilégiés : 70 % des maisons seront à minima en R+1.

OAP dispositions écrites **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

G. Opérations pilotes

Aménagement des parcelles :

Il est demandé de planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité des façades Sud, Est et Ouest, pour faire de l'ombre en été tout en laissant passer le soleil en hiver. Lorsque ces plantations ne seront pas possibles, les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

La prise en compte des ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés, afin de favoriser les apports solaires directs devra être assurée, tout en permettant la compacité de la forme urbaine.

Afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins, de limiter les déperditions et l'imperméabilisation des sols, les bâtiments d'habitation seront mitoyens, les bâtiments à étage seront privilégiés : 20 % des maisons seront à minima en R+1.

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.2 – DISPOSITIONS ÉCRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

Motif II.2.1 : Etendre les obligations de coefficient de pleine terre dans tous les secteurs couverts par des OAP

Problématique : Il s'agit de généraliser l'obligation de respecter un coefficient de pleine terre à tous les secteurs couverts par une OAP sectorielle.

Incidences environnementales :

Cette modification s'accompagne d'incidences **positives**, car elle permet de préserver des espaces de nature en ville et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avis technique et justification de la modification :

Dans le PLUiH approuvé, seules les opérations pilotes avaient l'obligation de respecter un coefficient de pleine terre de 80% sur les espaces laissés libres de construction. Il est proposé de généraliser cette obligation à tous les secteurs couverts par une OAP sectorielle (habitat, économie, équipement), avec l'objectif de s'inscrire dans une dynamique d'aménagement plus respectueuse de l'environnement et favorisant l'infiltration des eaux pluviales (lutte contre le ruissellement et les inondations).

Il est ainsi proposé :

- **Au sein des opérations pilotes** : maintenir l'obligation de prévoir un **coefficient de pleine terre de 80%** des espaces laissés libres de construction, à l'échelle de chaque parcelle ou de chaque lot.
- **Au sein des autres secteurs d'OAP** (hors opération pilote) : respecter un **coefficient de pleine terre de 60%** des espaces laissés libres de construction, à l'échelle de chaque parcelle ou de chaque lot.

Motif II.2.1 : Etendre les obligations de coefficient de pleine terre dans tous les secteurs couverts par des OAP

OAP dispositions écrites **AVANT** la Modification

OAP dispositions écrites **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

B. Intégration environnementale

• Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchés.

G. Opérations pilotes

Un coefficient « pleine terre » de 80% sur les espaces laissés libres de construction sera exigé.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES

B. Intégration environnementale

• Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Un coefficient « pleine terre » de 60% sur les espaces laissés libres de construction sera exigé, à l'échelle de chaque parcelle ou de chaque lot.

Il est demandé à tout porteur de projet de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchés.

G. Opérations pilotes

Un coefficient « pleine terre » de 80% sur les espaces laissés libres de construction sera exigé, à l'échelle de chaque parcelle ou de chaque lot.

Motif II.2.1 : Etendre les obligations de coefficient de pleine terre dans tous les secteurs couverts par des OAP

OAP dispositions écrites **AVANT** la Modification

OAP dispositions écrites **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

2. **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « ECONOMIE »**
- A. **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES**

- **Implantation et aménagement de la parcelle :**
Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.
Les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place, afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue. Elles seront accompagnées en limite séparative d'une haie vive d'essences locales.

2. **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « ECONOMIE »**
- A. **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS D'OAP SECTORIELLES**

- **Implantation et aménagement de la parcelle :**
Un coefficient « pleine terre » de 60% sur les espaces laissés libres de construction sera exigé, à l'échelle de chaque parcelle ou de chaque lot.
Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.
Les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place, afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue. Elles seront accompagnées en limite séparative d'une haie vive d'essences locales.

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

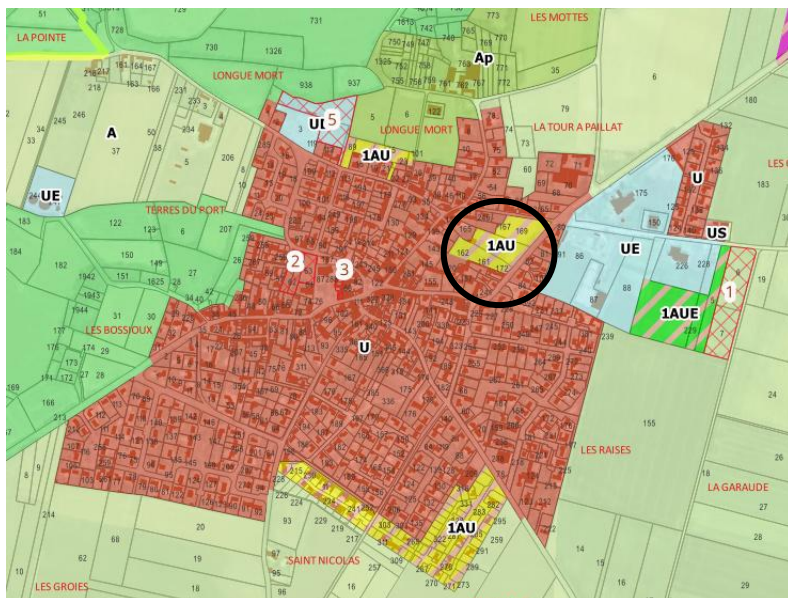
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.3 – MODIFICATIONS, CRÉATIONS D'OAP SECTORIELLES À VOCATION D'HABITAT

Motif II.3.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 Rue de la Paix

Problématique : La collectivité souhaite revoir le contour de cette OAP en renouvellement urbain (réduire son emprise en détachant deux terrains).



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de détacher deux terrains de cette zone 1AU (et donc d'adapter l'OAP en conséquence). Il s'agit des parcelles AA167 et AA165 (partiellement). Il s'agit de parcelles boisées, situées à l'arrière d'un muret en pierre voisinant une propriété habitée. Il convient de maintenir ces parcelles en dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble, car il semble difficile de les intégrer à cette réflexion d'ensemble, elles forment un ensemble avec les propriétés habitées voisines.

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain.

Le DOO (document d'orientations et d'objectif) du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas d'objectif-cible de densité pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique un objectif-cible de production de logements en renouvellement urbain à respecter à l'échelle de chaque quartier de la ville-territoire (pour information : pour le quartier de Marans, il s'agit d'un objectif-cible de 35% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). Cette OAP s'inscrit dans l'objectif de densifier les secteurs en renouvellement urbain, tout en s'adaptant à la forme urbaine environnante et aux caractéristiques architecturales du bourg.

Incidences environnementales :

Cette modification consiste en une simple réduction de l'emprise de l'OAP (en cohérence avec la zone 1AU) au sein de l'emprise initialement inscrite au PLUiH, sans consommation de surface nouvelle.

Cette nouvelle délimitation évite des fonds de jardins boisés.

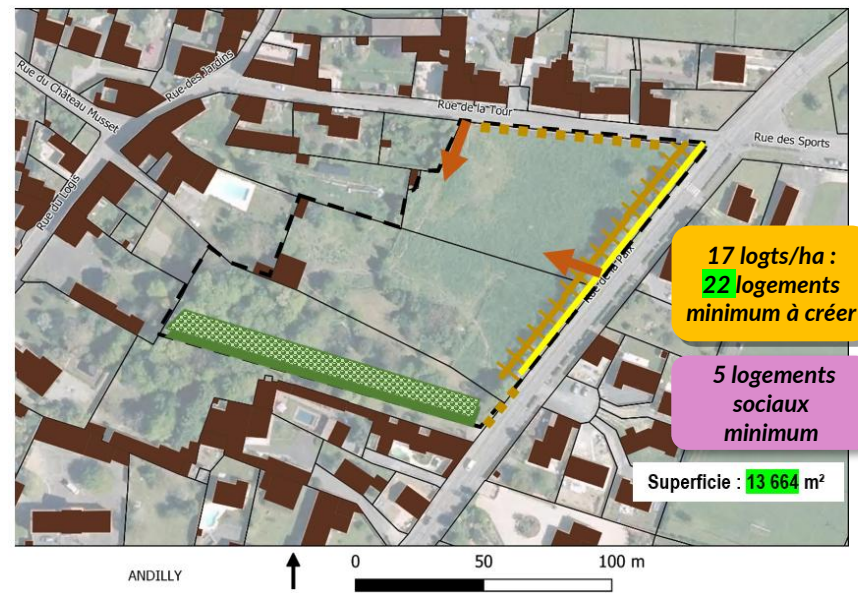
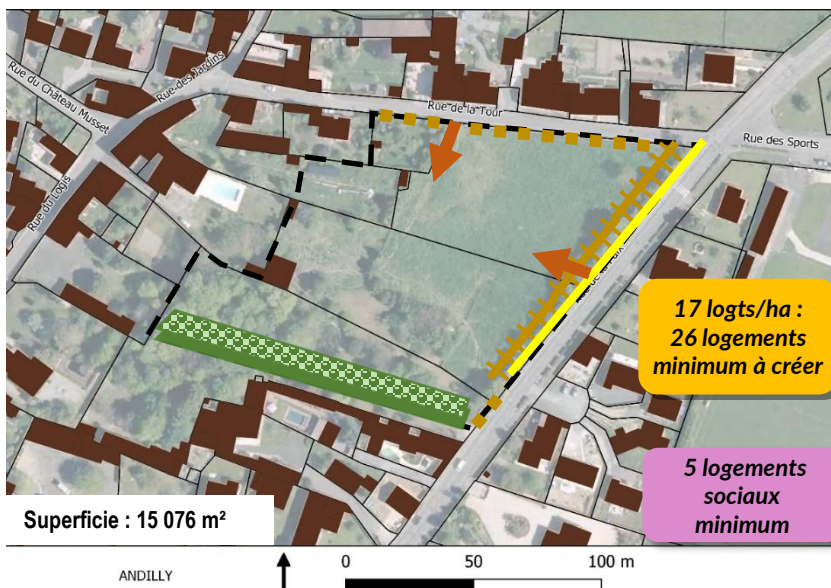
Conclusions : Cette modification s'inscrit dans une démarche d'évitement et a une incidence **positive** sur la consommation d'espace.

Motif II.3.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 Rue de la Paix

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)



Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés R+2 maximum.

Aucun accès direct de lots ne s'effectuera par la rue de la Paix, ni par la rue de la Tour. L'accès aux propriétés privées se fera uniquement par l'intérieur de l'opération.

Un muret en pierre et une entrée portée par un portail seront à conserver et/ou réhabiliter.

Au sud de l'OAP un espace vert arboré commun devra être prévu.

Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés R+2 maximum.

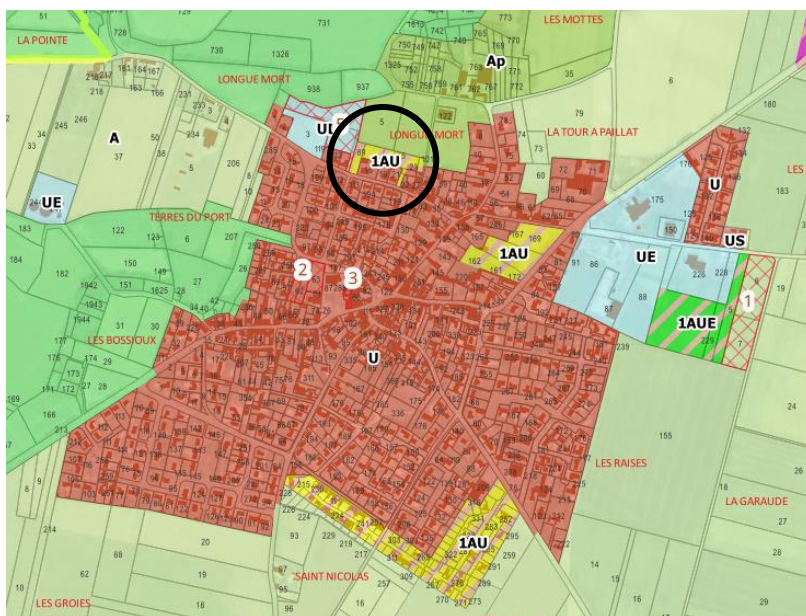
Aucun accès direct de lots ne s'effectuera par la rue de la Paix, ni par la rue de la Tour. L'accès aux propriétés privées se fera uniquement par l'intérieur de l'opération.

Un muret en pierre et une entrée portée par un portail seront à conserver et/ou réhabiliter.

Au sud de l'OAP un espace vert arboré commun devra être prévu.

Motif II.3.2 : Andilly – Modifier OAP n°2 Rue du Château Musset

Problématique : La collectivité souhaite revoir le contour de cette OAP en extension de l'enveloppe urbaine, dans un souci de cohérence avec les réflexions d'aménagement en cours sur ce secteur.



Incidences environnementales :

Cette modification s'inscrit dans le cadre d'un reclassement d'une bande de la zone 1AU en zone U (projet de densification sur les parcelles AB23 et AB15).

Conclusions : L'emprise conserve sa constructibilité et le bilan en logements reste inchangé. L'incidence est donc nulle.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de basculer une partie de la zone 1AU en U et donc de réduire d'autant l'emprise de l'OAP. La partie concernée par ce « déclassement » représente une bande d'environ 10 m x 23 m. Ceci est justifié par un projet de densification sur les parcelles AB23 et AB15.

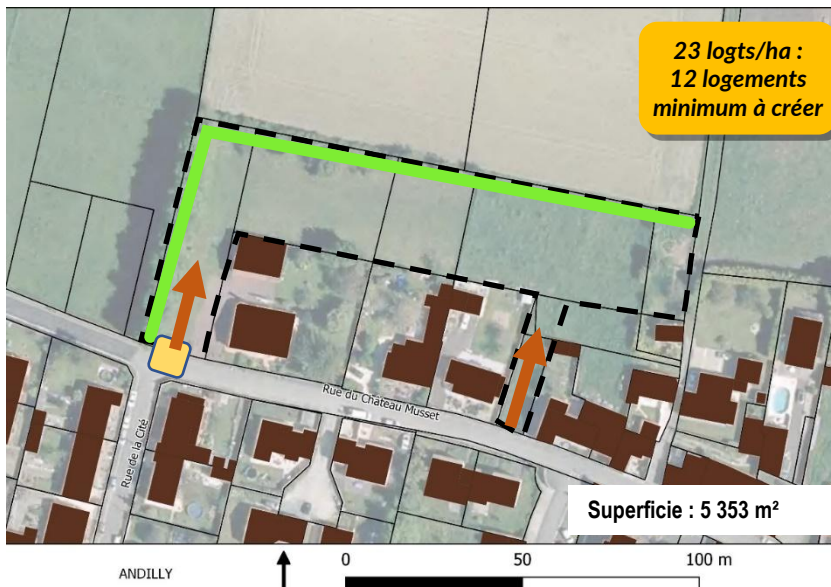
La parcelle AB23 est difficilement aménageable, du fait de sa configuration (parcelle peu profonde) et du fait qu'elle est partiellement occupée par un principe d'accès (sur sa partie Ouest) pour mener à la zone 1AU en arrière plan. En effet, l'implantation d'un logement n'y est pas évidente, dès lors que l'on souhaite maximiser les apports solaires et permettre un aménagement qualitatif des abords de ce logement (jardinnet). Afin de permettre la réalisation qualitative de ce projet de densification de la parcelle AB23, il est proposé d'en agrandir l'emprise en ajoutant cette bande de 10m x 23m située sur la parcelle AB15, sans que cela ne vienne compromettre l'aménagement global de la zone 1AU située au Nord et à l'Ouest et sans obérer l'accès commun prévu sur la parcelle AB23.

Hormis la révision de son emprise, les prescriptions de cette OAP ne sont pas remises en question. Au niveau du programme de logements, l'objectif présente un logement en moins, compensé par le fait de la construction en densification sur les parcelles AB23 et AB15.

L'objectif de densité pour ce secteur en extension est maintenu à 23 logements/ha, ce qui est compatible avec le projet de SCoT La Rochelle Aunis car il se rapproche de la densité-cible à atteindre prévue pour le « quartier de Marans » auquel appartient la commune d'Andilly-les-Marais (25 log/ha). Par ailleurs, la commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, tel que le quartier prévu rue de la Paix.

Motif II.3.2 : Andilly - Modifier OAP n°2 Rue du Château Musset

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

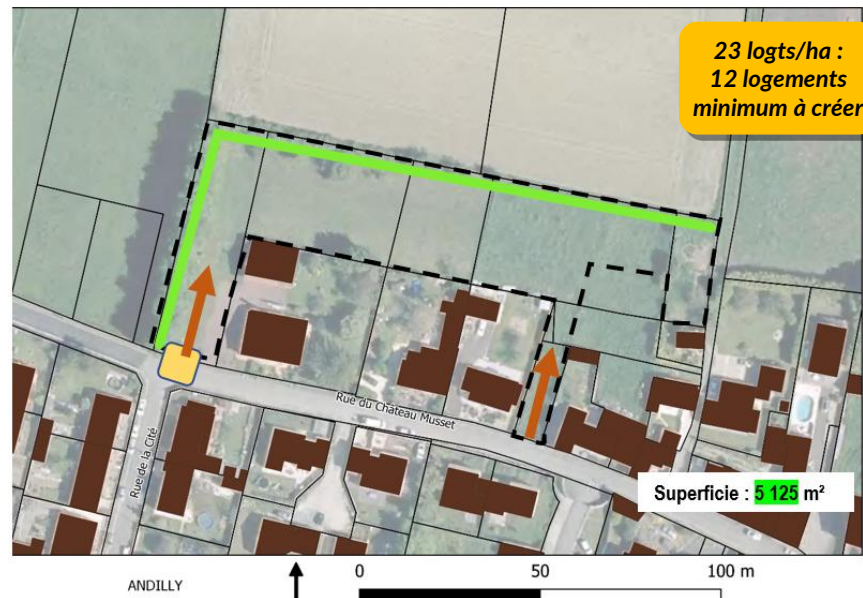


Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)

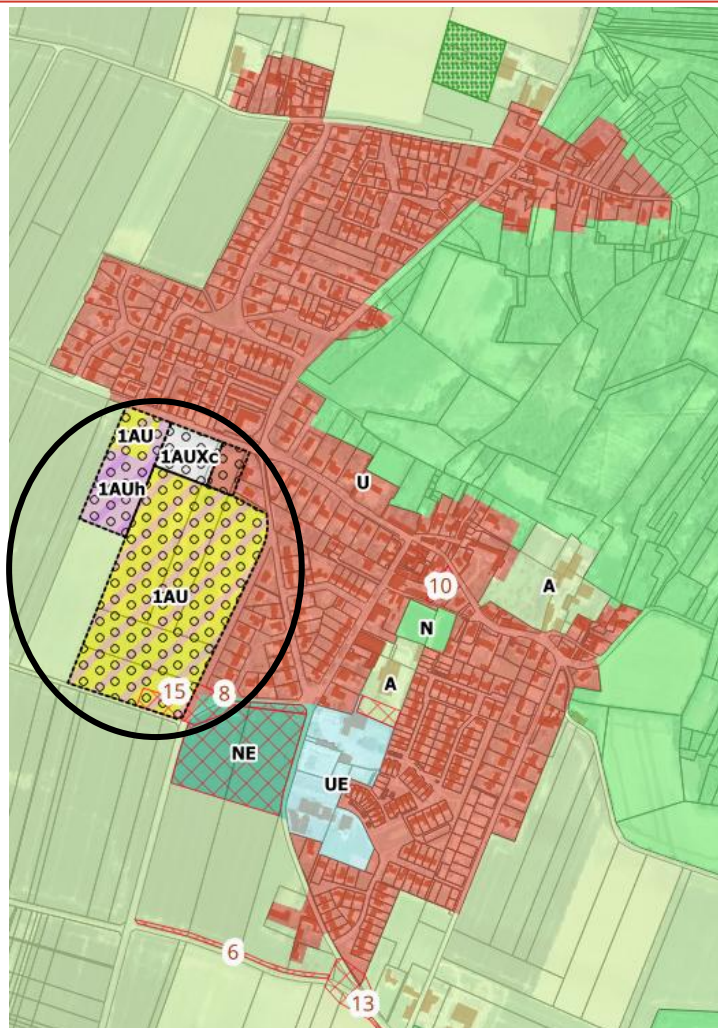


Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Motif II.3.3 : Angliers – Modifier OAP n°1 Rue du Moulin

Problématique : La collectivité souhaite revoir cette OAP en extension de l'enveloppe urbaine afin de l'adapter aux réflexions d'aménagement en cours sur ce secteur. Trois permis d'aménager ont d'ores et déjà été accordés en 2024.



Avis technique et justification de la modification :

Tout en maintenant les emprises en zone à urbaniser, il est proposé de revoir le zonage de ce secteur afin d'adapter le programme de ces futurs secteurs d'aménagement aux réflexions d'aménagement en cours, notamment pour la création d'un projet intergénérationnel. En revanche, les objectifs de production de logements et de densité minimale à respecter restent identiques.

Il est important de noter que la densité-cible prévue dans le cadre du projet de SCoT La Rochelle Aunis pour le « quartier de Dompierre » auquel appartient la commune d'Angliers est de 35 logements/ha. A ce jour, il n'est pas envisageable de prévoir un tel objectif de densité sur ce secteur, sachant que 3 permis d'aménager ont déjà été accordés sur ce dernier. Cependant, soucieuse et consciente de la nécessité de réduire les consommations foncières et d'optimiser le foncier, la commune a acté le fait d'être rattachée au quartier de Dompierre dans le cadre du projet de SCoT, afin de s'inscrire dans une dynamique de densification importante, qui se traduira concrètement dans les travaux menés dans le cadre de la future révision du PLUiH d'Aunis Atlantique.

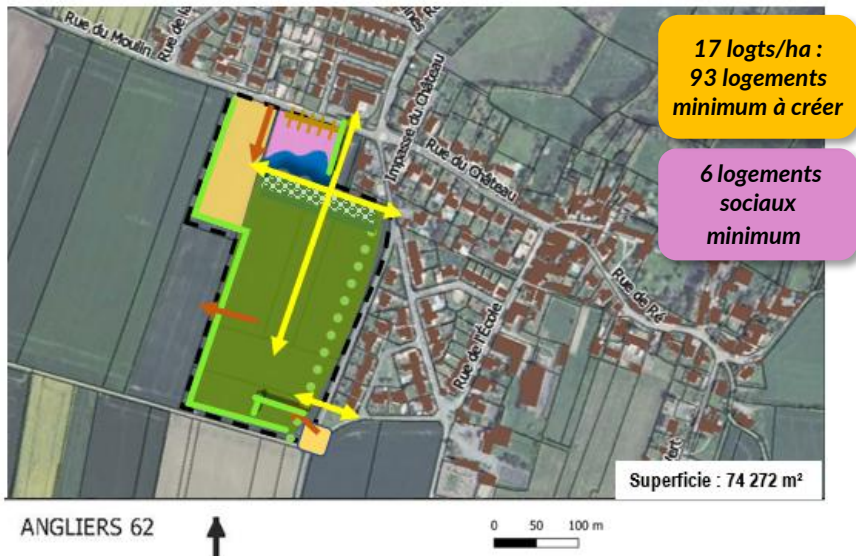
Incidences environnementales :

Cette modification ne change ni les emprises urbanisables, ni les objectifs de production de logements.
Conclusions : La modification de l'OAP n'occasionne aucune incidence notable sur l'environnement.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif II.3.3 : Angliers – Modifier OAP n°1 Rue du Moulin

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



- Vocation principale : hébergement - de services médicaux (11 915 m²)
- Vocation principale : logement (54 913 m² et 2360 pour le centre de première intervention)
- Vocation principale : activités commerciales de proximité, services médicaux (5 084 m²)

- Vocation principale : **zone intergénérationnelle/ seniors (8 856 m²)** avec un accès/desserte depuis la rue du Moulin
- Vocation principale : logement (**57 364 m²**)
- Vocation principale : logement et/ou commerces et/ou services et zone de stationnement mutualisée avec la zone située à l'Est (1AUXc) (3 396 m²)**
- Vocation principale : activités commerciales de proximité, services médicaux (5 084 m²)

Motif II.3.3 : Angliers – Modifier OAP n°1 Rue du Moulin

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

Orientations :

Cette OAP à multiples vocations accueillera une résidence seniors au Nord-Ouest, une zone de commerce, d'artisanat de proximité et d'activité médicale (paramédicale), sans nuisances, au Nord-Est. Les bâtiments situés dans la zone à vocation économique devront se positionner pour créer un front bâti dans la partie Nord. L'aménageur aura à sa charge la construction des bâtiments à vocation économique (pour des activités de services et paramédicales) en respectant la réglementation environnementale.

Un espace boisé paysager ainsi qu'un bassin de rétention paysager (noue plantée) sera implanté tant sur la zone à vocation économique que la zone à vocation résidentielle.

La voie d'accès au Nord sera mutualisée entre les trois vocations identifiées. Les voiries à créer ne seront pas rectilignes afin d'avoir des perspectives et les voies seront perpendiculaires à la pente Nord/Sud. Un mail central accompagné d'un cheminement doux sera aménagé.

Il est identifié trois emplacements réservés :

- Au Nord : aménagement de l'entrée/ la sortie de la zone et création d'un espace paysager sur la Rue du Moulin (RD)
- Au Sud : création d'un centre de premières interventions et l'élargissement de la voirie et la création d'un carrefour

La partie Sud de l'OAP à vocation résidentielle, accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum. Le quartier fera l'objet d'une réflexion dans le cadre de « ville connectée ».

Dans l'angle Sud/Est, un équipement public ou de services prendra place sur 2360 m². Au sud de l'opération, aucun accès sur le chemin d'exploitation existant ne sera autorisé.

Le secteur a été retenu pour être une opération pilote.

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

Orientations :

Cette OAP à multiples vocations accueillera **une zone dédiée à l'accueil des seniors (zone intergénérationnelle)** au Nord-Ouest, une zone **mixte** de commerce, d'artisanat de proximité et d'activité médicale (paramédicale), sans nuisances, au Nord-Est. **Entre ces deux zones sera créée une desserte depuis la rue du Moulin, qui proposera également un stationnement mutualisé pour les différentes activités en place.** Les bâtiments situés dans la zone à vocation économique devront se positionner pour créer un front bâti dans la partie Nord. L'aménageur aura à sa charge la construction des bâtiments à vocation économique (pour des activités de services et paramédicales) en respectant la réglementation environnementale.

Un espace boisé paysager ainsi qu'un bassin de rétention paysager (noue plantée) sera implanté tant sur la zone à vocation économique que la zone à vocation résidentielle. La voie d'accès au Nord sera mutualisée entre les trois vocations identifiées. Les voiries à créer ne seront pas rectilignes afin d'avoir des perspectives et les voies seront perpendiculaires à la pente Nord/Sud. Un mail central accompagné d'un cheminement doux sera aménagé.

Il est identifié trois emplacements réservés :

- Au Nord : aménagement de l'entrée/ la sortie de la zone et création d'un espace paysager sur la Rue du Moulin (RD)
- Au Sud : **création d'équipements publics et de services** et l'élargissement de la voirie et la création d'un carrefour

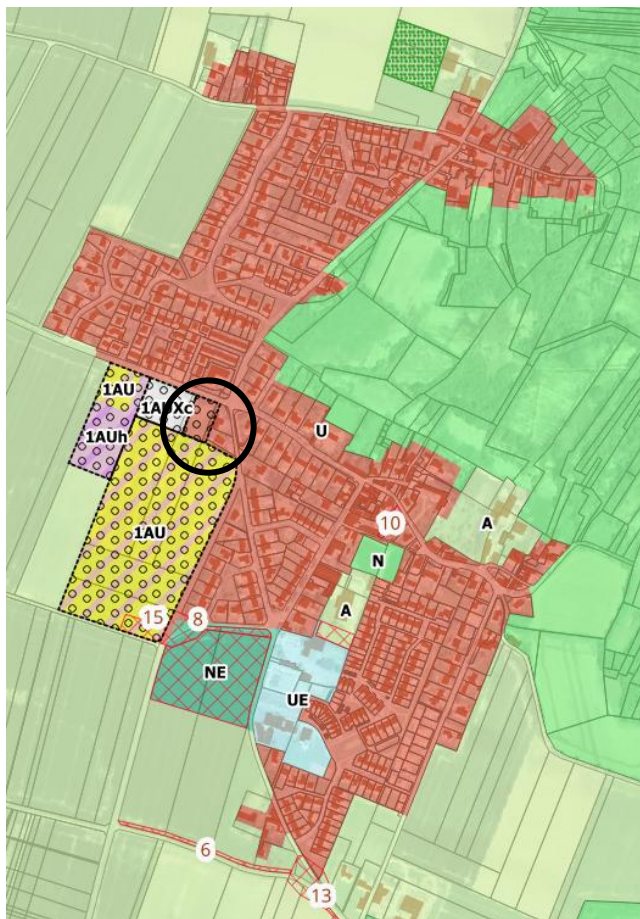
La partie Sud de l'OAP à vocation résidentielle, accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum. Le quartier fera l'objet d'une réflexion dans le cadre de « ville connectée ».

Dans l'angle Sud/Est, un équipement public ou de services prendra place sur 2360 m². Au sud de l'opération, aucun accès sur le chemin d'exploitation existant ne sera autorisé.

Le secteur a été retenu pour être une opération pilote.

Motif II.3.4 : Angliers - Création OAP sur nouveau secteur U du bourg (Fief des Basseuilles)

Problématique : La collectivité a souhaité basculer un secteur UXai du bourg (secteur Fief des Basseuilles) en U, accompagné d'un cadrage programmatique via une OAP sectorielle.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de réaliser une OAP sectorielle « simple » mais cadrante pour ce secteur U, qui devrait accueillir un espace de show-room pour le garage automobile situé à proximité immédiate et des activités libérales. Il s'agit également de pouvoir offrir une certaine mixité fonctionnelle en permettant la réalisation de logements sur la partie Sud du secteur.

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible à atteindre pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier Dompierre, auquel appartient la commune d'Angliers, il s'agit de 50% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). La commune, en ajoutant cette OAP sur ce petit secteur, participe à l'atteinte de cet objectif-cible (auparavant, ce secteur ne faisait l'objet d'aucune OAP).



Incidences environnementales :

L'OAP à créer s'inscrit au sein d'une zone U existante dans le PLUiH en vigueur.

Sa création cadre la vocation du site (espace de show-room pour le garage automobile notamment).

Conclusions : Cette nouvelle OAP n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

Motif II.3.4 : Angliers – Création OAP sur nouveau secteur U du bourg (Fief des Basseuilles)

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

Néant

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Etat projeté : OAP n°2 - rue du Moulin – proche giratoire

Légende complémentaire :



Vocation principale: commerce de détail et artisanat, service avec accueil d'une clientèle et logement.



ANGLIERS 62

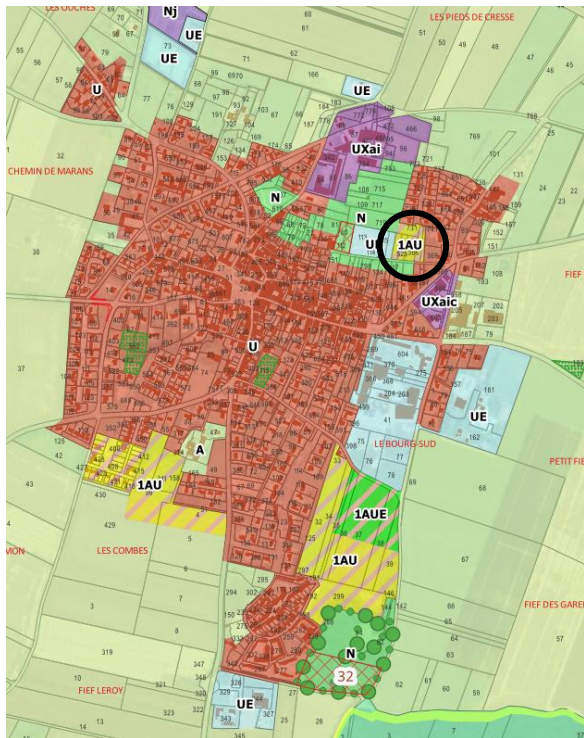
Orientations :

Cette OAP a vocation à accueillir une certaine mixité fonctionnelle.

Sur la façade principale sur rue, le long de la rue du Moulin : « commerce de détail et artisanat » ou « service avec accueil d'une clientèle » et/ou « logement ».

Motif II.3.5 : Courçon – Modifier OAP n°1 Rue des Bas Jardins

Problématique : La collectivité souhaite revoir certaines prescriptions de cette OAP en extension de l'enveloppe urbaine, qui ne semblent plus d'actualité.



Avis technique et justification de la modification :

Afin de tenir compte de la réalité du contexte, il est proposé de supprimer le linéaire de haie à maintenir au centre de l'OAP, car en réalité, aucun linéaire intéressant n'est existant à cet endroit là (*voir photo ci-dessous*). En revanche, les autres linéaires sont à maintenir, car ils correspondent à des haies intéressantes, qu'il convient de protéger et de valoriser dans le cadre du futur aménagement.

De plus, l'aménagement du carrefour ne semble pas adapté au contexte et nécessite donc d'être supprimé.

La densité pour ce secteur d'OAP, de 25 log/ha, est compatible avec le projet de SCoT La Rochelle Aunis. En effet, ce secteur d'OAP est situé en dehors de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en extension urbaine. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis indique un objectif-cible de densité pour les secteurs en extension à respecter (pour information : pour le quartier de Courçon, il s'agit de 25 log/ha sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier).

La commune, Petites Villes de Demain a par ailleurs, travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité ; environ la moitié des logements projetés au moment de l'approbation du PLUi-H prenaient place au sein de potentiels existants mobilisables (dents creuses, logements vacants, changements de destination).



Incidences environnementales :

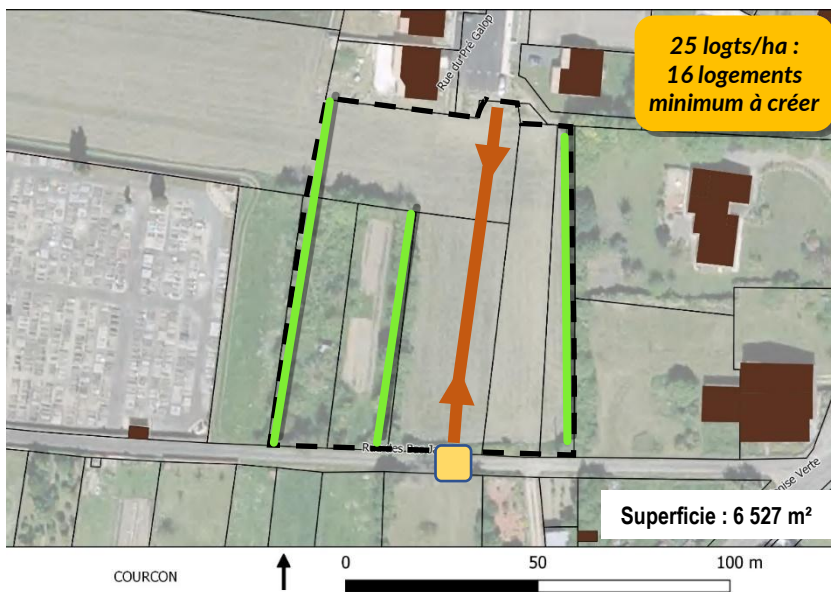
Le site est en limite de l'enveloppe urbaine, mais est anthropisé et régulièrement entretenu. Le linéaire identifié sur le schéma de principe de l'OAP en vigueur ne correspond pas à un linéaire de haie existant. La suppression de l'élément linéaire n'aura donc pas d'incidence.

La suppression de l'aménagement du carrefour fait suite aux réflexions visant à optimiser la desserte du site.

Conclusions : Ces modifications s'accompagnent d'une incidence nulle sur l'environnement.

Motif II.3.5 : Courçon – Modifier OAP n°1 Rue des Bas Jardins

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



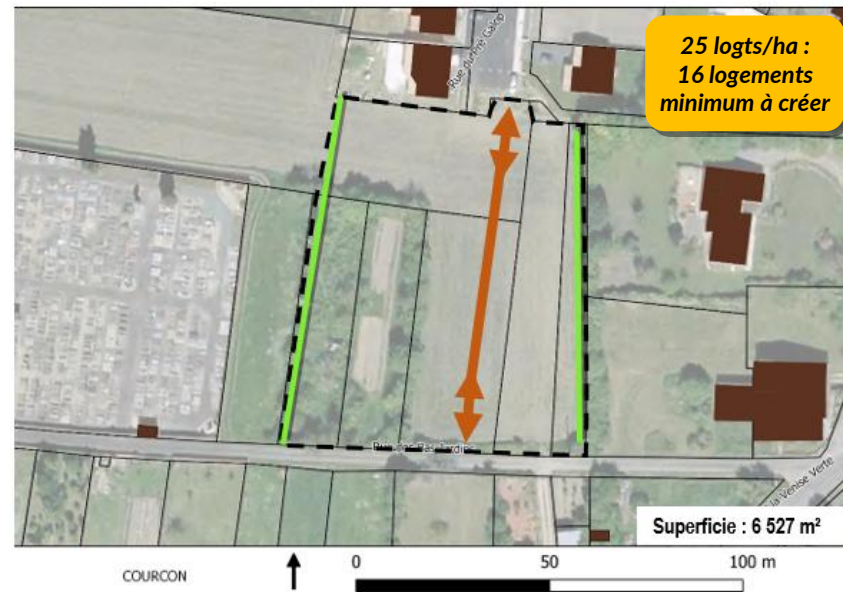
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Les haies existantes seront préservées.

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



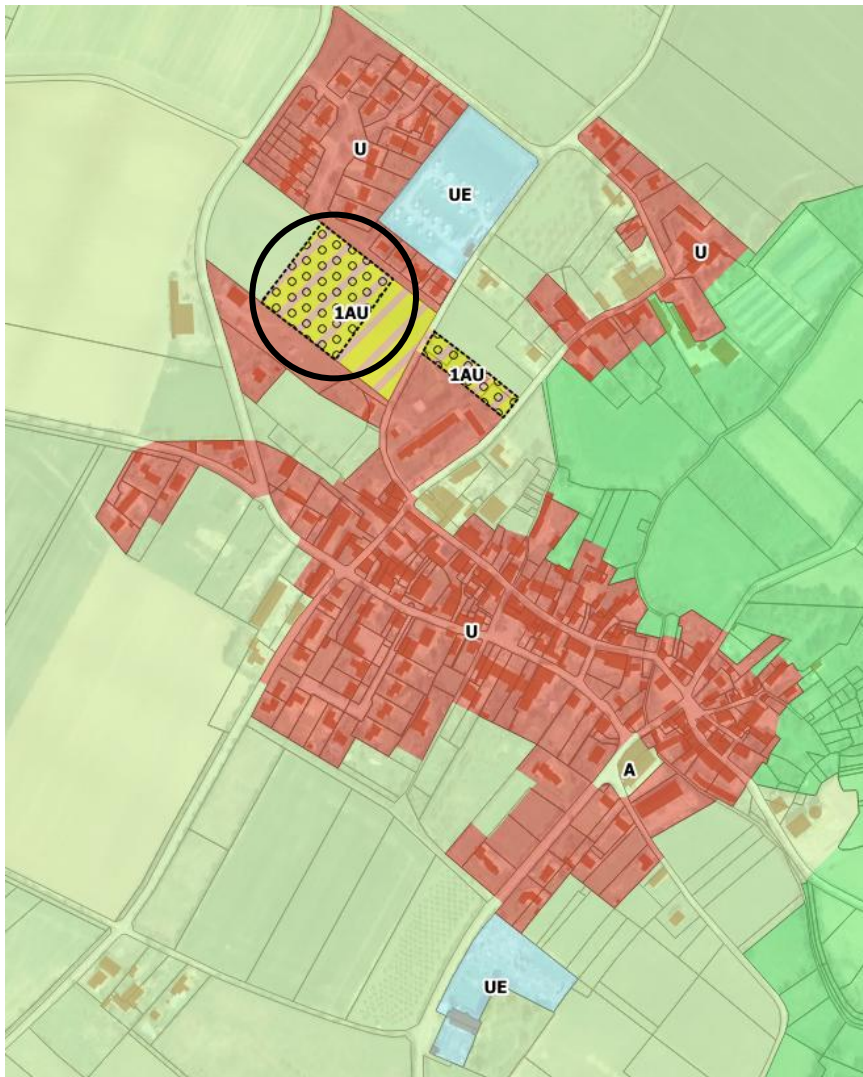
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

La haie existante à l'Ouest du site sera à renforcer et celle existante à l'Est sera à conserver.

Motif II.3.6 : Cram-Chaban – Modifier OAP n°1 Rue de la Guérinière

Problématique : La collectivité souhaite modifier les prescriptions de cette OAP (sans en modifier l'emprise).



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir les prescriptions de cette OAP en extension de l'enveloppe urbaine, notamment en ce qui concerne la voie structurante. Les principes d'accès sont donc revus suivant les réflexions de desserte menées par la commune, afin d'encourager le maillage de liaisons douces à l'échelle du bourg et de relier le nouveau quartier aux zones résidentielles existantes, mais également afin d'anticiper de futurs besoins de connexions pour relier d'autres parcelles voisines.

Il est également proposé de revoir à la hausse les objectifs de densité cible et donc du nombre minimal de logements à prévoir, afin de s'inscrire dans les objectifs cibles du DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis pour le quartier Sèvre et Marais dans lequel se situe la commune.

Incidences environnementales :

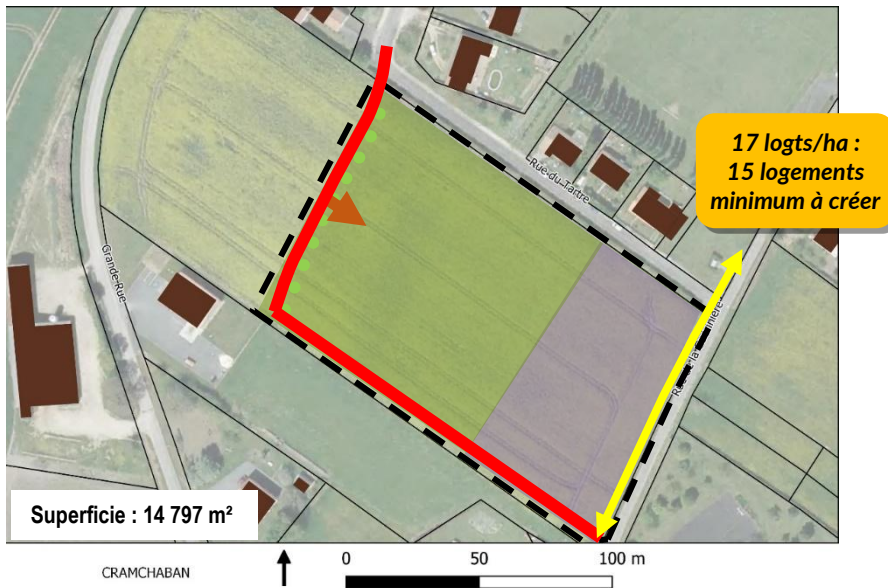
La suppression de la zone UE « équipements » s'accompagne d'une augmentation de la zone 1AU et de la production en logements. L'emprise totalisant les zones UE et 1AU est égale à la zone 1AU après modification. Par conséquent, l'emprise de l'OAP reste inchangée.

Les accès au site sont modifiés à la suite des réflexions menées par la collectivité sur les modalités de desserte, sans que cela n'est d'effet sur l'environnement.

Conclusions : Les incidences prévisibles sur l'environnement des modifications de l'OAP sont considérées comme nulles. Elles tendent toutefois à être positives en ce qui concerne la production en logements et l'optimisation de l'espace urbanisable.

Motif II.3.6 : Cram-Chaban – Modifier OAP n°1 Rue de la Guérinière

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



- Vocation principale : logement (surface : 8 922 m²)
- Vocation principale : équipement (surface : 5875 m²)

Orientations :

Cette OAP à multiples vocations, accueillera une zone résidentielle à l'Ouest et une zone d'équipement à l'Est.

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes et pourra également accueillir des familles d'accueil pour personnes handicapées.

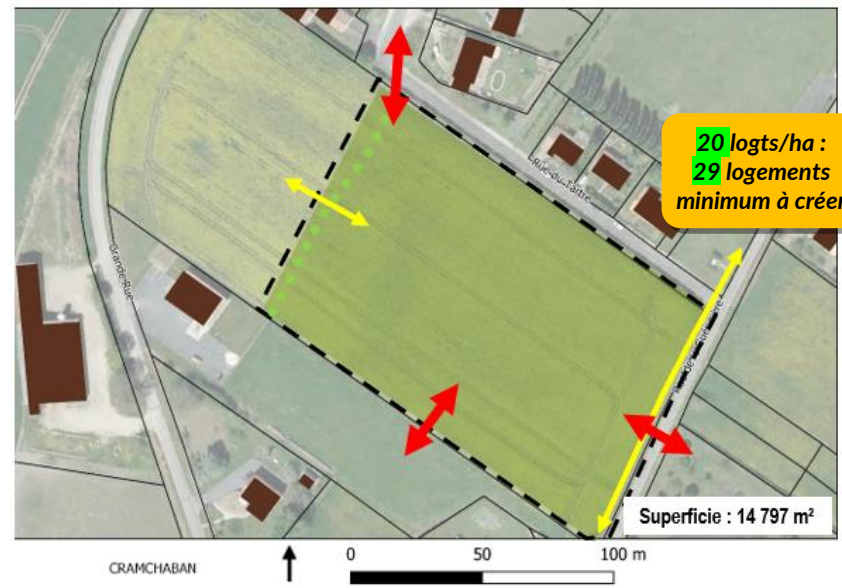
La zone d'équipement accueillera l'extension de l'école, un terrain de foot et une cantine scolaire.

Le site devra faire l'objet de plantations dans sa périphérie afin de préserver l'intimité des riverains déjà en place.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Orientations :

Cette OAP accueillera une zone résidentielle (**phasage possible**).

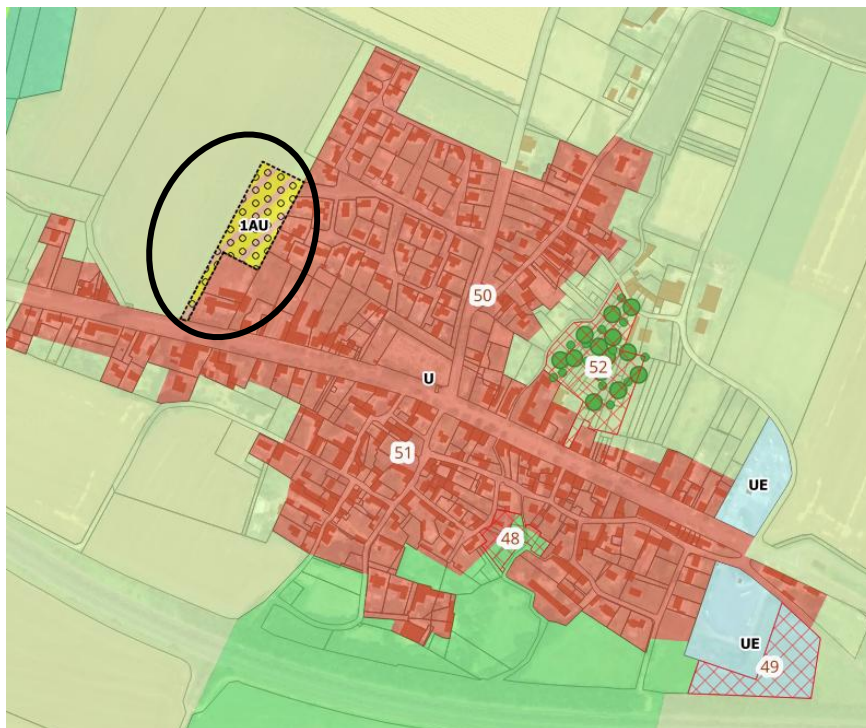
Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes et pourra également accueillir des familles d'accueil pour personnes handicapées.

Le site devra faire l'objet de plantations dans sa périphérie afin de préserver l'intimité des riverains déjà en place.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

Motif II.3.7 : La Laigne – Modifier OAP n°1 rue des Charmes

Problématique : La collectivité souhaite modifier les prescriptions de cette OAP.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir les prescriptions de cette OAP afin de ne pas maintenir le principe d'accès qui dessert une parcelle agricole. En effet, cette réserve d'accès n'est plus d'actualité et semble non appropriée dans ce contexte de recherche d'optimisation foncière et de limitation de l'étalement urbain.

L'objectif de densité pour ce secteur est maintenu à 17 logements/ha, ce qui est compatible car se rapproche de la densité-cible prévue dans le cadre du projet de SCoT La Rochelle Anis pour le « quartier de Courçon » auquel appartient la commune de La Laigne. Par ailleurs, la commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité; environ la moitié des logements projetés au moment de l'approbation prenaient place au sein de potentiels existants mobilisables (dents creuses, logements vacants, changements de destination).

Incidences environnementales :

Hormis la suppression de l'accès donnant sur la parcelle agricole à l'ouest du site, aucune autre modification n'est réalisée. Cette unique correction n'est pas susceptible d'avoir des effets négatifs sur l'environnement et permet en outre de limiter l'étalement urbain et la consommation de terre agricole.

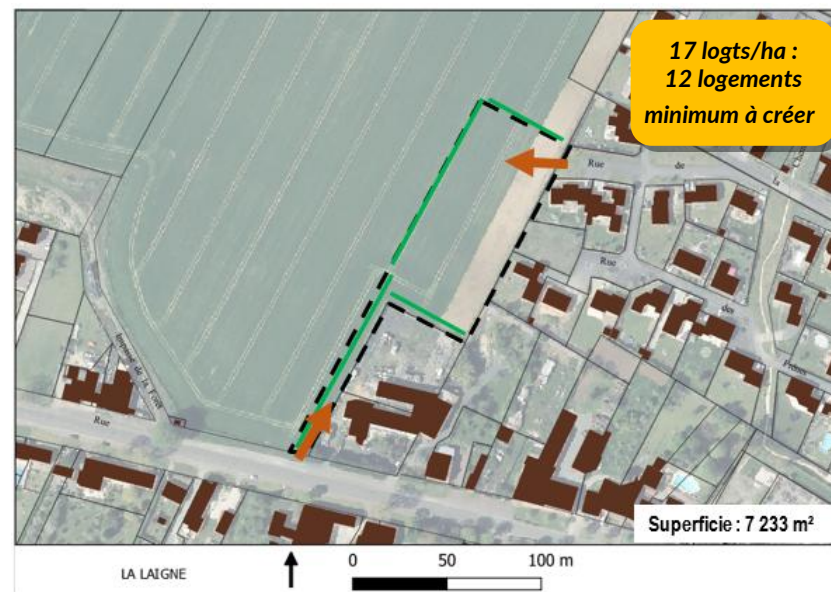
Conclusions : Cette modification a une incidence **positive** au regard de la consommation d'espace.

Motif II.3.7 : La Laigne – Modifier OAP n°1 rue des Charmes

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Les risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes devront être pris en compte.

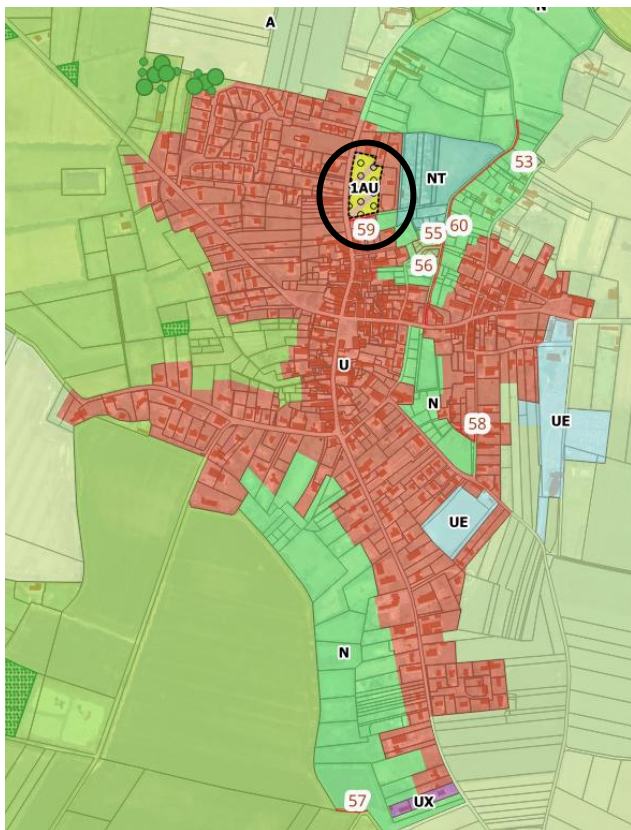
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Les risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes devront être pris en compte.

Motif II.3.8 : La Ronde – Modifier OAP n°1 rue du Port

Problématique : La collectivité souhaite revoir les prescriptions de cette OAP pour respecter les principes d'aménagement en cours de réflexion.



Avis technique et justification de la modification :

Le principe d'accès Sud à cette zone est à modifier puisque ce dernier emprunte un chemin privé. Il est donc proposé de revoir le principe d'accès et de desserte de cette zone, afin de respecter les principes d'aménagement en cours de réflexion sur ce secteur. L'objectif est de concentrer les accès sur la rue du Port.

Le reste des principes de l'OAP reste inchangé.

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier Sèvre et Marais, il s'agit de 30% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). La commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité; la totalité des logements projetés au moment de l'approbation prenaient place au sein de potentiels existants mobilisables (dents creuses, logements vacants, changements de destination).



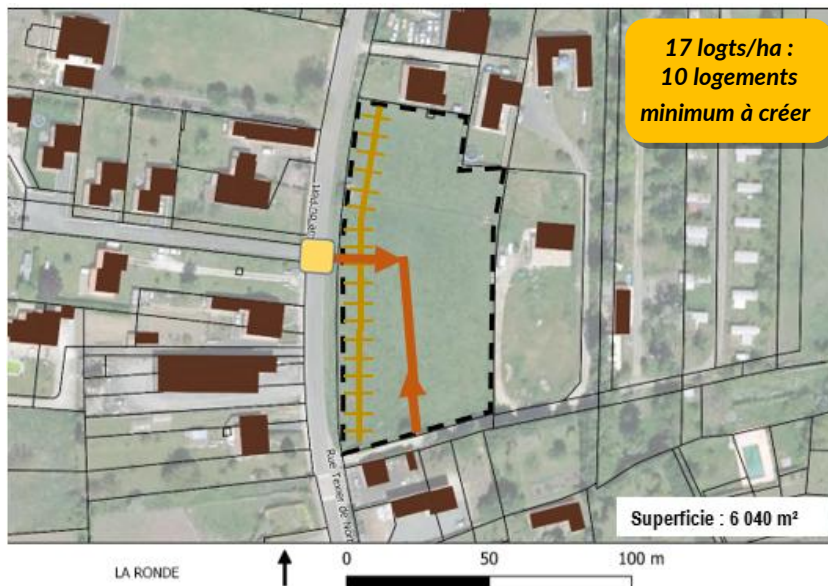
Incidences environnementales :

Seules les modalités de desserte sont actualisées afin de respecter le chemin privé existant et d'intégrer les dernières réflexions de la collectivité sur ce secteur.

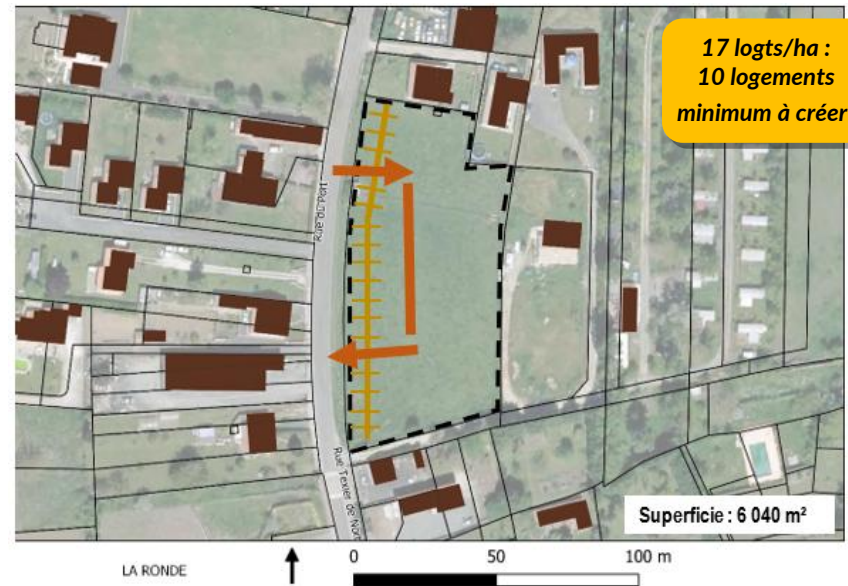
Conclusions : Cette modification a des incidences nulles, voire positives au regard du cadre de vie et de la sécurité des riverains.

Motif II.3.8 : La Ronde – Modifier OAP n°1 rue du Port

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Aucun accès direct de lots ne s'effectuera par la rue du Port ainsi que par le chemin au Sud. L'accès se fera exclusivement par l'intérieur de l'opération.

Le risque retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

Orientations :

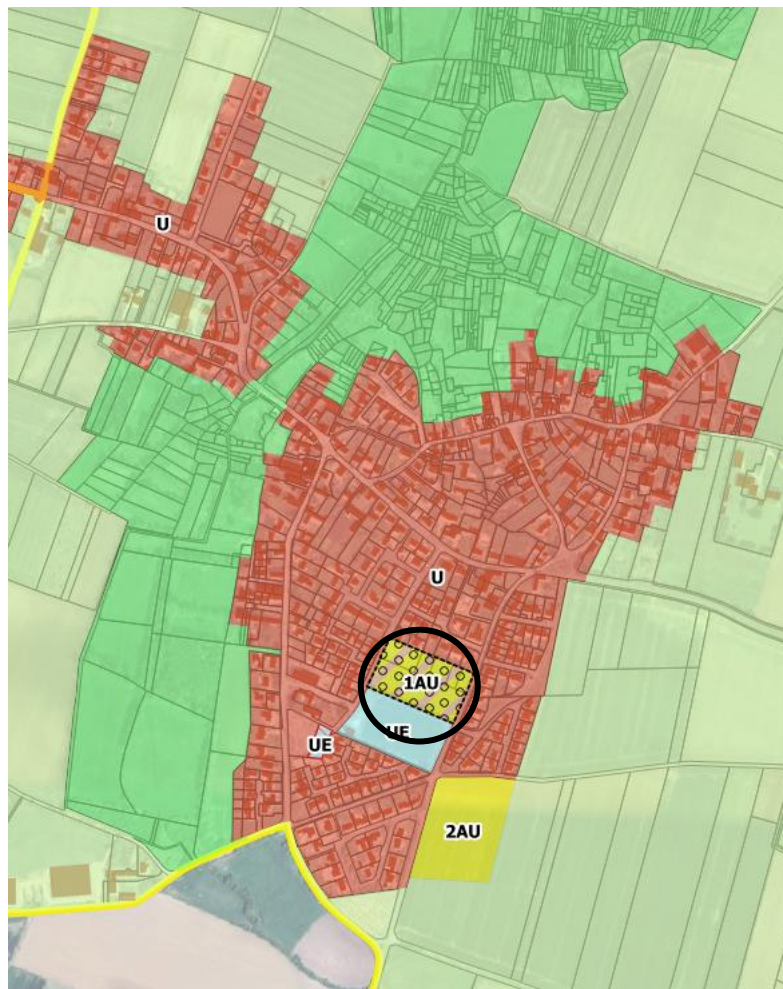
Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Aucun accès direct de lots ne s'effectuera par la rue du Port ainsi que par le chemin au Sud. L'accès se fera exclusivement par l'intérieur de l'opération.

Le risque retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

Motif II.3.9 . Longèves – Création OAP n°1 rue du stade

Problématique : La collectivité a besoin de créer une nouvelle OAP à la suite de la décision de basculer une zone 2AU (fermée à l'urbanisation) en 1AU.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de proposer une OAP sur cette zone qui bascule du statut de 2AU à 1AU et devient ouverte à l'urbanisation à court terme ; cette zone est située au cœur de l'enveloppe urbaine et jouxte le stade de foot. Il s'agit, via cette OAP, de proposer un cadrage programmatique afin de respecter un objectif de production de logements et de définir des principes d'accès et de traitement de la frange Sud en transition avec le terrain de foot. Un front bâti sera à prévoir sur la frange Ouest, de manière à proposer un dialogue avec l'autre côté de la rue et créer une rue urbaine et harmonieuse (respect du gabarit des bâtiments voisins).

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier de Marans, il s'agit de 35% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). Cette OAP en indiquant une densité minimale de 21 logements/ha sur ce secteur s'inscrit dans l'objectif de densifier les secteurs en renouvellement urbain, tout en s'adaptant à la forme urbaine environnante et aux caractéristiques architecturales du bourg.

Motif II.3.9 . Longèves – Création OAP n°1 rue du stade

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

Néant

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Les constructions s'implanteront de manière à créer un front bâti long de la rue du Stade (rue à l'Ouest de la zone).

Les accès et la desserte de ce nouveau quartier par voie routière se feront depuis le **chemin du Poteau**, dans une rue à sens unique (dont le sens de circulation n'est pas arrêté).

- Pour les maisons constituant le front bâti sur rue : les accès aux parcelles se feront depuis la rue du Stade.

- Pour les autres maisons : les accès aux parcelles se feront depuis la rue interne au lotissement avec entrée et sortie chemin du Poteau.

Dans la mesure où il est possible aujourd'hui que l'aménagement des terrains qui constituent la zone objet de l'OAP se fasse en deux temps distincts, les différentes tranches devront assurer un aménagement cohérent et global à l'échelle du périmètre de l'OAP (chaque opération ne doit pas être fermée sur elle-même).



Les stationnements le long de la rue du Stade : Afin de permettre le stationnement optimal des voitures, le front bâti devra se situer à 6 mètres en retrait de la rue du Stade.

Une haie sera recrée en frange sud de la zone. La nouvelle haie plantée devra être multistratée, composée d'essences locales variées (se reporter à la palette végétale de l'OAP « Lisières urbaines ») et doublée en fond de parcelle privée par un grillage.

Prévoir un espace végétalisé collectif, qui pourra aussi accueillir la gestion des eaux pluviales, desservi par une sente piétonne au sein de ce nouveau quartier. Le stationnement des visiteurs devra s'organiser sous forme de petites poches de stationnement largement végétalisées et perméables.

Le risque retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

Motif II.3.9 . Longèves – Création OAP n°1 rue du stade

Incidences environnementales :

Ce secteur a été identifié comme une zone favorable à l'ouverture à l'urbanisation lors de son classement en zone 2AU. Aujourd'hui la collectivité souhaite la reclasser en 1AU. En effet :

- Cette zone est située en cœur d'enveloppe urbaine, enclavée entre des habitations existantes et un stade ;
- Le milieu, uniforme sur l'ensemble du site, est un espace vert anthropisé et régulièrement entretenu, sans sensibilité écologique ;
- La limite séparative bordant le stade (limite extérieure du secteur) est plantée d'une haie monospécifique de Cupressus, aux fonctionnalités écologiques très faibles ;
- Quelques arbres et arbustes sont présents le long du Chemin du Poteau (limite Est) ;
- Le relief est plat, avec une pente moyenne de 1% en déclivité du Sud-Est vers le Nord-Ouest ;
- Une noue est présente en frange Ouest du site.

Les enjeux environnementaux du site à prendre en compte dans l'OAP sont donc les suivants :

- Qualité paysagère et cadre de vie des futurs résidents,
- Gestion des eaux pluviales,
- Un aléa retrait-gonflement des argiles moyens.

La zone à urbaniser se situe hors Natura 2000, hors corridor et réservoir de la trame verte et bleue, hors zone humide, hors zones d'inondation, de remontées de nappes et de nuisances. Elle est couverte par le zonage d'assainissement collectif et desservie par les réseaux.

L'OAP sectorielle prévoit :

- La construction d'habitations individuelles isolées et mitoyennes, en cohérence avec le bâti existant ;
- La plantation d'une haie en frange sud de la zone. La nouvelle haie plantée devra être multistrate, composée d'essences locales variées (se reporter à la palette végétale de l'OAP « Lisières urbaines ») ;
- L'aménagement d'un espace végétalisé en cœur d'opération, favorable à une qualité paysagère du site et à la gestion des eaux pluviales au sein de l'opération ;
- Des stationnements végétalisés et perméables contribuant également à la gestion des eaux pluviales sur le site.

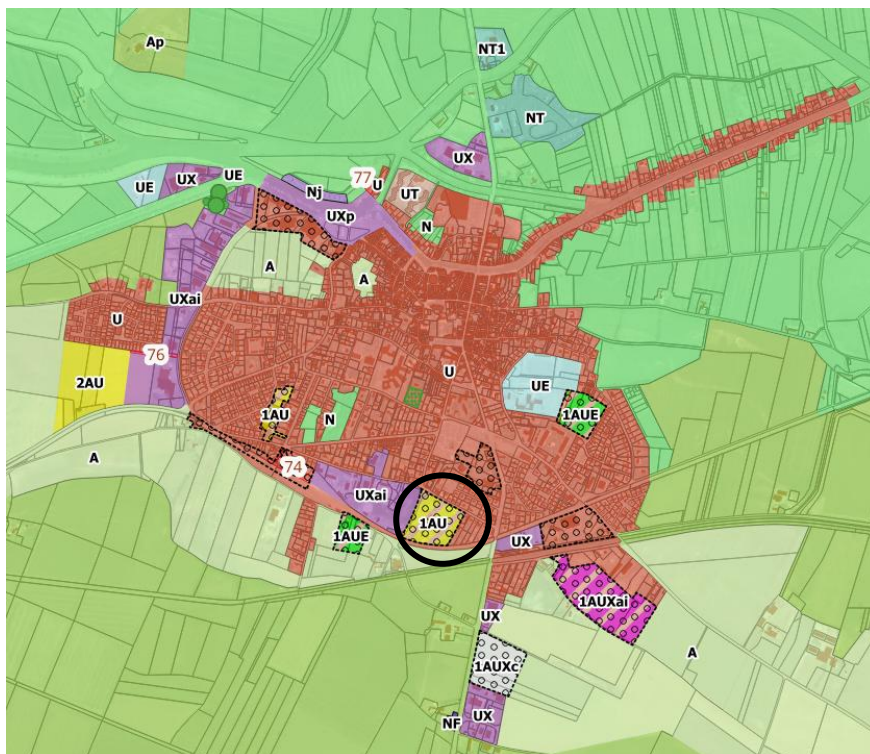
En outre, les orientations écrites avertissent de l'aléa retrait-gonflement des argiles, qui reste compatible avec l'urbanisation, afin que ce risque soit intégré au stade de la construction.

Conclusions : Les enjeux de la zone à urbaniser sont faibles. L'OAP sectorielle intègre les enjeux identifiés à travers ses orientations graphiques et écrites.

L'OAP rend **négligeables** les incidences sur l'environnement de cette zone à urbaniser déjà identifiée en 2AU dans le PLUiH en vigueur.

Motif II.3.10 : Marans – Création OAP sectorielle habitat sur ancien stade de foot

Problématique : La collectivité souhaite créer une OAP sur cette nouvelle zone 1AU venant prendre place sur l'emprise du stade de foot à délocaliser.

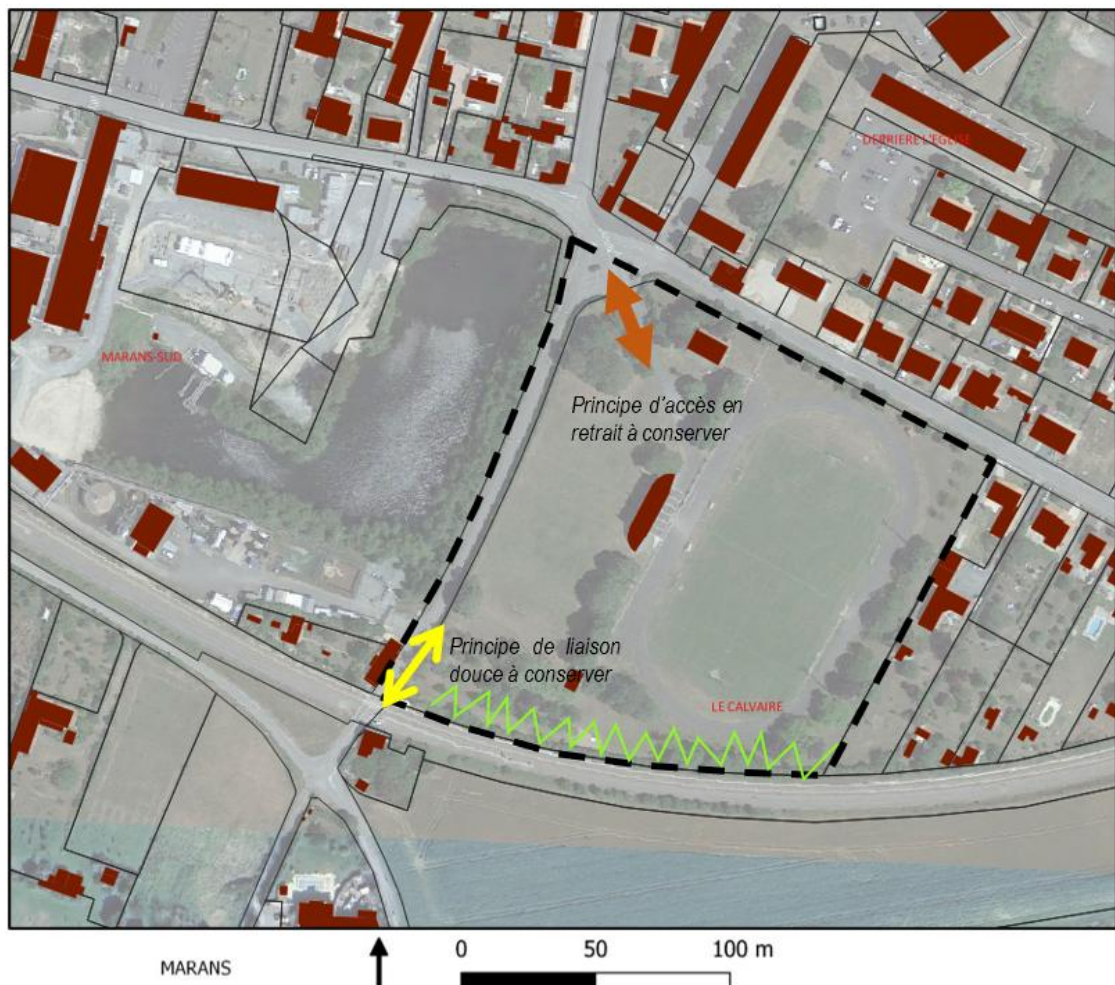


Avis technique et justification de la modification :
Il est proposé de créer une OAP sectorielle sur cette zone qui sera finalement dédiée à l'accueil d'une zone résidentielle. La zone 1AU initialement prévue rue de Québec (à l'emplacement du futur plateau sportif) sera déplacée sur cette zone située au Sud du bourg de Marans. Cette délocalisation de zone AU à vocation résidentielle permet de garder l'équilibre de production de logements prévu initialement et s'inscrit dans la logique de redynamisation du cœur de ville, alliant stratégie de regroupement des équipements et répartition équilibrée des secteurs d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine.
Ces modifications s'inscrivent dans les réflexions menées sur la commune dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.


Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier de Marans, il s'agit de 35% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). Cette OAP s'inscrit dans l'objectif de densifier les secteurs en renouvellement urbain, dans une logique de reconversion d'anciens équipements sportifs, sans nouvelle consommation foncière.


Motif IL.3.10 : Marans – Création OAP sectorielle habitat sur ancien stade de foot

OAP sectorielle **APRES** la Modification



Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

 Bande de recul par rapport à la voie ferrée (env. 10m), mutualisant qualité paysagère, stationnement perméable et gestion des eaux pluviales.

27 logts/ha :
80 logements
minimum à créer

5 logements
sociaux
minimum

Orientations :

Le principe d'accès existant en retrait de la voie en frange Nord du site est à maintenir, de même que la liaison douce existante au sud, en lien avec la voie ferrée. Les arbres existants sur le site de l'opération sont, autant que possible, à conserver et à intégrer à l'aménagement. Une bande de recul par rapport à la voie ferrée est à prévoir, intégrant notamment les arbres existants qui longent la voie ferrée (barrière contre les nuisances sonores). Cette bande de recul permettra de proposer une bonne qualité paysagère au projet et pourra accueillir une zone de stationnement (perméable), l'implantation de stationnement (perméable) le long de la voie. Elle servira également de support pour la gestion des eaux pluviales. L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum.

Attention : Une vigilance particulière est à porter quant à la présence de la voie ferrée au sud (recul imposé).

Motif II.3.10 : Marans – Création OAP sectorielle habitat sur ancien stade de foot

Incidences environnementales :

Le site est un stade de foot, par conséquent il est fortement anthropisé, en partie imperméabilisé et bâti. Quelques arbres existent en entrée du site (Nord-Ouest). Des alignements d'arbres sont également présents le long du site et dans l'angle Sud-Ouest. Aucun arbre ancien, remarquable, à fort intérêt paysager n'est présent sur le site. L'enjeu dans le cadre de l'aménagement du site réside principalement dans le maintien d'une trame arborée, de nature en ville.

La zone à urbaniser se situe hors réseau Natura 2000, hors corridor et réservoir de la trame verte et bleue, hors zone humide, hors zone inondable, hors remontées de nappes.

A noter qu'une voie ferrée est présente au Sud du site, ce qui peut engendrer des nuisances sonores lors d'un passage de train.

Le site est relativement plat avec une pente moyenne à 2% formant une déclivité du Nord-Ouest vers le Sud-Est. Une noue existe le long de la limite séparative Nord.

La zone est couverte par le zonage d'assainissement collectif et est desservie par les réseaux.

Les enjeux environnementaux du site à prendre en compte dans l'OAP sont donc les suivants :

- **Conserver dans la mesure du possible des sujets arborés** (qualité paysagère, nature en ville) ;
- **Mutualiser la gestion des eaux pluviales** en point bas de la zone à urbaniser, **la réduction des nuisances sonores** occasionnées par la voie ferrée, **la qualité paysagère** et le cadre de vie par l'aménagement d'une bande de recul, inconstructible, paysagère.

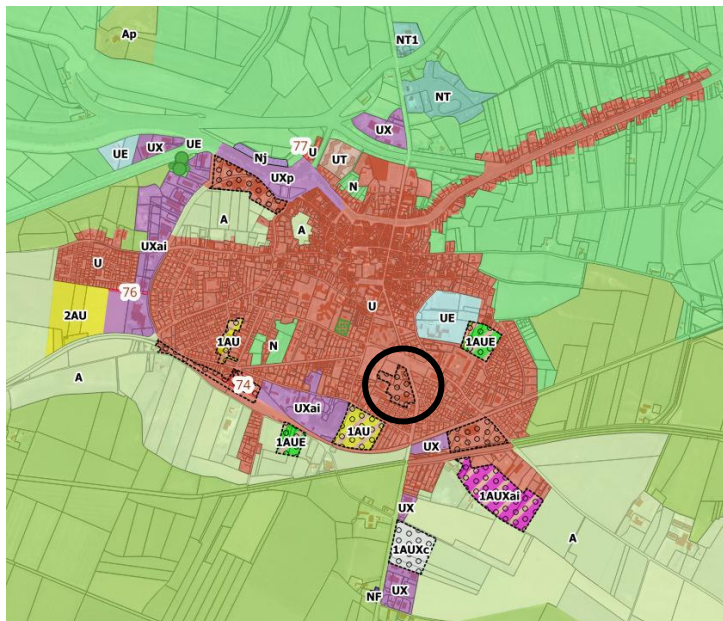
Conclusions : Les enjeux identifiés ont été intégrés dans l'OAP. Celle-ci prévoit le maintien d'une bande de recul par rapport à la voie ferrée, laquelle comprendra :

- Un aménagement paysager, qui inclut la conservation d'éléments arborés existants (mutualisant leur effet « barrière » contre les nuisances sonores),
- Une zone de stationnements perméable,
- Un espace de gestion des eaux pluviales.

Les incidences de la création de cette OAP sectorielle sur l'ancien stade de foot de Marans sont rendues **négligeables** par les mesures mises en place dans les orientations graphiques et écrites.

Motif II.3.11 : Marans - Création OAP Quartier cimetière

Problématique : La collectivité souhaite créer une OAP sur ce secteur de densification particulièrement stratégique.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de réaliser une OAP sectorielle sur un secteur en densification et renouvellement urbain, particulièrement stratégique, identifié dans le cadre des actions de revitalisation du cœur de ville.

Cette OAP traduit les grands principes d'aménagement identifiés dans le cadre des réflexions globales de revitalisation du cœur de ville (dispositif Petites Villes de Demain), afin de permettre une synergie des fonctions et des usages, tout en préservant une forme urbaine qualitative et valorisante pour les éléments bâtis environnants (et notamment l'ancien prieuré-église Saint-Etienne et le cimetière). Il s'agit également de préserver une zone de respiration en cœur de ville (zone à dominante végétale). Les éléments de composition urbaine structurants sont également à préserver (clôture ou portails à l'alignement par exemple...).

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier de Marans, il s'agit de 35% sur la période 2021-2030 à l'échelle de la commune). Cette OAP en indiquant une densité minimale de 75 logements/ha sur ce secteur s'inscrit dans l'objectif de densifier les secteurs en renouvellement urbain, tout en s'adaptant à la forme urbaine environnante et aux caractéristiques architecturales du bourg.

Incidences environnementales :

L'OAP à créer porte sur une zone U, en secteur urbanisé. Le site est largement bâti et imperméabilisé.

Il est traversé par un ensemble végétalisé et boisé. Cet espace de nature en ville est localisé et conservé dans la nouvelle OAP.

Par ailleurs, le site est bordé à l'Est par la RD 137, inscrite dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Bien que la prise en compte de la zone de bruit s'impose à la construction et ne relève pas du Code de l'urbanisme, une vigilance a été apportée dans le cadre du PLUiH afin d'anticiper et de réduire les risques de nuisances sonores :

- Construire à l'alignement que sur une partie (proche du feu tricolore),
- Prévoir une bande de recul sur l'autre partie,
- Aménager des activités de commerce/service en rez-de-chaussée,
- Orienter les logements prioritairement vers le Nord ou le Sud (les nuisances venant de l'Est).

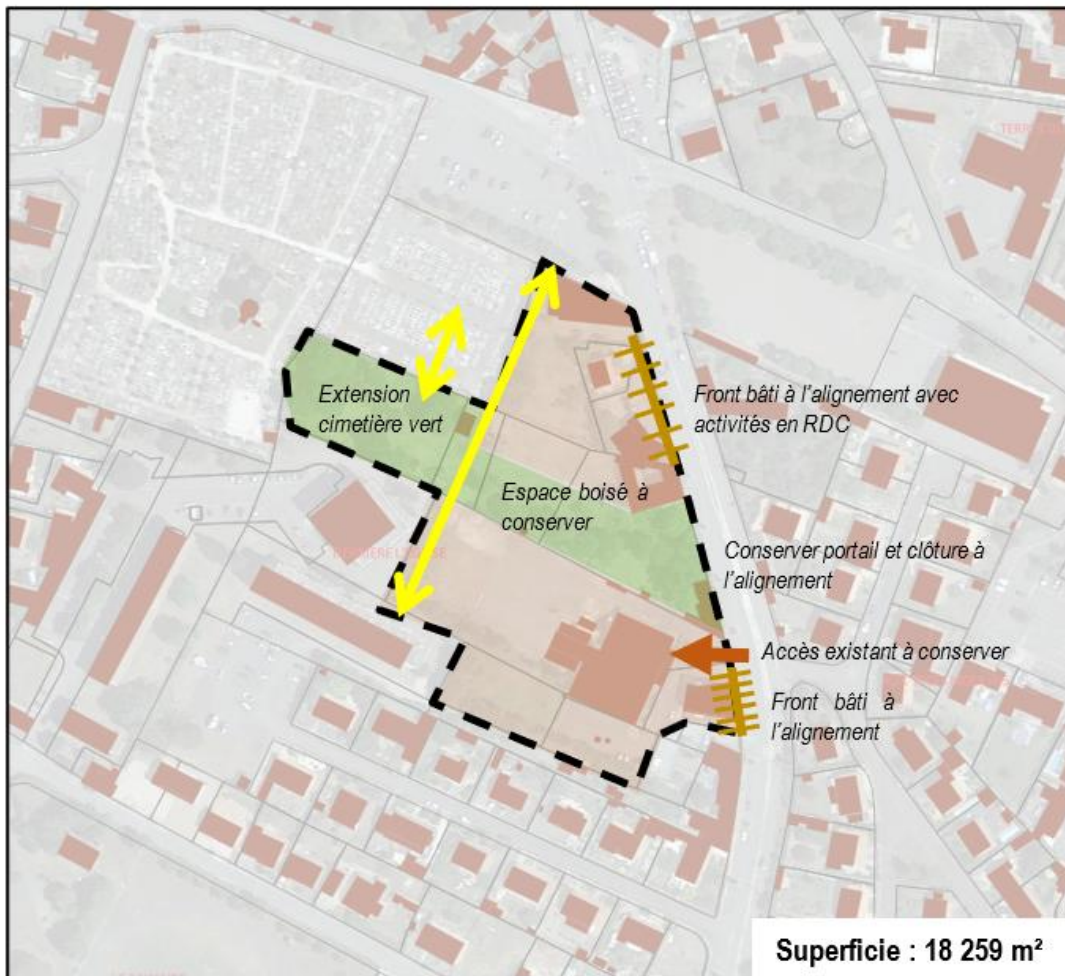
En outre, il est à noter que le tissu urbain existant est déjà en contact avec cette nuisance. Tout en minimisant l'exposition aux nuisances, cette OAP s'inscrit dans une logique de continuité urbaine, de densification et de réhabilitation de bâtiments existants.

Conclusions : Les nuisances sonores étant fortement réduites et relevant de la construction, l'OAP créée a une incidence **négligeable** sur l'environnement.

Motif II.3.11 : Marans – Création OAP Quartier cimetière

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Légende complémentaire :

Zone de densification : Vocation principale mixte : logements, services et commerces (environ 12 300 m²)

Zone à dominante végétale

75 logts/ha :
90 logements
minimum à créer

Orientations :

L'objectif est de suivre la logique de densification verticale, adaptée au cœur de bourg (75 logements/hectare minimum). Le secteur comprend deux zones de densification bâtie, ainsi qu'une zone centrale de « respiration » à dominante végétale.

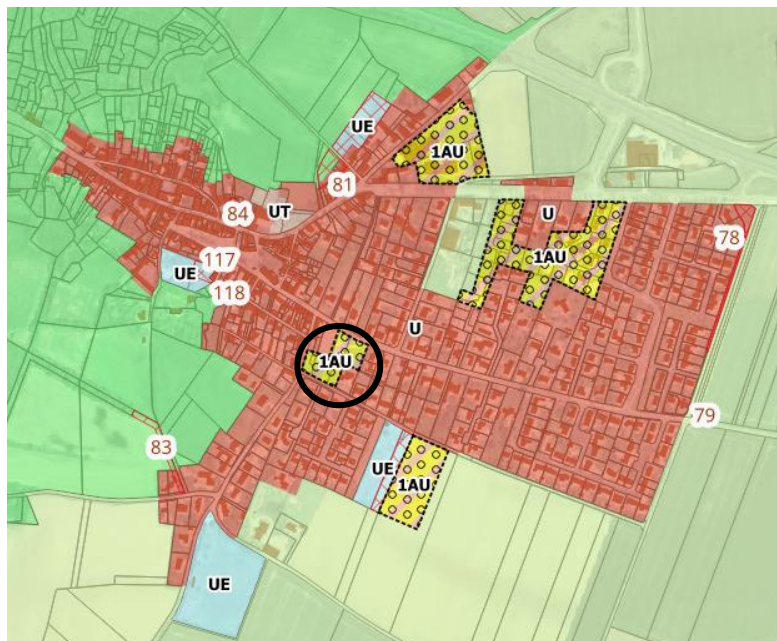
Les alignements et fronts bâtis existants le long de la RD137 doivent être conservés (même dans le cas de nouvelles constructions, maintenir le principe d'alignement).

Conformément au SPR (Site patrimonial remarquable), il est important de conserver les perspectives sur l'église St Etienne.

Pour le stationnement, il est préconisé de le prévoir sous forme de poches de stationnement et non en pied d'immeuble.

Motif II.3.12 . Nuaille d'Aunis – Modifier OAP n°3 rue Saint-Sauveur

Problématique : La collectivité souhaite modifier les prescriptions de cette OAP.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de revoir les principes des prescriptions internes à cette OAP, sans en changer l'emprise et le programme global. Les modifications proposées portent essentiellement sur les continuités douces et les principes d'accès. La création d'un front bâti est également encouragée. D'une manière générale, ces éléments de prescriptions s'inscrivent dans une logique d'amélioration et de recherche de qualité pour cette future opération, ainsi qu'une meilleure intégration dans son environnement immédiat.

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier Curé et Virson, il s'agit de 30% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). La commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité, à l'image de ce secteur situé en cœur de bourg.

Incidences environnementales :

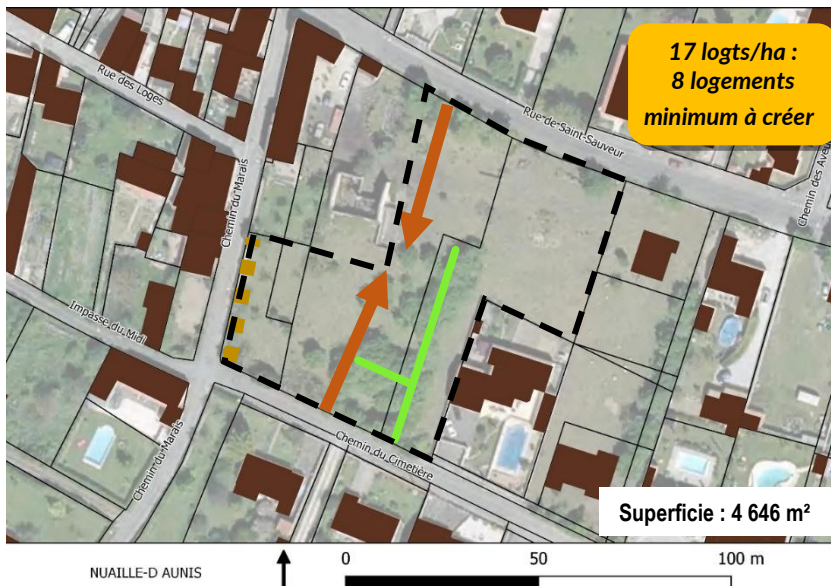
Cette zone 1AU inscrite au PLUiH en vigueur est située en cœur d'enveloppe urbaine.

Les compléments apportés enrichissent la qualité environnementale et paysagère du projet porté par l'OAP sectorielle.

Conclusions : Au regard de l'intégration d'un espace vert et des mobilités douces, cette modification d'OAP porte des incidences **positives** pour l'environnement.

Motif II.3.12 : Nuallé d'Aunis – Modifier OAP n°3 rue Saint-Sauveur

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



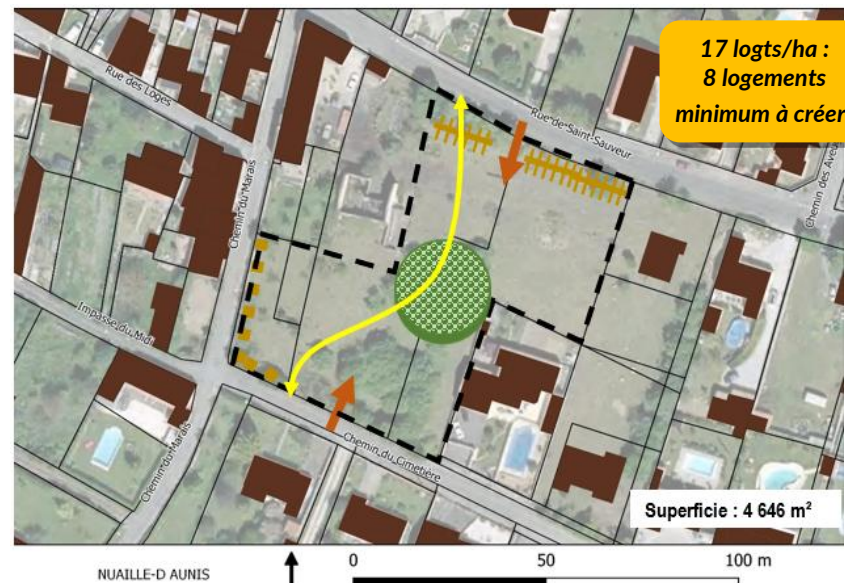
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

L'ensemble des accès aux lots se fera par l'intérieur de l'opération. Aucun accès privé ne pourra se faire chemin du Marais rue de Saint Sauveur et chemin du Cimetière.

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

La voie de desserte de l'opération sera à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.

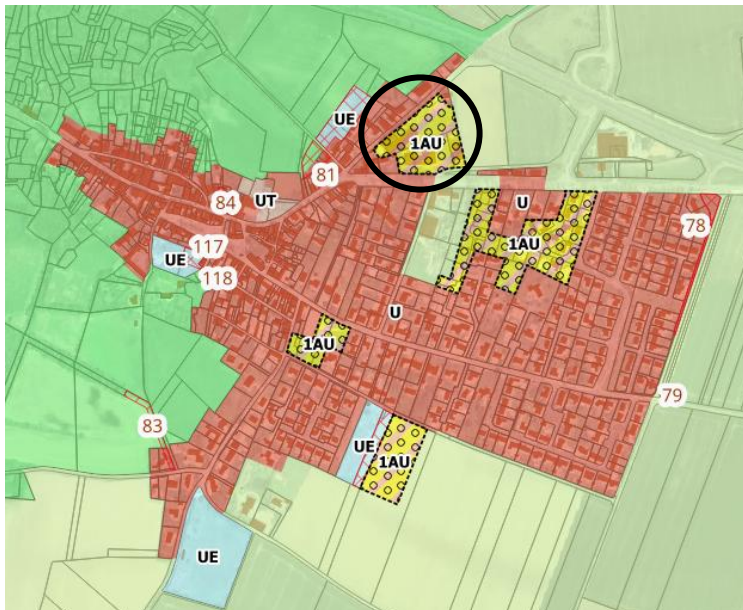
Les constructions le long de la rue St-Sauveur, s'implanteront suivant un principe de front urbain, à l'alignement ou à 2 m de retrait.

Un espace végétalisé central (espace public) d'une surface minimale de 700m² sera à créer. Les nombreux arbres de haut-jet feront de cet espace végétalisé un îlot de fraîcheur à l'échelle du quartier.

L'ensemble des accès aux lots se fera par l'intérieur de l'opération. Aucun accès privé ne pourra se faire chemin du Marais, rue de Saint Sauveur et chemin du Cimetière.

Motif II.3.13 : Nuillé d'Aunis - Modifier OAP n°4 rue des Ecoles

Problématique : La collectivité souhaite revoir les principes d'aménagement de cette OAP, qui marque l'entrée Nord du bourg.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de revoir les principes d'accès et de stationnement au sein de cette OAP, au regard de l'évolution de la réflexion d'aménagement sur ce secteur, en lien avec le fonctionnement de l'école. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, comprenant des éléments bâtis avec lesquels il faut composer. L'évolution des prescriptions permet de tenir compte des contraintes de flux et de desserte sur ce secteur et de tendre vers un aménagement qualitatif et valorisant pour cette entrée de bourg.

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier Curé et Virson, il s'agit de 30% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). La commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité, à l'image de ce secteur en entrée de bourg, déjà partiellement construit.

Incidences environnementales :

Cette zone 1AU inscrite au PLUiH en vigueur est située en extension de l'enveloppe urbaine. Elle est en partie bâtie. Quelques sujets arborés sont dispersés en frange du site et entre les bâtiments existants.

Les modifications apportées :

- Identifient et conservent les plus beaux sujets arborés, de qualité paysagère, non repérés graphiquement jusqu'alors,
- Prévoient un espace de stationnement mutualisé, réduisant la consommation d'espace imperméabilisé,
- Affichent la desserte du site par un chemin piétonnier desservant l'école.

Conclusions : Les incidences de cette modification sur l'environnement sont nulles à positives (renforcement de la qualité paysagère, optimisation de la desserte et des surfaces imperméabilisées...).

Motif II.3.13 : Nuaille d'Aunis – Modifier OAP n°4 rue des Ecoles

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

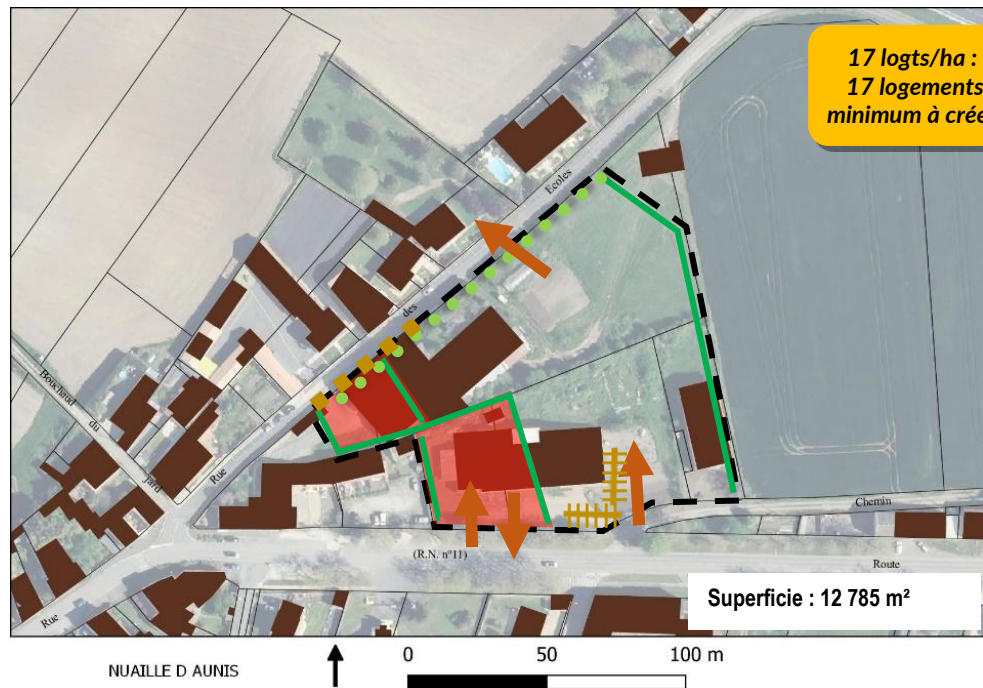
Orientations :

L'OAP présente la création d'un parking (environ 35 places - fond rouge) en position Nord/Sud entre la Rue des Ecoles et l'ancienne Route Nationale, la Grande Rue. Un seul accès routier se fera au Sud du secteur afin de sécuriser l'accès à l'école et de la desservir avec des cheminements piétonniers.

L'OAP prévoit une accroche bâtie au niveau de l'angle de la future voie de desserte, faisant écho à l'intersection du chemin des Aveugles en face.

Des plantations d'alignement d'arbres de haute tige avec une haie d'essence diverses le long du trottoir, masquant en partie le parking, permettrait de créer une respiration végétale en entrée de bourg.

Le mur en pierre existant sera à préserver.



Motif II.3.13 : Nuaille d'Aunis – Modifier OAP n°4 rue des Ecoles

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Légende complémentaire :



Vocation principale : logement



Principe de création d'un espace de stationnement mutualisé entre le quartier d'habitat et les écoles, accessible depuis la Grande Rue uniquement.

Orientations :

L'OAP présente la création d'un **espace de stationnement mutualisé** entre le quartier d'habitat et les écoles, accessible uniquement depuis la Grand Rue (ex RN11). Aucun accès véhicules n'est prévu depuis la rue des Ecoles (rue actuellement interdite à la circulation).

Les seuls accès routiers se feront au Sud du secteur afin de sécuriser l'accès à l'école et de la desservir avec des cheminements piétonniers.

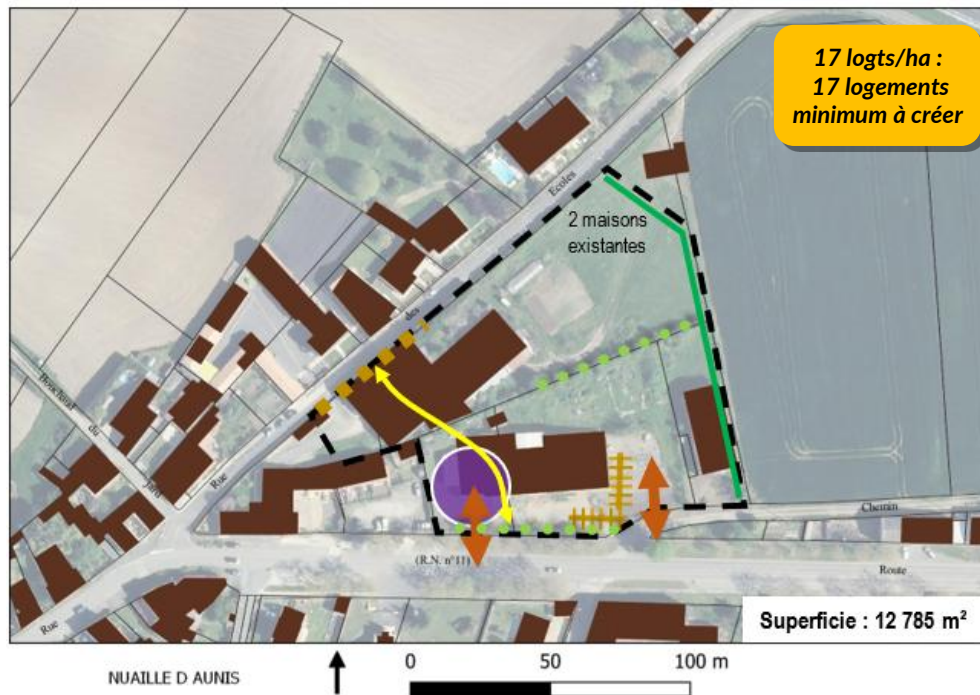
L'OAP prévoit **un principe de front bâti**, au niveau de l'angle de la future voie de desserte, faisant écho à l'intersection du chemin des Aveugles en face **et permettant de marquer l'entrée de bourg**.

Des plantations d'alignement d'arbres de haute tige avec une haie d'essence diverses le long du trottoir, masquant en partie le parking, permettrait de créer une respiration végétale en entrée de bourg.

Au centre du site, il s'agit également de **conserver les plus beaux sujets arborés existants**, pour former une transition végétale.

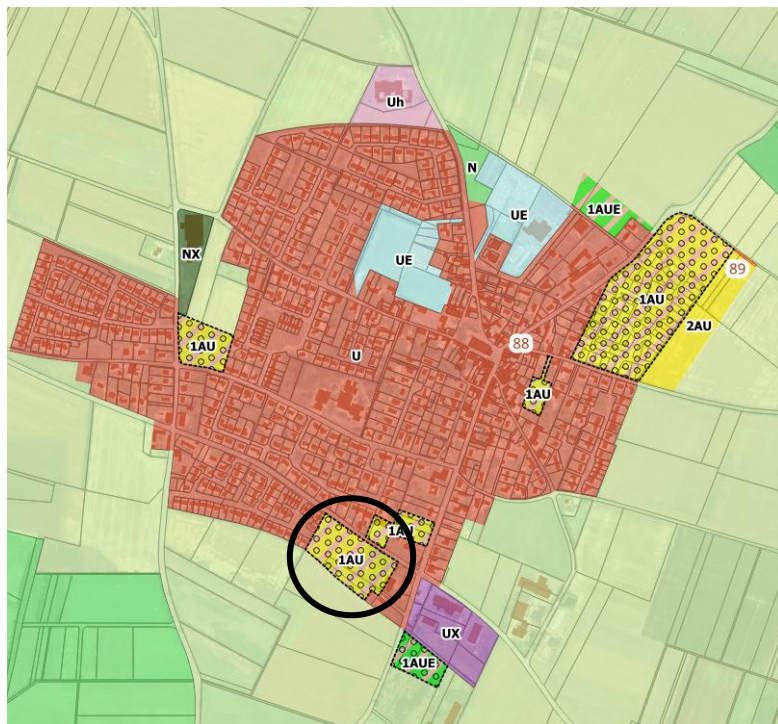
Le mur en pierre existant sera à préserver **le long de la rue des Ecoles**.

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Motif II.3.14 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°3 route de Marans

Problématique : La collectivité souhaite revoir l'emprise et les prescriptions de cette OAP en extension de l'enveloppe urbaine.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de revoir légèrement l'emprise de cette OAP afin que cette dernière suive bien les contours du parcellaire (correction d'erreur matérielle sur la frange Est). Il s'agit aussi de préciser qu'un des bâtiments figurant sur la base cadastrale n'existe plus et de ne pas maintenir la haie à créer au nord (partiellement). Le reste des prescriptions et la programmation de logements restent inchangés.

La densité pour ce secteur d'OAP, de 20 log/ha, est légèrement augmentée et est compatible avec le projet de SCoT La Rochelle Aunis. La densité-cible prévue dans le cadre du SCoT pour le « quartier Sèvre et Marais » auquel appartient la commune de Saint-Jean-de-Liversay est de 20 log/ha. Par ailleurs, la commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité; environ 30% des logements projetés au moment de l'approbation prenaient place au sein de potentiels existants mobilisables (dents creuses, logements vacants, changements de destination).

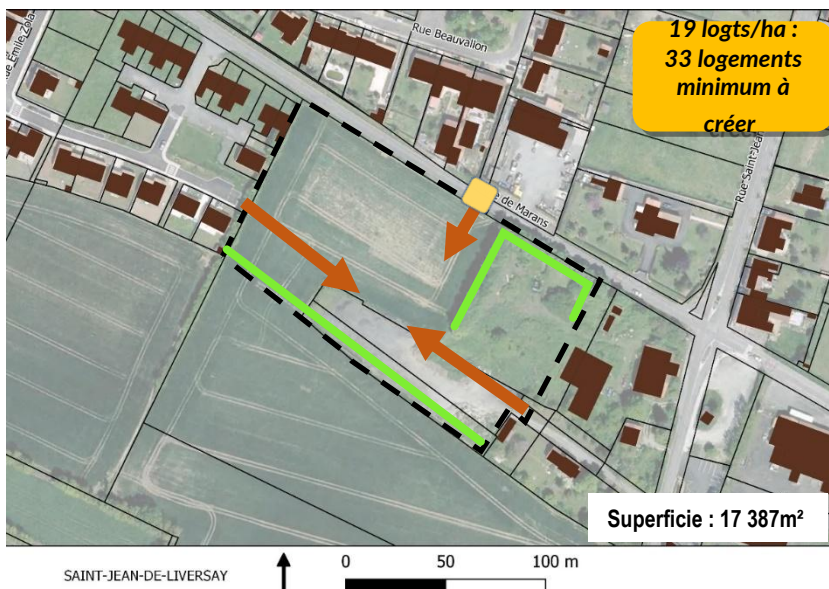
Incidences environnementales :

La modification du contour de l'OAP correspond à une correction d'erreur matérielle et n'engendre aucune incidence. La suppression du linéaire de haie à créer au nord maintient l'état existant (aucune haie n'existe à ce jour sur ce tracé).

Conclusions : Ces modifications n'occasionnent aucune incidence sur l'environnement.

Motif II.3.14 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°3 route de Marans

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



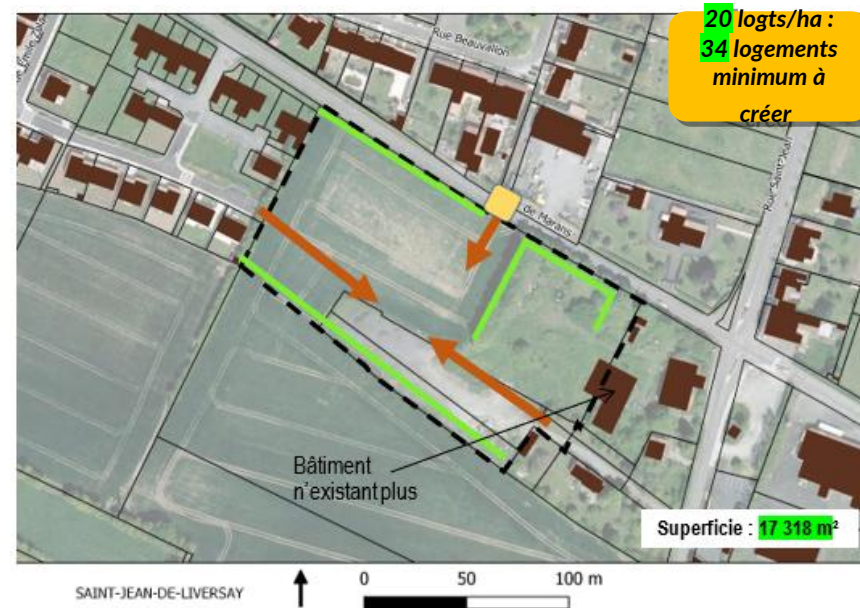
Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Le risque de remontée de nappe devra être pris en compte.

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



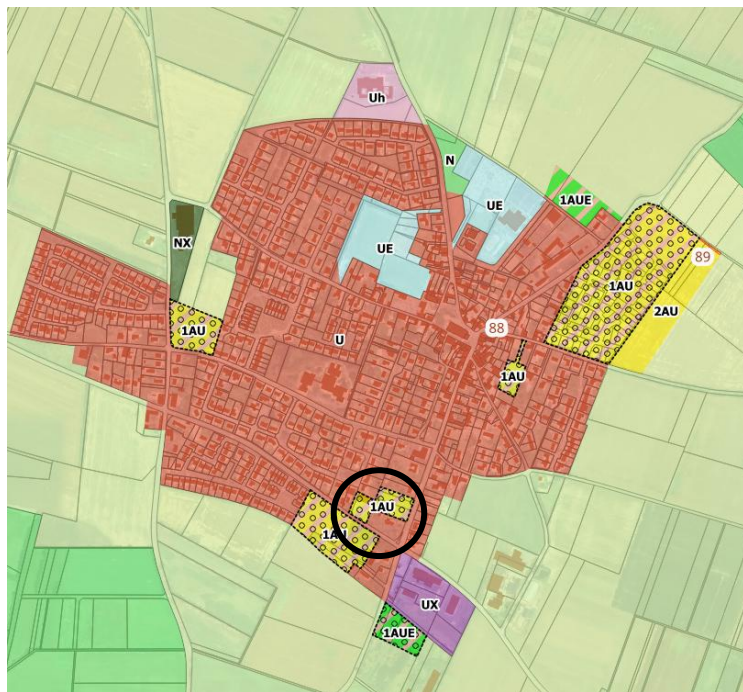
Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Le risque de remontée de nappe devra être pris en compte.

Motif II.3.15 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°4 rue Saint Jean

Problématique : La collectivité, à la suite des changements de contour de la zone 1AU sur ce secteur, souhaite revoir l'OAP concernée.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit d'adapter cette OAP aux nouveaux contours de la zone 1AU qui englobe les parcelles communales abritant l'actuel centre technique municipal (voué à se délocaliser à l'entrée sud du bourg, sur la zone 1AUE).

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier Sèvre et Marais, il s'agit de 30% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). La commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité ; environ 30% des logements projetés au moment de l'approbation prenaient place au sein de potentiels existants mobilisables (dents creuses, logements vacants, changements de destination).

Incidences environnementales :

La nouvelle délimitation des contours de la zone 1AU englobe les parcelles bâties du centre technique municipal et évite ainsi la consommation de nouvelles surfaces.

De plus, le bilan des surfaces de la zone 1AU est inférieur après modification de son emprise.

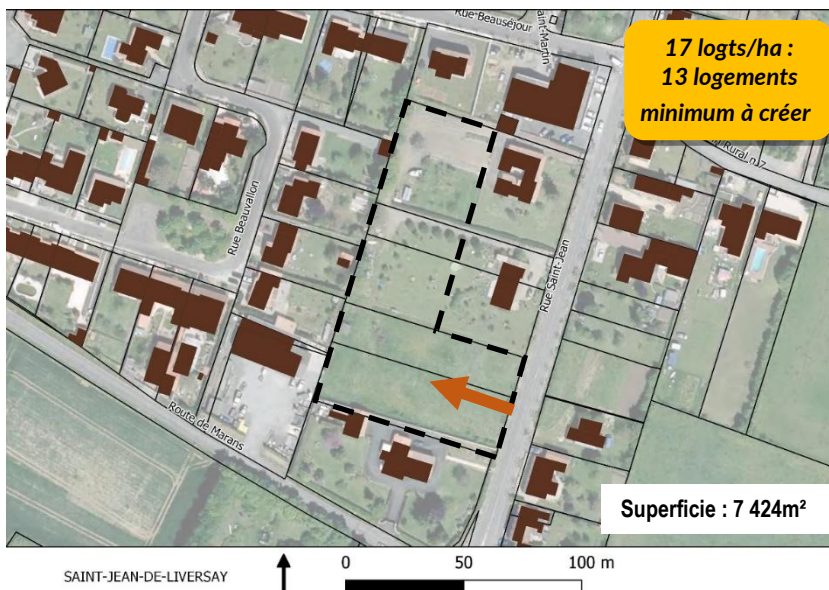
L'OAP reprend les principes figurant sur l'OAP en vigueur (accès au site) et la complète en intégrant les nouvelles parcelles (accès et circulation).

Conclusions : L'OAP a des incidences **positives** au regard de la consommation d'espace.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif II.3.15 : St Jean-de-Liversay- Modifier OAP n°4 rue Saint Jean

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Orientations :

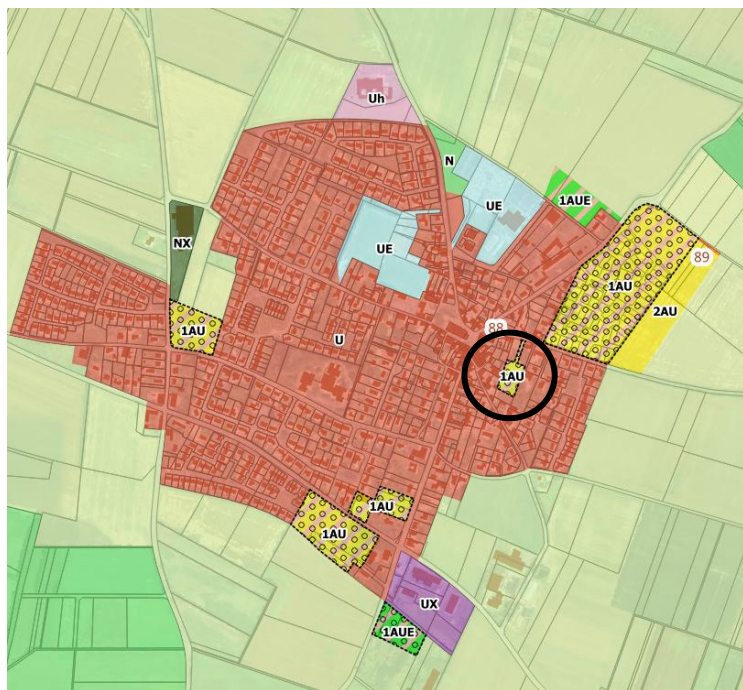
Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Motif II.3.16 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°5 rue du Château d'eau

Problématique : La collectivité, à la suite des changements de contour de la zone 1AU sur ce secteur, souhaite revoir l'OAP concernée.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit d'adapter l'OAP au nouveau périmètre de la zone 1AU (réduit par rapport au périmètre initial). Les principes d'accès sont revus (suppression de l'accès par le sud qui bascule en U).

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier Sèvre et Marais, il s'agit de 30% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). La commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité; environ 30% des logements projetés au moment de l'approbation prenaient place au sein de potentiels existants mobilisables (dents creuses, logements vacants, changements de destination).

Incidences environnementales :

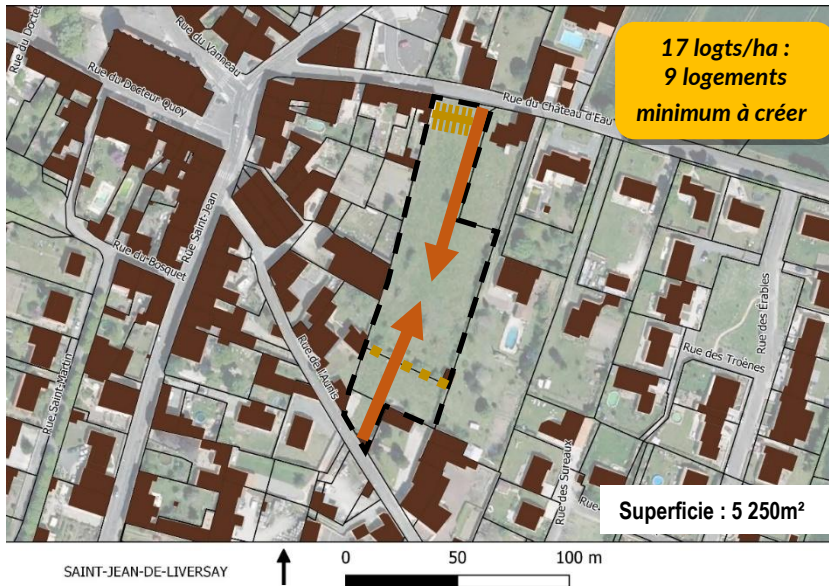
Cette modification consiste en une simple réduction d'une zone 1AU et de son périmètre sous OAP, au sein de l'emprise initialement inscrite au PLUiH, sans consommation de surface nouvelle.

Les modalités d'accès sont modifiées en conséquence de cette réduction et ne sont pas susceptibles d'occasionner des effets sur l'environnement.

Conclusions : L'OAP tend vers une incidence **positive** au regard de la diminution de la consommation d'espace, en lien avec la réduction de la zone 1AU.

Motif II.3.16 : St Jean de-Liversay – Modifier OAP n°5 rue du Château d'eau

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

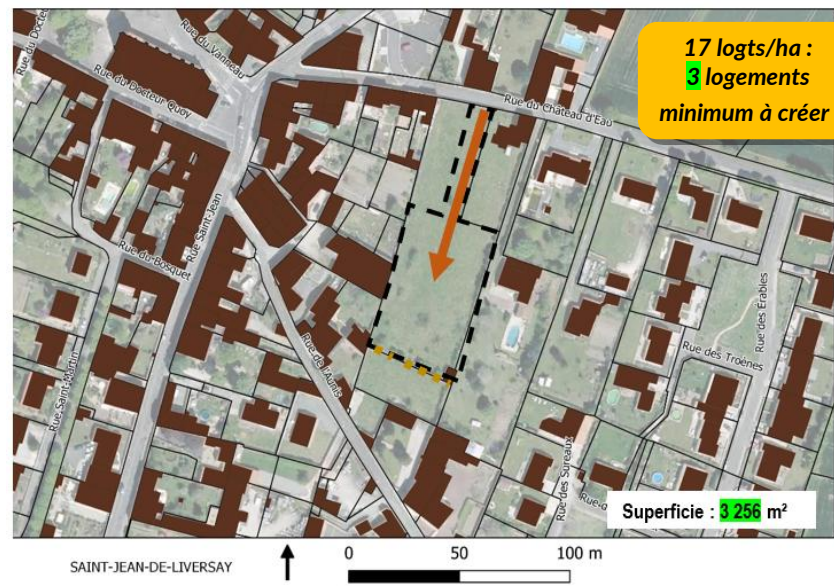


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Motif II.3.17 : St Ouen d'Aunis – Modifier OAP n°2 rue de l'Eglise

Motif abandonné à la suite de l'avis du Commissaire enquêteur.

Motif II.3.18 : Taugon – Modifier OAP n°1 rue de la Cosse

Problématique : Il s'agit de revoir le périmètre de la zone 1AU et de l'OAP associée afin d'être en cohérence avec le permis d'aménager accordé le 08/09/2023 (PA 017 439 23 C001 « l'Ecale »).



Avis technique et justification de la modification :

Le projet de permis d'aménager respecte bien les principes de l'OAP en vigueur à l'exception de la création d'un deuxième accès sur la rue du Rivraud. Il est donc proposé de revoir le périmètre de l'OAP en conséquence, sachant que la desserte du secteur se fera via un seul et unique accès à double sens, le quartier s'organisant suivant une desserte en boucle (voir plan ci-contre).

L'objectif de densité pour ce secteur est maintenu à 17 logements/ha, ce qui est compatible car se rapproche de la densité-cible prévue dans le cadre du projet de SCoT La Rochelle Aunis pour le « quartier Sèvre et Marais » auquel appartient la commune de Taugon. Par ailleurs, la commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, en faisant de la mobilisation des dents creuses et des logements vacants, une priorité; environ la moitié des logements projetés au moment de l'approbation prenaient place au sein de potentiels existants mobilisables (dents creuses, logements vacants, changements de destination).

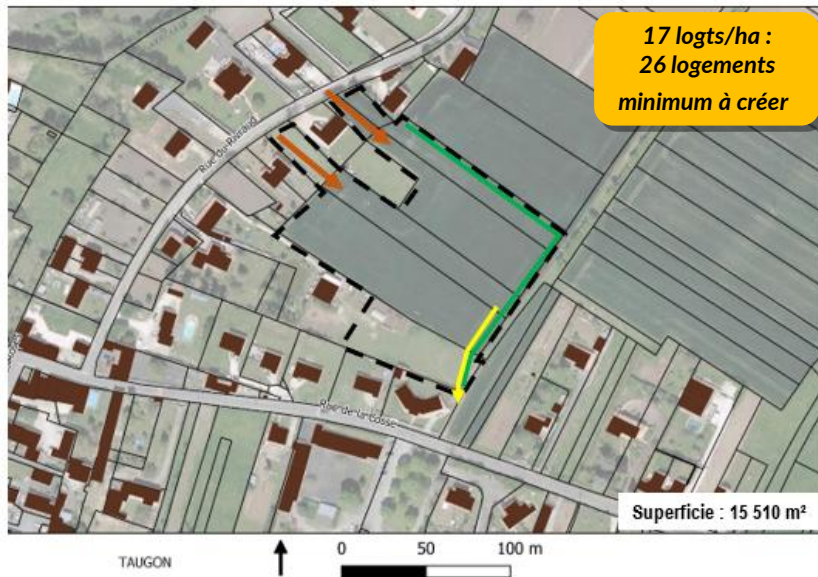
Incidences environnementales :

La suppression d'un accès et la réduction de la zone 1AU et de son OAP réduisent la consommation d'espace.

Conclusions : Les incidences sont nulles sur l'environnement, voire positives au regard de la consommation d'espace.

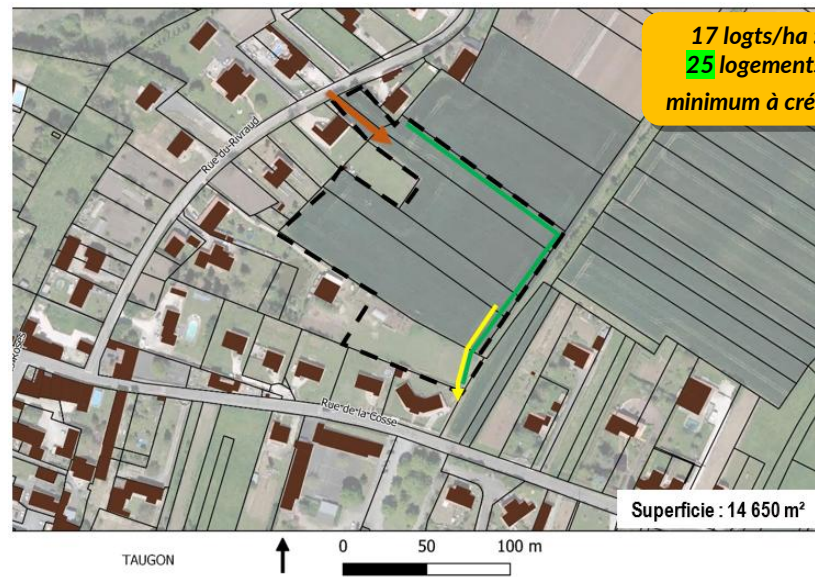
Motif II.3.18 : Taugon- Modifier OAP n°1 rue de la Cosse

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Un cheminement piétonnier sera créé pour accéder à l'école depuis le quartier, via un emplacement réservé identifié à cet effet.

Le risque de retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Un cheminement piétonnier sera créé pour accéder à l'école depuis le quartier, via un emplacement réservé identifié à cet effet.

Le risque de retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

Motif II.3.19 : Villedoux – Modifier OAP n°2 rue de la Liberté

Problématique : Un permis d'aménager a été accordé le 16/06/2023 sur ce secteur en extension urbaine (voir extrait du plan ci-dessous), qui reprend bien les principes de l'OAP, mais quelques précisions sur les accès méritent d'être apportées, ainsi que la proposition d'une frange paysagère le long de la rue de la Liberté.



Incidences environnementales :

L'emprise de l'OAP (et de la zone 1AU) reste inchangée. Les seules modifications concernent les principes d'accès et l'ajout d'une frange paysagère.

Conclusions : L'ajout d'une frange paysagère s'accompagne d'une incidence **positive** sur les aspects paysagers.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de compléter (voire détailler) l'OAP de manière à suivre les principes du plan travaillé dans le cadre des réflexions d'aménagement de ce secteur. Ainsi, les principes d'accès, véhicules ou piétons, sont précisés (sens unique entrée/sortie, puis double sens).

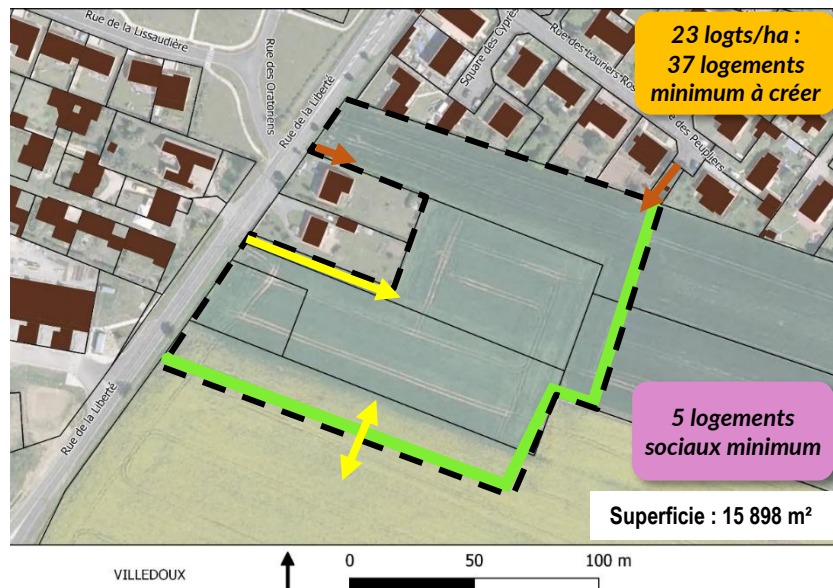
De plus, la proposition d'une frange paysagère semble être un point important du projet et s'inscrit pleinement dans les objectifs de végétalisation des nouvelles opérations, dans une recherche de meilleure intégration paysagère et environnementale, mais également de lutte contre la surchauffe urbaine.

L'ajout ou la précision de ces prescriptions ne remet pas en cause les principes généraux de l'OAP d'origine, mais viennent la détailler.

L'objectif de densité pour ce secteur est maintenu à 23 logements/ha, ce qui est compatible car se rapproche de la densité-cible prévue dans le cadre du projet de SCoT La Rochelle Aunis pour le « quartier de Marans » auquel appartient la commune de Villedoux. Par ailleurs, la commune a travaillé à optimiser au mieux les secteurs en renouvellement urbain, tel que le quartier prévu autour du cimetière.

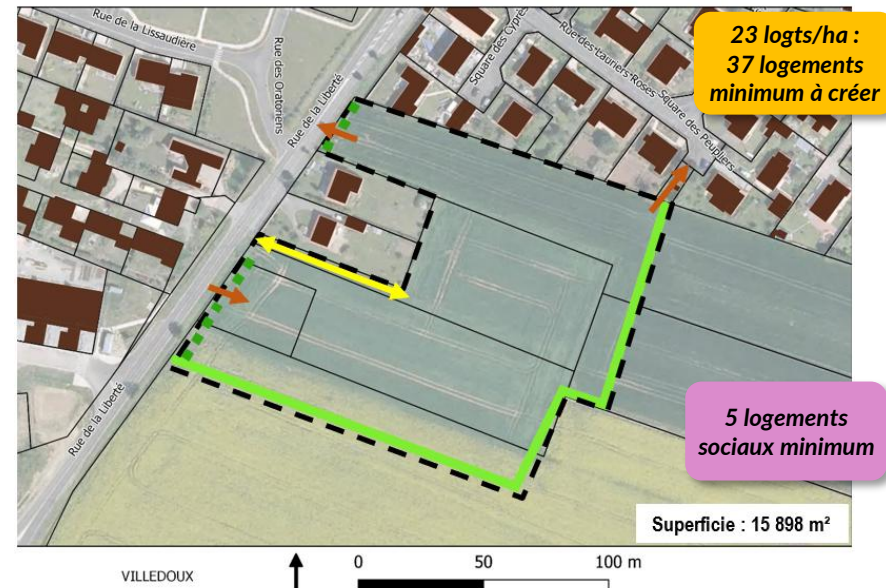
Motif II.3.19 : Villedoux- Modifier OAP n°2 rue de la Liberté

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)



Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faitage.

Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Végétaliser la frange ouest du quartier, le long de la rue de la Liberté.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faitage.

Légende complémentaire :

■ ■ ■ ■ ■ Frange végétalisée

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

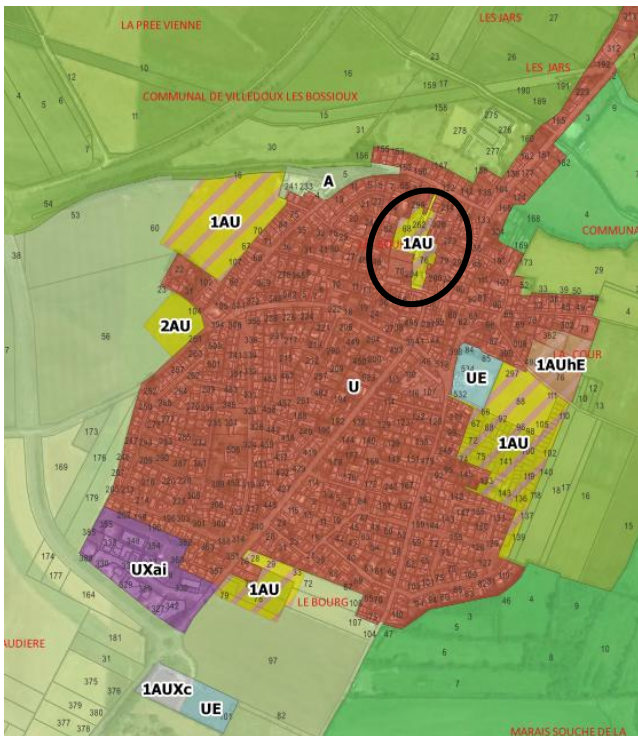
Publié le 06/02/2026

Motif II.3.20 : Villedoux – Modifier OAP n°3 rue des Loges

Motif abandonné à la suite de l'avis du Commissaire enquêteur.

Motif II.3.21 : Villedeux – Modifier OAP n°5 cœur de bourg

Problématique : La collectivité a souhaité revoir le contour de la zone 1AU du cœur de bourg (près du cimetière), afin d'être en cohérence avec la réalité du tissu urbain et de l'occupation des sols. Il s'agit de revoir en conséquence l'OAP sectorielle concernée.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir la délimitation de l'OAP conformément aux nouveaux contours de la zone 1AU. Les principes d'accès sont également revus, de même que l'instauration d'un phasage pour l'aménagement global de la zone, échelonné dans le temps.

Ce secteur d'OAP est situé au sein de l'enveloppe urbaine, donc assimilé à un secteur en renouvellement urbain. Le DOO du projet de SCoT La Rochelle Aunis n'indique pas de densité-cible pour les secteurs en renouvellement urbain, mais indique une part de logements en renouvellement urbain à respecter (pour information : pour le quartier de Marans, il s'agit de 35% sur la période 2021-2030 à l'échelle du quartier). Cette OAP en indiquant une densité minimale de 23 logements/ha sur ce secteur s'inscrit dans l'objectif de densifier les secteurs en renouvellement urbain, tout en s'adaptant à la forme urbaine environnante et aux caractéristiques architecturales du bourg.

Incidences environnementales :

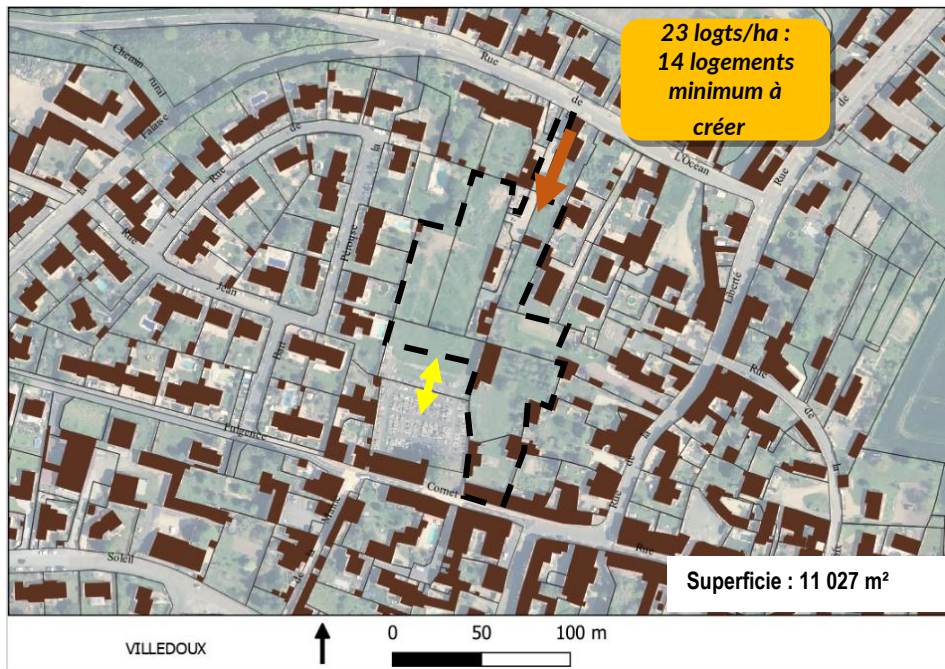
Les modifications apportées concernent :

- L'emprise de l'OAP : réduite par rapport à la version en vigueur (idem zone 1AU),
- L'ajout de la création d'un parking mutualisé avec le cimetière (en lien avec la création de l'emplacement réservé n°119 dans le cadre de la présente modification),
- L'ajout d'un phasage en deux temps.

Conclusions : Cette modification s'inscrit dans une démarche ayant des incidences positives sur la consommation d'espace du fait de la réduction de l'emprise de la zone 1AU et de la mutualisation d'un parking.

Motif II.3.21 : Villedoux – Modifier OAP n°5 cœur de bourg

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



Orientations :

L'OAP se situe dans le cœur du bourg, dans un cadre environnant patrimonial de qualité qu'il convient de préserver des futurs aménagements.

L'OAP sera réalisée en deux tranches : la première en partie Nord incluant le parking et la seconde en partie Centrale et Sud. Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faîtage.

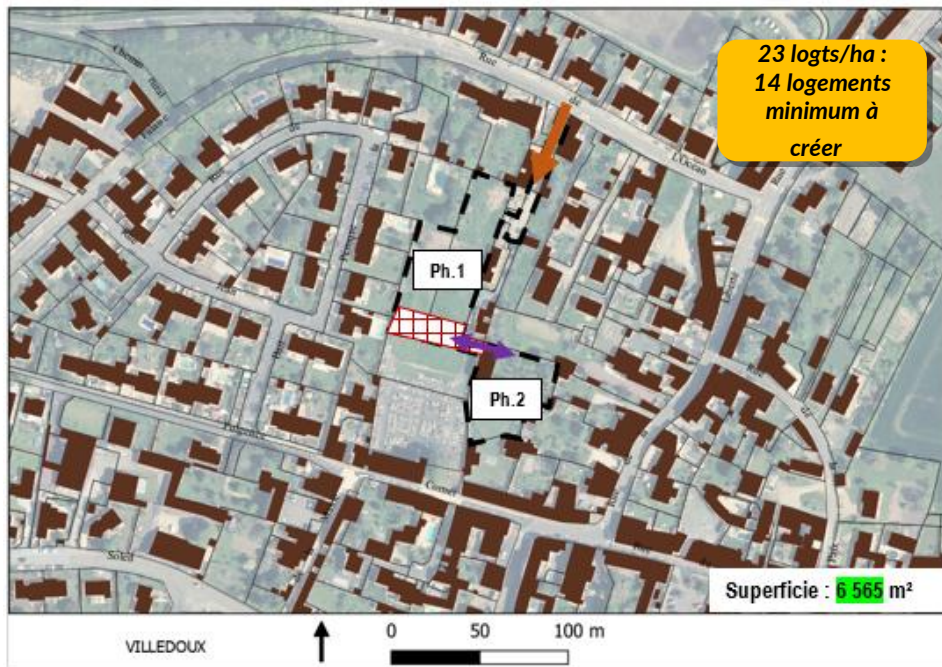
Les orientations se dessinent de la manière suivante :

- Les murs existants du cimetière sont à préserver,
- La création d'un parking sera mutualisée pour le cimetière et le nouveau quartier d'habitat,
- La qualité des matériaux est recherchée pour garantir le caractère patrimonial des lieux environnants : l'église et sa place ainsi que le puits,
- Le bâti existant est à préserver,
- Les essences d'arbres à planter devront être similaires à celles présentes sur la place de l'église.





Motif II.3.21 : Villedoux- Modifier OAP n°5 cœur de bourg

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Légende complémentaire :

-  Vocation principale : logement
-  Phasage : (Ph1 : phase 1) et (Ph2 : phase 2)
-  Principe de connexion entre les deux phases d'aménagement de cette opération « cœur de bourg »
-  Zone de parking permettant du stationnement à proximité du cimetière et permettant de faire la liaison entre les deux phases de l'opération.

Orientations :

L'OAP se situe dans le cœur du bourg, dans un cadre environnant patrimonial de qualité qu'il convient de préserver des futurs aménagements.

L'OAP se situe dans le cœur du bourg, dans un cadre environnant patrimonial de qualité qu'il convient de préserver des futurs aménagements.

L'OAP sera réalisée en deux tranches : la phase 2 située au sud est conditionnée à la fin de l'aménagement de la phase 1.

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faîtage.

Les orientations se dessinent de la manière suivante :

- Les murs existants du cimetière sont à préserver
- La création d'un parking sera mutualisée pour le cimetière et le nouveau quartier d'habitat
- La qualité des matériaux est recherchée pour garantir le caractère patrimonial des lieux environnants : l'église et sa place ainsi que le puits
- Le bâti existant est à préserver
- Les essences d'arbres à planter devront être similaires à celles présentes sur la place de l'église

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

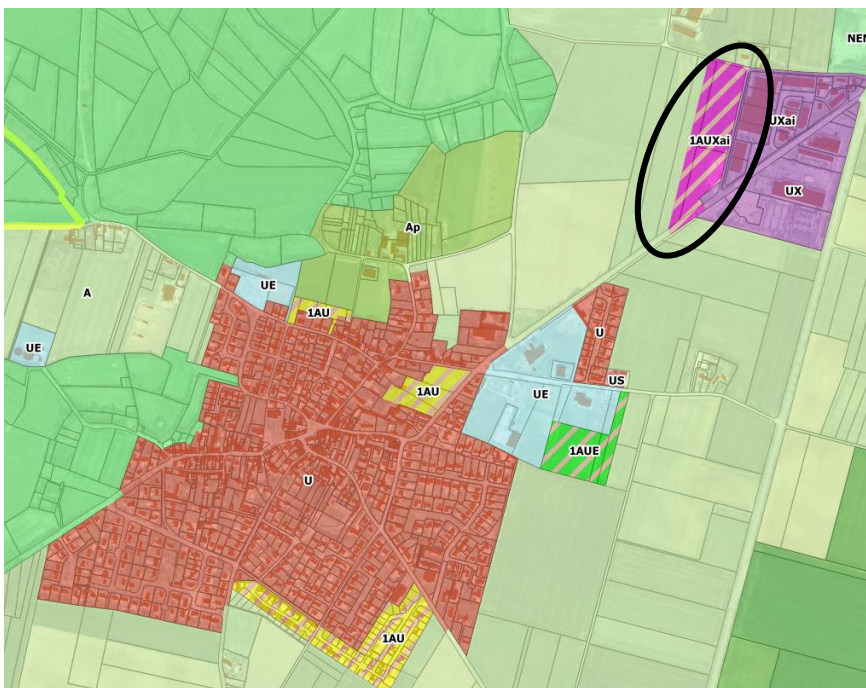
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.4 – MODIFICATIONS, CRÉATIONS D'OAP SECTORIELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE

Motif II.4.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 ZAE rue de la Paix – Zone d'activité de Bel Air

Problématique : La collectivité souhaite modifier les prescriptions de cette OAP.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir les prescriptions de cette OAP de manière à tenir compte des réflexions d'aménagement en cours, en particulier sur la partie sud du site.

Il s'agit de proposer un phasage pour l'aménagement de ce secteur (en deux tranches) et de renforcer les prescriptions de manière à intégrer davantage d'éléments en lien avec la végétalisation de la zone, l'usage de matériaux perméables, la création d'une piste cyclable et la modification du principe d'accès à la zone (en profitant de la voie existante à l'Est et prenant en compte la présence d'une conduite de gaz enterrée et d'un poste de détente de gaz). Toutes ces nouvelles prescriptions s'inscrivent dans une volonté d'un aménagement plus qualitatif et plus respectueux de l'environnement.

Ce parc constitue un parc d'activité intermédiaire dans le projet de SCoT La Rochelle Aunis, répondant à des besoins intercommunaux.

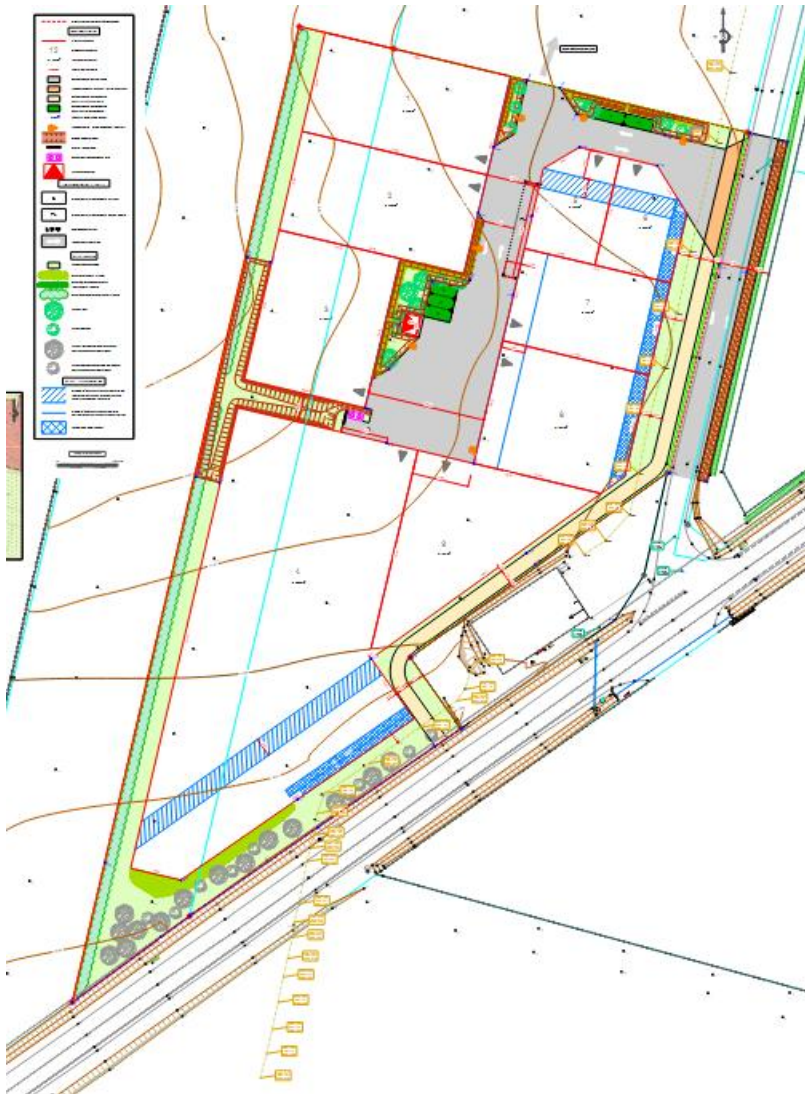
Incidences environnementales :

En raison de :

- La mise en place d'un phasage visant l'aménagement qualitatif du site,
- L'aménagement d'une piste cyclable (favorise les mobilités douces) au revêtement perméable,
- La plantation d'une haie bocagère en frange ouest et d'un alignement d'arbres en frange sud (qualité paysagère du site, coupure avec le milieu agricole et la voirie),
- Le traitement paysager et végétalisé (espaces verts) du site,
- L'intégration de la gestion des eaux pluviales par des noues engazonnées,
- La création de places de stationnement perméables,

Les incidences sur l'environnement de cette modification par rapport à l'OAP en vigueur sont positives.

Motif II.4.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 ZAE rue de la Paix – Zone d’activité de Bel Air

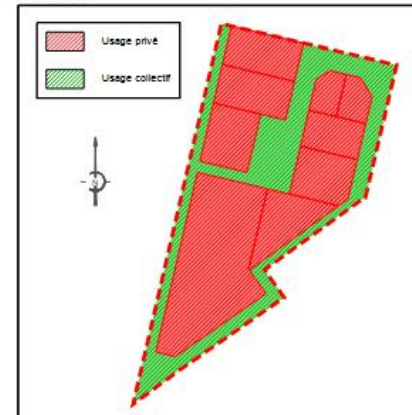


Extraits des réflexions d'aménagement sur la tranche 1 de la zone

LE PROJET DANS SON CONTEXTE
Echelle : 1/4000



REPARTITION DES USAGES
Echelle : 1/2000



017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 04/02/2026

Motif II.4.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 ZAE rue de la Paix – Zone d'activité de Bel Air

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



ANDILLY

0 50 100 m

Superficie : 34 094m²

Orientations :

Ce secteur a une vocation économique. Le secteur Ouest sera à dominante industrielle et artisanale.

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

OAP sectorielle **APRES** la Modification



ANDILLY

0 50 100 m

Superficie : 34 094m²

Orientations :

Ce secteur a une vocation économique. L'aménagement de cette zone pourra se faire suivant deux tranches, une première au sud et une autre sur la partie nord, en assurant une desserte entre les deux. L'accès principal de la zone se fera via un accès sur la frange Est (depuis la voie existante) et l'aménagement d'une piste cyclable est à prévoir (revêtement perméable) depuis la rue de la Paix au sud et qui longera la frange Est de la zone.

Une haie bocagère est à planter sur la frange Ouest (en contact avec les espaces agricoles) et des arbres sont à prévoir le long de la rue de la Paix (au sud).

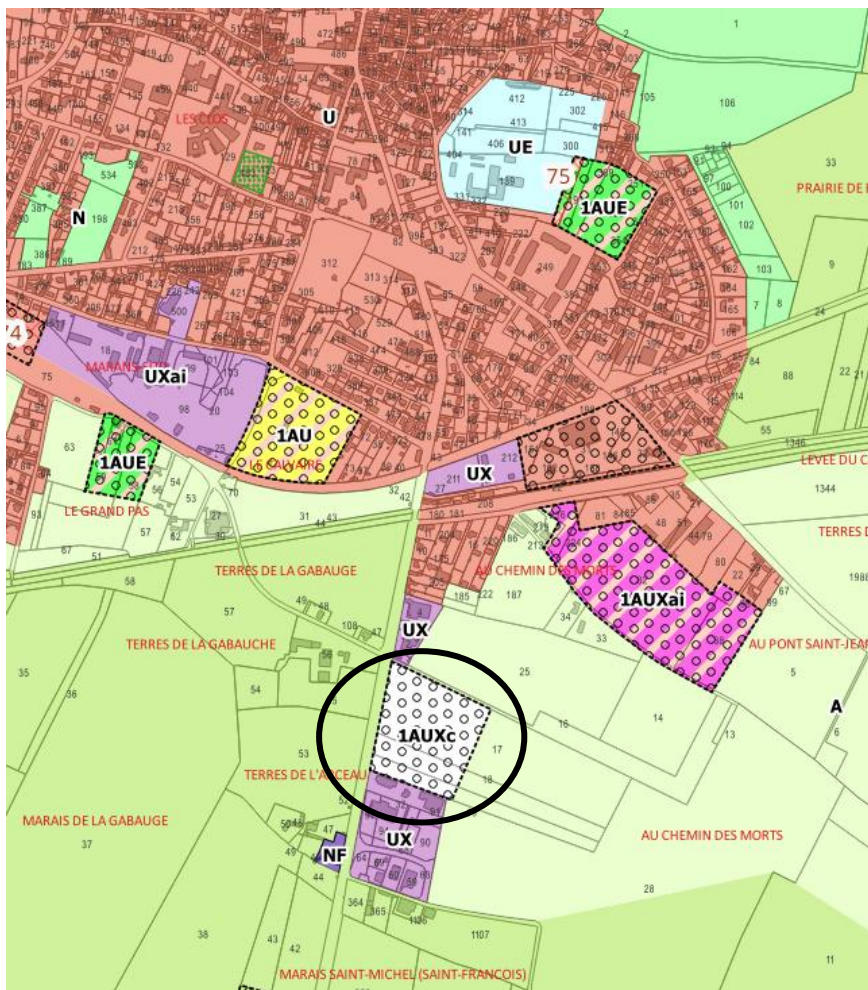
L'aménagement de la zone sera accompagné d'un traitement végétal (plantations, haies, espaces engazonnés), participant à l'ambiance des lieux, l'intégration des constructions, mais aussi servant de support à la gestion des eaux pluviales (principe de noues végétalisées).

Les places de stationnement « visiteurs » seront perméables.

Les constructions, en partie sud, s'implanteront de manière à créer un front bâti en retrait de la rue de la Paix.

Motif II.4.2 : Marans – Modifier OAP n°1 bd de St-Georges – Zone d'activité St-François Sud

Problématique : La collectivité souhaite revoir les principes d'accès à cette zone, représentés sur l'OAP.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de réorienter l'extension de la zone commerciale 1AUXc de Saint-François Sud à Marans vers du développement économique (1AUXai), pour tenir compte des avis concordants (DDTM17, CCI17) émis sur le projet arrêté du SCoT La Rochelle-Aunis et repris dans les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice pour ce même SCoT (voir Motif III.1.22).

Il est également proposé de supprimer la voie à créer, située à l'Est du secteur d'OAP, desservant la zone d'activités depuis un champ agricole. Cet accès semble incohérent et est déplacé sur la frange Ouest de la zone, pour un accès depuis la route existante.

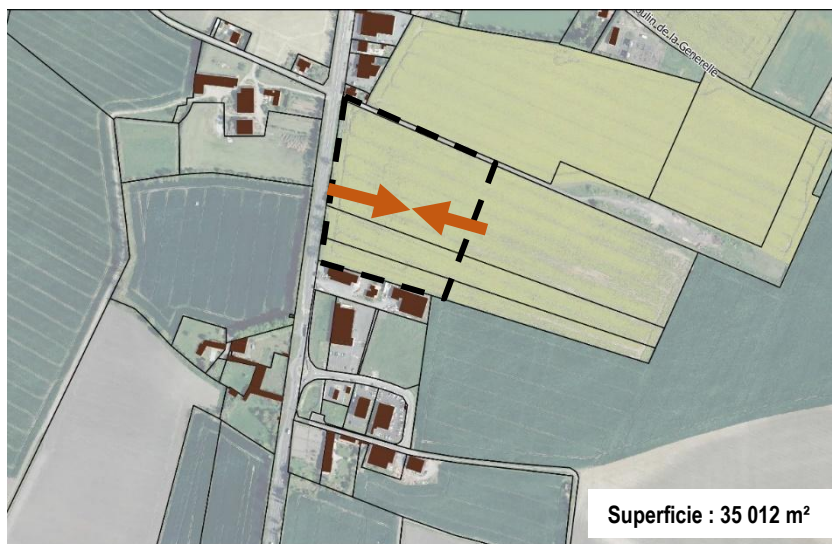
Incidences environnementales :

La suppression d'un accès depuis un champ agricole est la seule modification réalisée sur l'OAP.

Conclusions : Les incidence de cette modification sont **positives** au regard de la consommation d'espace et de l'activité agricole.

Motif II.4.2 : Marans – Modifier OAP n°1 bd de St-Georges – ZA St François Sud

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification

(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)



Orientations :

Ce secteur accueillera l'extension à caractère commercial de la zone d'activités économiques de Saint François.
L'accès se fera par la RD 137 ainsi qu'une nouvelle voie créée en arrière de l'opération.

Le risque inondation devra être pris en compte.

Tant que la desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisée sur cette zone, les activités productrices d'eaux usées domestiques devront être équipées d'une installation d'assainissement individuel.

Orientations :

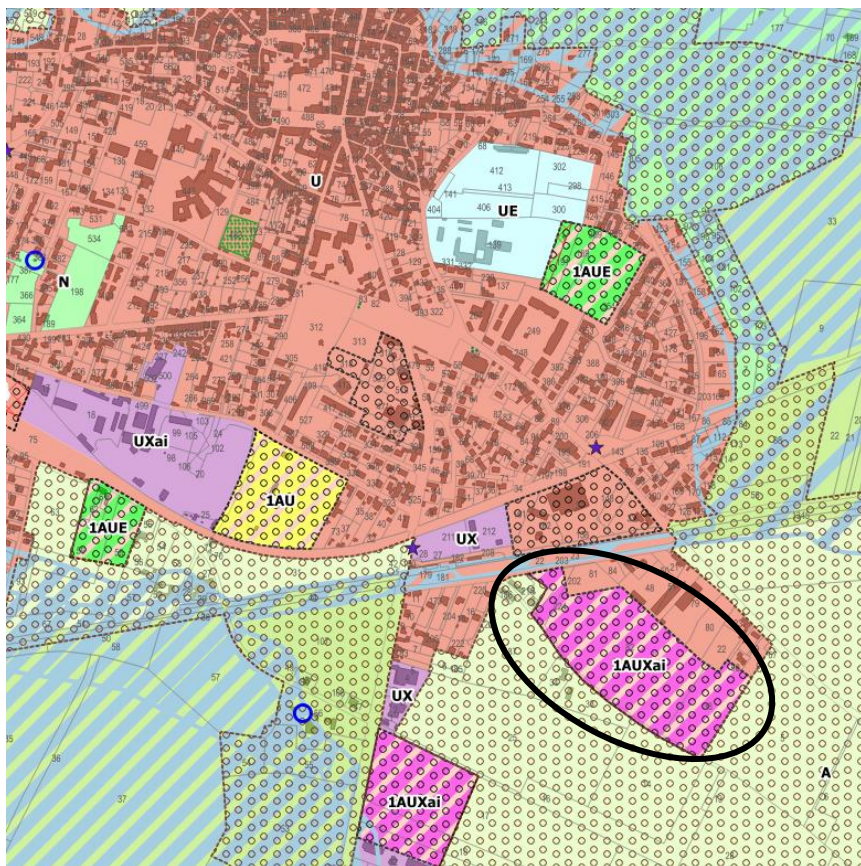
Ce secteur accueillera l'extension à caractère **économique** de la zone d'activités économiques de Saint François.
L'accès se fera par la RD 137.

Le risque inondation devra être pris en compte.

Tant que la desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisée sur cette zone, les activités productrices d'eaux usées domestiques devront être équipées d'une installation d'assainissement individuel.

Motif II.4.3 : Marans – Modifier OAP n°2 rue du Château d’Eau – ZA St François Nord

Problématique : La collectivité souhaite revoir les principes d'accès à la zone de Saint-François Nord, aussi appelée ZA Pont Saint-Jean, représentés sur l'OAP.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de supprimer le principe d'aménagement de carrefour sur la partie Ouest ainsi que sur la frange Est de la zone. A l'Est, il s'agit de supprimer le principe d'accès mais de prévoir une réserve pour une éventuelle future connexion.

Cette zone d'activité correspond à un parc structurant majeur (ZA Pont-Saint-Jean) dans le projet de SCoT La Rochelle Aunis.

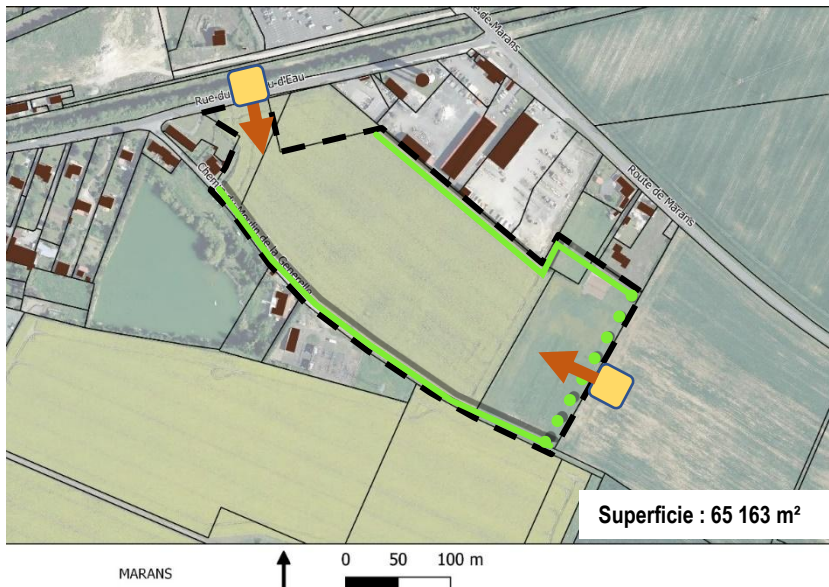
Incidences environnementales :

Seules les modalités d'accès sont modifiées.

Conclusions : Les incidences sur l'environnement sont nulles.

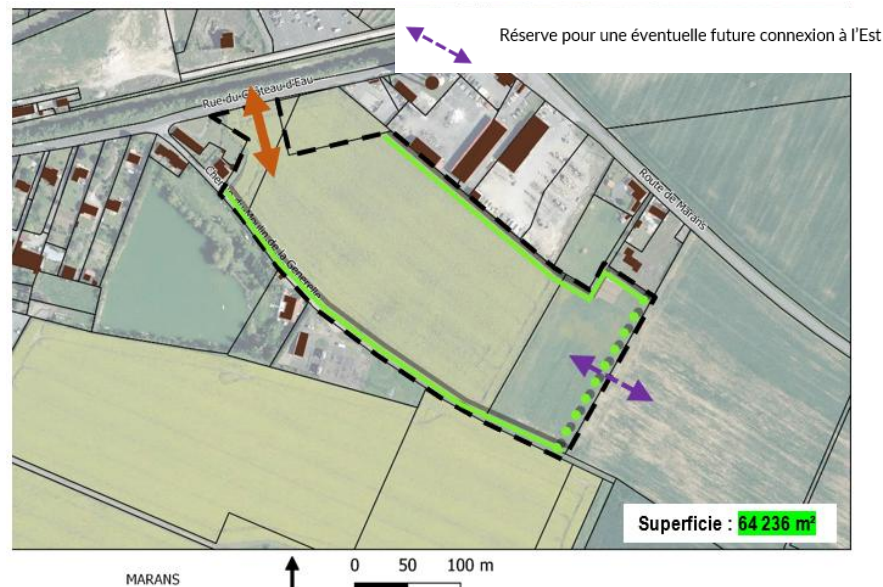
Motif II.4.3 : Marans - Modifier OAP n°2 rue du Château d'Eau - ZA St François Nord

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Orientations :

Ce secteur accueillera l'extension à caractère artisanal et industriel de la zone d'activités économiques de Saint François.
L'accès se fera notamment par une nouvelle voie créer en arrière de l'opération.

Tant que la desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisée sur cette zone, les activités productrices d'eaux usées domestiques devront être équipées d'une installation d'assainissement individuel.

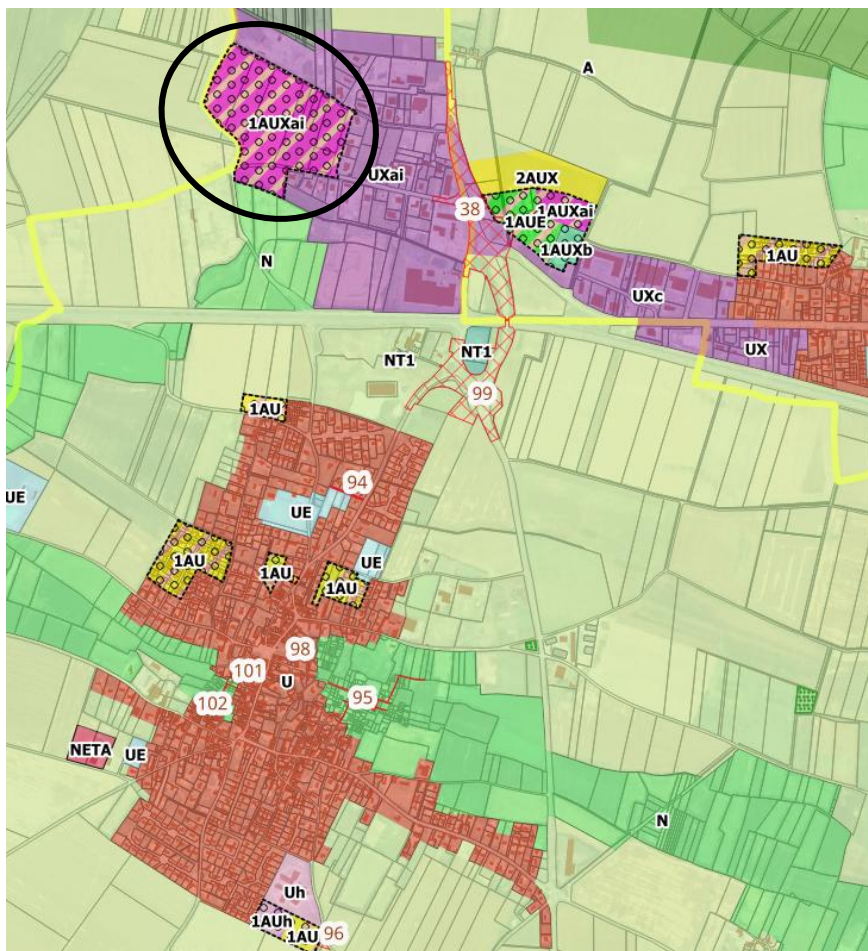
Orientations :

Ce secteur accueillera l'extension à caractère artisanal et industriel de la zone d'activités économiques de Saint François.
L'accès se fera **via la rue du Château d'eau, mais une réserve pour une éventuelle future connexion sur la frange Est est à prévoir.**

Tant que la desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisée sur cette zone, les activités productrices d'eaux usées domestiques devront être équipées d'une installation d'assainissement individuel.

Motif II.4.4 : St Sauveur d'Aunis – Modifier OAP n°1 Beaux Vallons

Problématique : La collectivité souhaite revoir l'OAP de la ZAE de Beaux Vallons de manière à être davantage en cohérence avec les réflexions d'aménagement menées depuis l'approbation du PLUiH.



Avis technique et justification de la modification :

(Voir proposition d'aménagement sur la page suivante)

Il est proposé de ne pas maintenir les parcelles de vignes repérées comme étant à protéger, en raison de leur mauvais état. En effet, ces parcelles ne sont plus entretenues depuis des années et ont été quelque peu malmenées durant les travaux de fouilles archéologiques ayant eu lieu sur ce secteur. Elles sont aujourd'hui à l'état de friche. De plus, ces parcelles de vigne nécessiteraient un entretien régulier qu'il semble difficile de tenir dans le temps.

La collectivité réfléchit à l'implantation de vignes sur d'autres parcelles publiques, plus accessibles et plus visibles, ainsi que plus faciles à entretenir pour la collectivité.

Des orientations plus précises et détaillées sont également ajoutées à l'OAP, de manière à préciser le type d'aménagement attendu et la qualité de ce dernier.

Cette zone d'activité correspond à un parc structurant majeur dans le projet de SCoT La Rochelle Aunis.

Incidences environnementales :

Cette modification implique l'abandon de terres agricoles dédiées à la culture de la vigne, car celles-ci sont aujourd'hui en mauvais état et ne sont plus entretenues.

En contrepartie, la collectivité envisage l'implantation de vignes sur des parcelles publiques.

Par ailleurs l'OAP modifie légèrement les conditions d'accès et de circulation. Elle ajoute le traitement paysager des voies de desserte et le principe d'une liaison douce.

Conclusions : Le bilan de ces modifications tend vers une incidence **négligeable** sur l'environnement.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif II.4.4 : St Sauveur d'Aunis – Modifier OAP n°1 Beaux Vallons



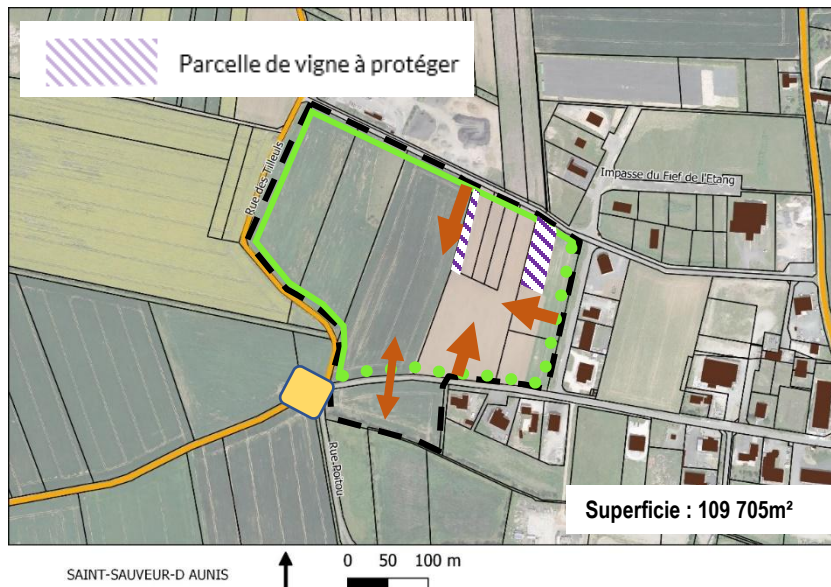
FAISA indice C
Mars 2025

ZAE Beaux-Vallons - Saint-Sauveur d'Aunis / Extension de la zone - Tranche 5
Proposition d'aménagement



Motif II.4.4 : St Sauveur d'Aunis – Modifier OAP n°1 Beaux Vallons

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



Orientations :

Cette OAP est à vocation économique, artisanale et industrielle.
Les deux parcelles portant des vignes sont protégées et ne pourront pas être bâties. Ces vignes devront être intégrées à l'aménagement du secteur.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

Une canalisation d'adduction d'eau potable diamètre 500 (servitude A5, réseau Feeder) traverse la zone. Les prescriptions suivantes s'appliquent :
Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite,
Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation.

Motif II.4.4 : St Sauveur d'Aunis – Modifier OAP n°1 Beaux Vallons

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

Légende complémentaire :



Vocation principale : économie

Orientations :

Cette OAP est à vocation économique, artisanale et industrielle.

La diversité des surfaces proposées pour l'accueil d'entreprises, de 1000m² à plus d'1,5 ha, permettra la cohabitation d'entreprises de tailles diverses, de la micro-entreprise à l'entreprise de taille intermédiaire.

Deux voies de desserte irrigueront la zone dans le sens nord-sud. Elles seront bordées d'un côté par des noues de gestion des eaux pluviales, engazonnées et plantées. Une liaison douce irriguera l'ensemble du site et viendra se connecter à la piste cyclable en limite sud du projet, réalisée préalablement à l'aménagement de la zone.

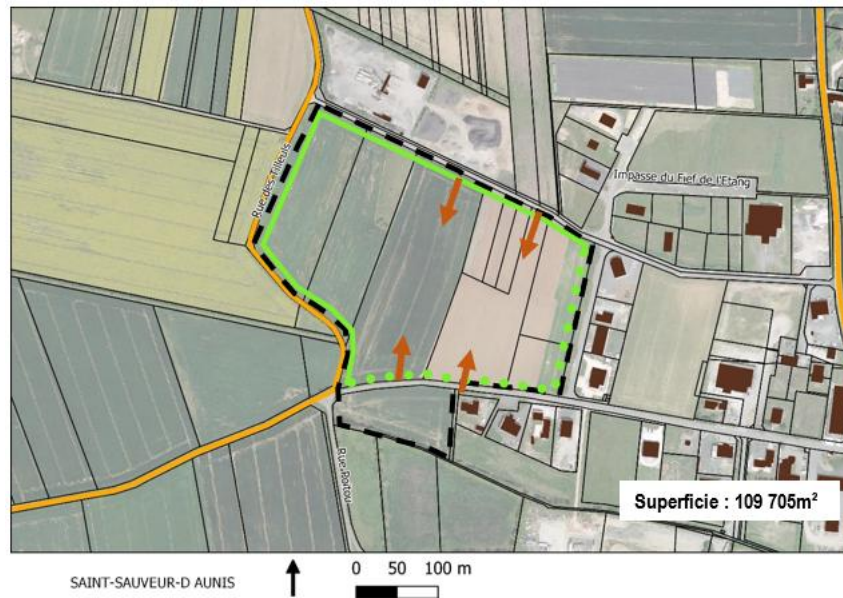
La partie est du site, traversée par une canalisation d'adduction d'eau potable, sera réservée à des fonctions mutualisées : espaces de stationnement (en pavés à joints engazonnés) ; aides de détente et de restauration.

Du stationnement mutualisé pour poids lourds et véhicules légers sera également aménagé le long de la voie de desserte principale.

Enfin, une zone de 3000m² renfermant des vestiges archéologiques, située dans l'angle sud-ouest du projet, restera propriété de la Communauté de Communes. Elle ne sera pas aménagée pour l'accueil d'activités mais fera l'objet d'un paysagement à base de plantes tapissantes et d'une haie bocagère en périphérie.

La parcelle au sud de l'OAP, d'une surface de 9000m², contient des vestiges archéologiques à préserver. Comme convenu avec la DRAC, elle restera propriété de la Communauté de Communes et ne fera l'objet d'aucun aménagement. Située le long d'un fossé, elle est régulièrement gorgée d'eau lors des épisodes pluvieux hivernaux.

Ces éléments viendront compléter les prescriptions rattachées à cette OAP.



Une canalisation d'adduction d'eau potable diamètre 500 (servitude A5, réseau Feeder) traverse la zone. Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite,
- Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

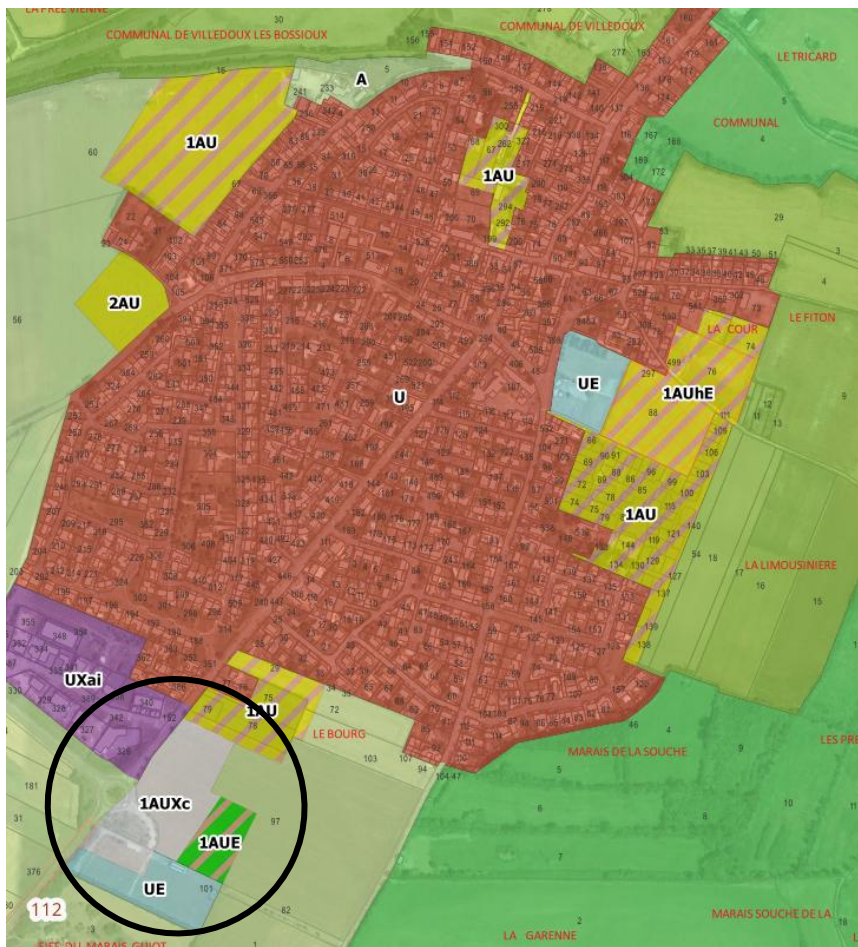
Motif II.4.5 : Villedoux - modification OAP n°1 rue de la Liberté

Problématique : La collectivité a souhaité revoir les zonages au niveau l'entrée sud du bourg (secteur Champs du Bois). Il s'agit de revoir en conséquence les prescriptions de l'OAP concernée.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir l'OAP dans son emprise (réduction) qui a été modifiée pour rebasculer une partie de la zone en zone agricole.

Les principes d'accès ont été revus en conséquence, de même que la programmation. Ce nouveau périmètre de l'OAP est étendu sur la zone UE existante.



Incidences environnementales :

Cette modification d'OAP est en lien avec une modification du zonage également intégrée à la présente procédure. Il s'agit de :

- Réduire la zone 1AUXc
 - Supprimer la zone 1AUE
 - Reclasser ces surfaces en A
- L'emprise de l'OAP a été adaptée à ce nouveau zonage et, par conséquent, réduite.

Conclusions : La démarche menée sur ce secteur a une incidence **positive** sur la consommation d'espace agricole.

017-200041499-20260204-COM04022026_02 DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif II.4.5 : Villedoux – Modifier OAP n°1 rue de la Liberté

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

OAP sectorielle **APRES** la Modification



(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



VILLEDOUX



Légende complémentaire :

-  Vocation principale : économie (22 845 m²)
-  Vocation principale : équipement (6 706 m²)

Orientations :

Il s'agit d'un secteur à vocation économique et d'équipement.



En raison de la présence de l'église, la hauteur maximale des bâtiments sera de 9 mètres au faitage.



VILLEDOUX



Légende complémentaire :

-  Vocation principale : économie (7 933 m²)
-  Vocation principale : équipement (8 436 m²)

Orientations :

Il s'agit d'un secteur à vocation économique et d'équipement.

En raison de la présence de l'église, la hauteur maximale des bâtiments sera de 9 mètres au faitage.

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

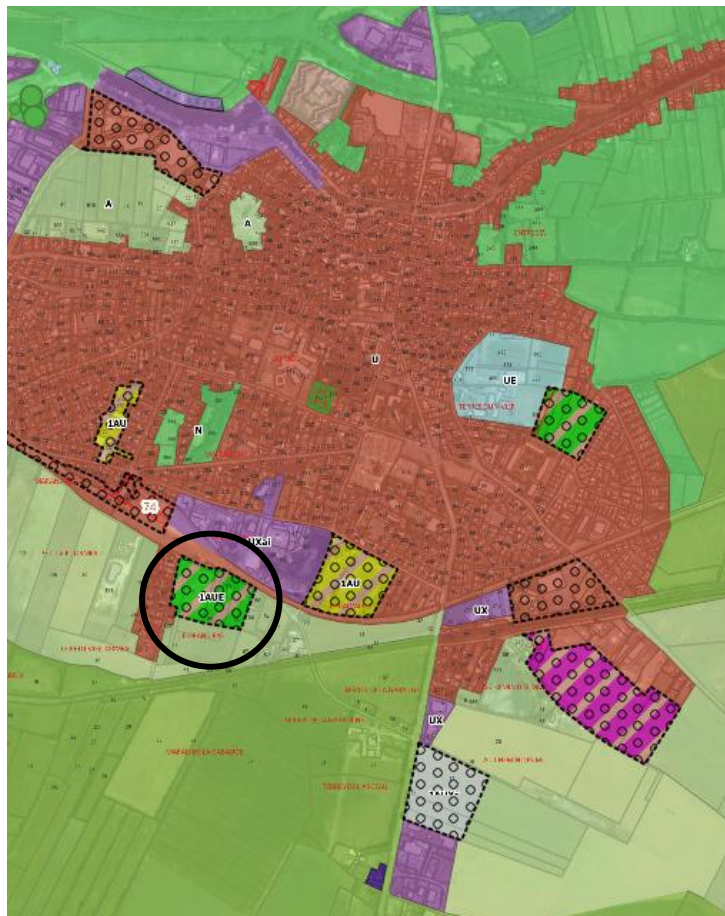
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.5 – MODIFICATIONS, CRÉATIONS D'OAP SECTORIELLES À VOCATION D'ÉQUIPEMENT

Motif II.5.1 : Marans – Modifier OAP n°1 Vieil Ormeau

Problématique : La collectivité a souhaité diminuer un secteur 1AUE (secteur du Vieil Ormeau) au sud du centre-ville, afin d'être en cohérence avec les limites des propriétés communales. Il s'agit de revoir en conséquence l'OAP sectorielle qui s'y applique.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de diminuer la zone 1AUE au profit de la zone A pour correspondre à l'emprise des propriétés communales et en lien avec le projet communal. Le projet en réflexion consiste en la création d'un local de stockage pour les services techniques et les associations, avec l'installation de panneaux photovoltaïques, tout en veillant à porter une attention particulière à l'intégration paysagère de la zone.

Il est proposé de revoir l'OAP sectorielle n°1 en conséquence (revoir le périmètre et la surface, ainsi que l'intitulé/descriptif des orientations).

Incidences environnementales :

Conclusions : La réduction des surfaces consommées et le potentiel de développement des énergies renouvelables s'accompagnent d'une incidence **positive** sur l'environnement.

Motif II.5.1 : Marans – Modifier OAP n°1 Vieil Ormeau

OAP sectorielle **AVANT** la Modification



MARANS ↑ 0 50 100 m

OAP sectorielle **APRES** la Modification



MARANS ↑ 0 50 100 m

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

Orientations :

Le site accueillera un secteur d'équipements publics et de loisirs (parc, city stade, parcours de santé, sanitaires publics).

La maison en bord de rue est en cours d'acquisition par la commune pour être démolie.

Ce secteur a bien été identifié dans le périmètre du PPRT SIMAFEX.

Une haie sera créée pour préserver la tranquillité des habitations existantes.

Le risque inondation devra être pris en compte.

Orientations :

Le site accueillera un secteur d'équipements publics (local de stockage pour les services techniques et les associations, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques). L'objectif n'est pas de créer un parc photovoltaïque, mais bien un usage mixte pour des équipements publics et d'optimiser les surfaces couvertes par du photovoltaïque. Des panneaux photovoltaïques pourront être envisagés au sol si les études le permettent.

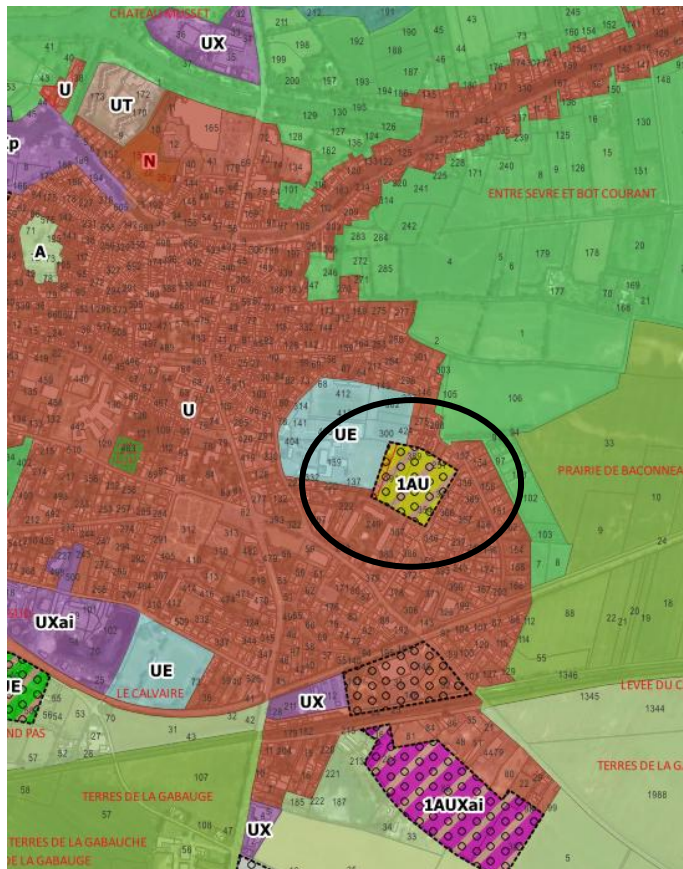
Ce secteur a bien été identifié dans le périmètre du PPRT SIMAFEX.

Il conviendra de porter une attention particulière à l'intégration paysagère de la zone, par la plantation de haies sur les franges Ouest, Sud et Est de la zone, pour préserver la tranquillité des habitations, mais aussi pour renforcer la cohérence avec le paysage environnant.

Le risque inondation devra être pris en compte.

Motif II.5.2 : Marans – Créer une OAP pour futur plateau sportif

Problématique : La collectivité souhaite regrouper les équipements sportifs près du collège en déplaçant le stade de foot existant situé au Sud de la commune. La zone 1AU est devenue 1AUE pour l'accueil du plateau sportif. Il est nécessaire de créer une OAP en conséquence.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de créer une OAP intitulée « OAP n°2 rue de Québec-Plateau sportif », ayant une vocation d'équipements publics. En effet, cette zone initialement prévue pour un quartier résidentielle accueillera finalement le projet d'un futur plateau sportif, en lien avec le collège et dans l'objectif de regroupement des équipements sportifs en cœur de bourg. Il s'agit d'adapter l'OAP pour l'accueil de ce futur équipement et d'en changer le programme et la vocation. En revanche, l'emprise de l'OAP reste inchangée.

Incidences environnementales :

Cette modification s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la commune et de la Communauté de Communes. Sont compris dans la présente modification de droit commun n°1 :

- Le reclassement de la zone UE (équipement) couvrant le stade au Sud de la commune en zone 1AU (habitat)
- Le reclassement de la zone 1AU (habitat) en continuité de la zone UE (collège et équipements sportifs) en 1AUE (équipements : projet plateau sportif)

En cohérence, avec ces ajustements du zonage, l'OAP de la zone 1AU est supprimée et remplacée par une OAP dédiée à la zone 1AUE.

Conclusions : L'emprise de la zone à urbaniser et de son OAP restant inchangée, les incidences sur l'environnement sont nulles. Elles tendent même à être positives au regard du cadre de vie et de l'optimisation des déplacements (regroupement des équipements sportifs près du collège).

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif II.5.2 : Marans – Créer une OAP pour futur plateau sportif

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Légende complémentaire :



Vocation principale : équipements sportifs

Orientations :

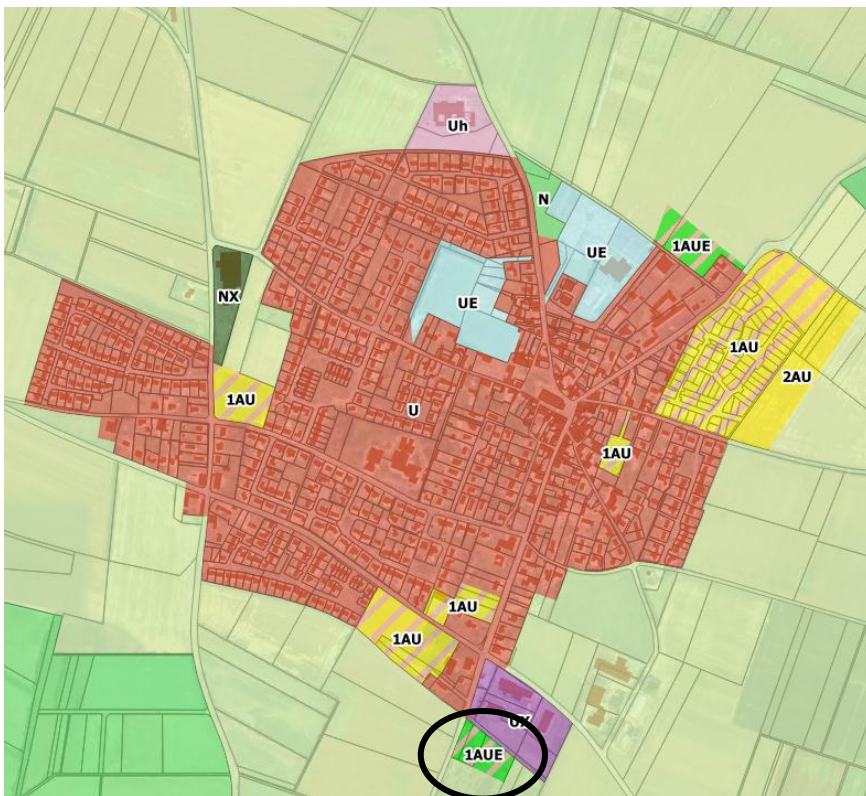
Ce secteur accueillera le projet de plateau sportif, qui serait en lien direct avec le collège et les autres équipements sportifs existants.
Un accès est à prévoir au sud du site, ainsi qu'une liaison douce pour relier le collège et ce plateau sportif.

La frange Sud du site sera plantée (haie).



Motif II.5.3 : St-Jean de Liversay – Modifier OAP n°1 rue St-Jean

Problématique : La collectivité souhaite revoir cette OAP, dans la mesure où le zonage 1AUE a été réduit.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit d'adapter l'OAP sur ce secteur, en tenant compte du nouveau périmètre de la zone 1AUE et d'en profiter pour revoir l'accès à cette zone, en optimisant les voies et chemins déjà existants (éviter de créer, comme prévu initialement, un accès depuis la route départementale à l'Ouest).

Le principe de plantations est également remis à jour.

La superficie de cette OAP est globalement divisée par deux, ce qui semble suffisant pour accueillir un centre de secours et le centre technique municipal (délocalisation du bourg), dans un souci de limitation de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles.

Incidences environnementales :

La présente modification de droit commun n°1 comprend la réduction de la zone 1AUE au profit de la zone A.

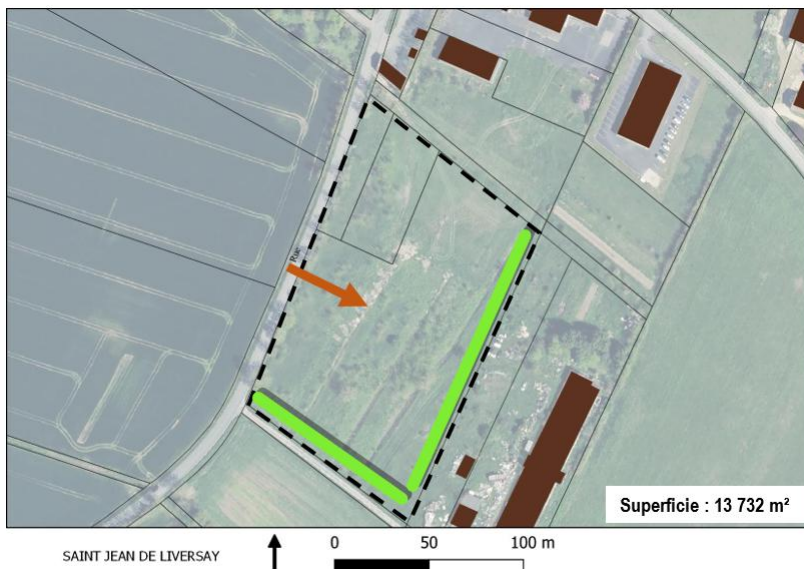
Conclusions :

- La réduction de l'emprise de l'OAP et des surfaces consommées,
- La valorisation des voies existantes pour la desserte du site,
- L'ajout d'orientations visant la qualité paysagère du site (maintien des arbres existants et nouvelles plantations),

Ces modifications ont une incidence **positive** sur l'environnement par rapport à l'OAP en vigueur.

Motif II.5.3 : St-Jean de Liversay – Modifier OAP n°1 rue St-Jean

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

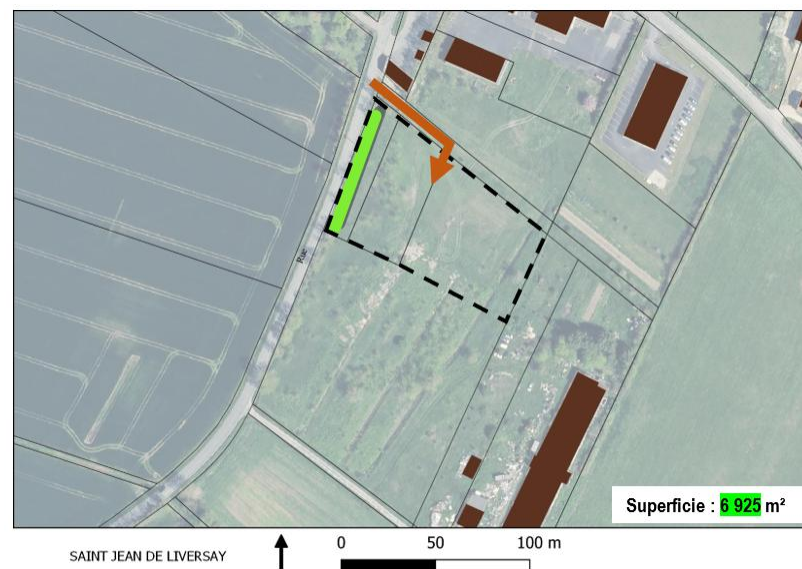


Orientations :

Il est prévu sur cette OAP l'aménagement d'un centre de secours et de l'atelier municipal

OAP sectorielle **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Orientations :

Il est prévu sur cette OAP l'aménagement d'un centre de secours et de l'atelier municipal (services techniques).

L'accès à cette zone se fera via le chemin communal situé au nord du secteur.

Il s'agira de maintenir les arbres existants et d'effectuer des plantations le long de la rue à l'ouest, tout en garantissant une bonne visibilité depuis le carrefour.

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.6 – MODIFICATIONS, CRÉATIONS D'OAP SECTORIELLES À VOCATION DE DÉPLACEMENT

Motif II.6.1 : Marans – modifier OAP sectorielle déplacement « n°1 la Gare de Marans »

Problématique : Il s'agit de mettre à jour l'OAP déplacement « n°1 la Gare de Marans » correspondant au projet de création d'un pôle multimodal au niveau de la gare de Marans.



Schéma d'intention de la Place de la Gare - document non contractuel - agence Urban Hymns – étude de programmation urbaine et mobilité PVD - SEMDAS

Avis technique et justification de la modification :

Au regard de l'état d'avancement des réflexions et pour suivre la fiche action du dispositif « Petites Villes de Demain » (fiche PVD M5.8 « aménager le pôle multimodal de la gare de Marans », voir ci-contre à gauche), il s'avère nécessaire d'actualiser cette OAP, notamment pour retirer la mention d'un passage souterrain, qui n'est plus d'actualité, mais aussi pour l'enrichir de données programmatiques importantes au niveau des orientations écrites décrivant le projet attendu. Il s'agit de créer un nœud multimodal autour de l'ancienne gare de Marans (parking automobile, stationnements vélo, arrêts bus, navettes locales et scolaires, taxis, recharges électriques...).

Incidences environnementales :

L'OAP sectorielle prend place intégralement en zone U. Elle ne crée pas d'imperméabilisation nouvelle et intègre au contraire des principes de verdissement et de revégétalisation des abords de l'ancienne gare.

De plus, ses orientations privilégient et concilient les déplacements multimodaux.

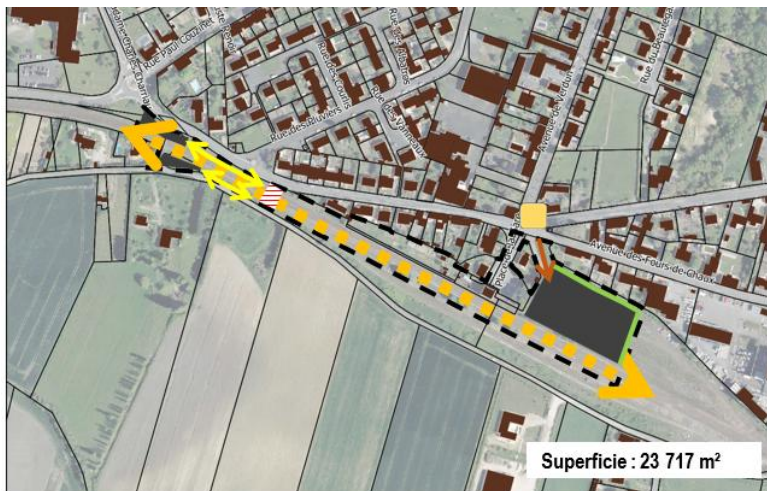
Conclusions : Les incidences sur le paysage, le patrimoine (mise en valeur de l'ancienne gare) et les déplacements (y compris alternatives à la voiture individuelle) sont **positives**.

Motif II.6.1 : Marans – Modifier OAP sectorielle déplacement « n°1 la Gare de Marans »

Extrait de l'OAP déplacement « n°1 la Gare de Marans »
AVANT la Modification

Légende complémentaire :

-  Passage souterrain
-  Parking
-  Voies ferrées



Orientations :

Face au souhait de réouverture prochaine de la gare, un réaménagement de la zone est nécessaire pour accueillir les futurs usagers du train.

Le passage souterrain est déplacé vers la gare, deux rampes seront aménagées pour permettre l'utilisation de celui-ci par les PMR. Deux parcs de stationnement à l'Ouest prendront place avec places réservées PMR au débouché des rampes. Un parking plus important sera réalisé à l'Est.

Extrait de l'OAP déplacement « n°1 la Gare de Marans »
APRES la Modification

Etat projeté : OAP n°1 - la Gare

Légende complémentaire :

-  Parking
-  Voies ferrées

Orientations : (extrait de la fiche-action M5.8 « Aménager le pôle multimodal de la gare de Marans » du dispositif Petites Villes de Demain)

Dans le cadre de l'anticipation du contournement de la ville de Marans et face au souhait de réouverture prochaine de la gare, il s'agit de penser l'aménagement d'un pôle multimodal pour la gare de Marans, en :

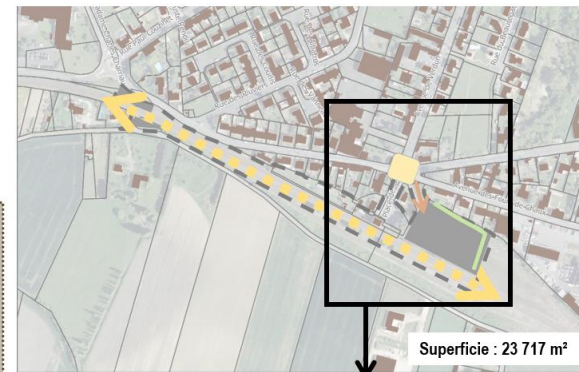
- Minimisant la place de la voiture
- Renforçant les mobilités douces et durables.
- Optimisant les stationnements
- Restructurant la desserte en transports en commun
- Favorisant l'intermodalité

La création de la Halte TER va permettre le développement d'un nœud multimodal autour de l'ancienne gare de Marans (parking automobile, stationnements vélo, arrêts bus, navettes locales et scolaires, taxis, recharges électriques, ...). La création de la Halte TER est l'occasion de remettre à plat la desserte bus du centre-ville et des établissements scolaires de la ville afin d'améliorer la lisibilité des arrêts du réseau de transports en commun et de libérer la place Cognacq d'une partie des autocars.

Incidences à l'échelle du site :

La cohabitation des différents modes de transport pourra avoir lieu en concevant un espace public sûr. Plusieurs moyens sont à disposition pour rendre ce lieu agréable et vivant, tout en assurant sa pleine sécurité : végétalisation des abords et de l'aire de stationnement, aménagement d'une place avec des assises, mise en place d'une voirie apaisée, élaboration de liaisons douces entre la gare, le Jardin du Mouj'n, le futur Parc urbain, la relation au centre-ville et au port via l'avenue de Verdun ...

L'objectif visé est de faire de cette nouvelle porte d'entrée un espace de qualité pour l'accueil des voyageurs et des touristes.



AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

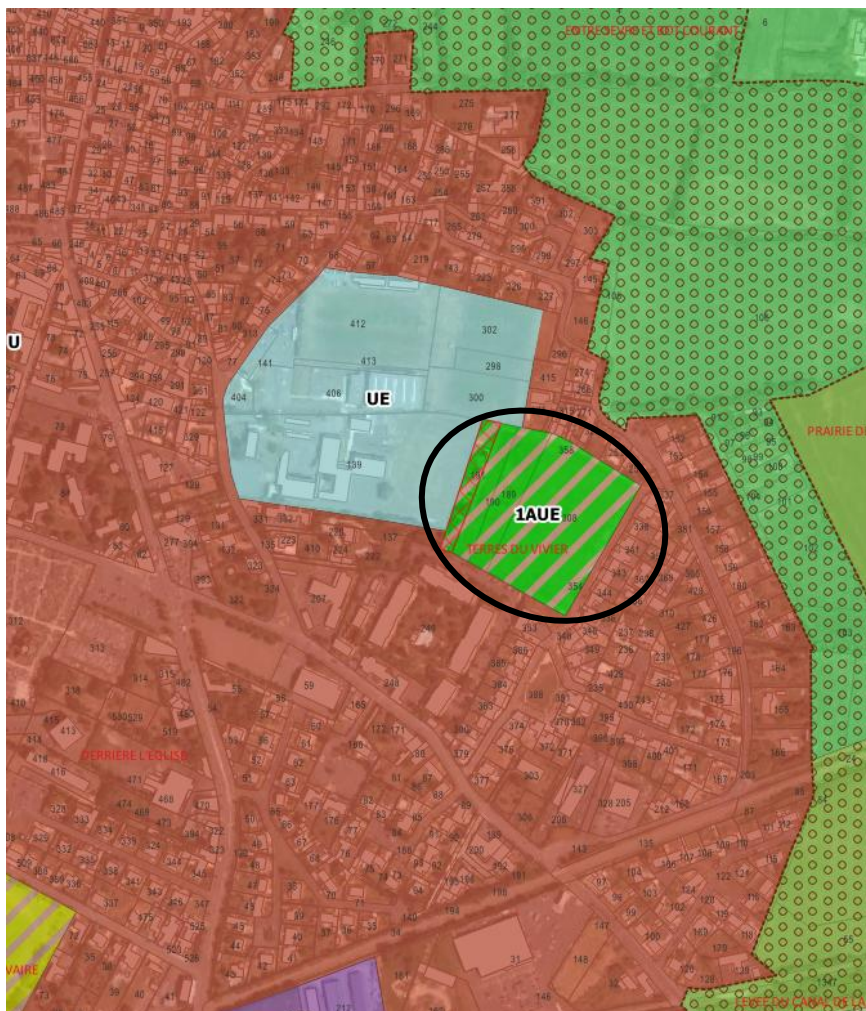
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.7 – SUPPRESSION D'UNE OAP SECTORIELLE À VOCATION HABITAT

Motif II.7.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 rue de Québec

Problématique : La collectivité a choisi de basculer la zone 1AU en 1AUE pour le projet de plateau sportif à proximité du collège. Il s'agit de supprimer l'OAP sectorielle habitat relative à l'ancienne zone 1AU.



Avis technique et justification de la modification :

Il est donc proposé de supprimer l'OAP sectorielle à vocation d'habitat n°2 « Rue de Québec » à Marans. Une nouvelle OAP sectorielle à vocation d'équipement sera créée à la place.

Incidences environnementales :

Cette modification s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la commune et de la Communauté de Communes.

Sont compris dans la présente modification de droit commun n°1 :

- Le reclassement de la zone UE (équipement) couvrant le stade au Sud de la commune en zone 1AU (habitat)
- Le reclassement de la zone 1AU (habitat) en continuité de la zone UE (collège et équipements sportifs) en 1AUE (équipements : projet plateau sportif)

En cohérence avec ces ajustements du zonage, l'OAP de la zone 1AU est supprimée et remplacée par une OAP dédiée à la zone 1AUE.

Conclusions : La suppression de l'OAP sectorielle à vocation d'habitat n°2 « Rue de Québec » a une incidence nulle sur l'environnement.

Motif II.7.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 rue de Québec

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

OAP sectorielle **APRES** la Modification



OAP n°2

OAP n°4

OAP n°3

OAP n°1



OAP n°4

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

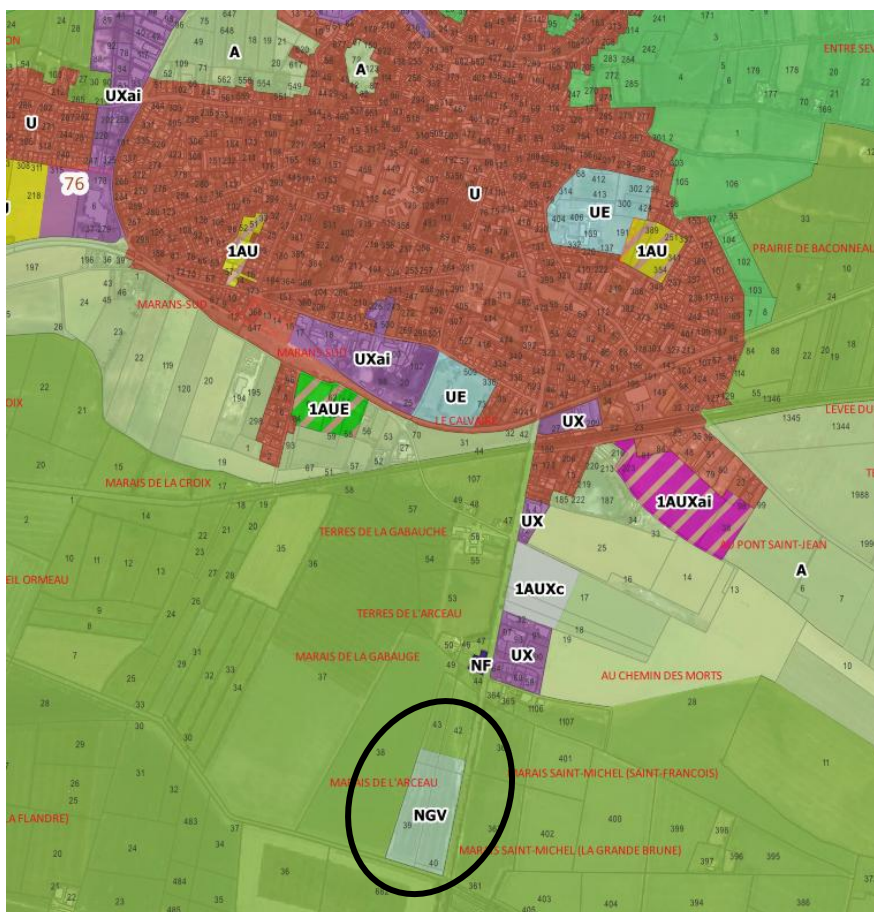
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

II.8 – SUPPRESSION D'UNE OAP SECTORIELLE À VOCATION ÉQUIPEMENT

Motif II.8.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 NGV « aire d'accueil des gens du voyage »

Problématique : La collectivité a souhaité supprimer le STECAL NGV, car il n'est plus d'actualité. Il est donc nécessaire de supprimer également les éléments prescriptifs s'y rapportant, notamment l'OAP sectorielle.



Avis technique et justification de la modification :
L'aire d'accueil des gens du voyage, initialement prévue route de La Rochelle, objet d'un STECAL dans le PLUi-H en vigueur, devait prendre place sur une propriété privée à acquérir, afin de répondre aux obligations de la Communauté de communes issues du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Charente-Maritime.

La Communauté de communes Aunis Atlantique a eu l'opportunité de devenir propriétaire d'une parcelle appartenant au département de la Charente-Maritime. Une aire de grand passage, d'accueil des gens du voyage, a donc été réalisée sur cette parcelle, route de Saint-Jean de Liversay, au lieu-dit Terre du Grand Beauregard.

Il s'agit donc de supprimer l'OAP associée au STECAL NGV.

En parallèle, le règlement écrit a été revu, afin de retirer les pages relatives à ce secteur NGV.

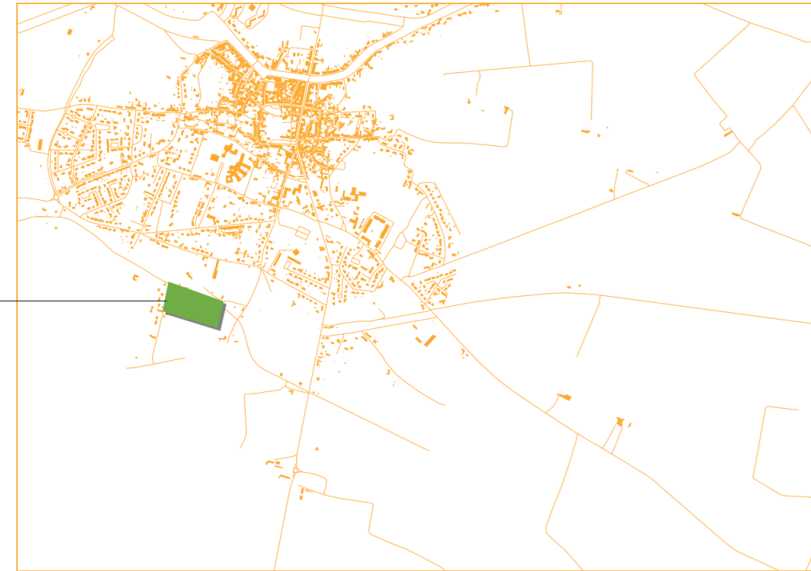
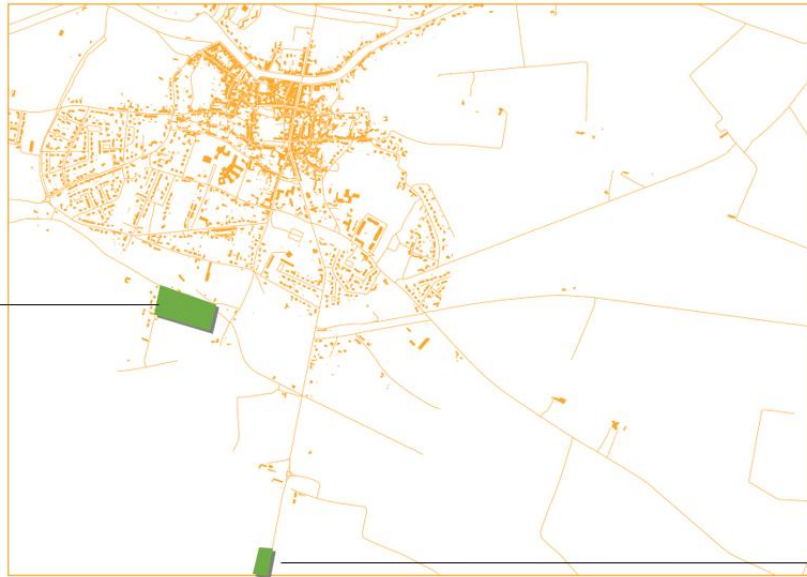
Incidences environnementales :

Conclusions : La suppression de ce STECAL NGV a une incidence nulle sur l'environnement.

Motif II.8.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 NGV « aire d'accueil des gens du voyage »

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

OAP sectorielle **APRES** la Modification



A noter : l'intégralité des éléments de l'OAP n°2 a été supprimée du dossier d'OAP, à savoir : les éléments de contexte, les prescriptions et les éléments issus de la dérogation à la Loi Barnier.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

III. EVOLUTION DE ZONAGE

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

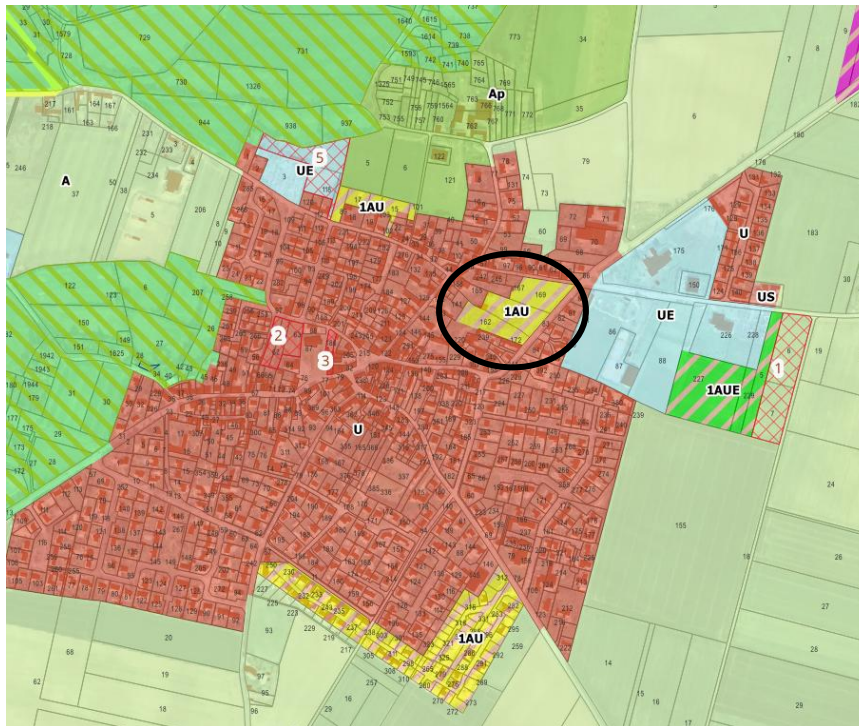
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

III.1 – ÉVOLUTION DE ZONAGE

Motif III.1.1 : Andilly – Réduire emprise zone 1AU « rue de la Paix »

Problématique : La collectivité souhaite réduire l'emprise de la zone 1AU.

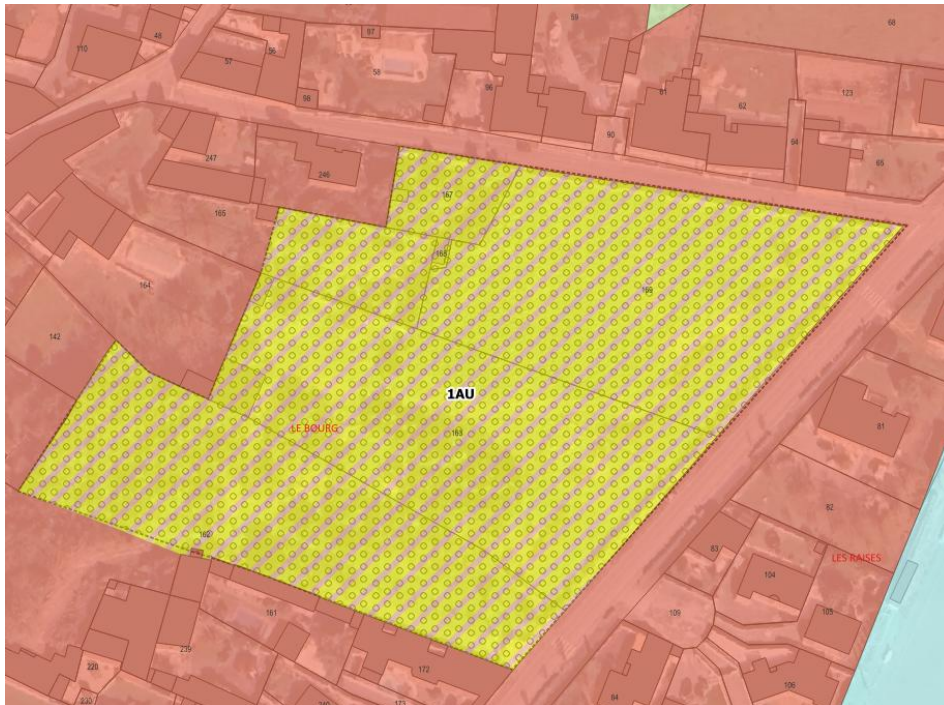


Avis technique et justification de la modification : Il est proposé de détacher deux terrains de cette zone 1AU. Il s'agit des parcelles AA167 et AA165 (partiellement). Il s'agit de parcelles boisées, situées à l'arrière d'un muret en pierre voisinant une propriété habitée. Il convient de maintenir ces parcelles en dehors du secteur à aménager, car il semble difficile de les intégrer à une réflexion d'aménagement d'ensemble, elles forment un ensemble avec les propriétés habitées voisines.

Incidences environnementales : Cette modification consiste en une simple réduction de l'emprise de la zone 1AU au sein de l'emprise initialement inscrite au PLUiH, sans consommation de surface nouvelle. Cette nouvelle délimitation évite des fonds de jardins boisés.
Conclusions : Cette modification s'inscrit dans une démarche d'évitement et a une incidence **positive** sur la consommation d'espace.

Motif III.1.1 : Andilly - Réduire emprise zone 1AU « rue de la Paix »

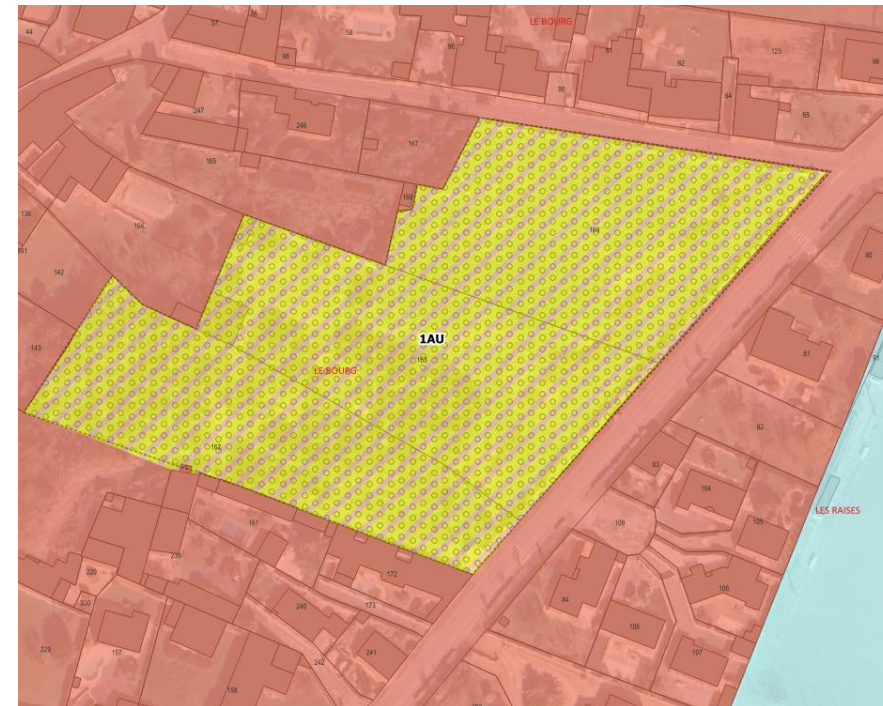
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AU : 15 076 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

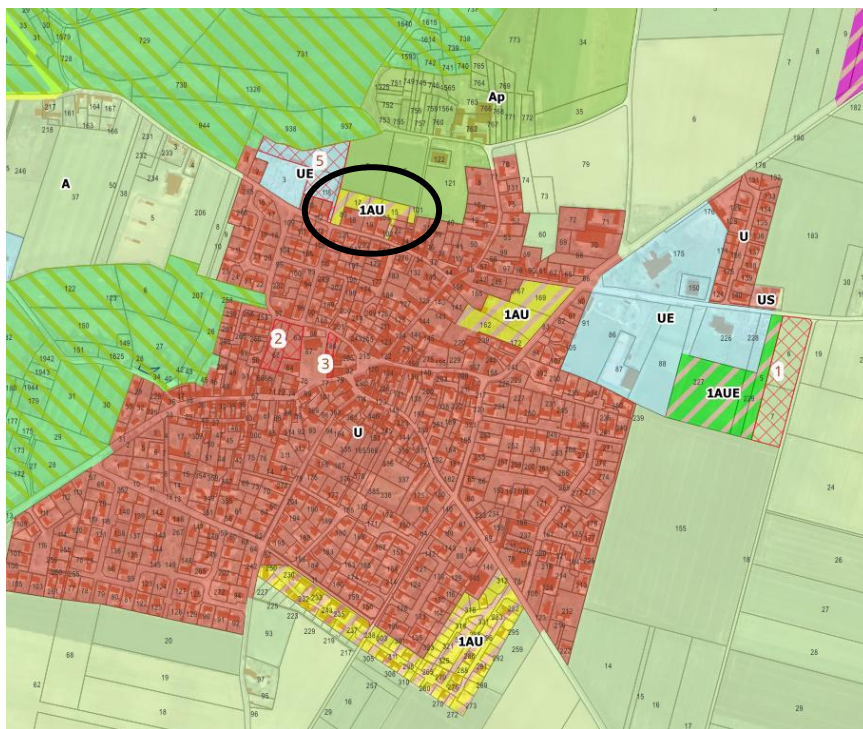
(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)



Surface zone 1AU : 13 664 m²

Motif III.1.2 : Andilly – Réduire emprise zone 1AU « rue Château Musset »

Problématique : La collectivité souhaite réduire l'emprise de la zone 1AU.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de basculer une partie de la zone 1AU en U. La partie concernée par ce « déclassement » représente une bande d'environ 10mx23m. Ceci est justifié par un projet de densification sur les parcelles AB23 et AB15.

La parcelle AB23 est difficilement aménageable, du fait de sa configuration (parcelle peu profonde) et du fait qu'elle est partiellement occupée par un principe d'accès (sur sa partie Ouest) pour mener à la zone 1AU en arrière plan. En effet, l'implantation d'un logement n'y est pas évidente, dès lors que l'on souhaite maximiser les apports solaires et permettre un aménagement qualitatif des abords de ce logement (jardin). Afin de permettre la réalisation qualitative de ce projet de densification de la parcelle AB23, il est proposé d'en agrandir l'emprise de projet en ajoutant cette bande de 10mx23m située sur la parcelle AB15, sans que cela ne vienne compromettre l'aménagement global de la zone 1AU située au nord et à l'Ouest et sans obérer l'accès commun prévu sur la parcelle AB23 dans l'OAP rattachée à ce secteur.

Incidences environnementales :

Cette modification s'inscrit dans le cadre d'un reclassement d'une bande de la zone 1AU en zone U (projet de densification sur les parcelles AB23 et AB15).

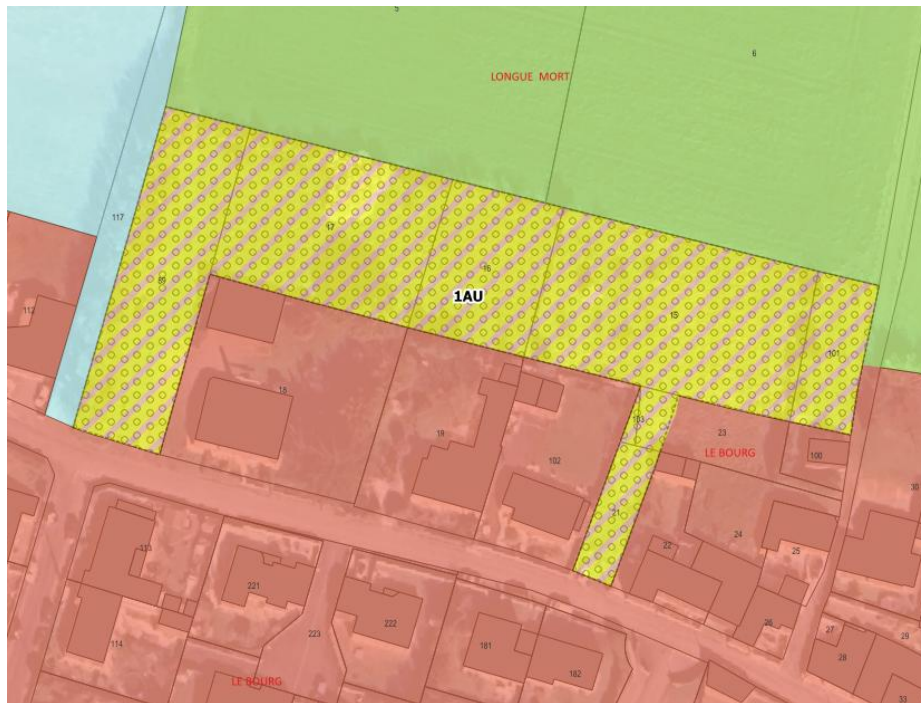
Conclusions : L'emprise conserve sa constructibilité et le bilan en logements reste inchangé. L'incidence est donc nulle.

Motif III.1.2 : Andilly – Réduire emprise zone 1AU « rue Château Musset »

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(l'élément en surligné vert correspond à l'élément écrit modifié)



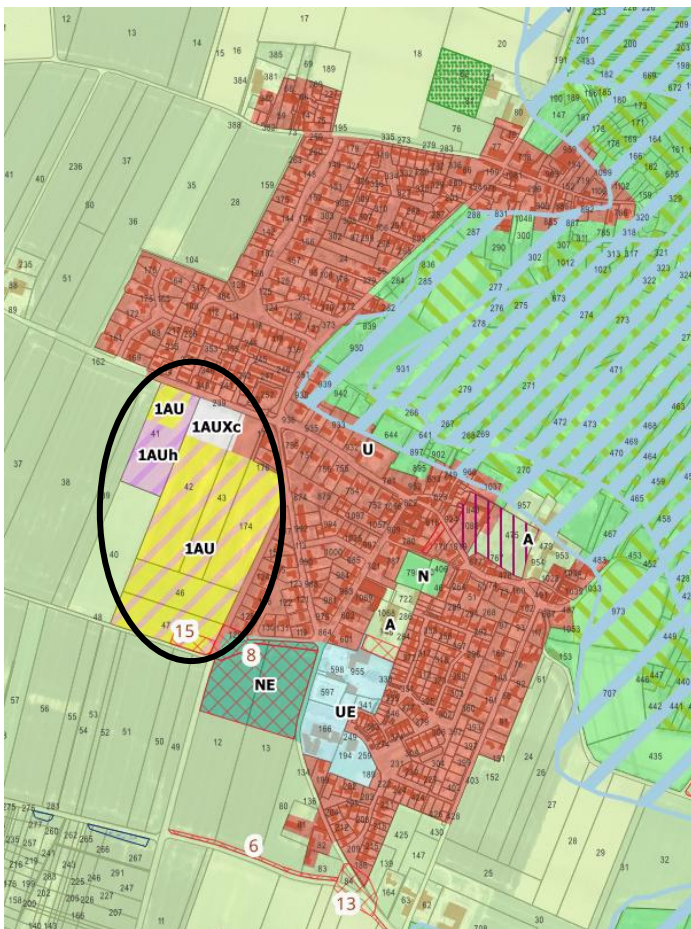
Surface zone 1AU : 5 353 m²



Surface zone 1AU : 5 125 m²

Motif III.1.3 : Angliers – Revoir zonage secteur Fief Basseuilles

Problématique : La collectivité souhaite revoir la répartition des zonages au sein de ce secteur (tout en respectant l'emprise globale).



Avis technique et justification de la modification :

La collectivité a engagé des réflexions sur l'aménagement global de ce secteur.

Elle souhaite basculer un secteur UXai de 2577m² du bourg en U afin de pouvoir offrir une certaine mixité fonctionnelle en transition avec la vocation des zones attenantes (commerciale et habitat). Il s'agit ainsi de permettre l'accueil d'un espace de show-room pour le garage automobile situé à proximité immédiate (en zone U), des activités libérales et quelques logements.

De plus, tout en maintenant les emprises en zone à urbaniser, il est proposé de revoir le zonage de ce secteur afin d'adapter le programme de ces futurs secteurs d'aménagement aux réflexions d'aménagement en cours, notamment pour la création d'un projet intergénérationnel (dans la zone 1AUh).

Cette zone 1AUh serait réduite afin de permettre la création d'une zone 1AU en limite Nord-Ouest de celle-ci, pour l'accueil de logement et d'une zone de stationnement mutualisée avec la zone commerciale attenante.

En revanche, les objectifs de production de logements et de densité minimale à respecter restent identiques.

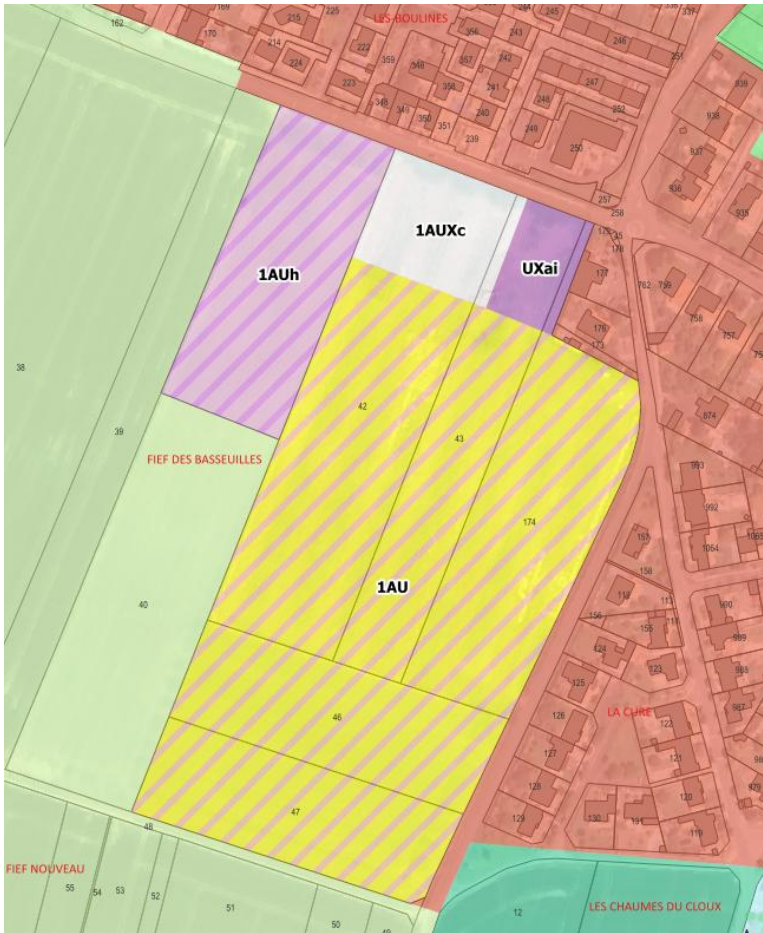
Incidences environnementales :

Cette modification ne change ni les emprises urbanisables, ni les objectifs de production de logements.

Conclusions : La modification de l'OAP n'occasionne aucune incidence notable sur l'environnement.

Motif III 1 3 - Angliers - Revoir zonage secteur Fief Basseuilles

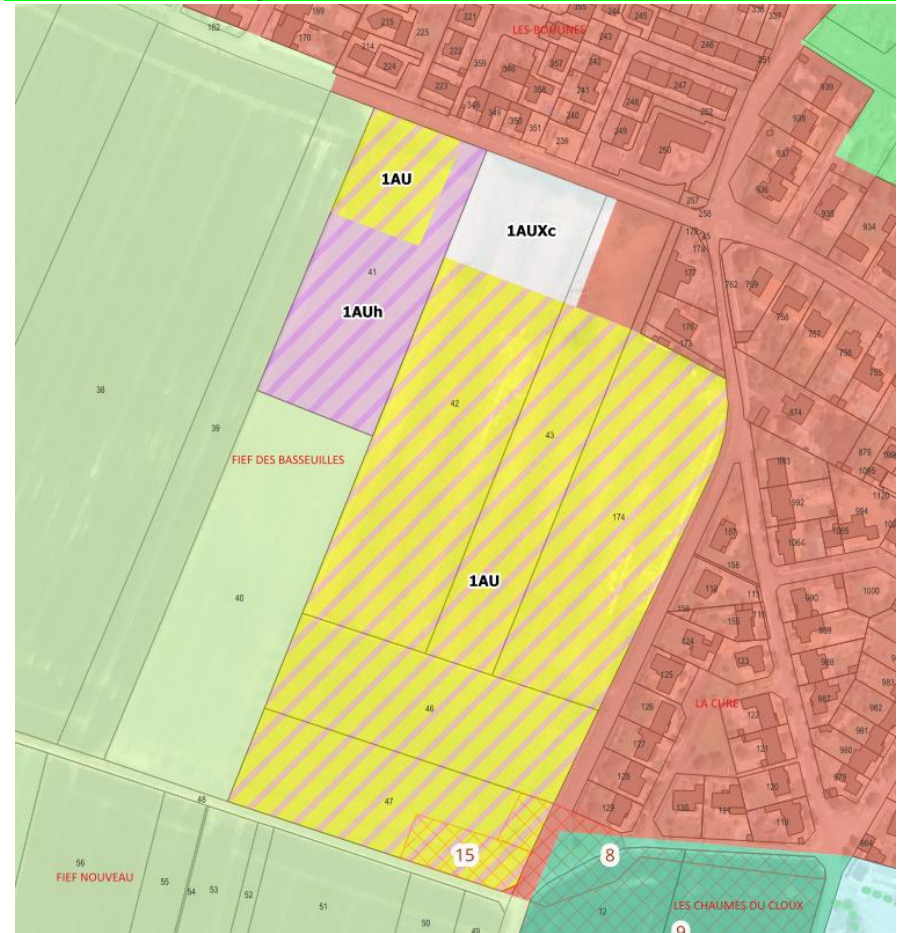
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface grande zone 1AU : 57 364 m²
Surface zone 1AUh : 11 952 m²
Surface zone UXai : 2577 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

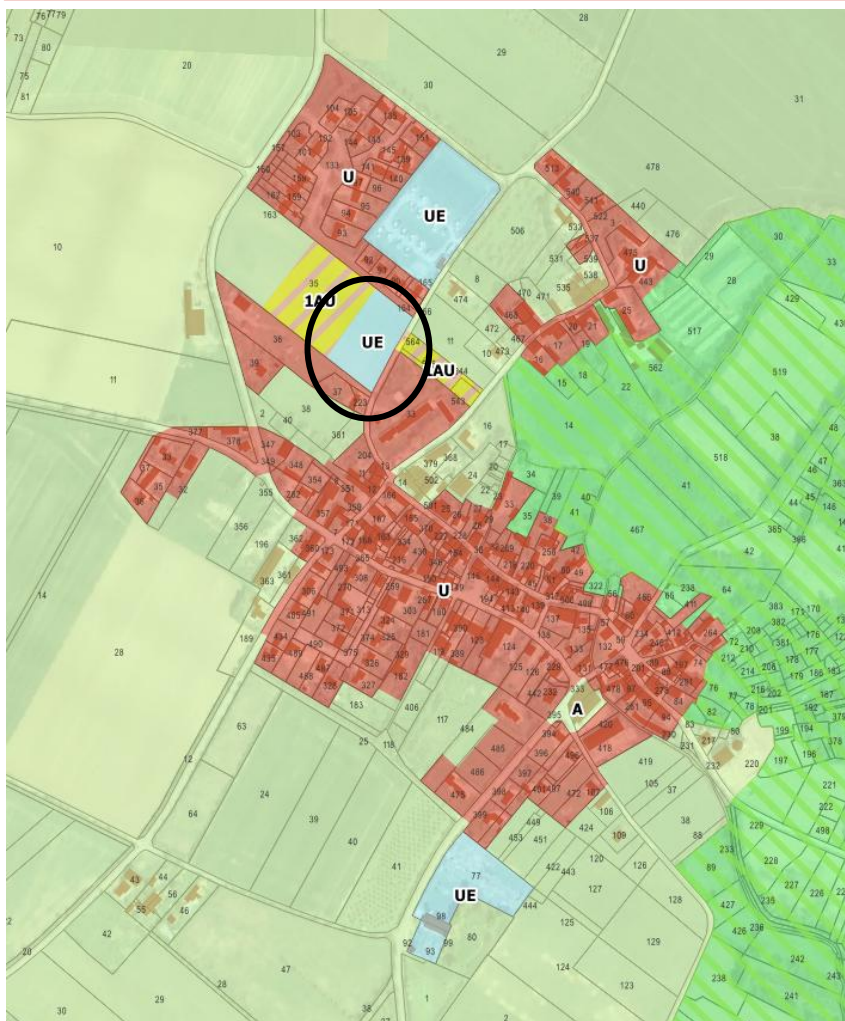
(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface grande zone 1AU : 57 364 m²
Surface zone 1AUh : 8 556 m²
Surface petite zone 1AU créée : 3 396 m²
Surface zone UXai : 0 m²

Motif III.1.4 : Cram-Chaban – Suppression UE pour basculement 1AU

Problématique : La collectivité souhaite basculer une zone UE en 1AU (agrandir la zone 1AU vers l'Est).



Avis technique et justification de la modification :

Le secteur UE, zone d'équipements, devait accueillir l'extension de l'école communale, un terrain de foot et une cantine scolaire. La collectivité a revu ses projets, le pôle scolaire est désormais prévu sur un autre espace, elle souhaite donc intégrer ce secteur UE à la zone 1AU située à proximité immédiate afin de développer un secteur d'habitat plus important.

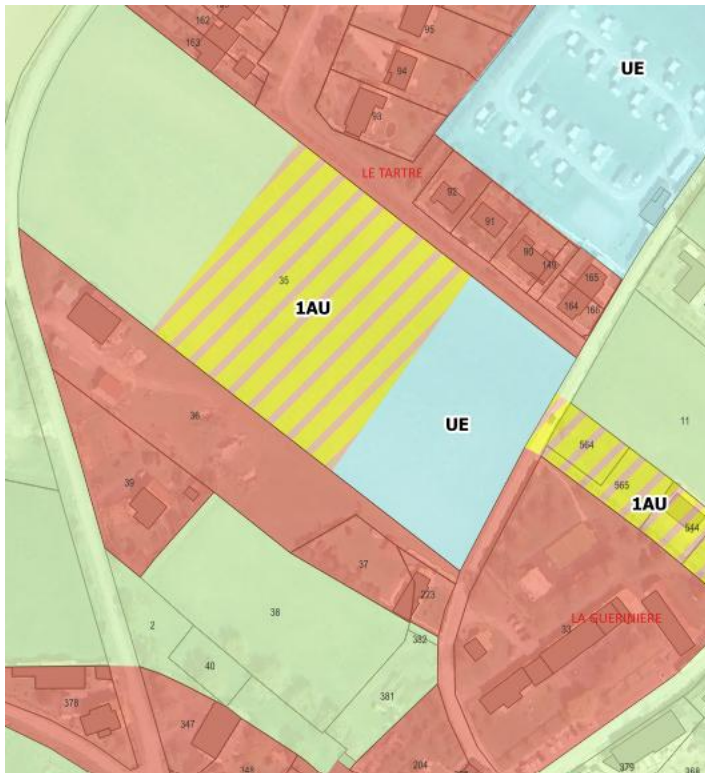
Incidences environnementales :

La suppression de la zone UE « équipements » s'accompagne d'une augmentation de la zone 1AU et de la production en logements. L'emprise totalisant les zones UE et 1AU est égale à la zone 1AU après modification. Par conséquent, l'emprise de l'OAP (modifiée dans le cadre de la présente modification de droit commun n°1) reste inchangée.

Conclusions : Les incidences tendent à être **positives** au regard de la production en logements et l'optimisation de l'espace urbanisable.

Motif III.1.4 : Cram-Chaban – Suppression UE pour basculement 1AU

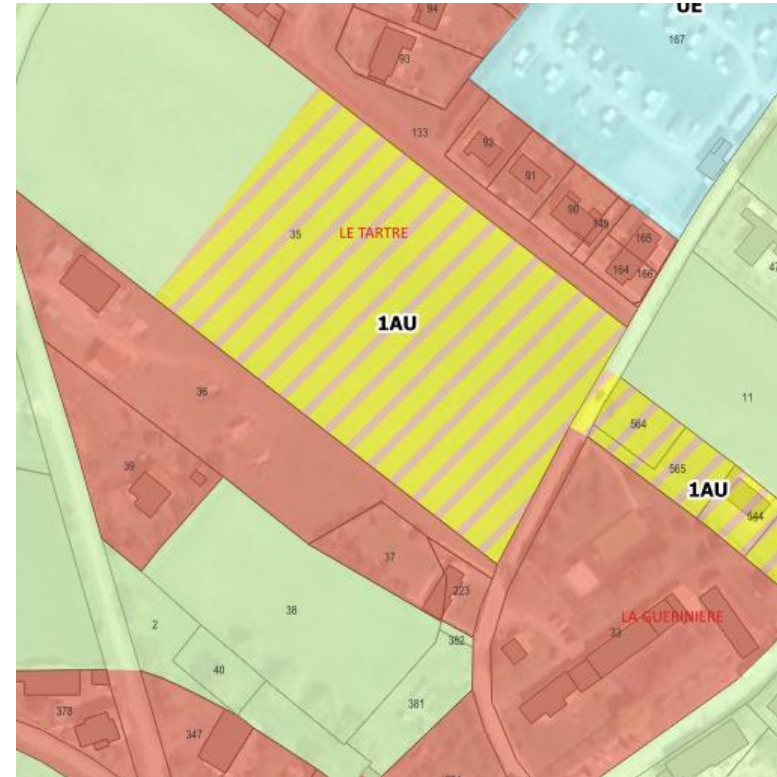
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AU : 8 918 m²
Surface zone UE : 5 854 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

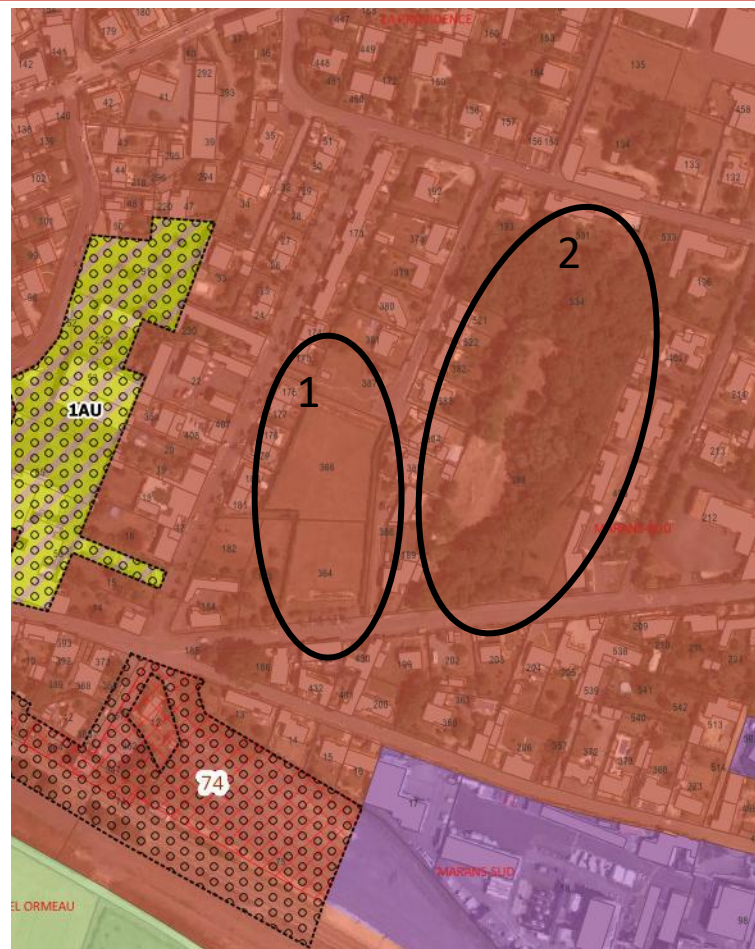
(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone 1AU : 14 772 m²
Surface zone UE : 0 m²

Motif III.1.5 : Marans – création zones naturelles (parcs urbains) au sein zone U

Problématique : La collectivité souhaite créer des zones naturelles au sein des zones urbaines, afin de tenir compte de la dominante végétale et naturelle de certains secteurs et d'en garantir le maintien en espace végétalisé contribuant à la végétalisation de ce cœur de ville.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de basculer deux zones de U en N, correspondant à 2 parcs urbains (jardin du Moulin et terrain de vélocross), ainsi que la jonction entre ces deux parcs.

Le site occupé par l'association de vélocross (site 1 sur le plan ci-contre) est une ancienne carrière boisée. Le projet est d'y réaliser le prolongement du jardin du Moulin (site 2 sur le plan ci-contre), situé à proximité pour l'aménagement d'un grand parc urbain.

Le classement de ces deux zones (site 1 et 2 sur le plan ci-contre) en N suit l'objectif de renaturation des espaces urbains et de création d'îlots de fraîcheur en plein cœur de ville.

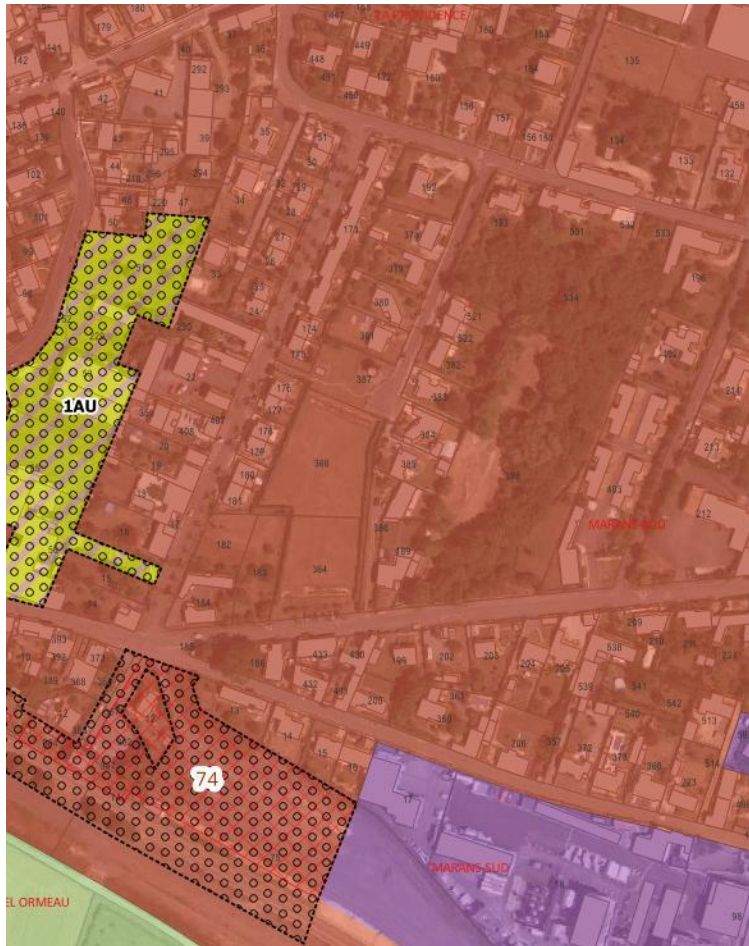
Incidences environnementales :

Le classement en N protège la dominante naturelle et végétalisée de ces deux parcs urbains.

Conclusions : Cette modification a une incidence **positive** sur l'environnement (trame verte en enveloppe urbaine, espaces de respiration, qualité paysagère du bourg, îlots de fraîcheur, infiltration des eaux pluviales, etc.)

Motif III 1 5 - Marans - création zones naturelles (parcs urbains) au sein zone U

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone N : 0 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

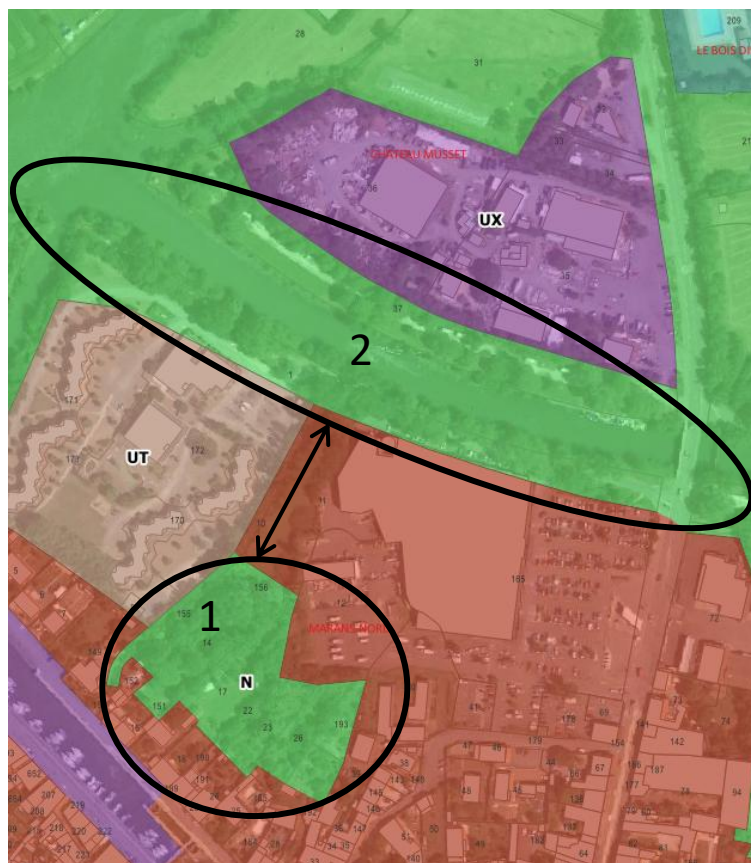
(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone N : 232 959 m²

Motif III.1.6 : Marans - création zone naturelle - Petit bras de Sèvre

Problématique : La collectivité souhaite délimiter une bande de zone N au sein de la zone urbaine (au Nord du centre-ville de Marans, près du Port), de manière à pouvoir assurer une liaison entre deux secteurs à dominante naturelle (souci de cohérence et de continuité).



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de délimiter une bande en N de manière à pouvoir relier la zone naturelle au Sud (site 1 sur le plan ci-contre) et la Sèvre Niortaise (site 2 sur le plan ci-contre).

Le classement de cette bande en N (au lieu du U initial) concernera la parcelle AB10, correspondant à un « petit bras » de la Sèvre. Cela semble plus cohérent et permet de suivre l'objectif d'assurer une continuité écologique et paysagère, notamment aux abords de la Sèvre Niortaise et contribue donc à la recherche de végétalisation et d'accès à la nature depuis le cœur de ville.

Incidences environnementales :

La zone N en vigueur couvre un ensemble de fonds de jardins et espaces verts en milieu urbain (1) et la Sèvre Niortaise et ses rives végétalisées (2).

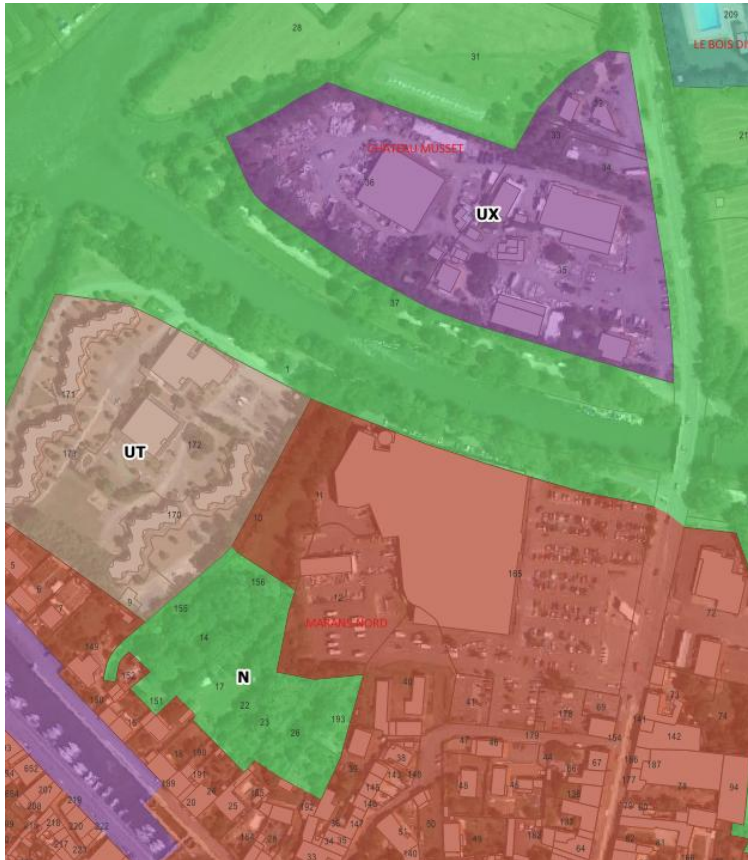
Ces deux espaces sont connectés par un corridor écologique formé par un canal végétalisé. Son rôle dans la trame verte et bleue justifie son classement en zone N.

Conclusions : Les incidences sont **positives** au regard de la trame verte et bleue.



Motif III.1.6 : Marans - création zone naturelle - Petit bras de Sèvre

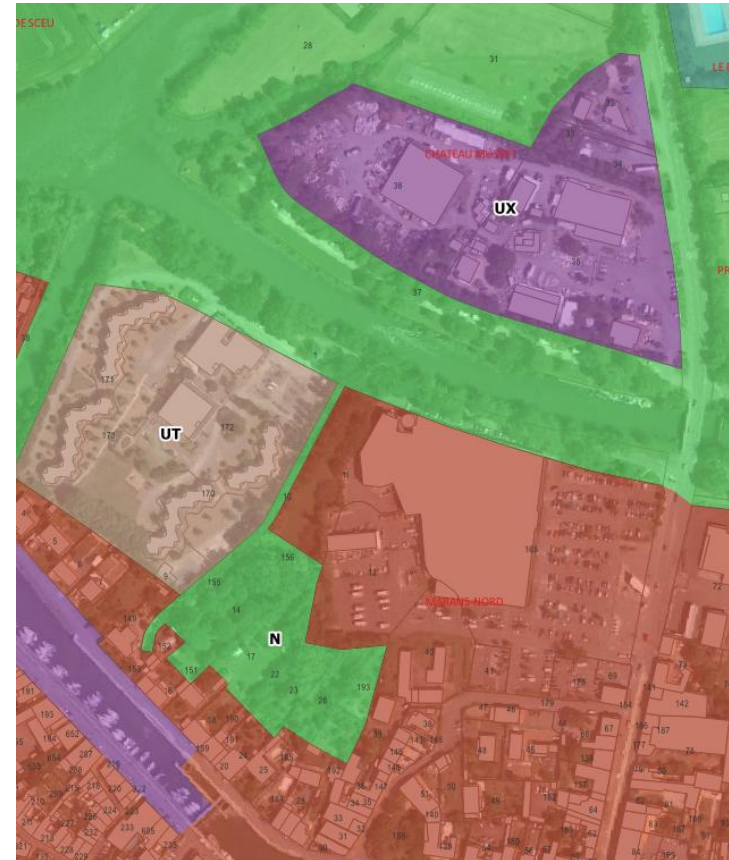
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone N (zone Sud uniquement) : 10 589 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

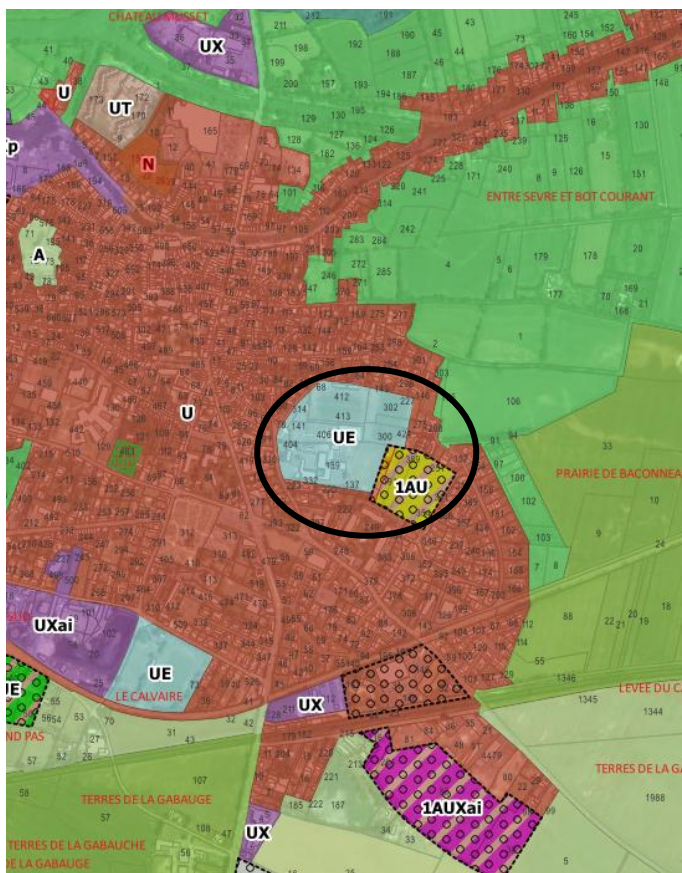
(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone N (zone Sud et bande ajoutée uniquement) :
11 092m²

Motif III.1.7 : Marans – Passage zone 1AU en 1AUE (plateau sportif)

Problématique : La collectivité souhaite regrouper les équipements sportifs près du collège en déplaçant le stade de foot existant au Sud de la commune. Il est donc nécessaire de revoir la vocation des zones autour du collège, de manière à permettre à ce projet de regroupement des équipements sportifs de voir le jour.



Avis technique et justification de la modification : Il est proposé de remplacer la zone 1AU avec OAP sectorielle à vocation d'habitat (OAP n°2 rue de Québec) par un secteur 1AUE avec OAP à vocation d'équipement (pour l'accueil du futur plateau sportif, en lien avec le collège).

Incidences environnementales :

Cette modification s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la commune et de la Communauté de Communes.

Sont compris dans la présente modification de droit commun n°1 :

- Le reclassement de la zone UE (équipement) couvrant le stade au Sud de la commune en zone 1AU (habitat)
- Le reclassement de la zone 1AU (habitat) en continuité de la zone UE (collège et équipements sportifs) en 1AUE (équipement : projet plateau sportif)

En cohérence avec ces ajustements du zonage, l'OAP de la zone 1AU est supprimée et remplacée par une OAP dédiée à la zone 1AUE.

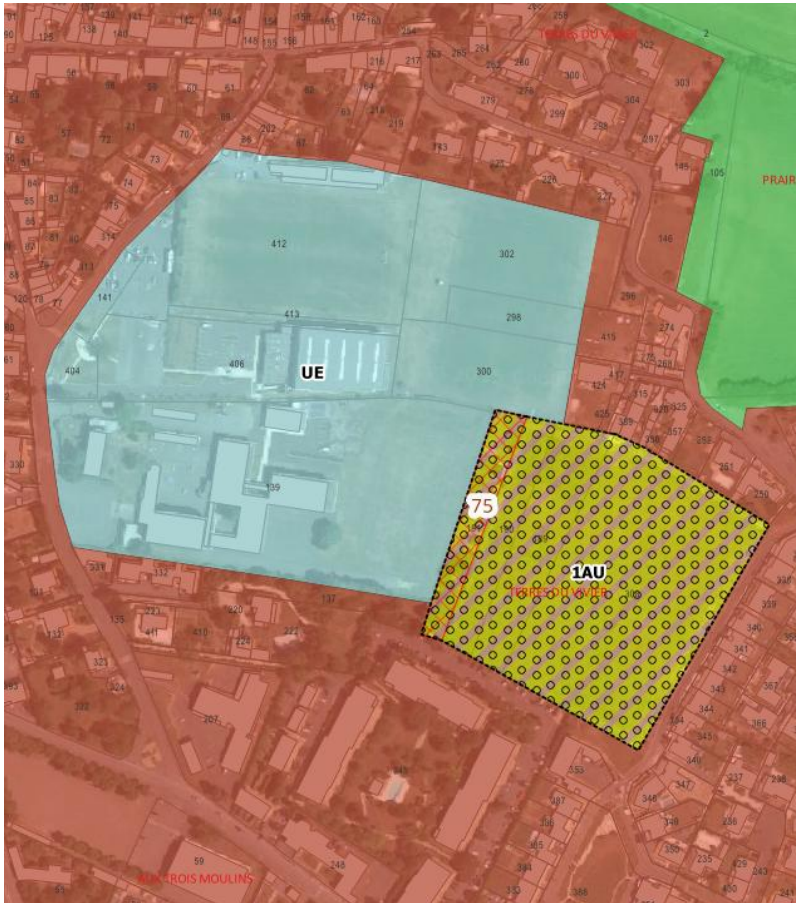
Conclusions : L'emprise de la zone à urbaniser et de son OAP restant inchangée, les incidences sur l'environnement sont nulles. Elles tendent même à être positives au regard du cadre de vie et de l'optimisation des déplacements (regroupement des équipements sportifs près du collège).

Motif III.1.7 : Marans – Passage zone 1AU en 1AUE (plateau sportif)

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



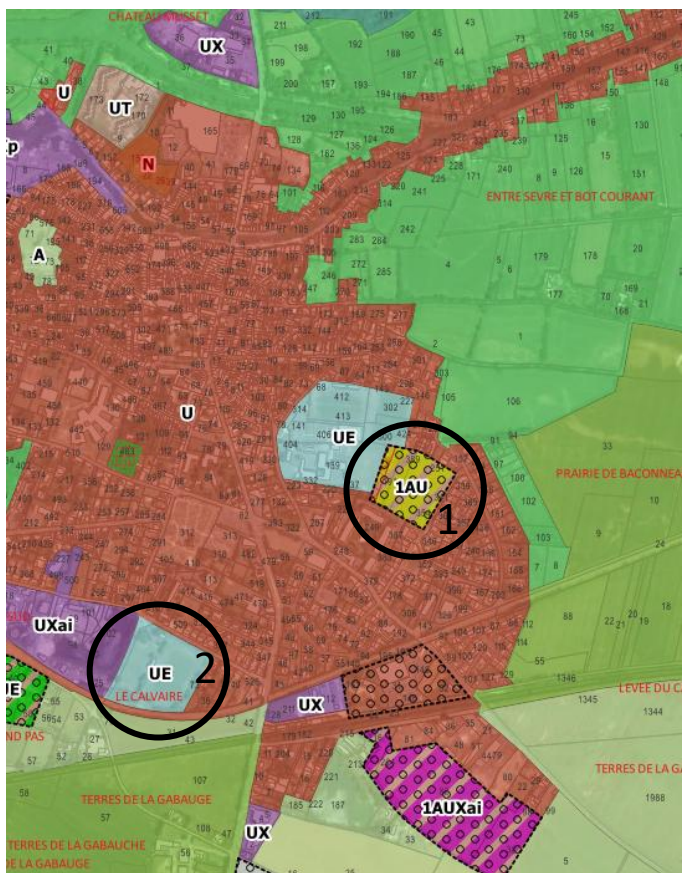
Surface zone 1AU : 22 107 m²
Surface zone 1AUE : 0 m²



Surface zone 1AU : 0 m²
Surface zone 1AUE : 22 107 m²

Motif III.1.8 : Marans – Passage zone UE (stade foot) en 1AU

Problématique : La collectivité souhaite déplacer le stade de foot existant au Sud de la commune. Il est donc nécessaire de revoir la vocation de la zone de l'ancien terrain de foot, qui devrait accueillir une opération à vocation d'habitat.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de remplacer la zone UE correspondant à l'actuel terrain de foot (site 2 sur le plan ci-contre) par une zone 1AU (qui correspond au déplacement de la zone 1AU située initialement près du collège et qui va finalement être vouée au projet de plateau sportif).

La zone 1AU actuelle (site 1 sur le plan ci-contre), qui va basculer en 1AUE pour le plateau sportif, représentait une surface de 22 107 m². La future zone 1AU (à l'emplacement du stade de foot actuel) représente quant à elle une surface de 31960 m². Nous considérons donc que nous restons sur des gabarits de zones d'habitat proches en termes de surface et cela reste au sein de l'enveloppe urbaine.

Incidences environnementales :

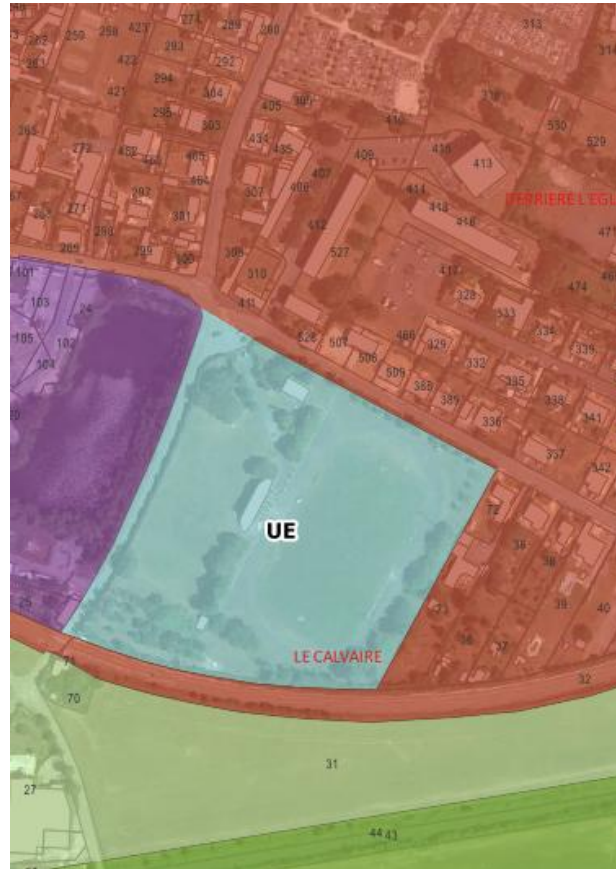
Cette modification s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la commune et de la Communauté de Communes. Sont compris dans la présente modification de droit commun n°1 :

- Le reclassement de la zone UE (équipement) couvrant le stade au Sud de la commune en zone 1AU (habitat)
- Le reclassement de la zone 1AU (habitat) en continuité de la zone UE (collège et équipements sportifs) en 1AUE (équipement : projet plateau sportif)

Conclusions : Au regard des emprises similaires, des surfaces artificialisées et des objectifs de production de logements, le reclassement de la zone UE en 1AU a une incidence nulle sur l'environnement.

Motif III.1.8 : Marans – Passage zone UE (stade foot) en 1AU

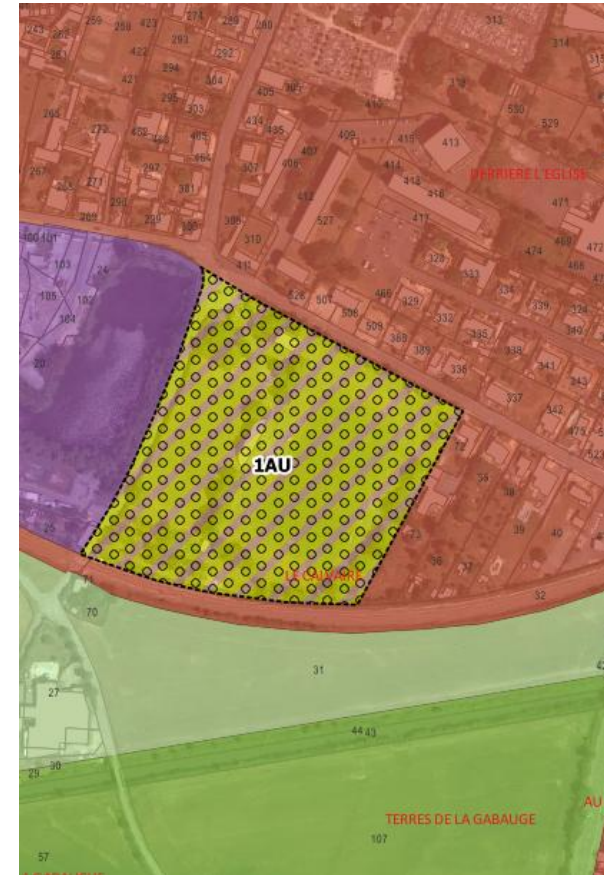
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone UE : 31 960 m²
Surface zone 1AU : 0 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

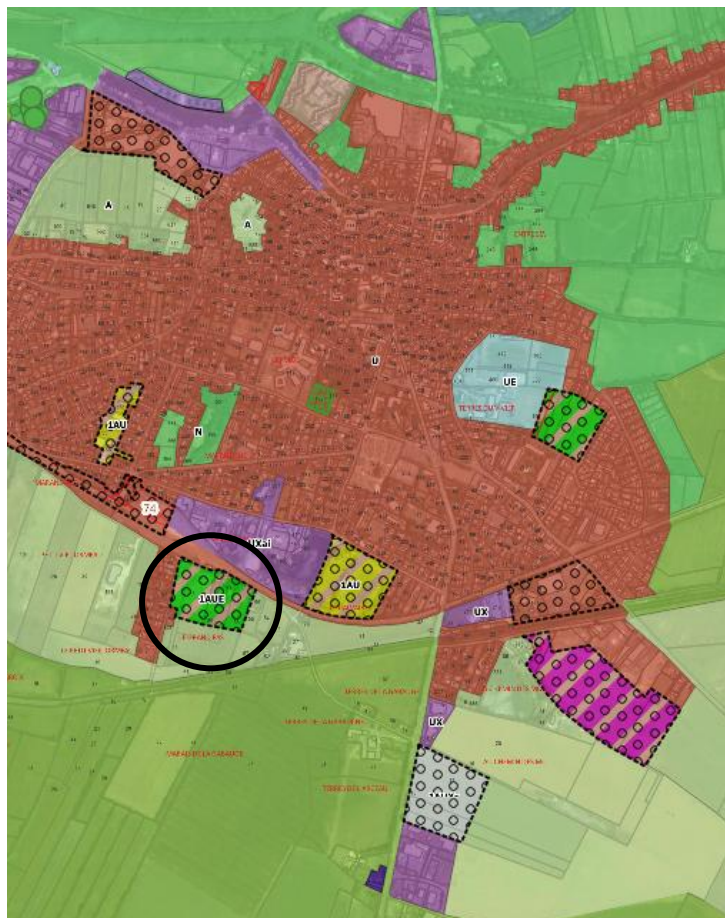
(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone UE : 0 m²
Surface zone 1AU : 31 960 m²

Motif III.1.9 : Marans – Réduire zone 1AUE (services techniques)

Problématique : La collectivité souhaite diminuer un secteur 1AUE (secteur Vieil Ormeau) au sud du centre-ville, afin d'être en cohérence avec les limites des propriétés communales.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de diminuer la zone 1AUE au profit de la zone A pour correspondre à l'emprise des propriétés communales et en lien avec le projet de services techniques. Le projet consiste en la création d'un local de stockage pour les services techniques et les associations, avec l'installation de panneaux photovoltaïques.

Incidences environnementales :

Conclusions : La réduction des surfaces consommées et le potentiel de développement des énergies renouvelables s'accompagnent d'une incidence **positive** sur l'environnement.

Motif III.1.9 : Marans – Réduire zone 1AUE (services techniques)

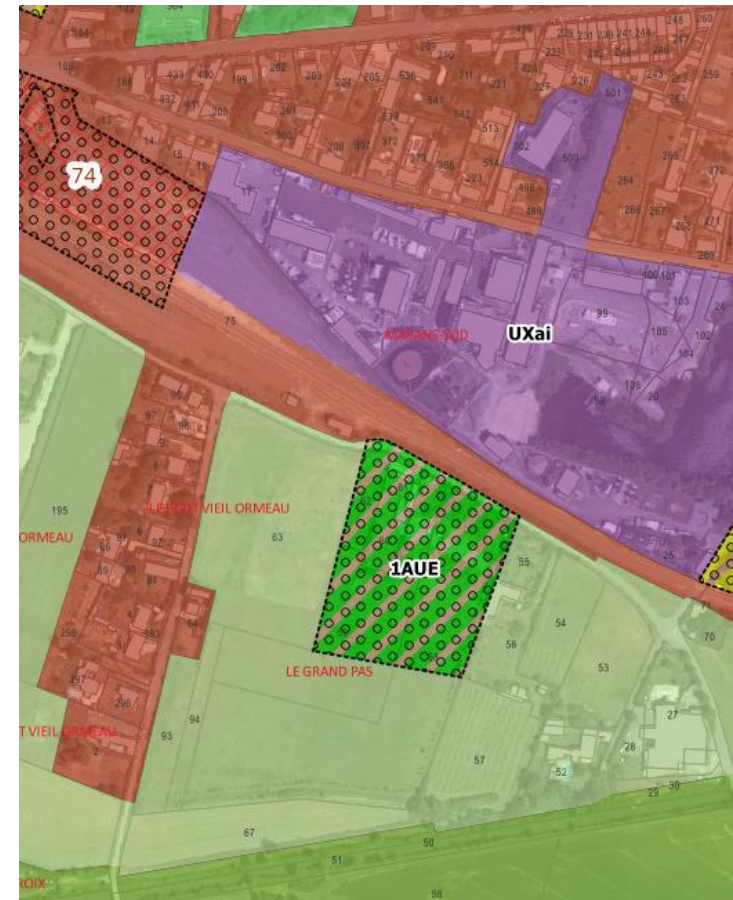
Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone 1AUE : 28 338 m²



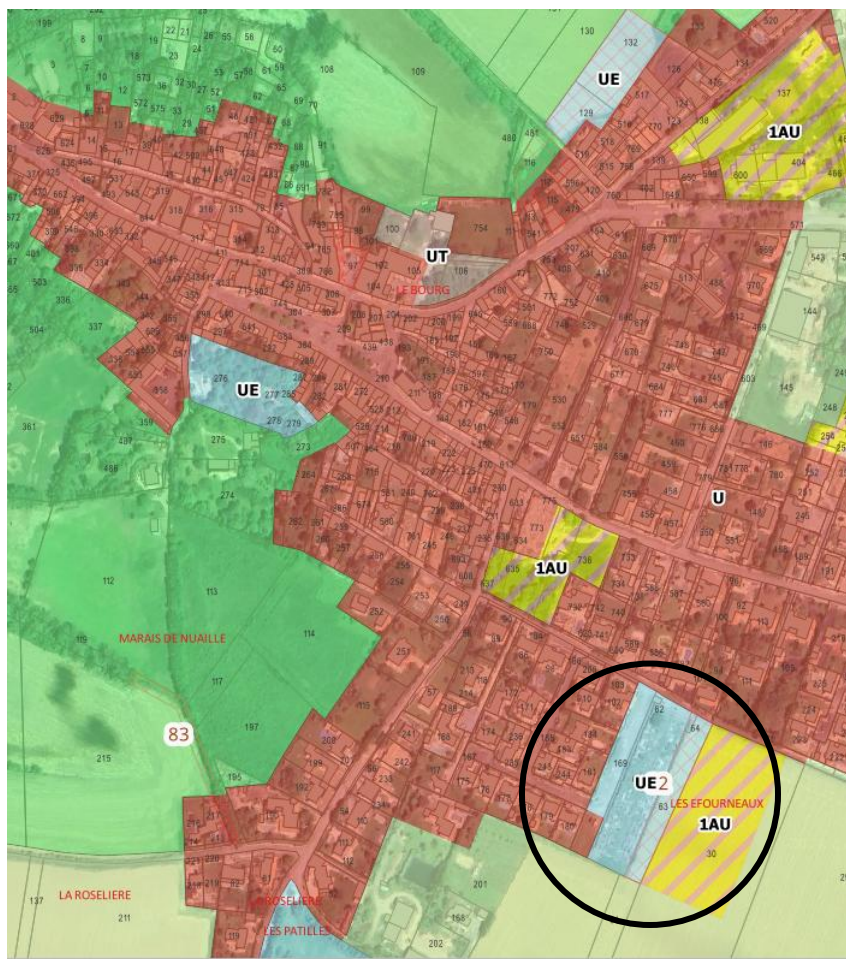
Surface zone 1AUE : 14 476 m²

A noter : la délimitation de l'OAP lisière urbaine est également revue en conséquence.

Motif III.1.10 : Nuillé – réduire zone UE au profit zone U (cimetière)

Problématique : La collectivité souhaite réduire la zone UE située près du cimetière et donc basculer la parcelle ZR169 en U, car l'emplacement réservé n°82 (qui a pour désignation « extension du cimetière ») s'avère finalement suffisant pour l'extension de ce cimetière.

Avis technique et justification de la modification : Il est proposé de basculer la parcelle ZR169 du zonage UE en U. L'emplacement réservé n°82 est quant à lui maintenu et reste zoné en UE car accueillera l'extension du cimetière, au besoin.



Incidences environnementales : La bande reclassée de UE à U est anthropisée. Son classement en UE n'étant plus d'actualité, un zonage U, en continuité de l'existant, est justifié.
Conclusions : Cette modification a des incidences nulles sur l'environnement.

Motif III.1.10 : Nuillé – réduire zone UE au profit zone U (cimetière)

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone UE : 8 291 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

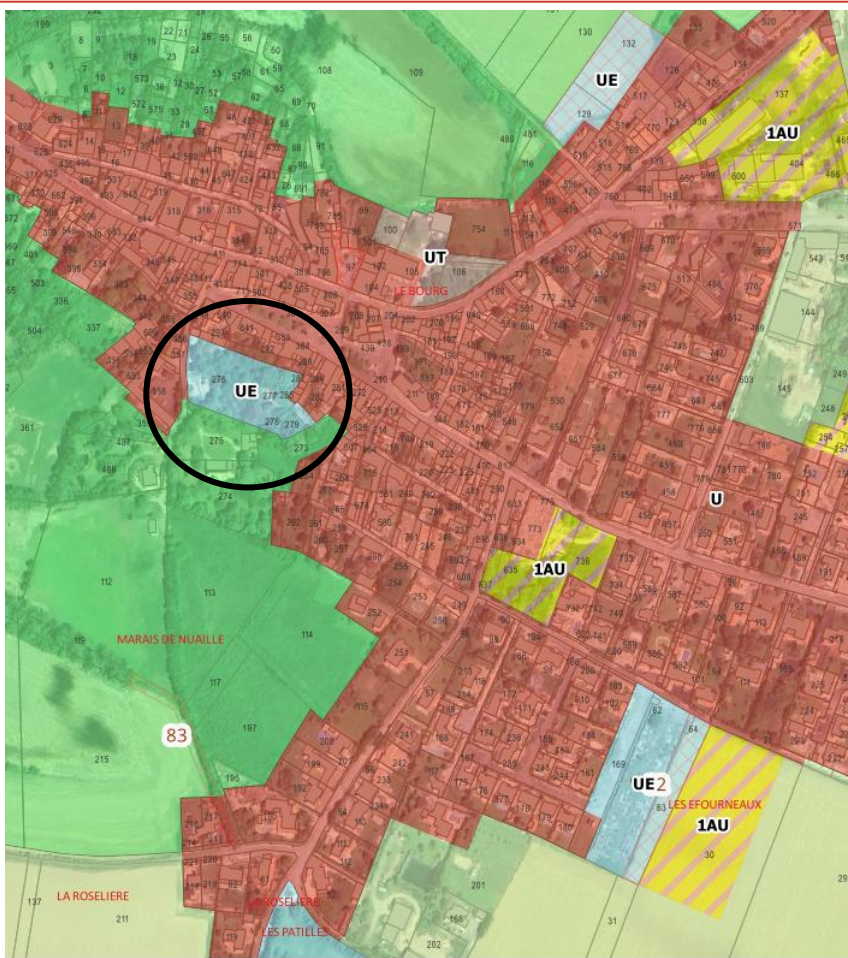
(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone UE : 6 670 m²

Motif III.1.11 : Nuillé – réduire zone UE au profit zone N

Problématique : La collectivité souhaite réduire la zone UE située à l'Ouest du bourg, afin d'intégrer 3 parcelles boisées dans la zone N. Ces trois parcelles sont par ailleurs comprises dans un secteur remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

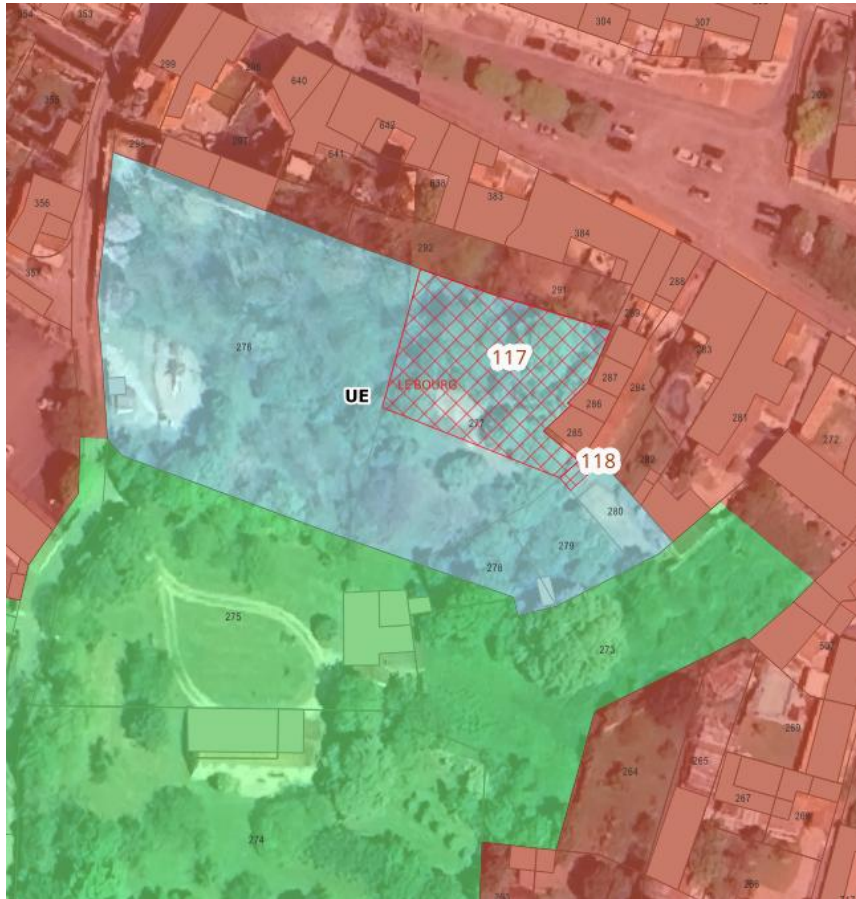


Avis technique et justification de la modification :
Il est proposé de basculer les trois parcelles (AA278, 279 et 280) de UE en N, de manière à tenir compte de leur caractère boisé, formant un ensemble avec la zone N voisine.

Incidences environnementales :
La zone N interdit les nouvelles constructions et protège de fait ces parcelles boisées, situées en continuité d'une zone N existante.
Conclusions : Le classement en N de ces parcelles a une incidence **positive** sur la trame verte et bleue.

Motif III.1.11 : Nuillé – réduire zone UE au profit zone N

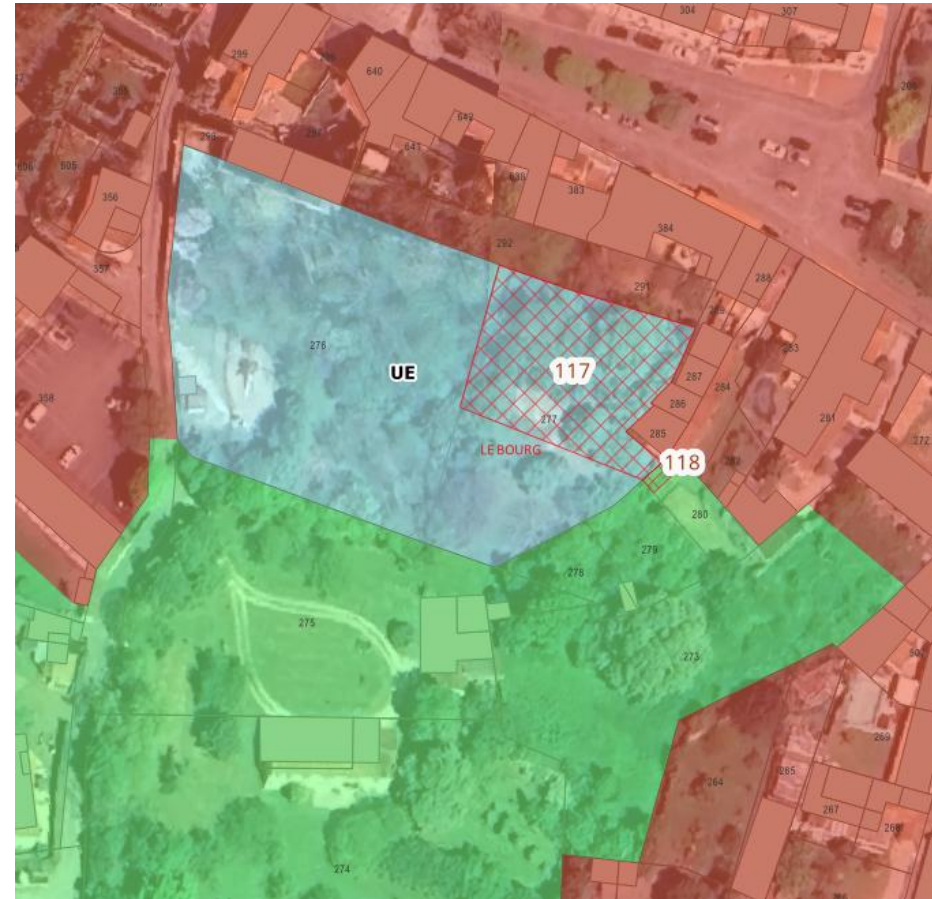
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone UE : 4 637 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

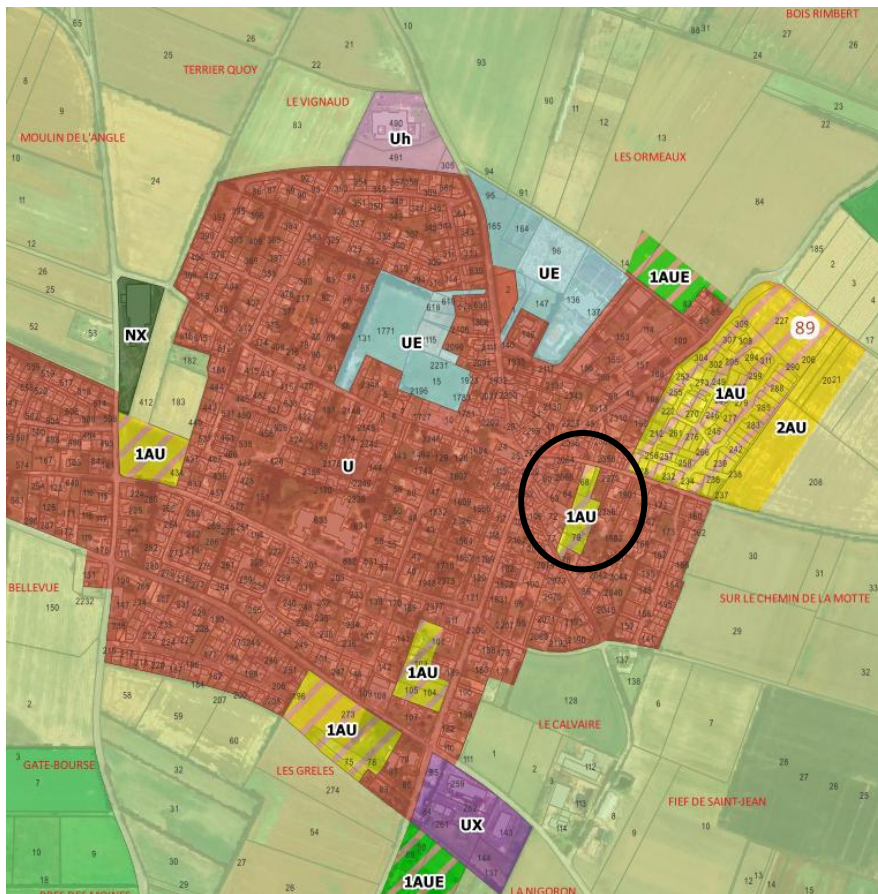


Surface zone UE : 4 033 m²

A noter : la délimitation de l'OAP lisière urbaine est également revue en conséquence.

Motif III.1.12 : Saint-Jean-de-Liversay- Réduire une zone 1AU Rue du Château d'eau

Problématique : La collectivité souhaite réduire cette zone 1AU en densification.



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agira de réduire la zone 1AU pour tenir compte de l'occupation du sol existante sur sa partie Nord (une parcelle bâtie) et sur la partie Sud (propriété bâtie et son parc attenant – parcelles 78 et 79). Ainsi, la partie Sud serait classée en U afin de maintenir l'ensemble bâtisse ancienne et son parc paysager et la seconde partie au Nord en 1AU, amputée de la parcelle déjà bâtie.

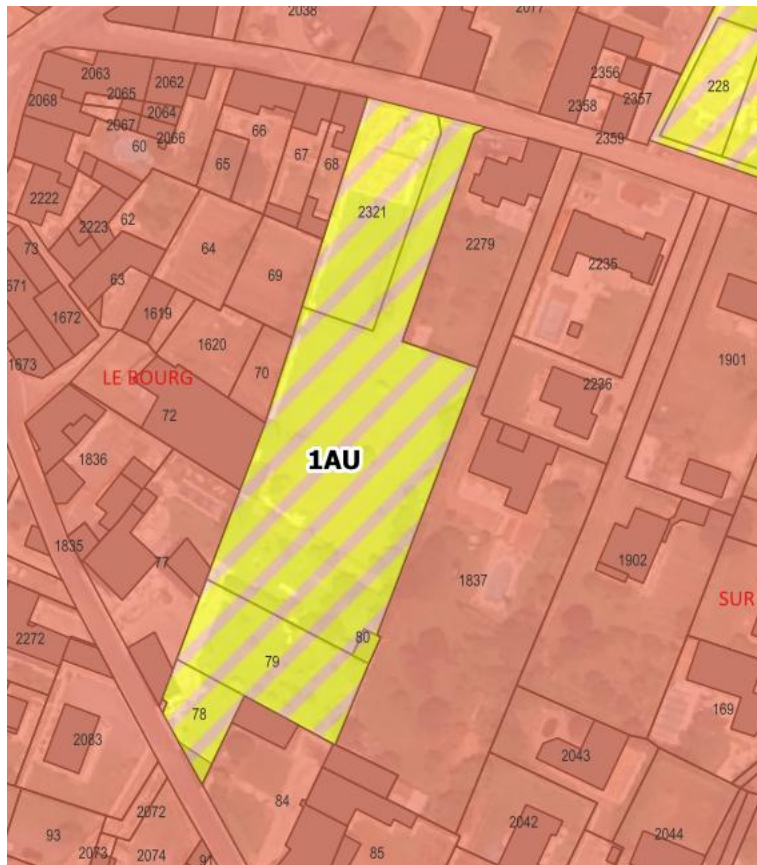
Incidences environnementales :

Cette modification consiste en une simple réduction d'une zone 1AU et de son périmètre sous OAP, au sein de l'emprise initialement inscrite au PLUiH, sans consommation de surface nouvelle.

Conclusions : La réduction de la zone 1AU a une incidence **positive** au regard de la diminution de la consommation d'espace.

Motif III.1.12 : Saint-Jean-de-Liversay- Réduire une zone 1AU Rue du Château d'eau

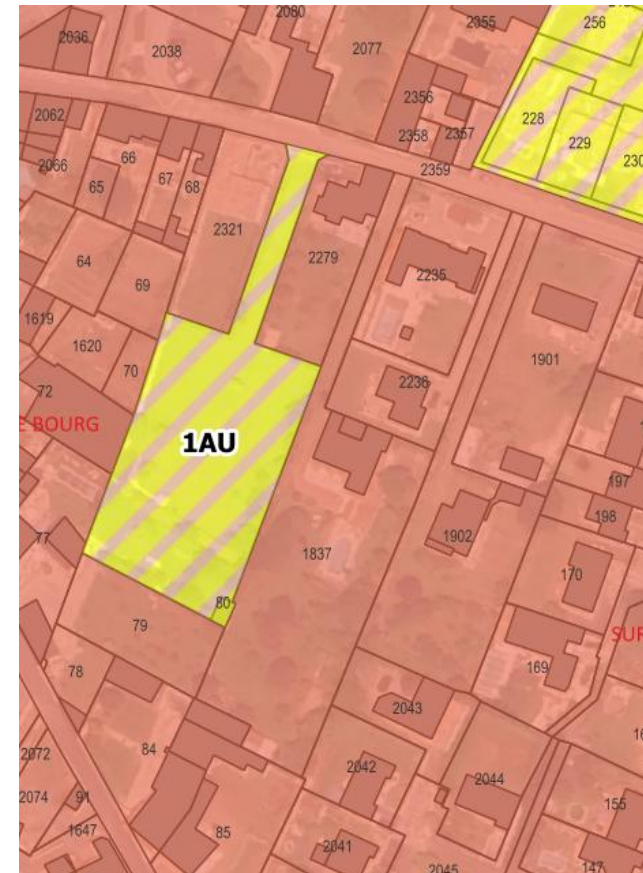
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AU : 5 274 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

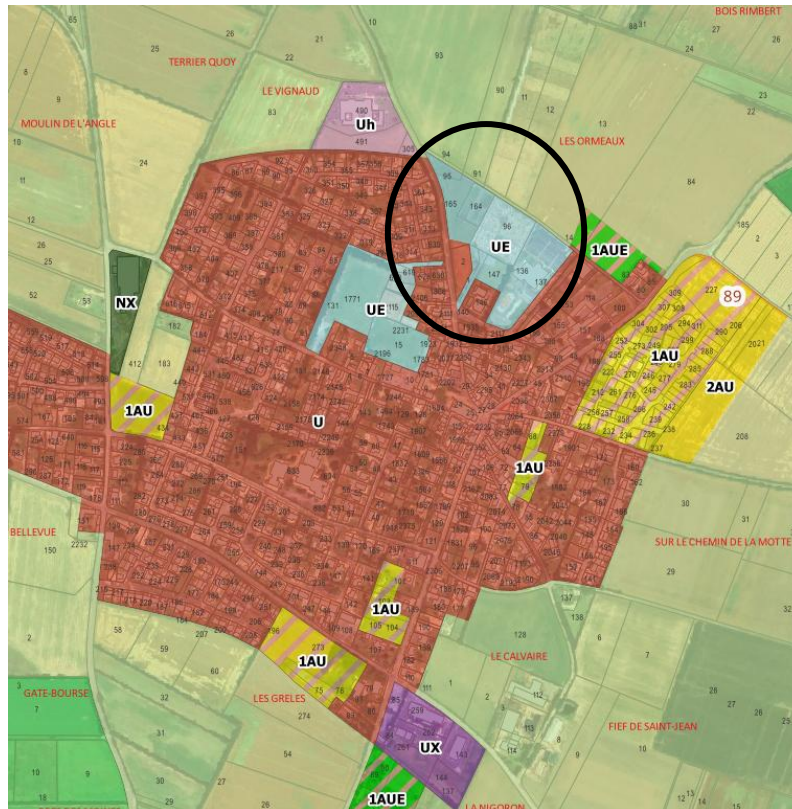


Surface zone 1AU : 3 256 m²

Motif III.1.13 : Saint-Jean-de-Liversay- Réduire une zone UE au profit de N (entrée Nord du bourg)

Problématique : la collectivité souhaite réduire la zone UE de l'entrée Nord du bourg, au profit d'une zone N, pour tenir compte du projet de création d'une zone de transition végétale (propriété communale), avec l'ambition de postuler à l'appel à candidature « Mon jardin qui bourdonne ». La commune est accompagnée par la paysagiste du Parc Naturel régional du Marais-Poitevin dans cette démarche.

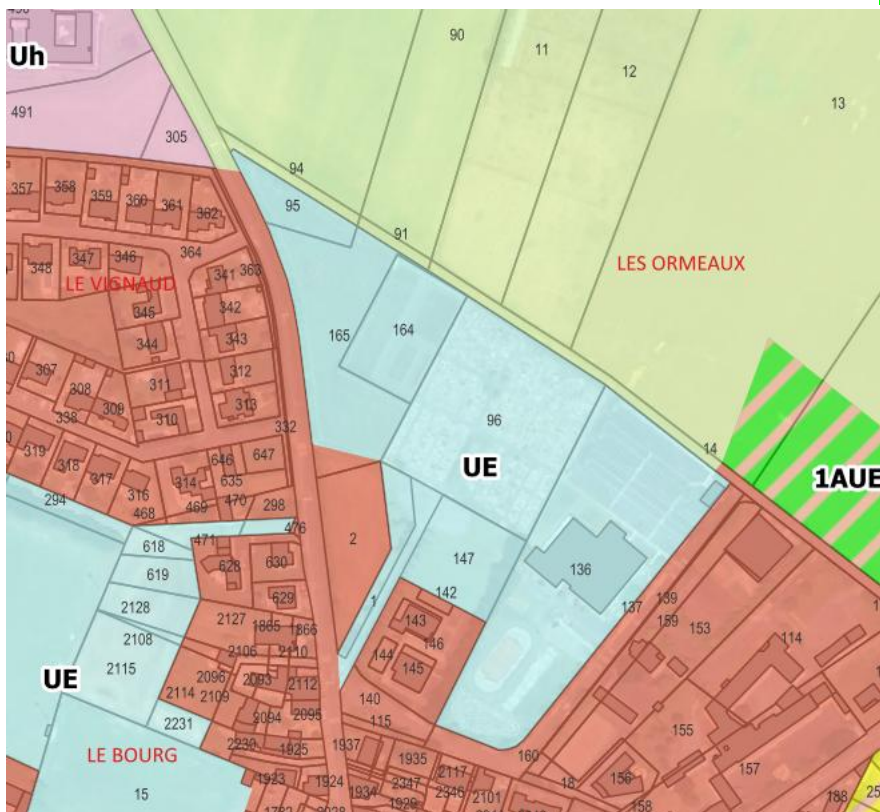
Avis technique et justification de la modification :
Il est proposé de revaloriser l'entrée Nord du bourg de la commune, en basculant une partie de la zone UE en N, afin d'y accueillir un projet de renaturation, en lien avec la démarche « mon jardin qui bourdonne ». Cette modification s'inscrit dans l'objectif de revégétaliser les cœurs de bourg et également de revaloriser les entrées de bourg. Les deux parcelles concernées par ce basculement en N sont les parcelles communales ZL95 et 165.



Incidences environnementales :
Conclusions : Le classement en zone N de ce secteur portant un projet de renaturation a une incidence **positive** au regard de la nature en ville et des paysages (en continuité de zones U et UE).

Motif III.1.13 : Saint-Jean-de-Liversay- Réduire une zone UE au profit de N (entrée Nord du bourg)

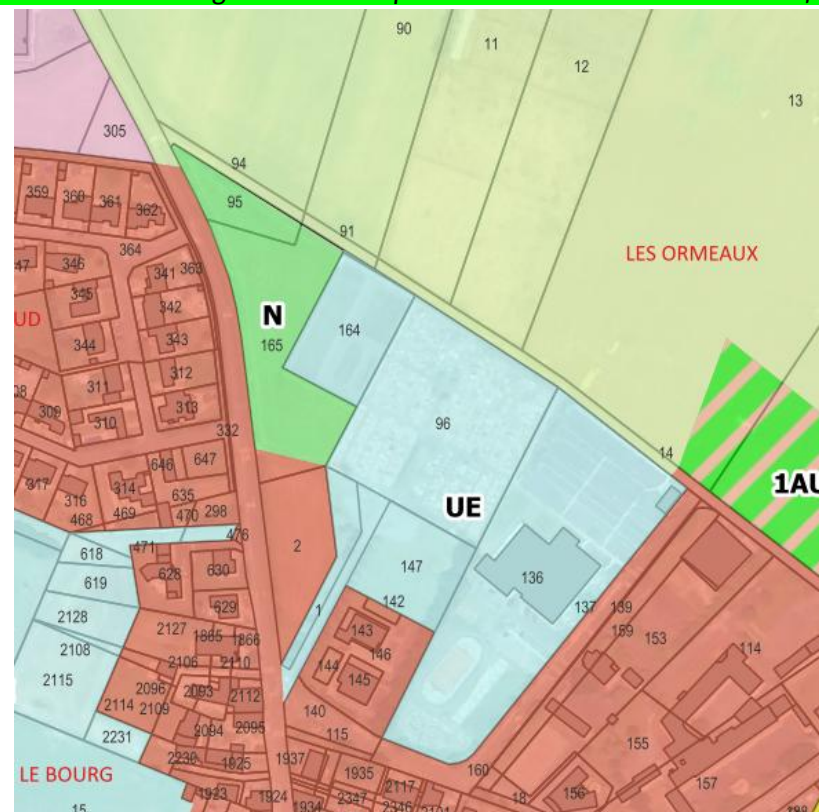
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone UE 34 044m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



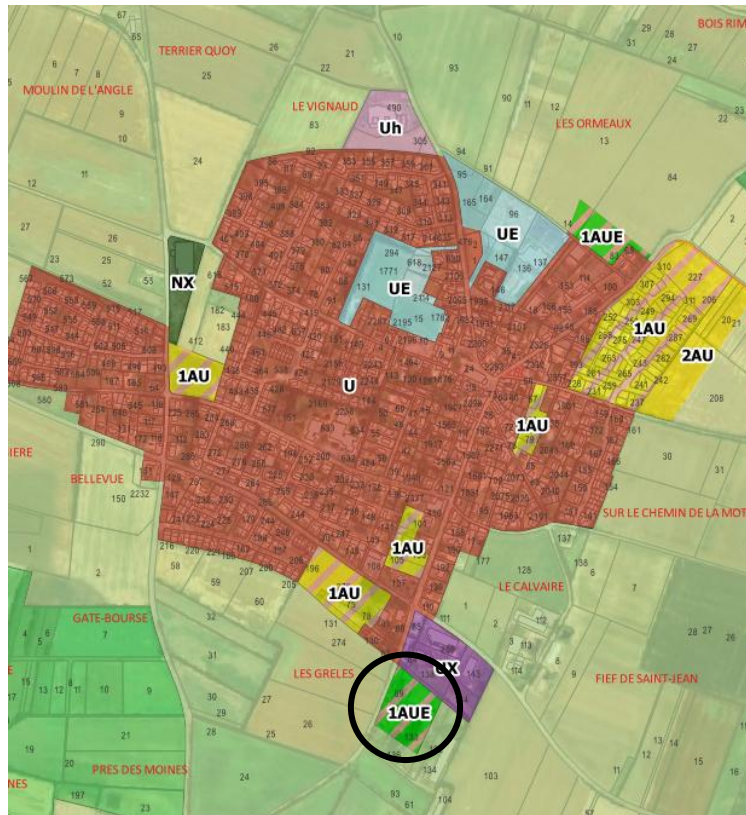
Surface zone UE : 27 822 m²

A noter : la délimitation de l'OAP lisières urbaines est également revue en conséquence.

Motif III.1.14 : Saint-Jean-de-Liversay- Réduire une zone 1AUE au profit de la zone A (services techniques et caserne pompiers)

Problématique : la collectivité souhaite réduire la zone 1AUE située au sud du bourg, au profit de la zone A, car l'emprise prévue semble surdimensionnée pour accueillir la caserne de pompiers et les ateliers des services techniques.

Avis technique et justification de la modification :
Il est proposé de basculer la partie sud de la zone 1AUE initiale en A. Seules les parcelles ZO89, 90 et la partie Nord de la parcelle ZO133 sont maintenues en 1AUE. Le reste de la parcelle ZO133 (partie Sud) bascule en A.



Incidences environnementales :
La présente modification de droit commun n°1 comprend :

- La réduction de la zone 1AUE au profit de la zone A
- La modification de l'OAP n°1 « Rue Saint-Jean »

Conclusions : La réduction de l'emprise de la zone 1AUE au profit de la zone A, a une incidence **positive** sur la consommation des espaces agricoles.

Motif III.1.14 : Saint-Jean-de-Liversay- Réduire une zone 1AUE au profit de la zone A (services techniques et caserne pompiers)

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AUE : 13 772 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone 1AUE : 6 956 m²

A noter : la délimitation de l'OAP lisières urbaines est également revue en conséquence.

Motif III.1.15 : St-Jean de Liversay – modification zone 1AU en densification (ancien centre technique municipal)

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone 1AU : 7413 m²



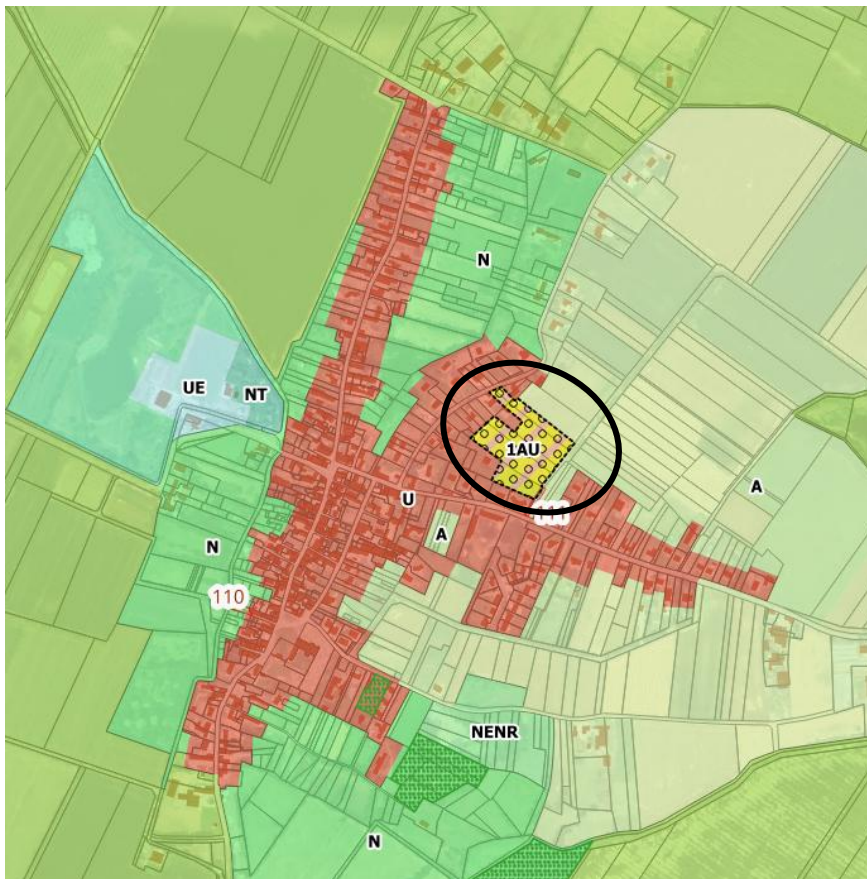
Surface zone 1AU : 6 584m²

Motif III.1.16 . Saint-Ouen d'Aunis - Réduire une partie de la zone 1AUh pour 1AU

Motif abandonné à la suite de l'avis du Commissaire enquêteur.

Motif III.1.17 : Taugon – Réduire une partie de la zone 1AU

Problématique : La collectivité souhaite réduire l'emprise de la zone 1AU.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de réduire légèrement le périmètre de la zone 1AU en sortant une parcelle (ZD246) de cette zone 1AU. La desserte du quartier se fera alors via un seul et unique accès à double sens, en cohérence avec le permis d'aménager accordé le 08/09/2023.

Incidences environnementales :

La suppression d'un accès et la réduction de la zone 1AU et de son OAP réduisent la consommation d'espace.

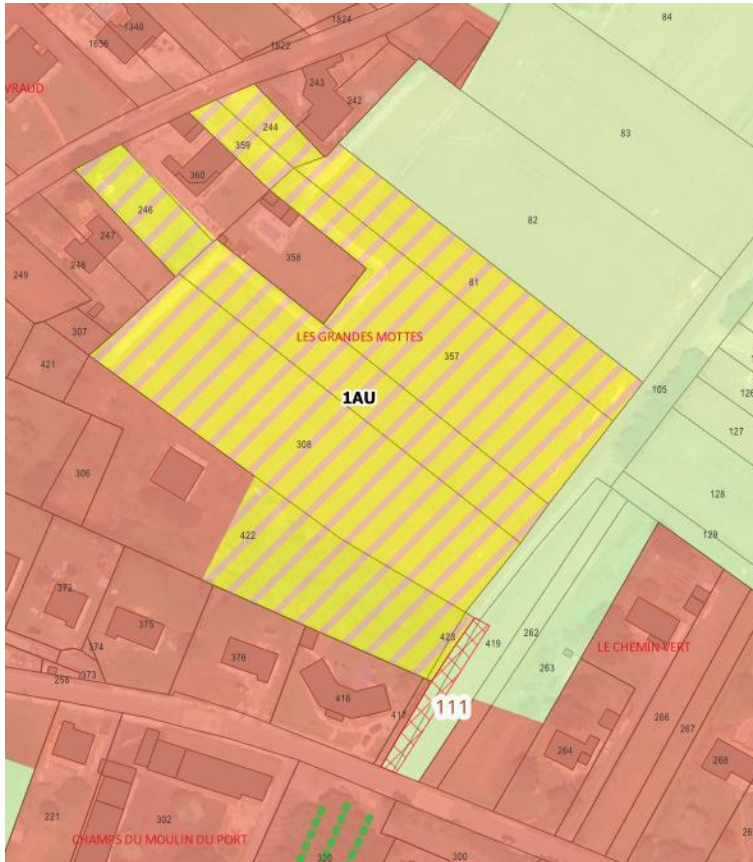
Conclusions : Les incidences sont nulles sur l'environnement, voire positives au regard de la consommation d'espace.

Motif III.1.17 : Taugon – Réduire une partie de la zone 1AU

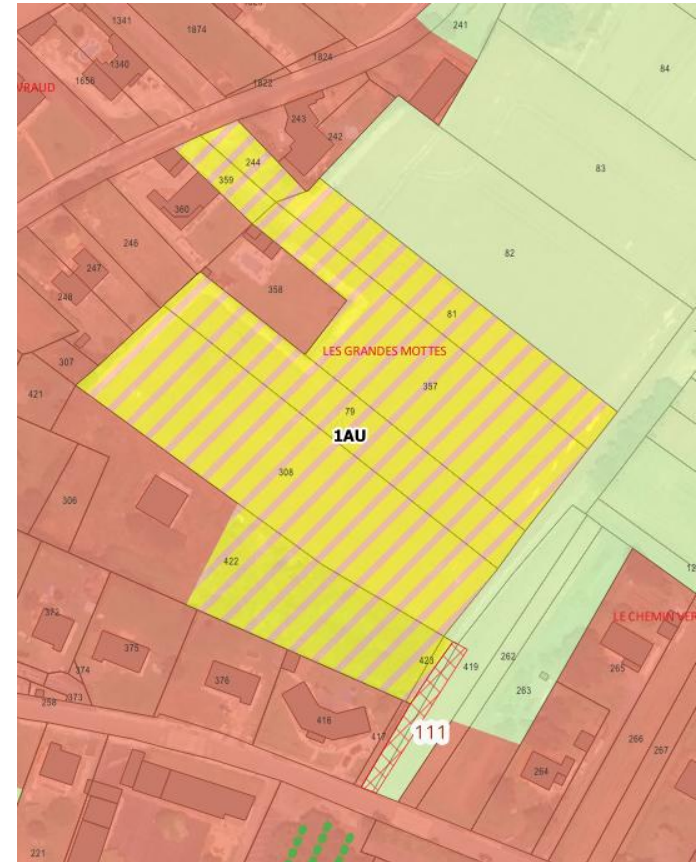
Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone 1AU : 15 370 m²



Surface zone 1AU : 14 650 m²

Motif III.1.18 : Villedoux – Basculer la ZAE Les Cerisiers de UXai à UXais

Problématique : La collectivité souhaite ajouter un sous-secteur à la zone UXai, de manière à tenir compte de la spécificité de la ZAE des Cerisiers à Villedoux, qui regroupe notamment des professions libérales et des bureaux.

Avis technique et justification de la modification :

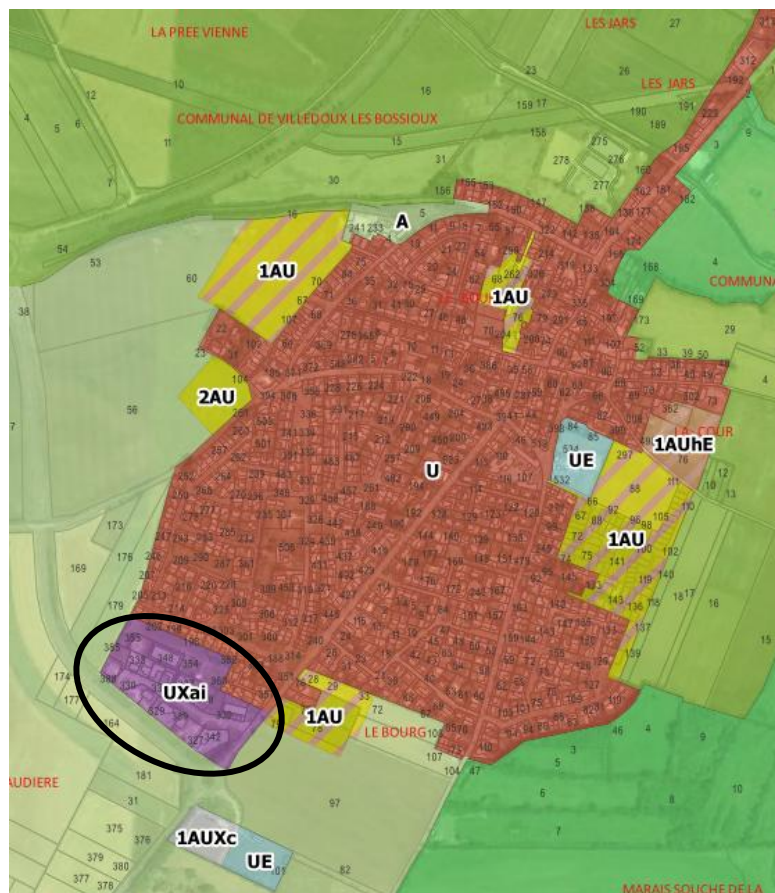
Il est proposé de créer un sous-secteur UXais spécifique à la ZAE des Cerisiers à Villedoux, de manière à tenir compte des activités existantes sur cette zone et qui répondent à des sous-destinations spécifiques, non autorisées au sein du secteur UXai, à savoir « activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle » et « bureaux ».

Le règlement écrit sera également complété en conséquence.

Incidences environnementales :

Cette modification vise à reconnaître et permettre les activités déjà en place sur le site. La zone « U » est maintenue, sans modification de son emprise.

Conclusions : La prise en compte des activités existantes par le reclassement de la ZAE en UXais n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.



Motif III.1.18 : Villedoux – Basculer la ZAE Les Cerisiers de UXai à UXais

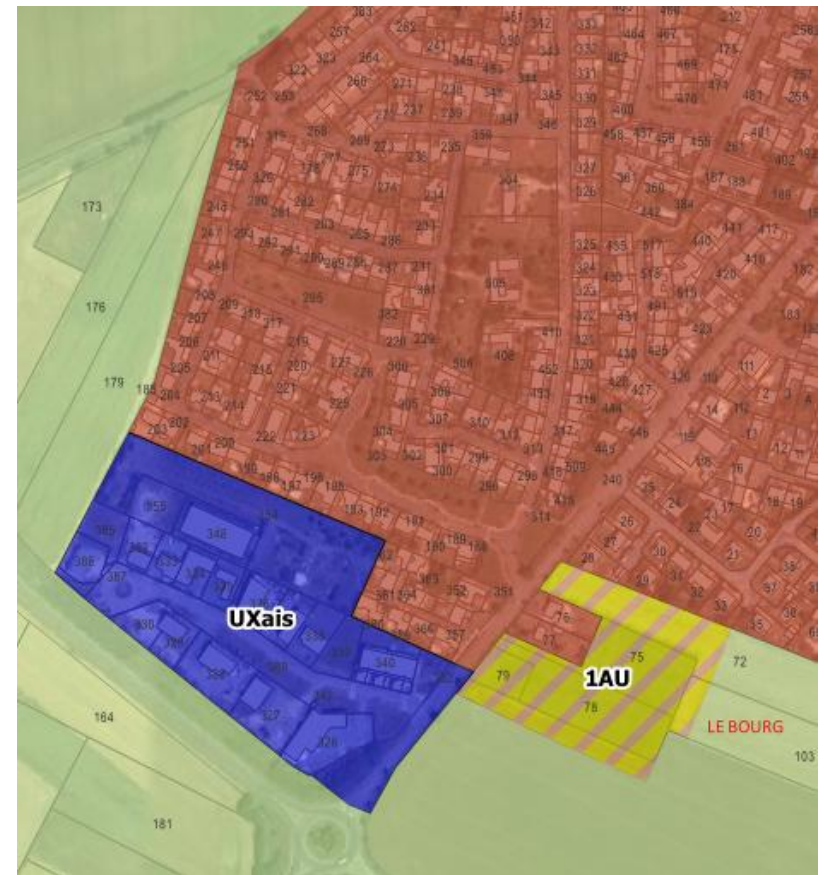
Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



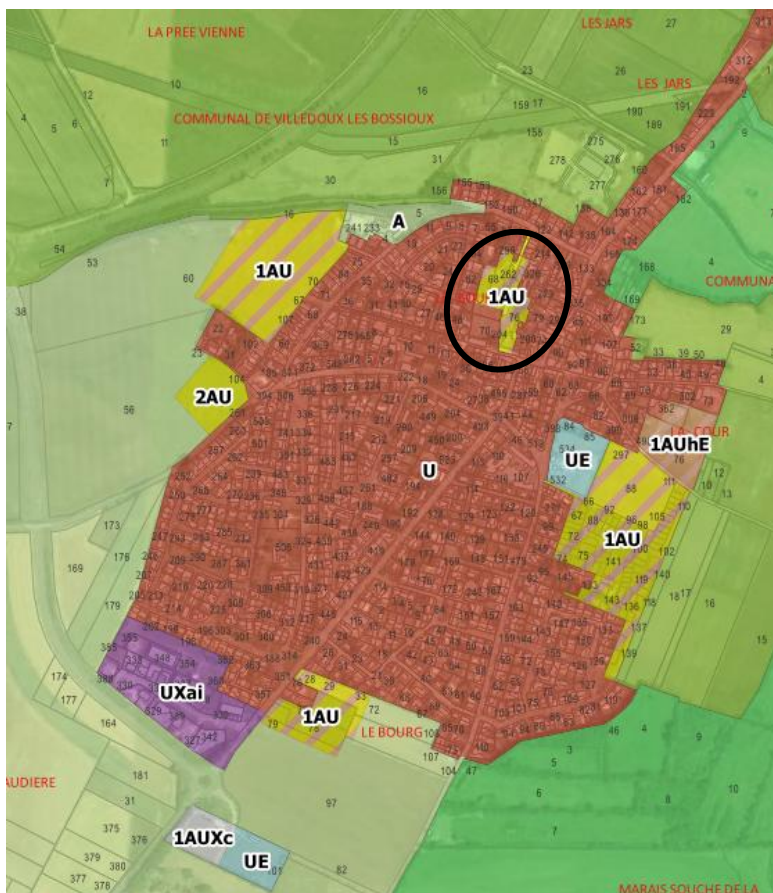
Surface zone UXai : 40 444 m²



Surface zone UXais : 40 444 m²

Motif III.1.19 : Villedoux - Revoir périmètre zone 1AU en centre-bourg (près cimetièrè)

Problématique : La collectivité souhaite revoir le contour de la zone 1AU du cœur de bourg (près du cimetièrè), afin d'être en cohérence avec la réalité du tissu urbain et de l'occupation des sols.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de revoir la délimitation de la zone 1AU autour du cimetièrè pour tenir compte de la réalité du tissu urbain et de l'occupation des sols. En effet, un certain nombre de parcelles sont construites et n'ont pas à être intégrées à la zone 1AU (mais doivent rebasculer en U). De plus, il s'agit de rebasculer également une partie de la zone 1AU, longeant la rue Fulgence Cornet au sud, qui correspond à une propriété d'un seul tenant avec un accès difficile au niveau du parvis de l'église attenante (voir photo page suivante). De plus, le long de cette rue, se trouve un front bâti important à préserver dans le cadre de la qualité et de la cohérence urbaine.

Incidences environnementales :

La démarche menée (en lien avec la modification de l'OAP n°5 « cœur de bourg », comprise dans la présente modification de droit commun n°1) vise :

- La réduction de l'emprise globale de la zone 1AU
- La création d'un parking mutualisé entre la zone 1AU et le cimetièrè
- L'ajout d'un pasage en deux temps de la zone 1AU

Conclusions : Cette modification s'inscrit dans une démarche ayant des incidences positives sur la consommation d'espace du fait de la réduction de l'emprise de la zone 1AU et de la mutualisation d'un parking.

Motif III.1.19 : Villedoux - Revoir périmètre zone 1AU en centre-bourg (près cimetière)



Parvis de l'église et entrée du cimetière à ne pas dénaturer, car participe à la valorisation de cet ensemble; De plus, un puits est présent sur cette placette.



Front bâti le long de la rue Fulgence Cornet.

Motif III.1.19 : Villedoux – Revoir périmètre zone 1AU en centre-bourg (près cimetière)

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AU : 10 119 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



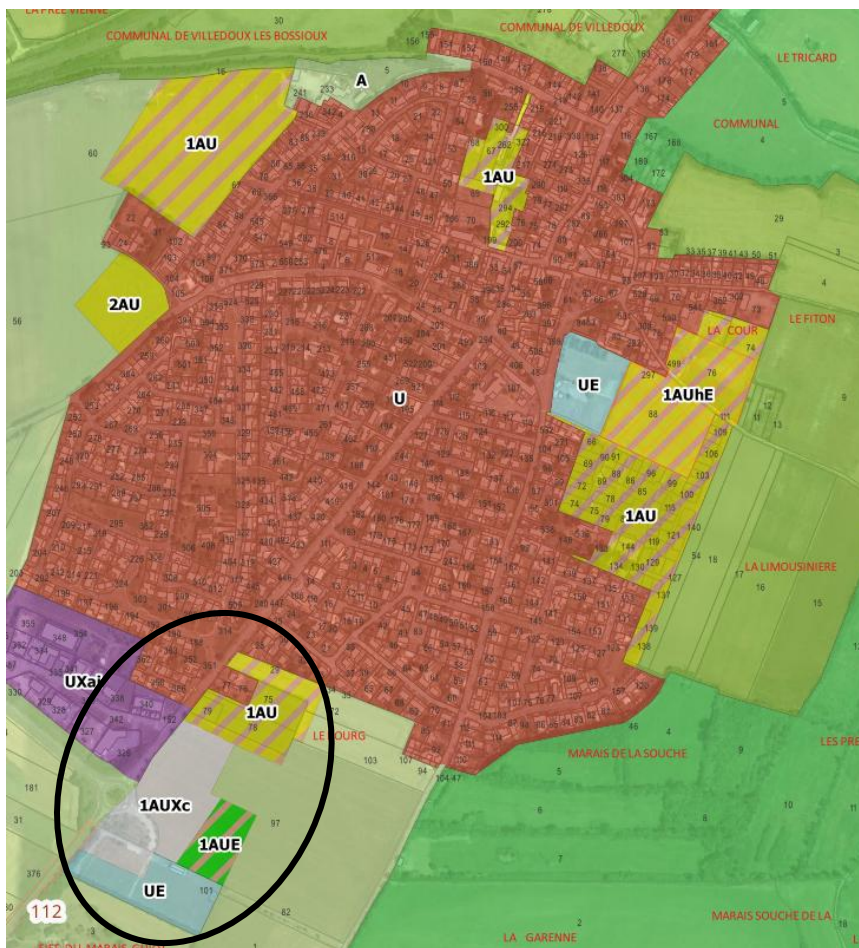
Surface zone 1AU : 6 565 m²

Motif III.1.20 : Villedoux – Réduire zonage constructible secteur Champs du Bois

Problématique : La collectivité souhaite revoir les zonages au niveau de la zone sud du bourg (secteur Champs du Bois).

Avis technique et justification de la modification :

La collectivité avait engagé avec un propriétaire foncier privé, un projet d'aménagement d'une zone commerciale et d'équipement public à l'entrée Sud du bourg. Ce projet n'étant plus d'actualité, il s'agit de réduire drastiquement la zone commerciale au profit de la zone agricole, pour n'en maintenir qu'une partie puis de supprimer la zone d'équipement 1AUE au profit de la zone agricole.



Incidences environnementales :

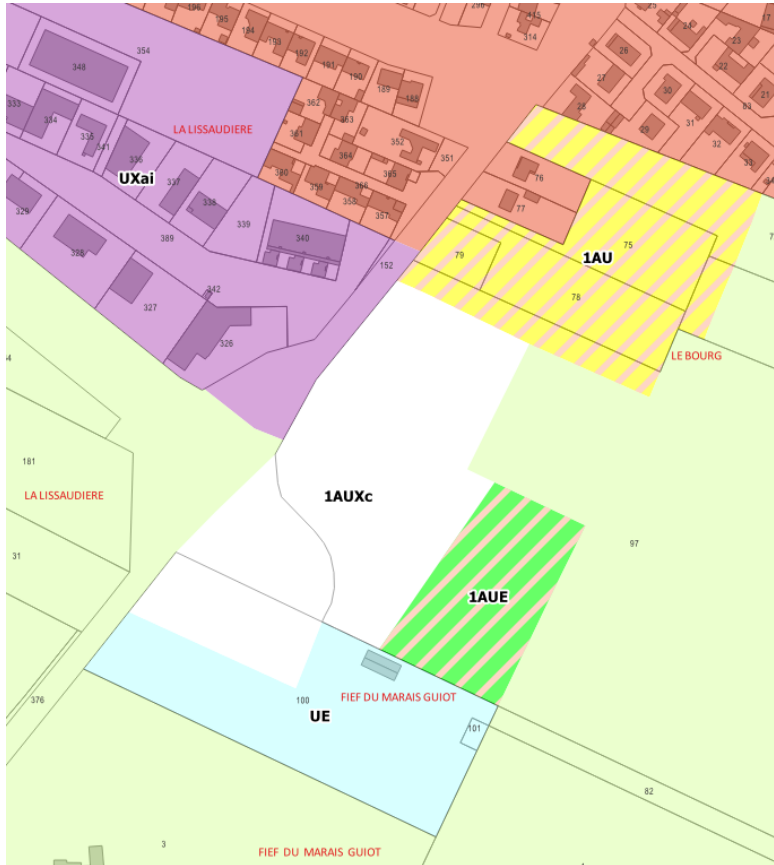
Il s'agit de :

- Réduire la zone 1AUXc
- Supprimer la zone 1AUE
- Reclasser ces surfaces en A

Conclusions : La démarche menée sur ce secteur a une incidence **positive** sur la consommation d'espace agricole.

Motif III.1.20 : Villedoux – Réduire zonage constructible secteur Champs du Bois

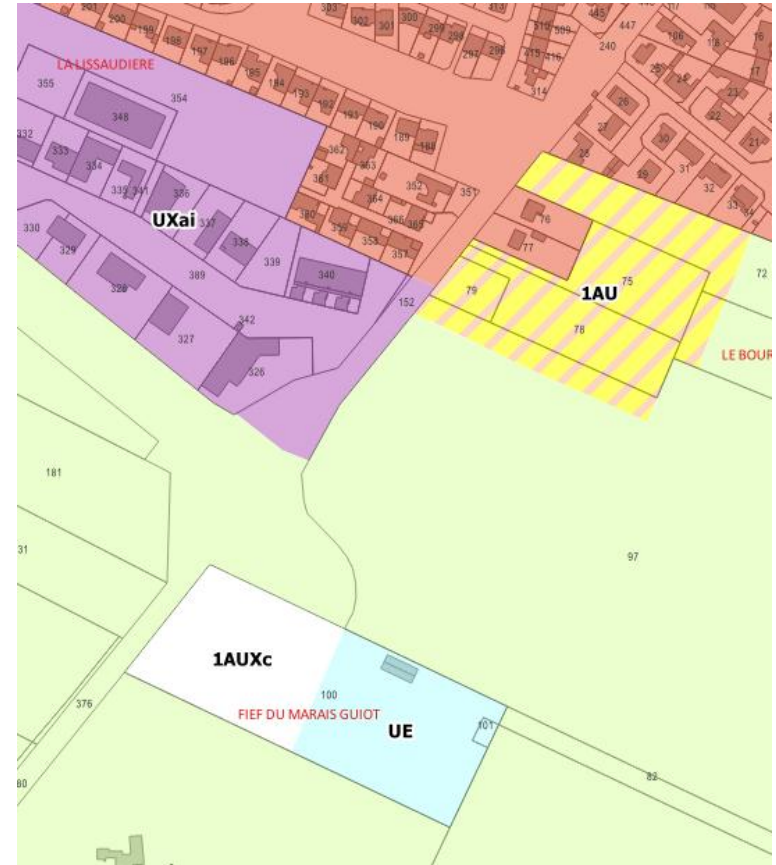
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AU : 15 897 m²
Surface zone 1AUXc : 23 323 m²
Surface 1AUE : 7 009 m²
Surface UE : 12 579 m²

(les éléments en surligné
vert correspondent aux
éléments écrits modifiés)

Règlement graphique **APRES** la Modification



Surface zone 1AU : 15 897 m²
Surface zone 1AUXc : 7 933 m²
Surface 1AUE : 0 m²
Surface UE : 8 436 m²

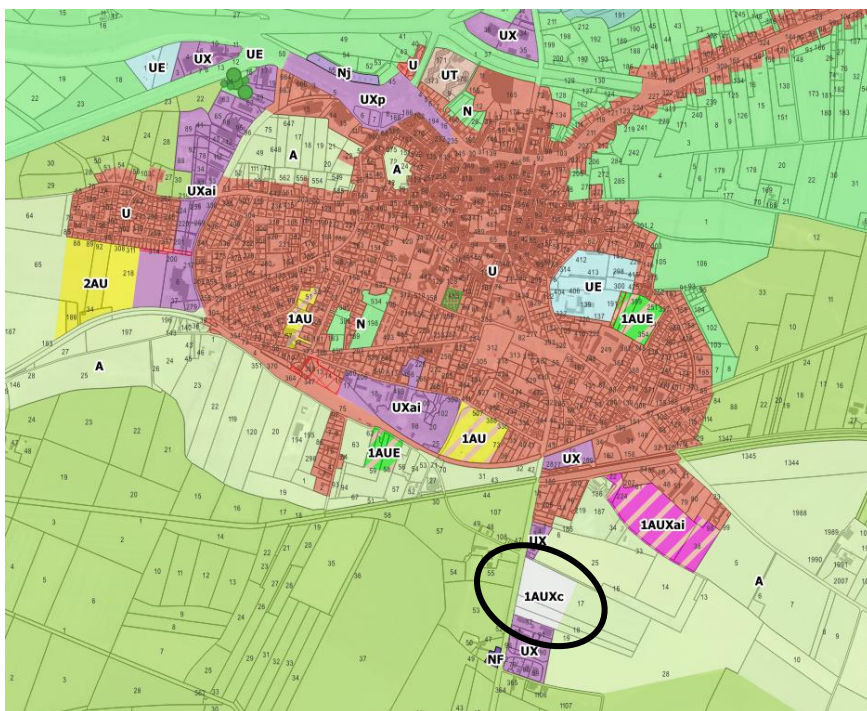
A noter : la délimitation de l'OAP lisières urbaines est également revue en conséquence.

Motif III.1.21 : Villedoux - Réduire zone 1AUhE au profit de 1AU (rue des Loges)

Motif abandonné à la suite de l'avis du Commissaire enquêteur.

Motif III.1.22 : Marans – Basculer la zone commerciale 1AUXc de Saint-François Sud vers une zone économique 1AUXai

Problématique : La collectivité souhaite modifier le zonage de la zone 1AUXc de Saint-François Sud, à la suite des avis sur le projet de SCoT La Rochelle Aunis.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de réorienter l'extension de la zone commerciale 1AUXc de Saint-François Sud à Marans vers du développement économique (1AUXai), pour tenir compte des avis concordants (DDTM17, CCI17) émis sur le projet arrêté du SCoT La Rochelle-Aunis et repris dans les conclusions et avis de la commissaire enquêteuse pour ce même SCoT. Par ailleurs, l'OAP sectorielle reste inchangée (essentiellement des principes d'accès à la zone).

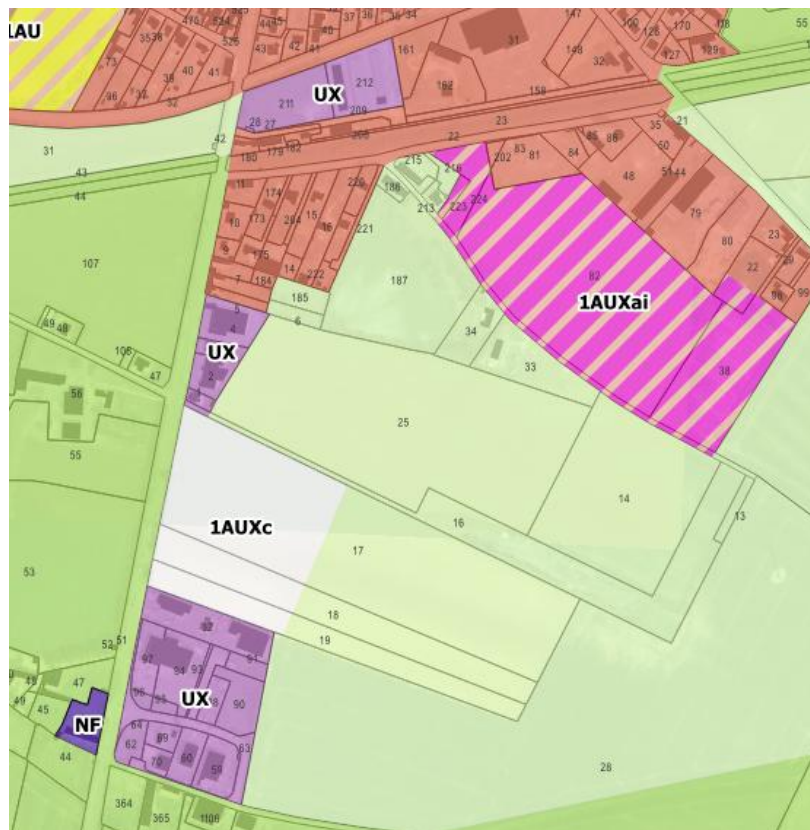
Incidences environnementales :

Cette modification concerne uniquement les destinations des activités autorisées sur la zone à urbaniser. L'emprise de la zone et les dispositions de l'OAP sectorielle restent inchangées.

Conclusions : La modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Motif III.1.22 : Marans – Basculer la zone commerciale 1AUXc de Saint-François Sud vers une zone économique 1AUXai

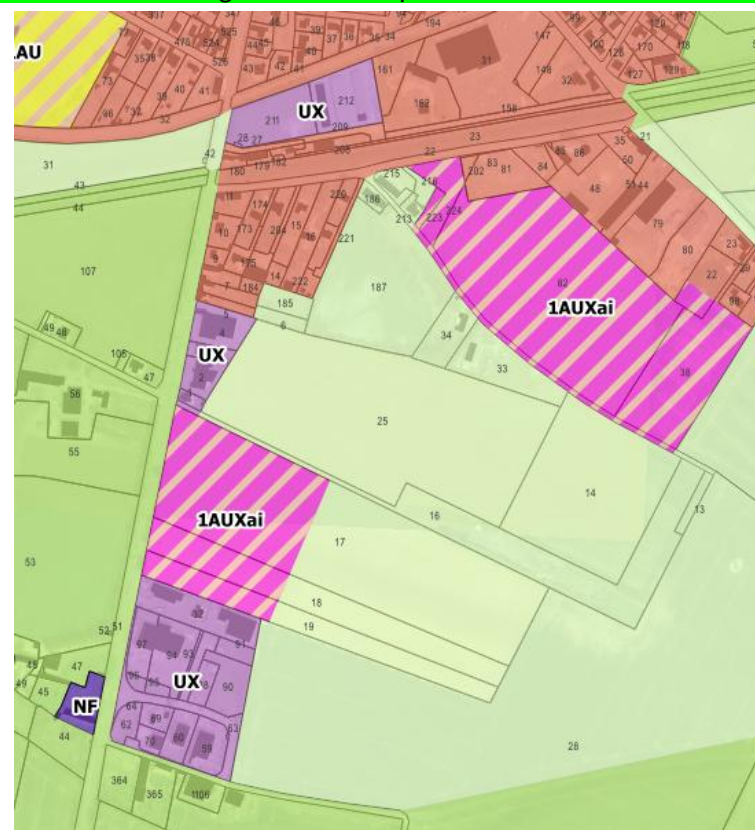
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AUXc : 35 035 m²
Surface zone 1AUXai : 0 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



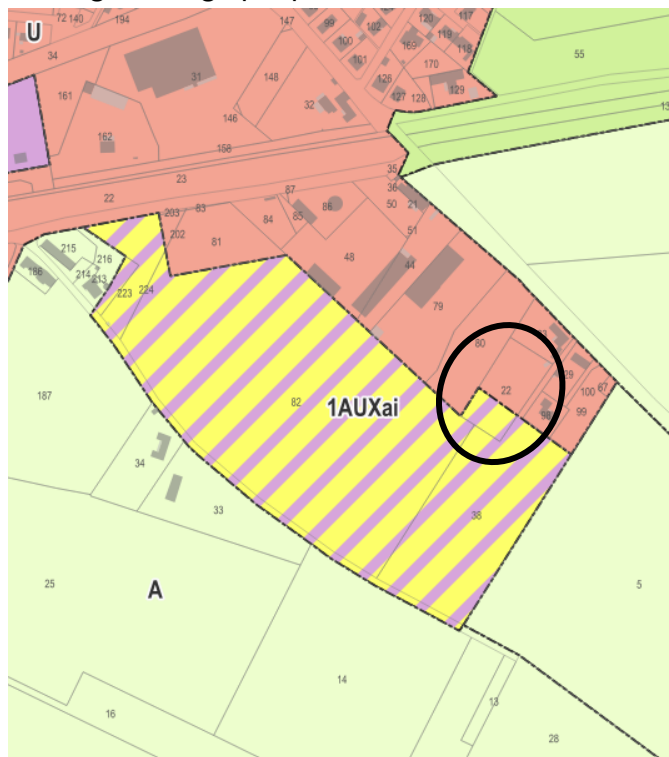
Surface zone 1AUXc : 0 m²
Surface zone 1AUXai : 35 035 m²

Motif III.1.23 : Marans – Basculer une partie de zone 1AUXai en U – Rue du Château

Problématique : Il s'agit de donner suite à une observation déposée sur le registre dématérialisé de l'enquête publique pour un reclassement en zone U de la parcelle ZT22 (qui est partiellement en U et partiellement en 1AUXai dans le PLUiH). Cette modification est **en lien avec le Motif II.4.3 de la présente procédure**.

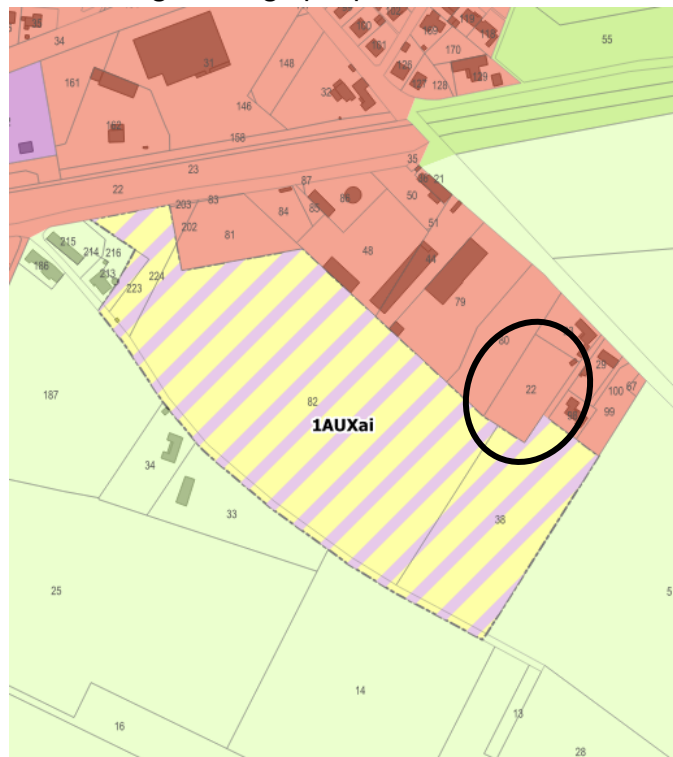
Cette demande est justifiée par la vocation résidentielle du secteur, la continuité bâtie existante et la présence d'une grande parcelle voisine en cours d'acquisition par la Communauté de Communes pour créer une zone d'activités. A ce stade, le maintien en U de ce fond de parcelle ZT22 n'est pas justifié pour la collectivité. Le périmètre de l'OAP concernée est revu en conséquence.

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 1AUXai : 65 163 m²
Surface zone U : 1 729 684 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification



Surface zone 1AUXai : 64 236 m²
Surface zone U : 1 730 611 m²

Incidences environnementales :

Conclusions :
Ce basculement de zonage a une incidence nulle sur l'environnement.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

III.2 – SUPPRESSION DE STECAL

Motif III.2.1 : MARANS – Supprimer STECAL NGV n°11

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface STECAL NGV : 52 487 m²

(les éléments en surligné
vert correspondent aux
éléments écrits modifiés)

Règlement graphique **APRES** la Modification



Surface STECAL NGV : 0 m²

AR Prefecture

Communauté de communes Aunis Atlantique // Modification de droit commun n°1 du PLUiH

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

III.3 – CRÉATION DE STECAL

Motif III.3.1 : Création de STECAL en lien avec les projets d'Eau17

Problématique : La collectivité souhaite créer trois nouveaux STECAL pour les besoins de projet en lien avec la gestion de l'eau (captage d'eau potable et postes de relevage).

Avis technique et justification de la modification :

Plusieurs études portées par Eau 17 (le syndicat des eaux de la Charente-Maritime) sont en cours actuellement sur des communes du territoire pour la construction d'équipements de services publics, à implanter pour des raisons techniques, en zone naturelle au PLUi-H. Ces équipements sont les suivants :

- Deux postes de relevages sur les communes de Villedoux (parcelle AD 4) et Saint-Ouen d'Aunis (parcelle AA 184).
- Un captage d'eau potable sur la commune de Benon (parcelle E 454).

A noter que les parcelles susceptibles d'accueillir un poste de relevage sur les communes de Villedoux et Saint-Ouen sont classées en réservoirs bocagers remarquables (article L151-23 du code de l'urbanisme).

La parcelle concernée par le projet de captage se situe en zone humide.

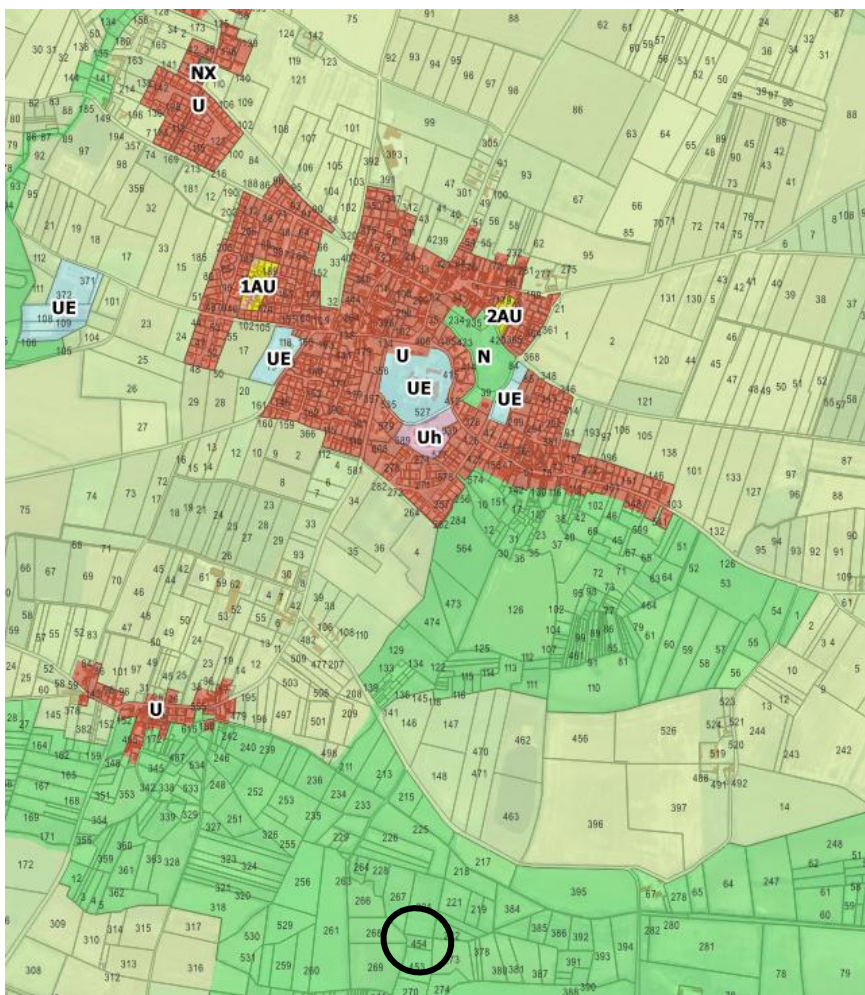
Au sein de la zone naturelle N, les constructions nouvelles relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol pour la durée du PLUi-H.

Or les équipements à implanter auraient des dimensions de 50 m² d'emprise au sol maximum.

A la demande de Eau 17, il s'agirait donc d'autoriser en zone N les nouvelles constructions dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour la durée du PLUi-H.

Motif III.3.1.a : Benon – création d'un STECAL pour captage eau potable

Problématique : La collectivité souhaite créer un STECAL pour un captage d'eau potable (vu avec Eau 17).



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de délimiter un nouveau STECAL pour permettre la mise en place d'un captage d'eau potable sur la commune de Benon (parcelle E 454).

A noter que cette parcelle est identifiée comme « zone humide » au sein du PLUiH en vigueur, mais les installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique ou les ouvrages liés aux réseaux et à la salubrité répondent aux critères dérogatoires pour pouvoir les implanter sur une zone humide.

Il est proposé que ce STECAL se limite à l'emprise de la parcelle E454 et soit zoné en NB2 (règlement conçu spécifiquement pour cette nouvelle typologie de STECAL).

Incidences environnementales :

Conclusions : Les incidences sont nulles sauf en ce qui concerne les zones humides, puisque le STECAL prend place sur une parcelle inventoriée humide. Son caractère humide est lié à la présence d'eau dans le sol, qui justifie la création d'un captage. Les incidences **négligables** sur cette zone humide seront limitées par l'emprise du STECAL et les règles associées (emprise des constructions limitée à 50 m² - cf. motif IV.1.4 qui porte sur les règles du STECAL). Elles ne peuvent être évitées dans la mesure où ce secteur est propice à la création d'un captage d'eau potable, qui est un projet répondant à un besoin d'intérêt général. L'instauration de périmètres de protection permettra à terme la protection de la ressource en eau.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif III.3.1.a : Benon – création d'un STECAL pour captage eau potable

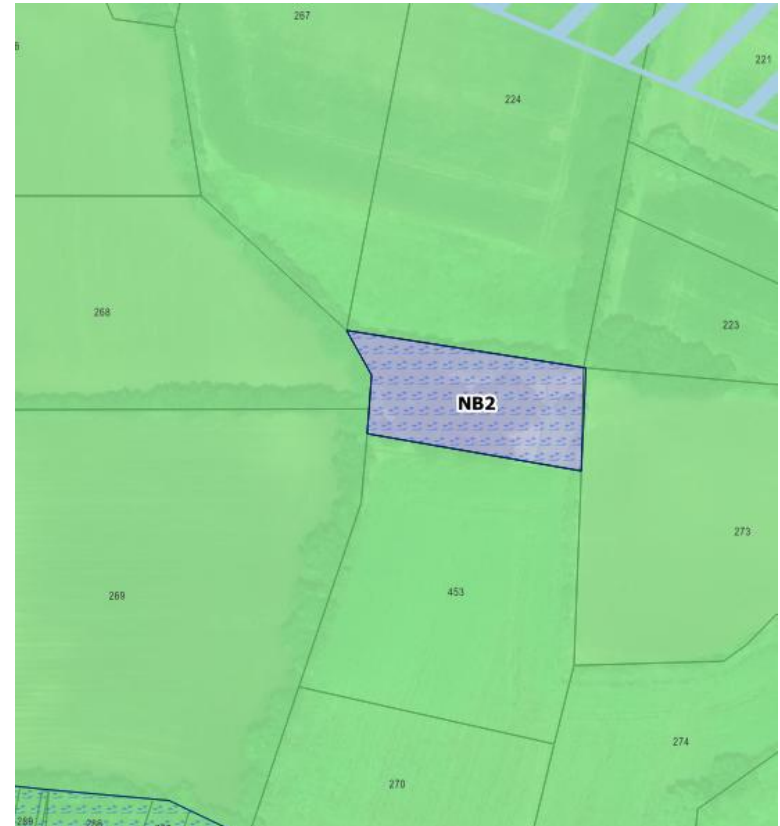
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface STECAL NB2 : 0m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

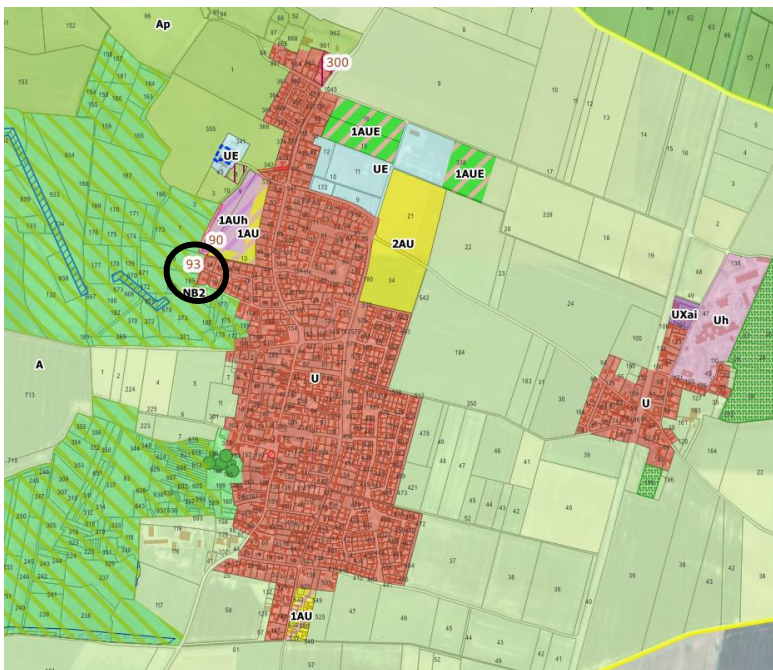
(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface STECAL NB2: 2 377 m²

Motif III.3.1.b : Saint-Ouen d'Aunis- création d'un STECAL pour un poste de relevage

Problématique : La collectivité souhaite créer un STECAL pour un poste de relevage (vu avec Eau 17).



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de délimiter un nouveau STECAL pour permettre la mise en place d'un poste de relevage sur la commune de Saint-Ouen d'Aunis (parcelle AA 184).

A noter que la parcelle AA184 est classée en réservoirs bocagers remarquables (article L151-23 du code de l'urbanisme).

Il est donc proposé de délimiter un STECAL NB2 suivant les limites parcellaires de la parcelle AA184 (règlement conçu spécifiquement pour cette nouvelle typologie de STECAL, autorisant les nouvelles constructions ou installations à hauteur de 50m² d'emprise au sol maximum).

La prescription « réservoir bocager remarquable » est quant à elle maintenue, puisqu'elle n'entrave pas le projet (à la lecture du règlement s'y appliquant, puisque ce dernier sert de support pour règlementer les haies champêtres qu'il renferme) et permet de garder l'intégralité de l'espace considéré comme « réservoir ».

Incidences environnementales :

La protection « réservoir bocager remarquable » est maintenue et le projet porté par le STECAL n'impactera pas la trame verte et bleue.

Le STECAL a été limité à la stricte emprise de la parcelle cadastrale (soit 284 m²) qui accueille par ailleurs un bâtiment existant. Les nouvelles constructions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol.

Conclusions : Les incidences sur l'environnement (notamment, au vu de la localisation du STECAL, les incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue) sont **négligeables**.

Motif III.3.1.b : Saint-Ouen d'Aunis – création d'un STECAL pour un poste de relevage

Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



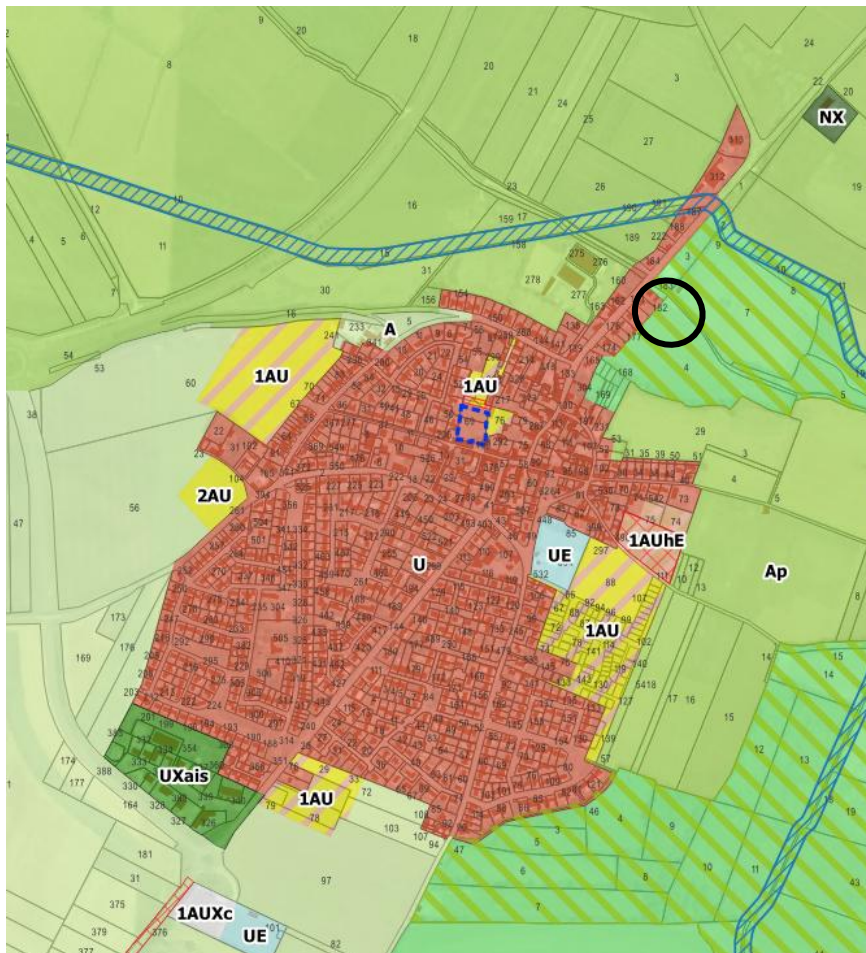
Surface STECAL NB2 : 0 m²



Surface STECAL NB2 : 284 m²

Motif III.3.1.c : Villedoux – création d'un STECAL pour un poste de relevage

Problématique : La collectivité souhaite créer un STECAL pour un poste de relevage (vu avec Eau 17).



Avis technique et justification de la modification :

Il s'agit de délimiter un nouveau STECAL pour permettre la mise en place d'un poste de relevage sur Villedoux (parcelle AD 4).

A noter que la parcelle AD 4 est classée en réservoirs bocagers remarquables (article L151-23 du code de l'urbanisme).

Il est donc proposé de délimiter un STECAL NB2 suivant les limites parcellaires de la parcelle AD 4 (règlement conçu spécifiquement pour cette nouvelle typologie de STECAL, autorisant les nouvelles constructions ou installations à hauteur de 50m² d'emprise au sol maximum). Le STECAL se limite à son strict minimum, soit une surface de 145m².

La prescription « réservoir bocager remarquable » est quant à elle maintenue, puisqu'elle n'entrave pas le projet (à la lecture du règlement s'y appliquant puisque ce dernier sert de support pour réglementer les haies champêtres qu'il renferme) et permet de garder l'intégralité de l'espace considéré comme « réservoir ».

Incidences environnementales :

La protection « réservoir bocager remarquable » est maintenue et le projet porté par le STECAL n'impactera pas la trame verte et bleue.

Le STECAL a été limité à la stricte emprise de la parcelle cadastrale (soit 145 m²).

Conclusions : Les incidences sur l'environnement (notamment, au vu de la localisation du STECAL, les incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue) sont **négligeables**.

Motif III.3.1.c : Villedoux - création d'un STECAL pour un poste de relevage

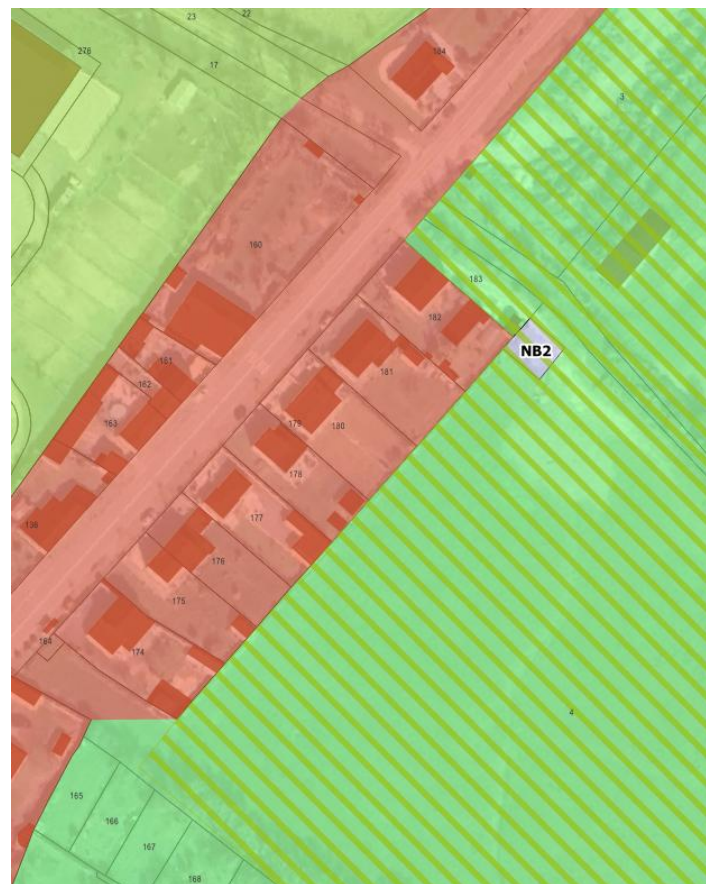
Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



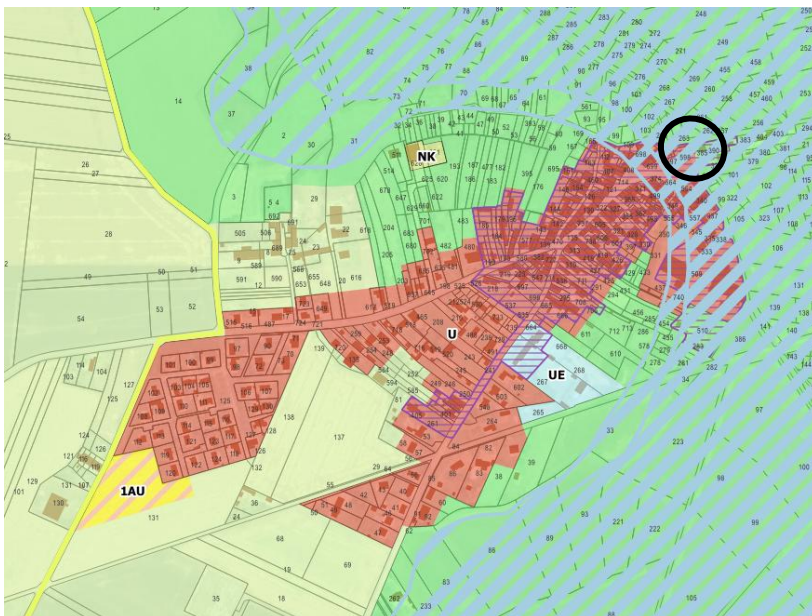
Surface STECAL NB2 : 0 m²



Surface STECAL NB2 : 145 m²

Motif III.3.2 : La Grève-sur-Mignon – création d'un STECAL pour un belvédère

Problématique : La collectivité souhaite créer un STECAL pour permettre la réalisation d'un projet de belvédère (terrasse surélevée avec auvent) : parcelle AB385



Incidences environnementales :

Le STECAL prend place à proximité de l'enveloppe urbaine et en bordure de voirie, au sein d'un linéaire bâti qui suit la RD 116E2.

Il requalifie un espace occupé par un ancien bâtiment ayant fait l'objet d'un permis de démolir. Le site était d'ailleurs destiné à une activité économique (briqueterie) à l'approbation du PLUiH.

La zone inondable n'est pas incompatible avec la fréquentation d'un belvédère, qui contribuera par ailleurs à l'attrait du site.

Conclusions : Les incidences de ce STECAL sur l'environnement tendent à être nulles.

Avis technique et justification de la modification :

La commune a pour projet la création d'un « belvédère » afin de faire un lien entre la briqueterie au Sud et les parcelles plus au Nord pour un lieu de promenade... Il s'agira de démolir un bâtiment existant en mauvais état pour mettre en place une terrasse surélevée (emprise de 100 m²) avec un auvent couvert de 50 m² environ posé sur la terrasse (structure bois et couverture tuiles).

Il s'agit de la parcelle AB385, en zone naturelle. Cette parcelle disposait initialement d'un emplacement réservé (ER46 pour « acquisition d'un bâtiment pour la réalisation du projet de la briqueterie »), mais ce dernier est supprimé dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUiH.

La parcelle est également intégrée au sein d'un secteur remarquable, au même titre qu'une bonne partie du noyau ancien de ce bourg.

Il est important de noter que le bâtiment présent sur la parcelle a fait l'objet d'un permis de démolir accordé le 15 décembre 2023, car il était en très mauvais état et dangereux (nombreuses fissures : voir photos page suivante)

Ce projet de belvédère n'est pas autorisé selon les sous-destinations proposées. Il est proposé de créer un STECAL spécifique NA1 qui autorise la sous-destination « Autres équipements recevant du public » et d'ajouter une mention spécifique dans la règle des dispositions générales au sein des Zones inondables (voir modification du règlement écrit).

Motif III.3.2 : La Grève-sur-Mignon – création d'un STECAL pour un belvédère

Etat des lieux du bâtiment de l'ancienne menuiserie



Un bâtiment surélevé par rapport au niveau de la berge, donnant accès sur la route



Bâtiment dont une partie des menuiseries (façade rue) ont été changés. Des fissures sont présentes sur l'ensemble des façades du bâtiment.



Terrain présentant un important dénivelé. Le bâtiment n'est pas au niveau du terrain naturel, la liaison entre le bâtiment et l'extérieur doit être remise aux normes (ERP ou Code du travail). De nombreuses fissures sont visibles sur plusieurs façades du bâtiment.



Construction du bâtiment sur pilotis.



Les piliers du bâtiment ne reposent plus sur la berge. Ce qui entraîne des fissures sur le bâtiment.

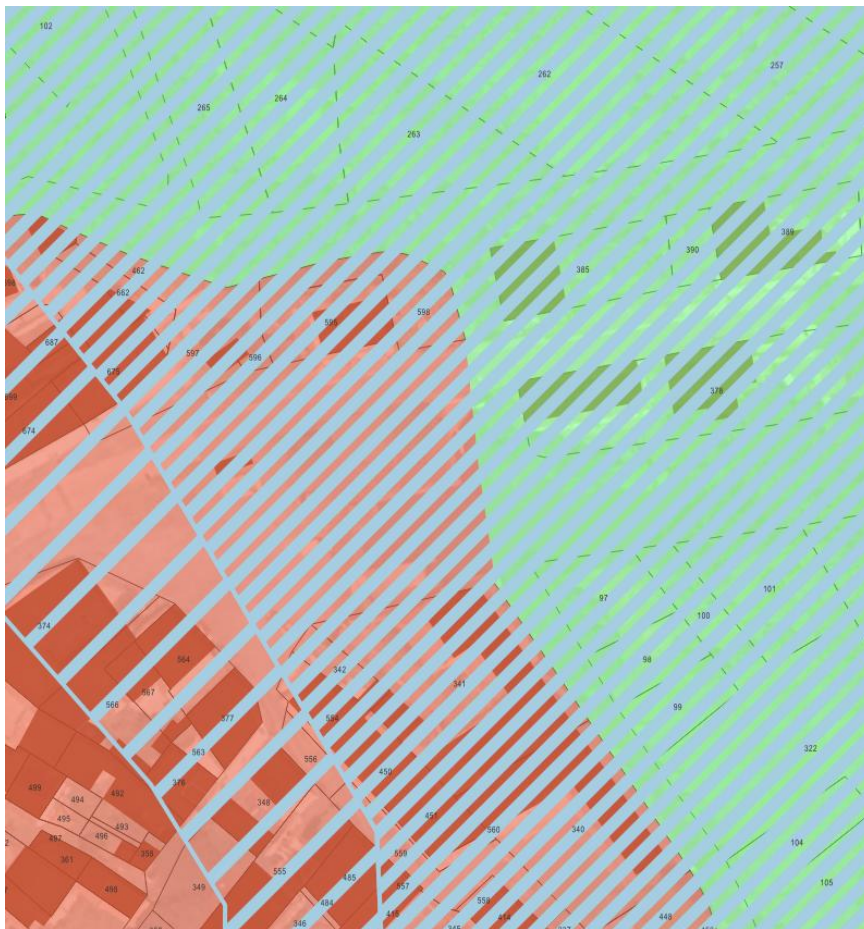
Extrait des pièces constitutives du permis de démolir montrant l'état du bâtiment situé sur la parcelle AB385

Motif III.3.2 : La Grève-sur-Mignon - création d'un STECAL pour un belvédère

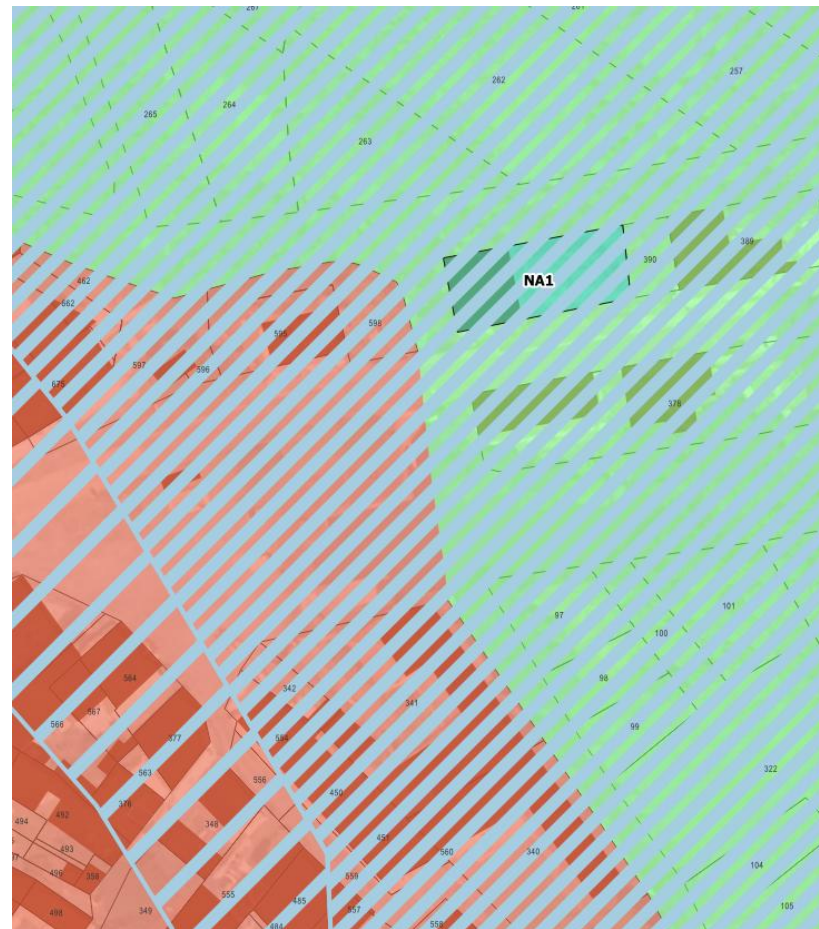
Règlement graphique **AVANT** la Modification

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



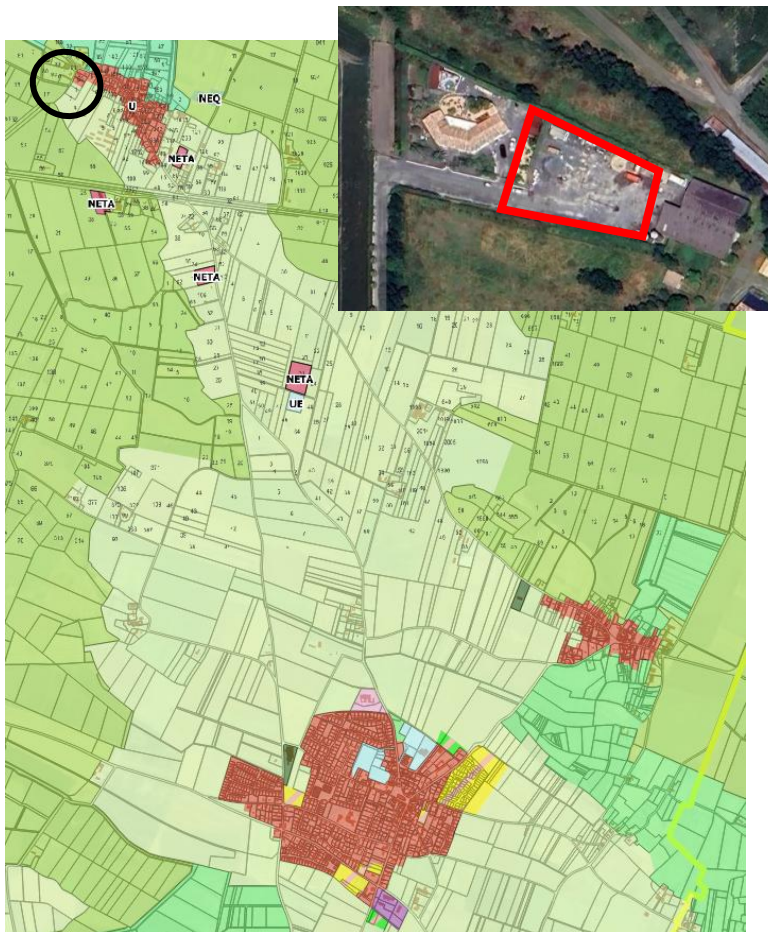
Surface STECAL NA1 : 0 m²



Surface STECAL NA1 : 319 m²

Motif III.3.3 : St-Jean de Liversay – création d'un STECAL AETA

Problématique : La collectivité souhaite créer un STECAL AETA sur le village du Thairé-le-Fagnoux pour permettre le développement d'une activité de travaux agricoles en zone Ap.



Avis technique et justification de la modification :

Cette activité n'avait pas été recensée comme ayant besoin de développement au moment de l'élaboration du PLUiH. Mais la situation a évolué. Le projet concerne la construction d'un hangar, à savoir un bâtiment adossé à une parcelle d'habitation avec une ouverture sur la cour de la ferme à l'Est (voir extraits plan page suivante).

Pour information : la parcelle (ZY83) est en zone Ap et concernée par une zone exceptionnellement inondée.

Ce projet a été travaillé en concertation avec la Chambre d'Agriculture 17 qui y est donc favorable et confirme que le projet concerne bien une entreprise de travaux agricoles ayant besoin de développer son activité.

Pour rappel, l'implantation souhaitée n'est pas conforme au règlement du PLUi-H puisque le futur hangar se situe à plus de 30 m des bâtiments existants, ce qui n'est pas autorisé en zone Ap, d'où la demande d'un zonage spécifique, un STECAL AETA à créer.

Le règlement écrit spécifique à ce secteur AETA, qui n'existe pas dans le PLUi-H en vigueur, sera créé en conséquence, suivant la même rédaction que les STECAL NETA.

Incidences environnementales :

Le site délimité pour la création de ce STECAL est intégralement imperméabilisé.

Le règlement écrit du PLUiH en vigueur autorise les constructions nouvelles en zones exceptionnellement inondées.

Conclusions : Cette création de STECAL ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif III.3.3 : St-Jean de Liversay – création d'un STECAL AETA

Extrait (plan masse) du projet envisagé pour ce futur hangar



TPAA MAITRISE D'OEUVRE
 THIBAUT POCHON ARCHITECTES ASSOCIES
 T. 02 51 49 09 95 F. 02 51 51 12 75
 M. contact@tpaa.fr S. www.tpaa.fr
 A. 8 quai Victor Hugo, 85200 Fontenay-Le-Comte

PLAN DE MASSE (PC 2)
 Etat futur
 ech: 1 / 750e

- EARL MECHIN -
 Construction d'un bâtiment de stockage agricole
 7 chemin de la cigogne
 Thairé le Fagnoux - 17170 St Jean de Liversay

0 m 5 10 20 30 40 50 m	
Numéro de dossier A3164	
Révision	Date 06/03/2024
PC	3

Motif III.3.3 : St-Jean de Liversay – création d'un STECAL AETA

Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface STECAL AETA : 0 m²

Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface STECAL AETA : 2556 m²

IV. EVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Motif IV.1.1 : Dispositions spécifiques – le stationnement

Problématique : Il s'agit de clarifier les notions « d'importance » et de « besoins » liés au projet, dont il est fait référence au sein des articles 6 règlementant le stationnement. Il s'agit également de revoir légèrement à la baisse les exigences en termes de stationnement (notamment visiteurs), afin de faciliter la mise en œuvre de certaines opérations. Il est également nécessaire de revoir la réglementation en lien avec le stationnement vélo.

Incidences environnementales :

Les compléments apportés aux dispositions relatives au stationnement concernent exclusivement les zones urbaines (article U6) et à urbaniser (article 1AU6). Ils n'auront pas d'effet sur les milieux naturels et agricoles.

Ces compléments optimisent l'aménagement des espaces à vocation d'habitat en zones U et 1AU. De plus, ils intègrent l'obligation de prévoir des stationnements pour vélos pour tout projet neuf et/ou en réhabilitation.

Conclusions : Cette modification optimise les modalités relatives au déplacement au sein des zones urbaines et à urbaniser. Elle encourage le développement de la mobilité douce. Elle a donc des incidences positives sur l'environnement.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de compléter la règle au sein des articles 6 des dispositions spécifiques à chaque zone pour mieux définir les notions « d'importance et de besoin » liés au projet.

Concernant le stationnement vélo, il semble essentiel (d'autant plus que la charte des aménagements cyclables sur Aunis Atlantique a été signée récemment), de rappeler que les projets sont soumis à des exigences en termes de stationnement vélos, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022. Ainsi la règle sur le sujet prévue dans le cadre de l'élaboration du PLUiH est aujourd'hui obsolète, car en-deçà des obligations règlementaires en vigueur.

Concernant les exigences de stationnement voiture, la règle est revue à la baisse en distinguant Marans des autres communes, permettant de mieux s'ajuster aux spécificités des communes. Pour Marans, ce sujet des mobilités et du stationnement a particulièrement été travaillé dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » et l'objectif est d'adapter le règlement du PLUiH en conséquence.

Il s'agit aussi de profiter de cette procédure pour mieux régler ou préciser le cas de transformation de garage en pièce de vie, qui n'aboutit pas sur la création d'une nouvelle place de stationnement et qui pose des problèmes sur l'occupation du domaine public.

Motif IV.1.1 : Dispositions spécifiques – le stationnement

Extrait de l'article U6 du règlement écrit **AVANT** la
Modification

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du projet avec un minimum d'une place de stationnement par logement créé, sauf impossibilité d'en réaliser (accès, protection patrimoniale, paysagère ou environnementale, topographie, terrain d'assiette insuffisant...).

Pour les constructions nouvelles, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", pour laquelle il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Cette obligation ne s'applique pas aux catégories de constructions nouvelles visées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, dans ses dispositions actuelles ou à venir.

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

- 0,25 emplacement par logement pour les immeubles de logements superposés.
- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations admises dans la zone.

Extrait de l'article U6 du règlement écrit **APRES** la
Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant **à l'importance et** aux besoins du projet avec un minimum d'une place de stationnement par logement créé, sauf impossibilité d'en réaliser (accès, protection patrimoniale, paysagère ou environnementale, topographie, terrain d'assiette insuffisant...).

Ces notions de « besoin » et « d'importance du projet » doivent s'appréhender au cas par cas et de manière à éviter un encombrement trop important et trop long des espaces publics alentours, pour permettre une bonne cohabitation de tous les projets et de tous les riverains et usagers.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", **qui répond aux règles suivantes, sauf mention spécifique précisée au sein des OAP :**

- **Pour toutes les communes (à l'exception de Marans) : il est exigé 2 places de stationnement par logement créé ;**
- **Uniquement pour la commune de Marans : il est exigé 1 place de stationnement par logement créé.**

Cette obligation ne s'applique pas aux catégories de constructions nouvelles visées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, dans ses dispositions actuelles ou à venir.

En cas de transformation du garage existant en pièce de vie au sein d'une habitation, la ou les places intérieures perdues doivent être restituées sur l'unité foncière, dans la limite du nombre exigé dans la zone.

Concernant le stationnement des vélos : pour tout projet neuf et/ou en réhabilitation : le stationnement des vélos doit être prévu et calibré conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation et suivant le guide du Ministère « Stationnement des vélos dans les constructions - dimensions et caractéristiques - 2022 ».

Motif IV.1.1 : Dispositions spécifiques – le stationnement

Extrait de l'article 1AU6 du règlement écrit **AVANT** la
Modification

Pour les constructions nouvelles, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", pour laquelle il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement créé.

Pour les secteurs soumis à OAP « densification de l'habitat », il est exigé également un minimum de 0,5 place de stationnement visiteur par logement créé.

Pour les secteurs soumis à OAP sectorielles, il est exigé également un minimum de 1 place de stationnement visiteur par logement créé. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 0,5 place de stationnement visiteur par logement créé

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

- 0,25 emplacement par logement pour les immeubles de logements superposés.
- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations admises dans la zone.

Extrait de l'article 1AU6 du règlement écrit **APRES** la
Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)

Pour les constructions nouvelles, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", **qui répond aux règles suivantes, sauf mention spécifique précisée au sein des OAP :**

- **Pour toutes les communes (à l'exception de Marans) :**
 - Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé ;
 - Pour les secteurs soumis à OAP sectorielles, il est exigé également un minimum de 0,5 place de stationnement visiteur par logement créé.
- **Uniquement pour la commune de Marans :**
 - Il est exigé 1 place de stationnement par logement créé.
 - Pour les secteurs soumis à OAP sectorielles, il n'est pas obligatoirement sollicité de places de stationnement visiteur par logement créé.
- **Pour l'ensemble des communes :**
 - Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement créé.
 - Pour les secteurs soumis à OAP « densification de l'habitat », il n'est pas obligatoirement sollicité de places de stationnement visiteur par logement créé.
 - Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle et/ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées, que ce soit au sein de la même zone du règlement graphique ou non du PLUiH.

Concernant le stationnement des vélos : pour tout projet neuf et/ou en réhabilitation : le stationnement des vélos doit être prévu et calibré conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation et suivant le guide du Ministère « Stationnement des vélos dans les constructions – dimensions et caractéristiques – 2022 ».

Motif IV.1.2 : Création d'un règlement spécifique pour le secteur UXais

Problématique : Il s'agit d'ajouter une règle spécifique pour cadrer les projets au sein du nouveau secteur UXais créé spécifiquement pour la zone des Cerisiers à Villedoux.

Incidences environnementales :

Les règles mises en place s'appliquent uniquement sur la ZAE des Cerisiers et ont été conçues pour répondre aux besoins du site et de ses activités.

Cette modification s'articule en lien avec le motif III.1.18 « Basculer la ZAE Les Cerisiers de UXai à UXais ».

Conclusions : Dans la continuité de l'analyse et des conclusions apportées au motif III.1.18, la présente modification a des incidences nulles sur l'environnement.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter des prescriptions au sein de l'article UX1 concernant les destinations et sous-destinations autorisées, par l'ajout du secteur UXais, spécifique pour la zone des Cerisiers de Villedoux, qui était jusqu'alors classée en UXai. Mais cette zone abrite des activités relevant davantage de la sous-destination « bureaux » et « activités de service » et n'est pas du tout concernée par le « commerce de gros ». Le classement de cette zone en UXai relève d'une erreur matérielle d'appréciation au moment de l'élaboration du PLUiH. C'est pourquoi, il est proposé de créer un secteur spécifique à cette zone, de manière à tenir compte des activités en place et de permettre leur pérennité.

Motif IV.1.2 : Création d'un règlement spécifique pour le secteur UXais

Extrait de l'article UX1 du règlement écrit **AVANT** la Modification

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE UX 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Secteur UXaj (Dominante artisanat lourd et industrielle)	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Commerce et activité de services	Industrie, entrepôt, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne ; Commerces de gros ;	<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes de plus de 12 mètres Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. 	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		
Secteur UXajc (Dominante artisanat lourd et industrielle, bureau)	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau	<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes de plus de 12 mètres Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. 	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		

Extrait de l'article UX1 du règlement écrit **APRES** la Modification

Secteur UXaj (Dominante artisanat lourd et industrielle)	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Commerce et activité de services	Industrie, entrepôt, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne ; Commerces de gros ;	<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes de plus de 12 mètres Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. 	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		
Secteur UXajc (Dominante artisanat lourd et industrielle, bureau)	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau	<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes de plus de 12 mètres Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. 	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		
Secteur UXais (Dominante services, bureaux)	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire Commerce et activité de services	Industrie, entrepôt, bureau Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes de plus de 12 mètres Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur 	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;		

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif IV.1.3 : Retrait du règlement du STECAL NGV

Problématique : Il s'agit d'actualiser le règlement écrit pour tenir compte de la suppression du STECAL NGV.

Avis technique et justification de la modification :
 Etant donné que le STECAL NGV a été supprimé (voir motif III.2.1 de la présente notice), il est proposé de supprimer du règlement écrit, la partie se rapportant à ce STECAL, afin de trouver une cohérence entre les pièces règlementaires.

Extrait du règlement écrit **AVANT** la Modification

ZONE NGV

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NGV est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement

	ARTICLE NGV 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE NGV 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE NGV 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone NGV	Equipements collectif et services publics	Autres équipements recevant du public ;		Sont seulement autorisées dans la zone NGV les constructions nouvelles et les aménagements liés à la réalisation d'une aire de grand passage des gens du voyage.

Extrait du règlement écrit **APRES** la Modification

Néant

Incidences environnementales :
 Cette modification s'articule en lien avec le motif III.2.1. « Supprimer le STECAL NGV n°11 ». **Elle a des incidences nulles sur l'environnement.**

Motif IV.1.4 : Ajout du règlement du STECAL NB2

Problématique : Il s'agit de rédiger les règles relatives au STECAL NB2, qui a été ajouté pour les besoins d'installation d'EAU 17, en lien avec la gestion de l'eau potable.

Incidences environnementales :

Cette modification s'articule en lien avec les motifs III.3.1.a, III.3.1.b et III.3.1.c (création du STECAL NB2 sur le règlement graphique).

Les règles écrites limitent à 50 m² l'emprise des nouvelles constructions, ce qui réduit les incidences sur les milieux naturels.

Conclusions : Les incidences sur les milieux naturels (zones humides au droit du STECAL à Benon, réservoirs bocagers au droit des STECAL à Saint-Ouen d'Aunis et Villedoux) sont réduites et rendues **négligeables** par les restrictions imposées par les règles du nouveau STECAL.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter quelques lignes dans le règlement écrit, de manière à cadrer les possibilités offertes par le STECAL NB2, à savoir : autoriser uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », en précisant que seules les constructions en installations en lien avec la gestion de l'eau sont autorisées. Par ailleurs, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50m² pour chaque STECAL NB2, pour la durée du PLUiH.

Motif IV.1.4 : Aout du règlement du STECAL NB2

Extrait des articles NB1, 2 et 3 du règlement écrit **AVANT** la Modification

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE NB 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NB 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE NB 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone NB	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;	Néant	Les constructions nouvelles relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Extrait des articles NB1, 2 et 3 du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

	ARTICLE NB 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NB 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE NB 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone NB	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;	Néant	Les constructions nouvelles relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Zone NB2	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Les constructions nouvelles relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » sont autorisées, dans la mesure où elles sont en lien avec la gestion de l'eau et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Motif IV.1.4 : Aout du règlement du STECAL NB2

Extrait de l'article NB4 du règlement écrit **AVANT** la Modification

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 90 m² pour la durée du PLUi-h.

En secteur NB1, l'emprise au sol est limitée à 1000 m² pour la durée du PLUi-h.

Extrait de l'article NB4 du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 90 m² pour la durée du PLUi-h.

En secteur NB1, l'emprise au sol est limitée à 1000 m² pour la durée du PLUi-h.

En secteur NB2, l'emprise au sol est limitée à 50m² pour la durée du PLUi-h.

Motif IV.1.5 : Ajout du règlement du STECAL NA1

Problématique : Il s'agit de rédiger les règles relatives au STECAL NA1, qui a été ajouté pour les besoins de création d'un belvédère à La Grève-sur-le-Mignon (voir motif III.3.2 de la présente notice).

Incidences environnementales :

Cette modification est liée au motif III.3.2. (création du STECAL sur le règlement graphique).

Conclusions : Dans la continuité de l'analyse et des conclusions du motif III.3.2, les incidences de ce STECAL tendent à être nulles (requalification d'un ancien bâtiment, sans augmentation de l'aléa inondation, sans augmentation des incidences par rapport à la vocation économique du site au moment de l'approbation du PLUiH...).

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter quelques lignes dans le règlement écrit, de manière à cadrer les possibilités offertes par le STECAL NA1, à savoir : autoriser uniquement la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », en précisant que seules les constructions en installations liées à la création d'un belvédère pouvant accueillir du public sont autorisées. Par ailleurs, une mention est ajoutée au sein des dispositions générales du règlement, sur la partie « zones inondables », pour préciser qu'une exception est faite pour ce STECAL NA1 uniquement.

Motif IV.1.5 : Ajout du règlement du STECAL NA1

Extrait des articles NA1, 2 et 3 du règlement écrit **AVANT** la Modification

	ARTICLE NA 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE NA 2: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE NA 3: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone NA	Commerce et activité de service	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle, restauration		Sont seulement autorisées les constructions nouvelles liées à la réalisation d'un parc de loisirs d'accrobranches et les activités accessoires qui peuvent y être liés (petite restauration).
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public		

Extrait des articles NA1, 2 et 3 du règlement écrit **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits ajoutés)

	ARTICLE NA 1: DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE NA 2: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE NA 3: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone NA	Commerce et activité de service	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle, restauration		Sont seulement autorisées les constructions nouvelles liées à la réalisation d'un parc de loisirs d'accrobranches et les activités accessoires qui peuvent y être liés (petite restauration).
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public		
Zone NA1	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public		Sont seulement autorisées les constructions et installations nouvelles liées à la création d'un belvédère (terrasse surélevée auvent) et pouvant accueillir du public.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit **AVANT** la Modification

6. ZONES INONDABLES

Les zones inondables identifiées sur le règlement graphique proviennent de l'atlas des zones inondables ainsi que d'une étude hydraulique communale (La Laigne).

Les dispositions relatives à la zone inondable prévalent sur les autres dispositions du règlement de PLUi-h

Extrait des dispositions générales du règlement écrit **APRES** la Modification

6. ZONES INONDABLES

Les zones inondables identifiées sur le règlement graphique proviennent de l'atlas des zones inondables ainsi que d'une étude hydraulique communale (La Laigne).

Les dispositions relatives à la zone inondable prévalent sur les autres dispositions du règlement de PLUi-h (à l'exception du STECAL NA1).

Motif IV.1.6 : Ajout du règlement du STECAL AETA

Problématique : Il s'agit de rédiger les règles relatives au STECAL AETA, qui a été ajouté pour permettre le développement d'une activité de travaux agricoles (voir motif III.3.3 de la présente notice).

Incidences environnementales :

Cette modification est en lien avec le motif III.3.3 (création du STECAL sur le règlement graphique).

Les règles du STECAL AETA reposent sur les règles en vigueur dans le PLUiH propres au STECAL NETA.

Conclusions : Dans la continuité de l'analyse et des conclusions apportées au motif III.3.3, la création de ce STECAL et des règles associées ne présentent pas d'incidence sur l'environnement (site imperméabilisé).

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter une section dans le règlement écrit, de manière à cadrer les possibilités offertes par le STECAL AETA, à savoir : autoriser en complément de la sous-destination « exploitation agricole » au sein de la destination « exploitation agricole et forestière », la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » au sein de la destination « commerce et activités de service », en précisant que seules les constructions nouvelles liées à une activité de services relevant des entreprises de travaux agricoles sont autorisées. Le règlement écrit du STECAL AETA reprend la rédaction du règlement écrit du STECAL NETA existant.

Par ailleurs, Le règlement écrit du PLUiH en vigueur autorise les constructions nouvelles en zones exceptionnellement inondées.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

V. ÉCHÉANCIER OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES AU

Motif V.1 : Règles pour l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Problématique : Il s'agit de répondre à l'obligation réglementaire de prévoir, au sein des PLUi, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé d'ajouter, en annexe du règlement écrit, des tableaux récapitulatifs des échéances d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones 1AU et 2AU, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement.

Les échéances ont été réparties de la manière suivante :

- **Court terme : 0 à 5 ans**
- **Moyen terme : 5 à 10 ans**
- **Long terme : + 10 ans**

Incidences environnementales :

Cette modification répond à une obligation réglementaire. Elle phase l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation, sans en modifier les emprises, ni les dispositions du règlement écrit et des OAP sectorielles.

Conclusions : L'échéancier s'accompagne d'une absence d'incidence sur l'environnement.

Motif V.2 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AU

COMMUNES	OAP SECTORIELLES HABITAT	Mobilisation	Echéance
ANDILLY	OAP 1 rue de la paix	Non mobilisée	Moyen terme
	OAP 2 rue du Château Musset	Non mobilisée	Moyen terme
	OAP 3 rue du Grand Moulin	Mobilisée	-
	OAP 4 rue des Moulins et rue de Bel Air	Mobilisée	-
ANGLIERS	OAP 1 rue du Moulin	En partie mobilisée	Court terme
	OAP 2 rue du Moulin - proche giratoire	Mobilisée	-
BENON	OAP 1 rue du Lavoir	Mobilisée	-
CHARRON	OAP 1 secteur Château	Mobilisée	-
	OAP 2 rue des Moulins	Non mobilisée	Moyen terme
	OAP 3 rue du Bas de la Roche	Mobilisée	-
COURCON	OAP 1 rue du Bas Jardins	Non mobilisée	Cours terme
	OAP 2 rue de la Garenne	En partie mobilisée	Cours terme
	OAP 3 rue de Benon	Mobilisée	
CRAM CHABAN	OAP 1 rue de la Guérinière	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 rue du Marais	En partie mobilisée	Court terme
FERRIERES	OAP 1 rue du Guemoux	Mobilisée	-
	OAP 2 rue du Moulin	Non mobilisée	Court terme
	OAP 3 Impasse de la Forêt	Mobilisée	-
	OAP 4 rue du Moulin	En partie mobilisée	Court terme
LE GUE D'ALLERE	OAP 1 Rue du Moulin David	Mobilisée	-
	OAP 2 rue des Amoureux	Mobilisée	-
	OAP 3 rue de Mille Ecus	Non mobilisée	Court terme
	OAP 4 rue des Prés Clous	Non mobilisée	Court terme
LA GREVE SUR MIGNON	OAP 1 rue des Erables	Mobilisée	-
LA LAIGNE	OPA 1 Rue des Charmes	Non mobilisée	Court terme
LA RONDE	OAP 1 Rue du Port	Mobilisée	-
LONGEVES	OAP 1 Rue du Stade	Non mobilisée	Court terme

Motif V.2 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AU

COMMUNES	OAP SECTORIELLES HABITAT	Mobilisation	Echéance
MARANS	OAP 1 Ecoquartier Protimer	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 Ancien stade de foot	Non mobilisée	Court terme
	OAP 3 Front de Sèvres	Non mobilisée	Court terme
	OAP 4 Avenue du Général de Gaulle	Mobilisée	-
	OAP 5 Proche cimetièrè	Non mobilisée	Court terme
NUAILLE	OAP 1 Chemin du Cimetière	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 rue de Bel Air	En partie mobilisée	Court terme
	OAP 3 rue de St Sauveur	Non mobilisée	Court terme
	OAP 4 rue des Ecoles	En partie mobilisée	Court terme
ST-CYR DU DORET	OAP 1 Route de Saint-Jean de Liversay	Non mobilisée	Moyen terme
ST-JEAN DE LIVERSAY	OAP 1 rue de St Jean	Mobilisée	-
	OAP 2 rue Beauséjour	Non mobilisée	Long terme
	OAP 3 route de Marans	Non mobilisée	Court terme
	OAP 4 rue Saint Jean	Non mobilisée	Long terme
	OAP 5 rue du Château d'eau	En partie mobilisée	Court terme
ST-OUEN D'AUNIS	OAP 1 rue des ilots	Mobilisée	-
	OAP 2 rue de l'église	Non mobilisée	Court terme
ST-SAUVEUR D'AUNIS	OAP 1 Rue du stade	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 rue du Moulin Corneau	Mobilisée	-
	OAP 3 rue des Baraques	Non mobilisée	Court terme
	OAP 4 rue de l'Aunis	Non mobilisée	Court terme
	OAP 5 rue du champ de Sue	En partie mobilisée	Court terme
TAUGON	OAP 1 rue de la Cosse	Non mobilisée	Court terme
VILLEDOUX	OAP 1 rue du Rocher	En partie mobilisée	Court terme
	OAP 2 rue de la Liberté	Mobilisée	-
	OAP 3 rue des Loges	Non mobilisée	Court terme
	OAP 4 le Champs du Bois	Mobilisée	-
	OAP 5 cœur de bourg	Non mobilisée	Moyen terme

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 06/02/2026

Motif V.3 : Echéancier ouverture à urbanisation zone 1AUX

COMMUNES	OAP SECTORIELLES ECONOMIE	Mobilisation	Echéance
ANDILLY	OAP 1 - ZAE de la rue de la Paix	En partie mobilisée	Court terme
FERRIERES	OAP 1 - rue de la Juillerie	En partie mobilisée	Court terme
LE GUE D'ALLERE	OAP 1 - chemin de l'Abbaye	Non mobilisée	Moyen terme
MARANS	OAP 1 - boulevard de Saint Georges « ZA St François Sud »	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 - rue du Château d'eau « ZA St François Nord »	Non mobilisée	Court terme
ST-SAUVEUR D'AUNIS	OAP 1 - rue des Beaux Vallons	Non mobilisée	Court terme
VILLEDoux	OAP 1 - rue de la Liberté	Non mobilisée	Moyen terme

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif V.4 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AUE

COMMUNES	OAP SECTORIELLES EQUIPEMENT	Mobilisation	Echéance
ANDILLY	OAP 1 - rue des Sports	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 - NENR : parc photovoltaïque	Mobilisée	-
MARANS	OAP 1 - Vieil Ormeau	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 - rue de Québec – Plateau sportif	Non mobilisée	Court terme
ST-JEAN DE LIVERSAY	OAP 1 - rue Saint Jean	Non mobilisée	Court terme
	OAP 2 - Pôle raquette	Non mobilisée	Court terme
ST-OUEN D'AUNIS	OAP 1 - zone 1AUE	Non mobilisée	Court terme

Echancier ouverture à urbanisation pour OAP déplacement

COMMUNES	OAP SECTORIELLES DEPLACEMENTS	Mobilisation	Echéance
MARANS	OAP 1 - La Gare	Non mobilisée	Moyen terme
	OAP Contournement de Marans	Non mobilisée	Moyen terme

Motif V.5 : Echancier ouverture à urbanisation zones 2AU et 2AUX

2AU

(Mixte, à dominante habitat)

COMMUNES	Superficie (m ²)	Echéance
LONGEVES	18 853	Long terme
MARANS	71 588	Long terme
ST-JEAN DE LIVERSAY	21 586	Long terme
ST-OUEN D'AUNIS	67123	Long terme
VILLEDoux	10 539	Long terme

2AUX

(À dominante économique)

COMMUNES	Superficie (ha)	Echéance
FERRIERES	3.78 ha	Long terme

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

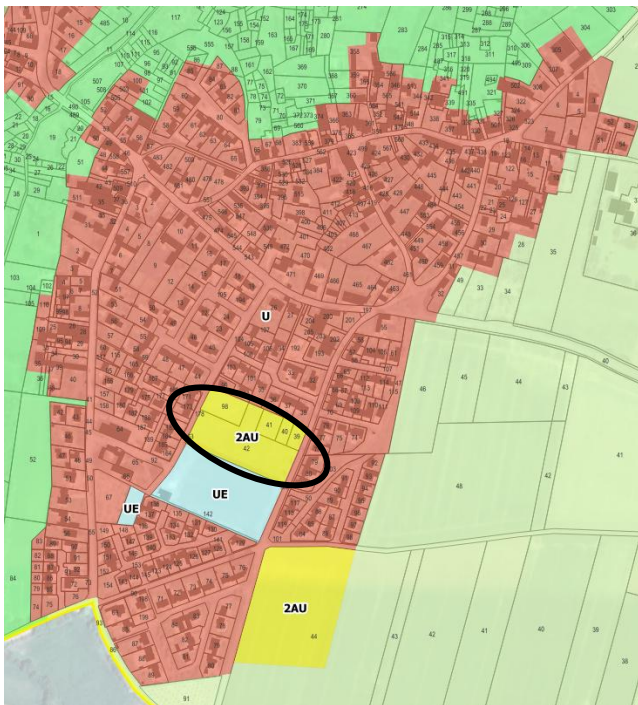
Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

VI. OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU (LONGÈVES)

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU

Problématique : La collectivité souhaite basculer la zone 2AU située en cœur de bourg (densification) en zone 1AU pour permettre son urbanisation. L’ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUiH.



Avis technique et justification de la modification :

Il est proposé de basculer la zone 2AU du cœur de bourg de Longèves (secteur en densification) en zone 1AU, au regard de l’évolution de l’urbanisation de la commune et du bilan de cette urbanisation.

Au moment de l’approbation du PLUiH, le conseil municipal de Longèves ne souhaitait pas que 2 zones à urbaniser « AU » soient immédiatement urbanisées, elles ont alors été zonées en 2AU, dans un souci de maîtrise de l’urbanisation de la commune au regard de ses capacités d’accueil et considérant la finalisation d’aménagement de lotissements en cours issus du précédent PLU communal, à savoir :

- Le Clos des Lierres : 27 lots (surface du lotissement : 16 119m²)
- Les Marronniers I : 12 lots, 5131m²
- Les Marronniers II : 8 lots, 3 993m²

Ainsi qu’un autre projet en cours de réflexion :

- Projet Rochard : 6 lots, 3 139m²

Cette décision, lors de l’approbation, était louable et réfléchi. Depuis l’approbation du PLUiH en mai 2021, la commune s’est développée et ne possède, à ce jour, plus suffisamment de foncier mobilisable pour permettre la poursuite de l’accueil de ménages.

(voir justification de ces capacités d’urbanisation aux pages suivantes)

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU

Extrait de l’Atlas des dents creuses versé au dossier d’approbation du PLUiH en vigueur



Légende de l’Atlas des dents creuses :

- Dent Creuse
- Mobilisable
- Non Mobilisable
- Non Mobilisable - Demande Etat Arrêt

Depuis l’approbation en 2021, certains projets ont vu le jour au sein de ces dents creuses et certaines parcelles ne s’avèrent plus disponibles. Il a donc semblé nécessaire de dresser un **bilan de l’état de mobilisation ou non de ces dents creuses en date de mai 2025** (voir tableau mis à jour page suivante).

Les propriétaires concernés par des dents creuses mobilisables ont été contactés par la municipalité de Longèves afin de connaître la position de chacun sur le devenir de leurs parcelles. Tous n’ont pas répondu, mais certains ont la volonté de garder un jardin d’agrément, une pelouse ou ne sont tout simplement pas vendeurs (lignes en aplat rose ci-dessous).

numéro de dent creuse	Commentaires dans le cadre de la MDC1
366	Dans périmètre 50m bâti agricole (élevage)
368	Parcelle concernée par un projet en cours de réflexion
370	Dans périmètre 100m bâti agricole (élevage)
371	PC21C0012 accordé tacitement le 22/03/2022 pour une maison individuelle sur 832 m ²
372	Non mobilisable car parcelles non disponibles à court terme
376	Non mobilisable car correspond à un jardin devant une maison
377	Non mobilisable car correspond à un jardin devant une maison
383	Non mobilisable car correspond à un jardin devant une maison
388	Non mobilisable car parcelles non disponibles à court terme
389	PC19C0010 accordé le 03/12/2019 pour une maison individuelle sur 991 m ²
390	Correspond à la zone 2AU au sein de l’enveloppe urbaine

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU

Tableau récapitulatif de l’évolution des potentiels mobilisables au sein de l’enveloppe urbaine de Longèves entre 2021 et mai 2025

numéro de dent creuse	surface des dents creuses mobilisables à la date d’approbation du PLUiH (2021) en m ²	Commentaires dans le cadre de la MDC1	surface mobilisable en mai 2025 en m ²
366	986	Dans périmètre 50m bâti agricole (élevage)	
367	622		622
368	3573	Parcelle concernée par un projet en cours de réflexion	
369	1216		1216
370	925	Dans périmètre 100m bâti agricole (élevage)	
371	1150	PC21C0012 accordé tacitement le 22/03/2022 pour une maison individuelle sur 832m ²	
372	933	Non mobilisable car parcelles non disponibles à court terme	
373	852		852
374			
375			
376	721	Non mobilisable car correspond à un jardin devant une maison	
377	668	Non mobilisable car correspond à un jardin devant une maison	
378			
379	829		829
380			
381			
382	1299		1299
383	703	Non mobilisable car correspond à un jardin devant une maison	
384	524		524
385			
386	845		845
387	1401		1401
388	699	Non mobilisable car parcelles non disponibles à court terme	
389	770	PC19C0010 accordé le 03/12/2019 pour une maison individuelle sur 991 m ²	
390	11463	Correspond à la zone 2AU au sein de l’enveloppe urbaine	11463
391			
392			
393			
631	1294		1294
Total général	31473		20345

Légende du tableau

- Dent creuse mobilisable
- Non mobilisable à approbation du PLUiH en 2021
- Non mobilisable depuis approbation du PLUiH
- Non mobilisable en mai 2025 – volonté propriétaire

Il est important de noter que la dent creuse numéro 390 correspond en réalité à la zone 2AU concernée par le projet de basculement en 1AU pour permettre son urbanisation. Cette dent creuse n°390 représente une superficie de 11 463 m² environ.

Le foncier mobilisable au sein des dents creuses à la date de mai 2025 est évalué à :
 20345 - 11463 = **8882m²** (sans comptabiliser la zone 2AU correspondant à la dent creuse n°390). Cette superficie est donc très limitée pour permettre la poursuite du développement du bourg de Longèves et pour ne pas inscrire cette commune dans une dynamique de pression foncière, sachant que la commune ne bénéficie d’aucune zone en extension. Ces 8882m² correspondent à l’unique foncier disponible à ce jour sur la commune.

Seule la dent creuse 390 permet de proposer une surface de plus d’1 hectare en cœur de bourg, support d’une opération d’aménagement d’ensemble et d’une certaine densité bâtie.

Zone 2AU concernée par la présente modification (pour basculement en 1AU)

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU

DC n°376

Cette dent creuse n’est pas considérée comme mobilisable à court terme, car il s’agit d’une parcelle en triangle correspondant au jardin d’une maison située plus au Nord (parcelle cadastrale AA478).



DC n°377

Cette dent creuse n’est pas considérée comme mobilisable à court terme, car elle correspond au jardin aménagé et largement paysagé d’une maison située plus au Nord. Les propriétaires ne sont pas vendeurs à court terme.



Motif IV.1.1 : Longèves - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

DC n°379

Seule une partie de cette dent creuse peut être considérée comme réellement mobilisable à court terme (seule la parcelle AA467 visible sur la photo ci-contre).

La parcelle AA468 est concernée par la présence d'un cours d'eau.



DC n°372

Cette dent creuse n'est pas considérée comme mobilisable à court terme, car les propriétaires ne sont pas vendeurs à court terme.



Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU

Tableau récapitulatif des autres parcelles mobilisées au sein de l’enveloppe urbaine de Longèves entre 2021 et mai 2025 (non identifiées comme dent creuse mobilisable dans le PLUiH)

	Surface mobilisée en m ²	N° parcelle cadastrale	N° permis construire/Autre
Une maison individuelle	1 200	AD139	PC19C007 accordé le 22/11/2019
Une maison individuelle	423	AA548	PC19C002 accordé le 05/04/2019
Une maison individuelle	263	AA544	PC19C001 accordé le 03/04/2019
Lotissement Clos des lierres	432	AC135	PC19C003 accordé le 13/05/2019
Lotissement Clos des lierres	398	AC148	PC18C0015 accordé le 08/01/2019
Lotissement Clos des lierres	432	AC149	PC18C0014 accordé le 28/12/2018
Lotissement Les Marronniers (dent creuse n°380 non mobilisable)	405	AC157	Terrain de particulier
	405	AC158	Terrain de particulier
Projet Rochard	3 139	AC196	Division parcellaire (décembre 2023) - 6 lots
Total mobilisé en m²	7 097		

La commune de Longèves a listé les différents projets de construction ayant eu lieu au sein de l’enveloppe urbaine du bourg, depuis 2021, sur des parcelles non repérées comme dent creuse au sein du PLUiH.

Cela représente **7097 m²** de surface mobilisée en densification de l’enveloppe urbaine de Longèves depuis 2021.

Au regard de ce rythme d’urbanisation, il est justifié de prévoir la possibilité d’ouvrir à l’urbanisation la zone 2AU située au cœur de l’enveloppe urbaine (dent creuse n°390), permettant de proposer 11 463 m² de surface mobilisable à court terme dans le bourg (venant compléter les seuls 8882 m² restants).

Cette ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU en densification permettra à Longèves de poursuivre son rythme d’urbanisation de manière raisonnable et raisonnée, jusqu’à la prochaine procédure de révision générale du PLUiH.

A noter que la zone 2AU en extension du bourg de Longèves reste quant à elle dans ce même zonage, ne permettant pas une ouverture à l’urbanisation à court terme.

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU

Rappel du nombre de logements à produire dans le PLUiH pour la commune de Longèves :

- **42 logements en densification** (dont zone 2AU du stade – dent creuse n°390)
- **32 logements en extension** (zone 2AU au Sud-Est du bourg)

Depuis l’approbation du PLUiH (en 2021), **8 maisons individuelles** ont été construites, conformément aux permis de construire listés ci-dessous :

N° parcelle cadastrale	Surface mobilisée en m ²	N° permis construire
AD139	1 200	PC19C007 accordé le 22/11/2019
AA548	423	PC19C002 accordé le 05/04/2019
AA544	263	PC19C001 accordé le 03/04/2019
AC135	432	PC19C003 accordé le 13/05/2019
AC148	398	PC18C0015 accordé le 08/01/2019
AC149	432	PC18C0014 accordé le 28/12/2018
AC192	770	PC19C0010 accordé le 03/12/2019
AD86p	1 150	PC21C0012 accordé le 28/02/2022
Total	5 068	8 maisons individuelles

Il reste donc 34 logements à prévoir en densification pour atteindre l’objectif du nombre de logements à produire dans le cadre du PLUiH.

Sachant que la commune propose :

- 8 882 m² de surface mobilisable en dent creuse : soit l’équivalent d’environ **14 logements**
- 11 463 m² en zone 1AU (dent creuse n°390) : avec l’objectif de production de **25 logements minimum**

Ainsi, l’ouverture à l’urbanisation de la dent creuse n°390 (zone 2AU qui devient 1AU) permet d’atteindre l’objectif de production de logements prévus dans le PLUiH en densification, et même légèrement le dépasser, limitant ainsi les éventuels besoins futurs en extension de l’enveloppe urbaine.

Motif VI.1.1 : Longèves- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

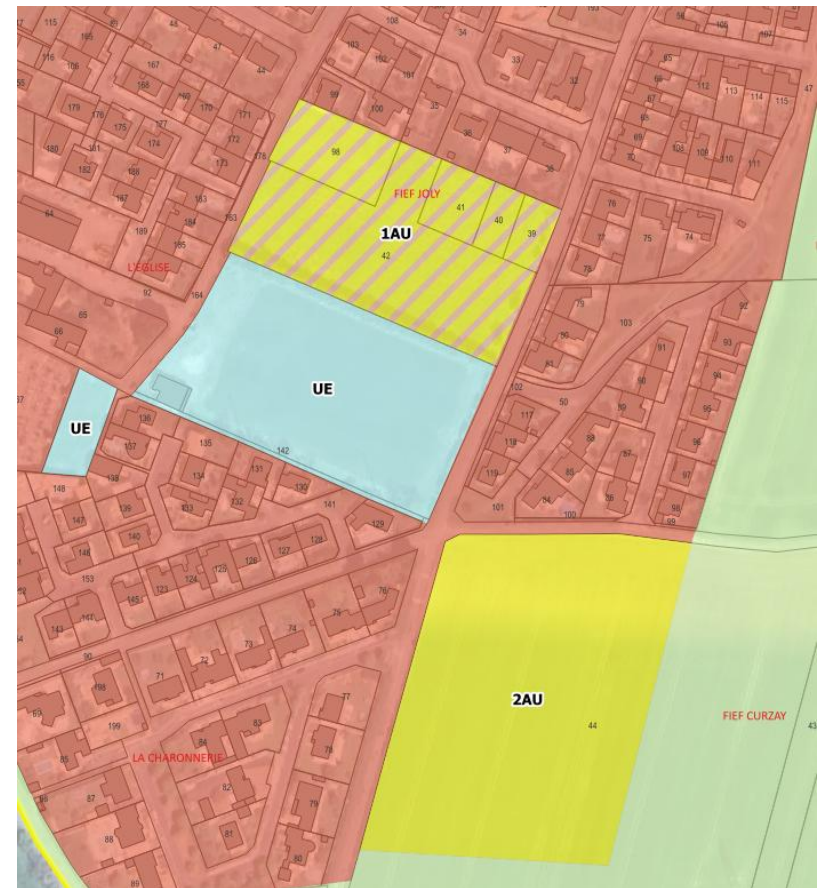
Règlement graphique **AVANT** la Modification



Surface zone 2AU : 11 383m²

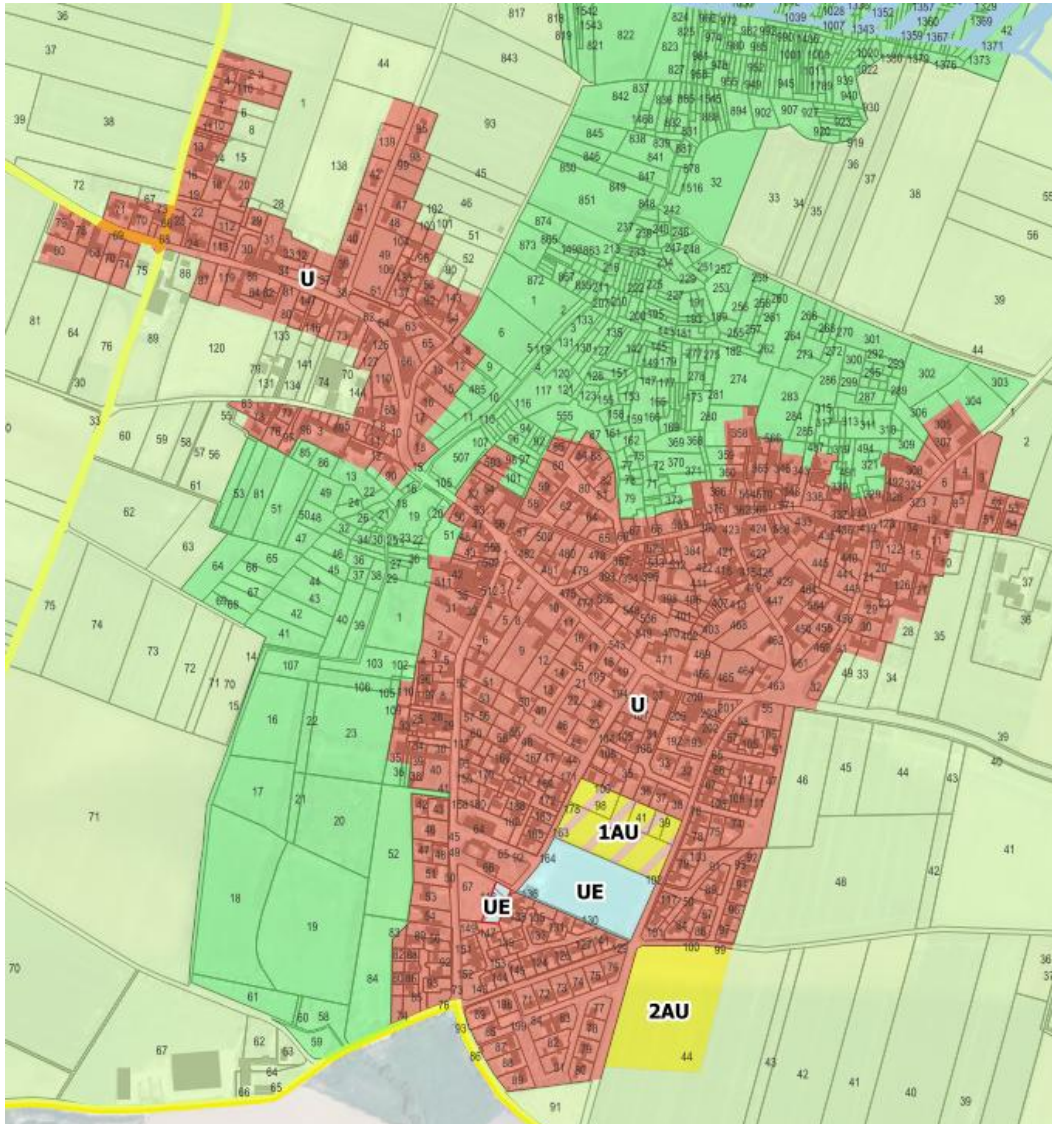
Règlement graphique **APRES** la Modification

(les éléments en surligné vert correspondent aux éléments écrits modifiés)



Surface zone 1AU 11 383 m²

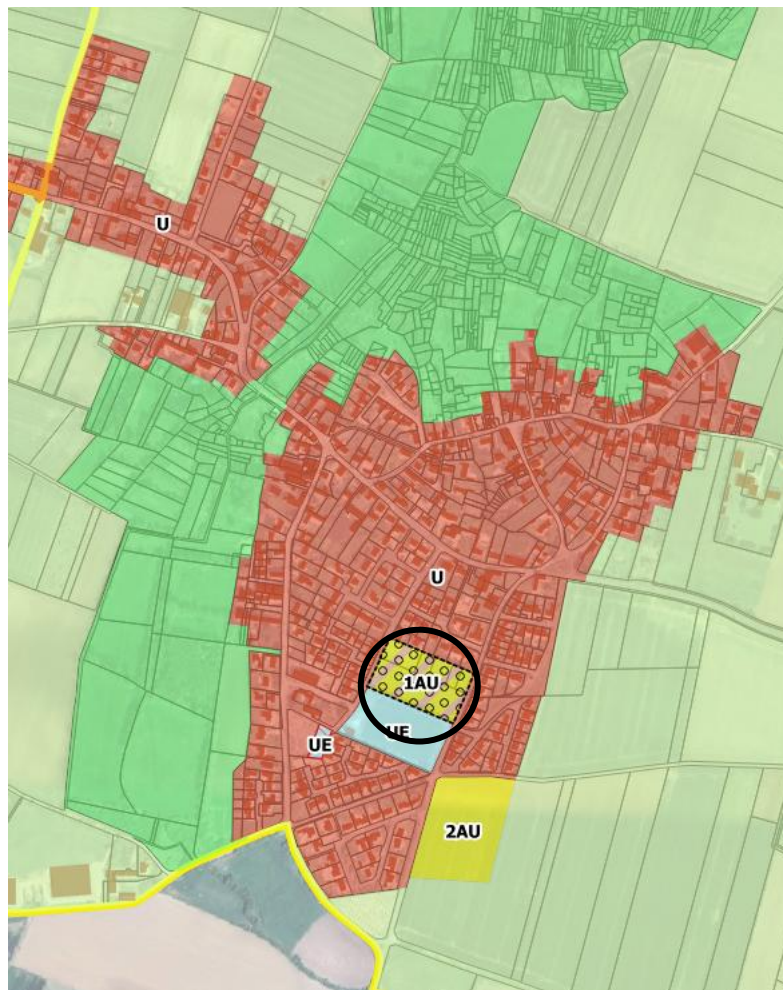
Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au cœur du bourg permet donc de répondre à l'objectif de densification des enveloppes urbaines, sans étalement urbain et sans mobilisation de terres agricoles ou naturelles.

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU Création OAP n°1 rue du stade

Problématique : La collectivité a besoin de créer une nouvelle OAP à la suite de la décision de basculer une zone 2AU (fermée à l’urbanisation) en 1AU.



Avis technique et justification de la modification :

Il s’agit de proposer une OAP sur cette zone qui bascule du statut de 2AU à 1AU et devient ouverte à l’urbanisation à court terme. Cette zone est située au cœur de l’enveloppe urbaine et jouxte le stade de foot.

Il s’agit, via cette OAP, de proposer un cadrage programmatique afin de respecter un objectif de production de logements et de définir des principes d’accès et de traitement de la frange Sud en transition avec le terrain de foot. Un front bâti sera à prévoir sur la frange Ouest, de manière à proposer un dialogue avec l’autre côté de la rue et créer une rue urbaine et harmonieuse (respect du gabarit des bâtiments voisins).

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU Création OAP n°1 rue du stade

OAP sectorielle **AVANT** la Modification

Néant

OAP sectorielle **APRES** la Modification

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées et mitoyennes.

Les constructions s'implanteront de manière à créer un front bâti long de la rue du Stade (rue à l'Ouest de la zone).

Les accès et la desserte de ce nouveau quartier par voie routière se feront depuis le **chemin du Poteau**, dans une rue à sens unique (dont le sens de circulation n'est pas arrêté).

- Pour les maisons constituant le front bâti sur rue : les accès aux parcelles se feront depuis la rue du Stade.

- Pour les autres maisons : les accès aux parcelles se feront depuis la rue interne au lotissement avec entrée et sortie chemin du Poteau.

Dans la mesure où il est possible aujourd'hui que l'aménagement des terrains qui constituent la zone objet de l'OAP se fasse en deux temps distincts, les différentes tranches devront assurer un aménagement cohérent et global à l'échelle du périmètre de l'OAP (chaque opération ne doit pas être fermée sur elle-même).



Les stationnements le long de la rue du Stade : Afin de permettre le stationnement optimal des voitures, le front bâti devra se situer à 6 mètres en retrait de la rue du Stade.

Une haie sera recrée en frange sud de la zone. La nouvelle haie plantée devra être multistratée, composée d'essences locales variées (se reporter à la palette végétale de l'OAP « Lisières urbaines ») et doublée en fond de parcelle privée par un grillage. Prévoir un espace végétalisé collectif, qui pourra aussi accueillir la gestion des eaux pluviales, desservi par une sente piétonne au sein de ce nouveau quartier. Le stationnement des visiteurs devra s'organiser sous forme de petites poches de stationnement largement végétalisées et perméables.

Le risque retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

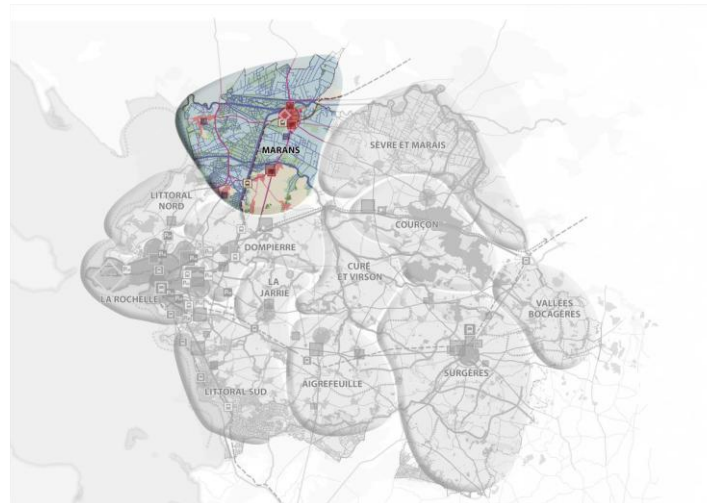
017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
 Reçu le 06/02/2026
 Publié le 06/02/2026

Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU

La commune de Longèves appartient dans le projet de SCoT La Rochelle Aunis au « Quartier de Marans : Pôle historique à réinventer à la porte du Marais Poitevin ». L’ouverture à l’urbanisation de la dent creuse n°390 (ancienne zone 2AU en cœur de bourg) répond pleinement à l’objectif du SCoT La Rochelle Aunis (prochainement approuvé) de « tout miser sur les centralités existantes pour les régénérer en priorité ».

La commune de Longèves n’a qu’une seule zone en extension d’urbanisation (zone maintenue en 2AU), les autres zones en U ou 1AU sont situées au sein de l’enveloppe urbaine. Ainsi, la commune de Longèves, par le basculement de la zone 2AU et 1AU (en cœur de bourg) poursuit pleinement son objectif de régénération de son bourg sur lui-même et dépasse largement la part de 35% de logements à prévoir en renouvellement dans les enveloppes existantes (entre 2021-2030) pour reprendre les objectifs du SCoT La Rochelle Aunis (voir extrait DOO ci-dessous).

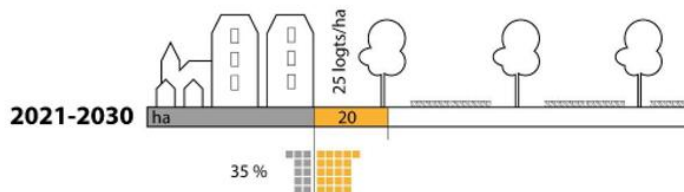
Extrait du DOO du SCoT La Rochelle Aunis, en cours d’élaboration
 Quartier de Marans



► REVALORISATION, INNOVATION, RÉSILIENCE !

Nos trois priorités dans le cadre du projet de la ville-territoire :

1. Tout miser sur les centralités existantes pour les régénérer en priorité
2. Anticiper la montée des eaux et organiser le repli qui s’en suivra
3. Investir dans le tourisme et le récréatif en lien avec les activités productives de la mer



Motif IV.1.1 : Longèves – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AU Création OAP n°1 rue du stade

Incidences environnementales :

Ce secteur a été identifié comme une zone favorable à l’ouverture à l’urbanisation lors de son classement en zone 2AU. Aujourd’hui la collectivité souhaite la reclasser en 1AU. En effet :

- Cette zone est située en cœur d’enveloppe urbaine, enclavée entre des habitations existantes et un stade ;
- Le milieu, uniforme sur l’ensemble du site, est un espace vert anthropisé et régulièrement entretenu, sans sensibilité écologique ;
- La limite séparative bordant le stade (limite extérieure du secteur) est plantée d’une haie monospécifique de Cupressus, aux fonctionnalités écologiques très faibles ;
- Quelques arbres et arbustes sont présents le long du Chemin du Poteau (limite Est) ;
- Le relief est plat, avec une pente moyenne de 1% en déclivité du Sud-Est vers le Nord-Ouest ;
- Une noue est présente en frange Ouest du site.

Les enjeux environnementaux du site à prendre en compte dans l’OAP sont donc les suivants :

- Qualité paysagère et cadre de vie des futurs résidents,
- Gestion des eaux pluviales,
- Un aléa retrait-gonflement des argiles moyens.

La zone à urbaniser se situe hors Natura 2000, hors corridor et réservoir de la trame verte et bleue, hors zone humide, hors zones d’inondation, de remontées de nappes et de nuisances. Elle est couverte par le zonage d’assainissement collectif et desservie par les réseaux.

L’OAP sectorielle prévoit :

- La construction d’habitations individuelles isolées et mitoyennes, en cohérence avec le bâti existant ;
- La plantation d’une haie en frange sud de la zone. La nouvelle haie plantée devra être multistrate, composée d’essences locales variées (se reporter à la palette végétale de l’OAP « Lisières urbaines ») ;
- L’aménagement d’un espace végétalisé en cœur d’opération, favorable à une qualité paysagère du site et à la gestion des eaux pluviales au sein de l’opération ;
- Des stationnements végétalisés et perméables contribuant également à la gestion des eaux pluviales sur le site.

En outre, les orientations écrites avertissent de l’aléa retrait-gonflement des argiles, qui reste compatible avec l’urbanisation, afin que ce risque soit intégré au stade de la construction.

Conclusions : Les enjeux de la zone à urbaniser sont faibles. L’OAP sectorielle intègre les enjeux identifiés à travers ses orientations graphiques et écrites.

L’OAP rend **négligeables les incidences sur l’environnement de cette zone à urbaniser déjà identifiée en 2AU dans le PLUiH en vigueur.**

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

VII. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des sujets traités dans le cadre de la procédure de modification du PLUiH a été examiné au regard des enjeux environnementaux qui suivent :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS

- Consommation d'espaces
- Natura 2000
- Habitats, faune, flore
- Trame verte et bleue
- Zones humides
- Qualité paysagère

RISQUES ET NUISANCES

- Inondations
- Mouvements de terrain
- Risque incendie / feux de forêt
- Activités ICPE
- Pollution des sols
- Transport de Matières Dangereuses
- Nuisances

RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

- Alimentation en Eau Potable / protection des captages
- Gestion des eaux usées
- Gestion des eaux pluviales

ENERGIES ET CLIMAT

- Mobilités douces
- Energies renouvelables
- Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols

L'analyse des incidences environnementales est détaillée sujet par sujet. Elle est synthétisée dans les pages suivantes.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

		ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT			
		Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols
I. Evolution des prescriptions	I.1. Création d'emplacements réservés	I.1.1																		
		I.1.2	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	
		I.1.3																		
		I.1.4																		
	I.2. Modification d'emplacements réservés	I.2.1																		
		I.2.2																		
		I.2.3																		
		I.2.4																		
		I.2.5																		
		I.2.6																		
		I.2.7																		
		I.2.8	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	
	I.3. Ajout de prescriptions patrimoniales	I.3.1. Tilleul																		
		I.3.2. Haies / Espace boisé																		
		I.3.3. Frênes têtards																		
I.3.4. Site bâti remarquable																				
I.3.5. Arbres protégés																				

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS					RISQUES ET NUISANCES							RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT				
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols	
II. Evolution des OAP	II.1 Dispositions écrites des OAP sectorielles	II.1.1 Dispositions biodiversité dans les OAP "habitats"																				
		II.1.2. Dispositions parcellaire dans les OAP "habitats"																				
		II.1.3. Revoir les dispositions des OAP d'opérations pilotes																				
	II.2. Dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles	II.2.1 Coefficient pleine terre sur tous les secteurs à OAP																				

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT					
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols		
II. Evolution des OAP	II.3. Modifications, créations d'OAP sectorielles à vocation d'habitat	II.3.1. Andilly, OAP n°1 Rue de la Paix																					
		II.3.2. Andilly, OAP n°2 Rue de Château Musset																					
		II.3.3. Angliers, OAP n°1 Rue du Moulin																					
		II.3.4. Angliers, Création OAP Fief des Basseuilles																					
		II.3.5. Courçon, OAP n°1 Rue des Bas Jardins																					
		II.3.6. Cram-Chaban, OAP n°1 Rue de la Guérinière																					
		II.3.7. La Laigne, OAP n°1 rue des Chames																					

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS					RISQUES ET NUISANCES							RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT								
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols					
II. Evolution des OAP	II.3. Modifications, créations d'OAP sectorielles à vocation d'habitat	II.3.8. La Ronde, OAP n°1 rue du Port																								
		II.3.9. Longèves, OAP n°1 rue du stade	Incidence réduite par mesures prises (cf. cases en vert)		Plantation haie qualitative + espace végétalisé			Plantation haie qualitative + espace végétalisé																		
		II.3.10. Marans, Création OAP habitat ancien stade de foot	Incidence réduite par mesures prises (cf. cases en vert)					Bande de recul avec traitement paysager																		
		II.3.11. Marans, Création OAP Quartier cimetière	En densification, réhabilitation de bâtiments		Espace boisé conservé																					
		II.3.12. Nuaillé d'Aunis, OAP n°3 rue Saint-Sauveur																								
		II.3.13. Nuaillé d'Aunis, OAP n°4 rue des Ecoles																								
		II.3.14. St-Jean-de-Liversay, OAP n°3 route de Marans																								

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT				
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols	
II. Evolution des OAP	II.3. Modifications, créations d'OAP sectorielles à vocation d'habitat	II.3.15. St-Jean-de-Liversay, OAP n°4 rue Saint-Jean																				
		II.3.16. St-Jean-de-Liversay, OAP n°5 rue du Château d'eau																				
		II.3.17. St-Duen d'Aunis, OAP n°2 rue de l'Eglise	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//
		II.3.18. Taugon, OAP n°1 rue de la Cosse																				
		II.3.19. Villedoux, OAP n°2 rue de la Liberté																				
		II.3.20. Villedoux, OAP n°3 rue des Loges																				
		II.3.21. Villedoux, OAP n°5 cœur de bourg																				

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT					
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols		
II. Evolution des OAP	II.4. Modifications, créations d'OAP sectorielles à vocation économique	II.4.1 Andilly, OAP n°1 ZAE rue de la Paix																					
		II.4.2 Marans, OAP n°1 bd de St-Georges																					
		II.4.3 Marans, OAP n°2 rue du Château d'Eau																					
		II.4.4 St-Sauveur d'Aunis, OAP n°1 Beaux Vallons	Consommation de vignes à l'abandon, compensées																			Ajout création liaison douce	
		II.4.5. Villedoux, OAP n°1 rue de la Liberté																					
		II.5.1. Marans, OAP n°1 Vieil Ormeau																					
II.5. Modifications, créations d'OAP sectorielles à vocation d'équipement	II.5.2. Marans, Création OAP pour futur plateau sportif																						
		II.5.3. St-Jean-de-Liversay, OAP n°1 rue St-Jean																					

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT			
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols
II. Evolution des OAP	II.6. Modifications, créations d'OAP sectorielles à vocation de déplacement	II.6.1. Marans, OAP n°1 Gare de Marans																			
	II.7. Suppression d'une OAP sectorielle à vocation d'habitat	II.7.1. Marans, Suppression OAP n°2 rue de Québec																			
	II.8. Suppression d'une OAP sectorielle à vocation équipement	II.8.1. Marans, Suppression OAP n°2 Aire d'accueil des gens du voyage																			

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES							RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT				
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols		
III. Evolution de zonage	III.1. Evolution de zonage	III.1.1. Andilly, Réduire 1AU « rue de la Paix »																					
		III.1.2. Andilly, Réduire 1AU « rue Château Musset »																					
		III.1.3. Angliers, Revoir zonage Fief Basseuilles																					
		III.1.4. Cram-Chaban, UE -> 1AU																					
		III.1.5. Marans, U -> N																					
		III.1.6. Marans, U -> N																					
		III.1.7. Marans, 1AU -> 1AUE																					
		III.1.8. Marans, UE -> 1AU																					
		III.1.9. Marans, Réduire zone 1AUE																					
		III.1.10. Nuailly, UE -> U																					
		III.1.11. Nuailly, UE -> N																					
		III.1.12. St-Jean-de-Liversay, Réduire 1AU Rue du Château d'eau																					
		III.1.13. St-Jean-de-Liversay, UE -> N																					

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS					RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT				
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols
		III.1.14. St-Jean-de-Liversay, 1AUe -> A																			
		III.1.15. St-Jean-de-Liversay, Modifier 1AU ancien centre technique																			
		III.1.16. Saint-Ouen d'Aunis, Réduire 1AUh -> 1AU	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné
		III.1.17. Taugon, Réduire 1AU																			
		III.1.18. Villedoux, Uxai -> Uxais																			
		III.1.19. Revoir 1AU centre-bourg																			
		III.1.20. Villedoux, Réduire zone constructible "Champs du Bois"																			
		III.1.21. Villedoux, Réduire 1AUh -> 1AU	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné	//	Motif abandonné
		III.1.22. Marans, 1AUXc -> 1AUXai																			
		III.1.23. Marans-1AUXai>U																			

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT					
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feu de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols		
	III.2. Suppression de STECAL	III.2.1. Marans, Supprimer STECAL NGV n°11																					
III. Evolution de zonage	III.3. Création de STECAL	III.3.1.a. Benon, Captage d'eau potable	Constructions limitées à 50 m²				Ressource en eau potable, intérêt général									Création d'un captage d'eau potable							
		III.3.1.b. Saint-Ouen d'Aunis, Poste de relevage	Bâtiment existant, nouvelles constructions limitées à 50 m²				Réservoir bocager : protection maintenue																
		III.3.1.c. Villedoux, Poste de relevage	Bâtiment existant, nouvelles constructions limitées à 50 m²				Réservoir bocager : protection maintenue																
		III.3.2. La Grève-sur-le-Mignon, Belvédère																					
		III.3.3. St-Jean de Liversay, NETA																					

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Incidences environnementales par rapport au PLUiH en vigueur

Incidence négative forte	Incidence négative modérée	Incidence négative très faible à négligeable	Incidence nulle	Incidence positive
--------------------------	----------------------------	--	-----------------	--------------------

			ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS						RISQUES ET NUISANCES						RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU			ENERGIES ET CLIMAT				
			Consommation d'espaces	Natura 2000	Habitats, faune, flore	Trame verte et bleue	Zones humides	Qualité paysagère	Inondations	Mouvements de terrain	Risque incendie / feux de forêt	Activités ICPE	Pollution des sols	Transport de Matières Dangereuses	Nuisances	Alimentation en Eau Potable / protection des captages	Gestion des eaux usées	Gestion des eaux pluviales	Mobilités douces	Energies renouvelables	Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols	
IV. Evolution du règlement écrit	IV..1.Evolution du règlement écrit	IV.11. Le stationnement																				
		IV.12. Secteur UXais																				
		IV.13. STECAL NGV																				
		IV.14. STECAL NB2	Constructions limitées à 50 m²																			
		IV.15. STECAL NA1																				
		IV.16. STECAL AETA																				
V. Echancier ouverture à l'urbanisation des zones AU	V.1. à V.5.	V.1. à V.5.																				
VI. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU	VI.1. Longèves, Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU	VI.1.1. Longèves, Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU	Incidence réduite par mesures prises (cf. cases en vert)		Plantation haie qualitative + espace végétalisé				Plantation haie qualitative + espace végétalisé		Prise en compte dans l'OAP						Gestion à la parcelle, stationnements végétalisés					

CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les modifications apportées au PLUiH en vigueur dans le cadre de la présente procédure de modification comportent **plusieurs incidences positives sur l'environnement** :

- Une évolution des zones à urbaniser résultant en **une réduction de 1,3 ha des zones à urbaniser en extension**;
- **Développement des mobilités douces** (ajout d'emplacements réservés dédiés, complément des OAP sectorielles, ajout dans le règlement écrit de l'obligation de création de stationnement pour vélos pour tout projet neuf et/ou en réhabilitation...);
- **Maintien et protection d'espaces verts au sein des enveloppes urbaines** (notamment par déclassement de zones U et reclassement en zones N);
- Des OAP sectorielles renforcées pour **une protection des éléments naturels, un confortement de la qualité paysagère et la végétalisation des sols**;
- **Ajouts de prescriptions patrimoniales** (L151-23, L151-19), de **dispositions favorables à la biodiversité** et aux espaces naturels dans les OAP « habitats » et de **l'obligation de coefficient de pleine terre** dans tous les secteurs couverts par des OAP;
- ...

CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Des incidences ont été identifiées au droit de nouveaux STECAL et de secteurs à OAP. Les incidences identifiées et les mesures prises en conséquence pour les éviter/réduire sont reprises ci-après. Elles concernent au total 5 sujets :

1°) Longèves : basculement d'une zone 2AU en 1AU et création d'une OAP sectorielle (motifs II.3.9 et VI.1.1)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone s'accompagne inévitablement d'une consommation d'espace. Celle-ci est traduite comme une incidence négative dans le cadre de la présente analyse.

Néanmoins, **les incidences sont en réalité négligeables**, car :

- La nouvelle zone 1AU est située au cœur de l'enveloppe urbaine (pas de rupture de la continuité écologique, démarche de densification des enveloppes urbaines);
- L'OAP sectorielle impose la plantation, en frange sud du site d'une haie multistrate composée d'essences locales et variées (qualité paysagère, trame verte du bourg);
- Cette dernière prévoit également une végétalisation des sols : gestion des eaux pluviales, aménagement paysager, stationnements végétalisés...

2°) Marans : basculement d'une zone UE (ancien stade de foot) en 1AU et création d'une OAP sectorielle (motifs II.3.10 et III.1.8)

Les enjeux identifiés sur ce site sont :

- La conservation d'arbres existants (sans intérêt remarquable, mais contribuant à la trame arborée et à la nature en ville);
- La mutualisation de la gestion des eaux pluviales en point bas de la zone à urbaniser, la réduction des nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée, la qualité paysagère et le cadre de vie par l'aménagement d'une bande de recul, inconstructible, paysagère.

Ces enjeux ont été intégrés à l'OAP sectorielle, réduisant ainsi les incidences à un niveau négligeable.

CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

3°) La création d'une OAP sectorielle sur un secteur en densification (zone U) à Marans (motif II.3.11)

Le secteur visé est bordé à l'Est par la RD 137, inscrite dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ainsi, l'OAP sectorielle a été renforcée pour réduire les potentielles nuisances sonores en amont de la phase opérationnelle :

- Construire à l'alignement que sur une partie (proche du feu tricolore);
- Prévoir une bande de recul sur l'autre partie;
- Aménager des activités de commerce/service en rez-de-chaussée;
- Orienter les logements prioritairement vers le Nord ou le Sud (les nuisances venant de l'Est).

En outre, il est à noter que le tissu urbain existant est déjà en contact avec cette nuisance. Tout en minimisant l'exposition aux nuisances, cette OAP s'inscrit dans une logique de continuité urbaine, de densification et de réhabilitation de bâtiments existants.

Les mesures prises rendent négligeables les incidences de ce secteur à OAP.

4°) La modification d'une OAP sectorielle du PLUiH en vigueur à Saint-Sauveur d'Aunis (motif II.4.4)

Cette modification implique l'abandon de terres agricoles dédiées à la culture de la vigne, car celles-ci sont aujourd'hui en mauvais état et ne sont plus entretenues. En contrepartie, la collectivité envisage l'implantation de vignes sur des parcelles publiques.

Par ailleurs, l'OAP ajoute le traitement paysager des voies de desserte et le principe d'une liaison douce.

Au vu des enjeux agricoles mineurs et de la démarche menée par la collectivité, les incidences de cette modification sont en réalité négligeables.

CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

5°) La création de 3 STECAL NB2 en lien avec les projets d'EAU17 (motifs III.3.1.a, III.3.1.b, III.3.1.c et IV.1.4)

Les 3 STECAL intersectent des enjeux identifiés et protégés dans le PLUiH en vigueur :

- A Benon, le nouveau STECAL NB2, dédié à la création d'un captage d'eau potable, intersecte une zone humide. Le caractère humide est lié à la présence d'eau dans le sol, qui justifie également la création du captage à cet emplacement. A ce titre, le PLUiH en vigueur autorise à titre dérogatoire les installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique ou les ouvrages liés aux réseaux et à la salubrité.
- A Saint-Ouen d'Aunis et à Villedoux, les deux nouveaux STECAL NB2, dédiés à la création d'un poste de relevage, intersectent un « réservoir bocager remarquable » soumis à prescription. Cette prescription est maintenue. En réalité, ces deux projets ne porteront pas atteinte ni à la prescription, ni aux réservoirs bocagers, car ils ne compromettent pas les haies champêtres. Les deux secteurs sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine et l'un d'eux comporte également une construction existante.

Par ailleurs, la règle associée au STECAL NB2 limite les nouvelles constructions à 50 m² d'emprise au sol.

Sur base de ces éléments, il a été défini que la création de ces 3 STECAL n'aurait qu'une incidence négligeable sur l'environnement.

La modification de droit commun n'impactera pas le réseau Natura 2000. De plus, elle résulte en un bilan positif sur les milieux agricoles et naturels :

- 2,8 ha reclassés en N;
- 5 ha reclassés en Ap;
- 4,7 ha reclassés en A.

Au regard des actions positives menées à travers les modifications apportées, des incidences négligeables identifiées sur les projets de STECAL et d'urbanisation, ainsi que du bilan positif sur les espaces naturels et agricoles, il apparaît que **la modification de droit commun s'inscrit dans une démarche globalement vertueuse pour l'environnement et qu'elle n'occasionnera pas d'incidence notable par rapport au document d'urbanisme en vigueur.**

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

VIII. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Motif de la modification	Axes et actions du PADD	Justification pour la compatibilité	
Création d'emplacements réservés			
Motif I.1.1 : Andilly – Ajout d'un ER pour piste cyclable	AXE 2 : un territoire connecté, un territoire en mouvement		
Motif I.1.2 : Le Gué d'Alléré – Ajout d'un ER liaison entre ER – motif abandonné	Orientation 1- Favoriser le dynamisme économique, facteur de création d'emplois		
Motif I.1.3 : Nuailié d'Aunis – Ajout de deux ER pour extension parc public + liaison piétonne	• 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...	Ces créations d'emplacements réservés permettent de répondre à l'objectif d'un meilleur maillage (notamment pour les mobilités douces et du quotidien) sur le territoire.	
Motif I.1.4 : Villedoux – Ajout d'un ER pour un parking vers cimetière	Orientation 3- Agir sur les services, les équipements et les déplacements sur le territoire		
	• Diversifier et amplifier les mobilités pour œuvrer à la multiplication des échanges		
Modification d'emplacements réservés			
Motif I.2.1 : Angliers : réduire l'emprise de l'ER8	Néant	Ces modifications d'emplacements réservés concernent des évolutions de projet ou des prises en compte de réflexions d'aménagement en cours, sans incidence sur le projet et sur l'économie générale du PADD.	
Motif I.2.2 : Angliers : agrandir l'emprise de l'ER15			
Motif I.2.3 : La Laigne : modifier l'intitulé de l'ER49			
Motif I.2.4 : Marans : agrandir l'emprise de l'ER74			
Motif I.2.5 : Marans : modifier l'intitulé de l'ER75			
Motif I.2.6 : St Jean-de-Liversay : réduire l'emprise et modifier l'intitulé de l'ER89			
Motif I.2.7 : St Sauveur d'Aunis : réduire l'emprise de l'ER94			
Motif I.2.8 : Villedoux : réduire l'emprise de l'ER114 – motif abandonné			
Ajout prescriptions patrimoniales			
Motif I.3.1 : Nuailié d'Aunis – Protection d'un tilleul (parcelle AA133)	AXE 2 : un territoire connecté, un territoire en mouvement		
Motif I.3.2 : Le Gué d'Alléré – Protection de haies et d'un espace boisé dans enveloppe urbaine			
Motif I.3.3 : Ajouts d'alignements de frênes têtards dans site classé Nord communes de La Ronde et Taugon			Orientation 3- Préserver et valoriser la palette paysagère de l'Aunis Atlantique, véritable "poumon vert" du territoire
Motif I.3.4 : St Jean de Liversay – Ajout d'un site bâti remarquable au village de Choupeau			• Maintenir, développer et hiérarchiser les différents motifs végétaux (haies de différentes formes, alignements d'arbres, arbres isolés, arbres taillés en têtards...)
Motif I.3.5 : Courçon – Ajout de trois arbres remarquables			• 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
		Ces modifications au niveau des prescriptions paysagères et environnementales s'inscrivent pleinement dans l'objectif de valorisation et de protection des paysages (naturels ou bâtis) spécifiques au territoire d'Aunis Atlantique, qu'ils soient situés en zones agricole, naturelle ou au sein des enveloppes urbaines. Ces motifs sont parfaitement compatibles avec le PADD.	

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Motif de la modification	Axe et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Dispositions écrites des OAP sectorielles		
Motif II.1.1 : Ajouter des dispositions générales sur la biodiversité et la faune dans les OAP "habitat«	<p>AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie</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... Réaliser cet urbanisme novateur par la réalisation d'opérations pilotes (exemples : quartiers durables...) 	
Motif II.1.2 : Ajouter une disposition générale concernant l'organisation parcellaire et la qualité architecturale au sein des OAP « habitat »		
Motif II.1.3 : Revoir les dispositions écrites au sein des « OAP-opérations pilotes »	<p>AXE 3 : un territoire de terre et d'eau, un territoire à énergie positive</p> <p>Orientation 1 - Accompagner la transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> 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... 	<p>Les compléments et précisions apportées aux dispositions écrites des OAP s'inscrivent dans une volonté de faire reconnaître, auprès des porteurs de projet les qualités intrinsèques du territoire et les "bonnes pratiques" à adopter pour s'inscrire dans une valorisation de l'architecture locale, qu'elle soit ancienne ou contemporaine. Il s'agit également de limiter l'empreinte des nouveaux projets sur l'environnement, en favorisant des projets soucieux de la préservation de la faune et de la flore en place. Ces compléments sont pleinement compatibles avec les orientations du PADD.</p>
Dispositions écrites communes à tous les secteurs d' OAP sectorielles		
Motif II.2.1 : Motif II.1.4 : Etendre les obligations de coefficient de pleine terre dans tous les secteurs couverts par des OAP	<p>AXE 3 : un territoire de terre et d'eau, un territoire à énergie positive</p> <p>Orientation 5- <u>Cœuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui prend en compte la ressource en eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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>Cette évolution concernant la généralisation du coefficient de pleine terre à tous les secteurs d'OAP (et pas uniquement aux opérations pilotes) répond pleinement à l'objectif de l'orientation 5/axe 3 du PADD.</p>
Modifications, création d'OAP sectorielles à vocation d'habitat		
Motif II.3.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 Rue de la Paix		
Motif II.3.2 : Andilly – Modifier OAP n°2 Rue de Château Musset		
Motif II.3.3 : Angliers– Modifier OAP n°1 Rue du Moulin		
Motif II.3.4 : Angliers– Création OAP sur nouveau secteur U du bourg (Fief des Basseuilles)		
Motif II.3.5 : Courçon– Modifier OAP n°1 Rue des Bas Jardins		

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu Motif de la modification
 Publié le 06/02/2026

Motif de la modification	Axe et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Motif II.3.6 : Cram-Chaban – Modifier OAP n°1 Rue de la Guérinière	<p>AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie</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>Les différentes évolutions apportées aux OAP à vocation d'habitat tiennent compte des évolutions de réflexions d'aménagement pour garantir une meilleure intégration des opérations avec leur environnement immédiat, ainsi que des évolutions programmatiques. Ces modifications/évolutions sont sans incidence sur les grands équilibres et sur les orientations du PADD avec lesquelles elles restent compatibles.</p>
Motif II.3.7 : La Laigne – Modifier OAP n°1 rue des Charmes		
Motif II.3.8 : La Ronde– Modifier OAP n°1 rue du Port		
Motif II.3.9 : Longèves – Création OAP n°1 rue du stade		
Motif II.3.10 : Marans– Création OAP sectorielle habitat sur ancien stade de foot		
Motif II.3.11 : Marans– Création OAP Quartier cimetièr		
Motif II.3.12 : Nuaillé d'Aunis– Modifier OAP n°3 rue Saint-Sauveur		
Motif II.3.13 : Nuaillé d'Aunis– Modifier OAP n°4 rue des Ecoles		
Motif II.3.14 : St Jean-de-Liversay– Modifier OAP n°3 route de Marans		
Motif II.3.15 : St Jean-de-Liversay – Modifier OAP n°4 rue Saint Jean		
Motif II.3.16 : St Jean-de-Liversay– Modifier OAP n°5 rue du Château d'eau		
Motif II.3.17 : St Ouen d'Aunis – Modifier OAP n°2 rue de l'Eglise – motif abandonné		
Motif II.3.18 : Taugon – Modifier OAP n°1 rue de la Cosse		
Motif II.3.19 : Villedoux – Modifier OAP n°2 rue de la Liberté		
Motif II.3.20 : Villedoux– Modifier OAP n°3 rue des Loges		
Motif II.3.21 : Villedoux– Modifier OAP n°5 cœur de bourg		

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Motif de la modification	Axe et actions du PADD	Justification pour la compatibilité	
Modifications, création d'OAP sectorielles à vocation économique			
Motif II.4.1 : Andilly – Modifier OAP n°1 ZAE rue de la Paix – Zone d'activité de Bel Air	AXE 2 : un territoire connecté, un territoire en mouvement Orientation 1- Favoriser le dynamisme économique, facteur de création d'emplois		
Motif II.4.2 : Marans – Modifier OAP n°1 bd de St-Georges – Zone d'activité St-François Sud	<ul style="list-style-type: none"> 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 et par la création de secteurs d'activités 		
Motif II.4.3 : Marans – Modifier OAP n°2 rue du Château d'Eau – ZA St François Nord	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser, maintenir et augmenter la capacité d'accueil des activités dans les zones d'activités existantes par leur densification 	Les différentes évolutions apportées aux OAP à vocation économique tiennent compte des évolutions de réflexions d'aménagement, ainsi que des évolutions programmatiques. Ces modifications/évolutions sont sans incidence sur les grands équilibres et sur les orientations du PADD avec lesquelles elles restent compatibles.	
Motif II.4.4 : St Sauveur d'Aunis – Modifier OAP n°1 Beaux Vallons	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins en immobilier d'entreprises : ateliers relais - hôtels d'entreprises 		
Motif II.4.5 : Villedoux – modification OAP n°1 rue de la Liberté	<ul style="list-style-type: none"> 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 		
Modifications, création d'OAP sectorielles à vocation d'équipement			
Motif II.5.1 : Marans – Modifier OAP n°1 Vieil Ormeau	AXE 2 : un territoire connecté, un territoire en mouvement Orientation 3 - Agir sur les services, les équipements et les déplacements sur le territoire		
Motif II.5.2 : Marans – Créer une OAP pour futur plateau sportif	<ul style="list-style-type: none"> 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, 	Les différentes évolutions apportées aux OAP à vocation d'équipement tiennent compte des évolutions de réflexions d'aménagement, ainsi que des évolutions programmatiques. Ces modifications/évolutions sont sans incidence sur les grands équilibres et sur les orientations du PADD avec lesquelles elles restent compatibles.	
Motif II.5.3 : St-Jean de Liversay – Modifier OAP n°1 rue St-Jean			
Modifications, création d'OAP sectorielles à vocation de déplacement			
Motif II.6.1 : Marans – modifier OAP sectorielle déplacement « n°1 la Gare de Marans »	Néant	Il s'agit de mettre à jour l'état des réflexions sur ce secteur de projet, sans incidence sur l'économie générale du PADD.	
Suppression d'une OAP sectorielle à vocation habitat			
Motif II.7.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 rue de Québec	Néant	Il s'agit de mettre à jour le projet, pour tenir compte des évolutions en cours, sans incidence sur l'économie générale du PADD.	
Suppression d'une OAP sectorielle à vocation équipement			
Motif II.8.1 : Marans – Supprimer OAP n°2 NGV « aire d'accueil des gens du voyage »	Néant	Il s'agit de mettre à jour le projet, pour tenir compte des évolutions en cours, sans incidence sur l'économie générale du PADD.	

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Recu Motif de la modification
Publié le 05/02/2026
Evolution de zonage

Motif de la modification	Axe et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Evolution de zonage		
Motif III.1.1 : Andilly – Réduire emprise zone 1AU « rue de la Paix »	AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie Orientation 2 - Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire	
Motif III.1.2 : Andilly – Réduire emprise zone 1AU « rue Château Musset »	<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... • Réaliser cet urbanisme novateur par la réalisation d'opérations pilotes (exemples : quartiers durables... • Recomposer les centralités des centres-bourgs en organisant des espaces publics fonctionnels et le traitement des voies (accessibilités – cheminements doux – stationnement – usage des trottoirs...). 	Il s'agit d'adaptations apportées au zonage pour tenir compte des évolutions de réflexions d'aménagement, de l'émergence de nouveaux projets, ainsi que des évolutions programmatiques. Ces modifications/évolutions ne viennent pas créer d'extensions urbaines et se limitent à des évolutions de zonage au sein des zones déjà ciblées en U ou AU. Ces évolutions sont sans incidence sur les grands équilibres et sur les orientations du PADD avec lesquelles elles restent compatibles.
Motif III.1.3 : Angliers – Revoir zonage secteur Fief Basseuilles		
Motif III.1.4 : Cram-Chaban – Suppression UE pour basculement 1AU	AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie Orientation 2 - Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire	En faisant le choix de basculer certains secteurs qui étaient en U vers des zones N, au sein de l'enveloppe urbaine, la commune s'inscrit pleinement dans l'objectif de maintien d'éléments végétalisés au sein des cœurs urbains. Ces motifs sont donc compatibles avec l'orientation 2 de l'axe 1 du PADD.
Motif III.1.5 : Marans – création zone naturelle (parcs urbains) au sein zone U	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre un traitement paysager garantissant des franges urbaines de qualité et maintenir les éléments paysagers et végétalisés présents dans les tissus urbains 	
Motif III.1.6 : Marans – création zone naturelle – Petit bras de Sèvre		
Motif III.1.7 : Marans – Passage zone 1AU en 1AUE (plateau sportif)	AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie Orientation 2 - Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d'une image positive du territoire	
Motif III.1.8 : Marans – Passage zone UE (stade foot) en 1AU	<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... • Réaliser cet urbanisme novateur par la réalisation d'opérations pilotes (exemples : quartiers durables... • Recomposer les centralités des centres-bourgs en organisant des espaces publics fonctionnels et le traitement des voies (accessibilités – cheminements doux – stationnement – usage des trottoirs...). 	Il s'agit d'adaptations apportées au zonage pour tenir compte des évolutions de réflexions d'aménagement, de l'émergence de nouveaux projets, ainsi que des évolutions programmatiques. Ces modifications/évolutions ne viennent pas créer d'extensions urbaines et se limitent à des évolutions de zonage au sein des zones déjà ciblées en U ou AU. Ces évolutions sont sans incidence sur les grands équilibres et sur les orientations du PADD avec lesquelles elles restent compatibles.
Motif III.1.9 : Marans – Réduire zone 1AUE (services techniques)		
Motif III.1.10 : Nuaillé – réduire zone UE au profit zone U (cimetière)		

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Motif de la modification	Axe et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
Motif III.1.11 : Nuaille – Réduire une zone UE au profit zone N	AXE 3 : un territoire de terre et d’eau, un territoire à énergie positive	
Motif III.1.12 : Saint-Jean-de-Liversay– Réduire une zone 1AU Rue du Château d’eau	Orientation 2- Conforter l’agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage • Réduire la consommation de terres agricoles	
Motif III.1.13 : Saint-Jean-de-Liversay– Réduire une zone UE au profit de N (entrée Nord du bourg)	Orientation 3- Préserver et valoriser la palette paysagère de l’Aunis Atlantique, véritable « poumon vert » du territoire • 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.	Ces évolutions de zonage visant à réduire les zones constructibles au profit de zones agricoles ou naturelles, s’inscrivent en parfaite compatibilité avec les orientations 2 et 3 de l’axe 3 du PADD, dans une démarche vertueuse de limiter les surfaces urbanisables au profit de la densification des enveloppes urbaines existantes.
Motif III.1.14 : Saint-Jean-de-Liversay– Réduire une zone 1AUE au profit de la zone A (services techniques et caserne pompiers)	• 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	
Motif III.1.15 : St-Jean de Liversay – modification zone 1AU en densification (ancien centre technique municipal)	AXE 1 : un territoire d’accueil, un territoire de vie Orientation 2 - Promouvoir une urbanisation de qualité, gage d’une image positive du territoire	
Motif III.1.16 : Saint-Ouen d’Aunis - Réduire une partie de la zone 1AUh pour 1AU – motif abandonné	• 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...	
Motif III.1.17 : Taugon – Réduire une partie de la zone 1AU	• Réaliser cet urbanisme novateur par la réalisation d’opérations pilotes (exemples : quartiers durables...	Il s’agit d’adaptations apportées au zonage pour tenir compte des évolutions de réflexions d’aménagement, de l’émergence de nouveaux projets, ainsi que des évolutions programmatiques. Ces modifications/évolutions ne viennent pas créer d’extensions urbaines et se limitent à des évolutions de zonage au sein des zones déjà ciblées en U ou AU. Ces évolutions sont sans incidence sur les grands équilibres et sur les orientations du PADD avec lesquelles elles restent compatibles.
Motif III.1.18 : Villedoux – Basculer la ZAE Les Cerisiers de UXai à Uxais	• Recomposer les centralités des centres-bourgs en organisant des espaces publics fonctionnels et le traitement des voies (accessibilités – cheminements doux – stationnement – usage des trottoirs...).	
Motif III.1.19 : Villedoux – Renvoir périmètre zone 1AU en centre-bourg (près cimetière)	AXE 3 : un territoire de terre et d’eau, un territoire à énergie positive	
Motif III.1.20 : Villedoux – Réduire zonage constructible secteur Champs du Bois	Orientation 2- Conforter l’agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage • Réduire la consommation de terres agricoles	Cette évolution de zonage permet de "redonner" du foncier aux terres agricoles et ainsi s’inscrit en compatibilité avec l’orientation 2 de l’axe 3 du PADD.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE
Reçu le 06/02/2026
Publié le 07/02/2026

Motif de la modification	Axes et actions du PADD	Justification pour la compatibilité
<p>Motif III.1.21 : Villedoux – Réduire zone 1AUH au profit de 1AU (rue des Loges) – motif abandonné</p> <p>Motif III.1.22 : Marans – Basculer la zone commerciale 1AUXc de Saint-François Sud vers une zone économique 1AUXai</p> <p>Motif III.1.23 : Marans – Basculer une partie de zone 1AUXai en U – Rue du Château</p>	<p>AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie</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... • Réaliser cet urbanisme novateur par la réalisation d'opérations pilotes (exemples : quartiers durables...) • 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>Il s'agit d'adaptations apportées au zonage pour tenir compte des évolutions de réflexions d'aménagement, de l'émergence de nouveaux projets, ainsi que des évolutions programmatiques. Ces modifications/évolutions ne viennent pas créer d'extensions urbaines et se limitent à des évolutions de zonage au sein des zones déjà ciblées en U ou AU. Ces évolutions sont sans incidence sur les grands équilibres et sur les orientations du PADD avec lesquelles elles restent compatibles.</p>
Suppression de STECAL		
<p>Motif III.2.1 : Marans – Supprimer STECAL NGV n°11</p>	<p>Néant</p>	<p>Il s'agit de mettre à jour l'état des réflexions sur ce secteur de projet, sans incidence sur l'économie générale du PADD.</p>
Création de STECAL		
<p>Motif III.3.1 : Création de STECAL en lien avec les projets d'Eau17</p> <p>Motif III.3.1.a : Benon – création d'un STECAL pour captage eau potable</p> <p>Motif III.3.1.b : Saint-Ouen d'Aunis – création d'un STECAL pour un poste de relevage</p> <p>Motif III.3.1.c : Villedoux – création d'un STECAL pour un poste de relevage</p>	<p>AXE 2 : un territoire connecté, un territoire en mouvement</p> <p>Orientation 3- Agir sur les services, les équipements et les déplacements sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>La création de ces STECAL, en lien avec les besoins d'Eau17 pour l'alimentation, la gestion et le captage de l'eau potable, s'inscrit dans les objectifs d'un bon niveau d'équipements et de desserte à l'échelle du territoire. Ces motifs sont compatibles avec les orientations du PADD.</p>
<p>Motif III.3.2 : La Grève-sur-Mignon – création d'un STECAL pour un belvédère</p>	<p>AXE 2 : un territoire connecté, un territoire en mouvement</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"> • Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre touristique : la Briqueterie sur la commune de la Grève sur Mignon, un relais fort au sein du site inscrit et du marais mouillé. 	<p>La création de ce STECAL, en lien avec la valorisation du site de la Briqueterie s'inscrit en compatibilité avec l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD, dans un souci de valorisation et d'attraction touristique.</p>
<p>Motif III.3.3 : St-Jean de Liversay – création d'un STECAL AETA</p>	<p>AXE 3 : un territoire de terre et d'eau, un territoire à énergie positive</p> <p>Orientation 2- Conforter l'agriculture et assurer la coexistence avec son voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>En assurant la pérennité de l'entreprise agricole concernée, tout en cadrant son développement, ce motif s'inscrit en compatibilité avec l'orientation 2 de l'axe 3 du PADD.</p>

Evolution du règlement écrit		
Motif IV.1.1 : Dispositions spécifiques – le stationnement	Néant	L'adaptation du règlement écrit aux évolutions de zonage permet une cohérence entre les pièces réglementaires et est sans incidence sur l'économie générale du PADD.
Motif IV.1.2 : Création d'un règlement spécifique pour le secteur Uxais		
Motif IV.1.3 : Retrait du règlement du STECAL NGV		
Motif IV.1.4 : Ajout du règlement du STECAL NB2		
Motif IV.1.5 : Ajout du règlement du STECAL NA1		
Motif IV.1.6 : Ajout du règlement du STECAL AETA		

Échéancier ouverture à l'urbanisation des zones AU

Motif V.1 : Règles pour l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation	AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie Orientation 3- Construire Aunis Atlantique selon un maillage territorial rimant avec solidarité et complémentarité territoriale	La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU s'inscrit dans les obligations réglementaires. De plus cela permet de planifier le développement urbain à l'échelle intercommunale, de manière à assurer un équilibre territorial répondant à un maillage structuré. L'ajout de cet échéancier s'inscrit en compatibilité avec les orientations du PADD.
Motif V.2 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AU		
Motif V.3 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AUX		
Motif V.4 : Echancier ouverture à urbanisation zone 1AUE		
Motif V.5 : Echancier ouverture à urbanisation zone 2AU et 2AUX		

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (longèves)

Motif IV.1.1 : Longèves– Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU	AXE 1 : un territoire d'accueil, un territoire de vie 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... • 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...).	Par le choix de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU intégrée au sein de l'enveloppe urbaine, au lieu de poursuivre l'extension urbaine, la commune de Longèves s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD de limitation de l'étalement urbain et de recomposition des centres bourgs. L'ajout d'une OAP sectorielle sur ce secteur permet également de garantir l'atteinte d'un objectif de densité et de qualité urbaine. Ces deux motifs sont compatibles avec les orientations du PADD.
Motif IV.1.2 : Longèves– Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU - Création OAP n°1 rue du stade		

IX. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CADRES

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CADRES

A noter :

La présente procédure a été analysée au regard de la compatibilité avec le PADD du PLUiH en vigueur, sachant que les orientations et actions de ce dernier garantissent une compatibilité avec le SCoT du Pays d'Aunis.

Un nouveau SCoT La Rochelle Aunis a été approuvé le mercredi 2 juillet 2025 et sera prochainement exécutoire.

Par anticipation, les motifs de cette procédure ont également été analysés suivant les orientations de ce nouveau SCoT La Rochelle Aunis. Lorsque cela s'avérait nécessaire, il y est fait mention au sein de la justification de chacun des motifs.

Par ailleurs, la présente procédure d'évolution du PLUiH n'a pas à décliner les documents situés en amont du SCoT, dans la hiérarchie des normes, dans la mesure où le SCoT décline les documents de rang supérieur.

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

X. TABLEAU DES SURFACES

017-200041499-20260204-CCOM04022026_02-DE

Reçu le 06/02/2026

Publié le 06/02/2026

Avant MDC1		Après MDC1		évolution
zones	surface (ha)	zones	surface (ha)	surface (ha)
1AU	83,7	1AU	85,9	2,2
1AUE	16,8	1AUE	16,2	-0,6
1AUh	5,3	1AUh	5,0	-0,3
1AUhE	3,0	1AUhE	3,0	0,0
1AUXai	23,5	1AUXai	26,9	3,4
1AUXb	0,9	1AUXb	0,9	0,0
1AUXc	6,3	1AUXc	1,3	-5,0
2AU	20,5	2AU	19,3	-1,1
2AUX	3,8	2AUX	3,8	0,0
A	14038,0	A	14042,6	4,6
Ac	200,5	Ac	200,5	0,0
Ac1	3,1	Ac1	3,1	0,0
Aenr	802,5	Aenr	802,5	0,0
Aepr	506,3	Aepr	506,3	0,0
	0,0	AETA	0,3	0,3
Ap	13333,8	Ap	13338,8	5,0
Apc	2240,2	Apc	2240,2	0,0
N	7143,2	N	7145,9	2,8
NA	0,3	NA	0,3	0,0
	0,0	NA1	0,0	0,0
NB	1,0	NB	1,0	0,0
NB1	0,3	NB1	0,3	0,0
	0,0	NB2	0,3	0,3
NC	22,3	NC	22,3	0,0
Nd	365,9	Nd	365,9	0,0
NDPM	556,0	NDPM	556,0	0,0
NE	10,8	NE	10,8	0,0
NENR	16,3	NENR	16,3	0,0
NEQ	1,1	NEQ	1,1	0,0
NETA	17,4	NETA	17,4	0,0
NF	0,2	NF	0,2	0,0
NGV	5,2		0,0	-5,2
Nj	2,6	Nj	2,6	0,0
NK	0,2	NK	0,2	0,0
Np	3601,8	Np	3601,8	0,0
Nr	506,1	Nr	506,1	0,0
NT	12,8	NT	12,8	0,0
NT1	2,8	NT1	2,8	0,0
NT2	1,3	NT2	1,3	0,0
NULM	11,9	NULM	11,9	0,0
NX	4,2	NX	4,2	0,0
NX1	6,2	NX1	6,2	0,0
NY	0,6	NY	0,6	0,0
U	1289,9	U	1289,2	-0,8
UE	100,9	UE	95,8	-5,0

Avant MDC1		Après MDC1		évolution
zones	surface (ha)	zones	surface (ha)	surface (ha)
Uh	13,7	Uh	13,7	0,0
Uj	0,6	Uj	0,6	0,0
US	0,2	US	0,2	0,0
UT	2,7	UT	2,7	0,0
UX	26,7	UX	26,7	0,0
UXai	87,4	UXai	83,1	-4,3
UXaic	0,9	UXaic	0,9	0,0
	0,0	UXais	4,0	4,0
UXc	11,2	UXc	11,2	0,0
Uxm	4,0	Uxm	4,0	0,0
UXp	9,8	UXp	9,8	0,0
UXpp	3,1	UXpp	3,1	0,0
Total général	45130,2	Total général	45130,4	0

Nota : Les évolutions en termes de surface montrent qu'elles sont au bénéfice des zones agricoles et naturelles. Quelques autres transferts de surface ont eu lieu au sein des zones U et AU (changement de secteurs au sein de ces zones).