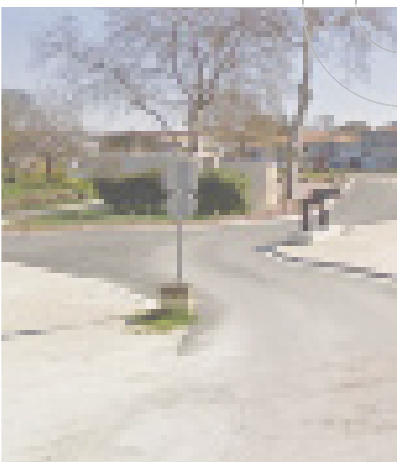




PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLU	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Révision générale	9 juillet 2015	8 juin 2023	14 mars 2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	2
RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ET ATOUTS LIES A L'EAU	4
CONFORTER UN CARREFOUR D'ECHANGES HISTORIQUE	7
DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	11
S'ENGAGER DANS LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	15
SYNTHESE CHIFFREE	19

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

PREAMBULE

La situation de Saujon est marquée par la présence de l'eau et le positionnement sur un carrefour d'échange. C'est à partir de ces deux atouts que les élus souhaitent construire l'avenir de leur commune.

L'eau est à la fois une contrainte et une chance. La contrainte provient du caractère **inondable** des parties basses de la commune qui font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. La chance est à la fois de se trouver au croisement des eaux douces et des eaux salées et de disposer d'un **port pittoresque** où l'on peut pratiquer des **activités nautiques**. La chance c'est aussi de disposer d'un **établissement thermal** de renommée nationale, dont la dimension curative de l'eau est reconnue. L'activité thermale est un vecteur de développement que les élus de Saujon souhaitent développer.

Longtemps Saujon a été le premier franchissement de la Seudre depuis l'aval. Cette situation a conduit à une **convergence de voies de communication** routières d'abord et ferroviaires ensuite. La convergence routière a été propice au **développement commercial**, et au développement d'un **cœur de bourg actif**, que les élus souhaitent conforter dans le cadre du dispositif « petites villes de demain ». La présence d'une **gare**, dont la vocation intermodale a été mise en valeur par la CARA, constitue aujourd'hui un atout que les élus de Saujon souhaitent aussi développer.

La commune s'est sensiblement étendue à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, notamment sur la base d'une typologie de logement individuel et familial. Ce développement eu deux effets. Le premier est de ne pas rendre le logement accessible à tous. Aussi, afin de **promouvoir une mixité - tant générationnelle que sociale** -, mais aussi pour répondre aux objectifs de la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**, la commune souhaite s'investir dans la production de logements sociaux et de logements de tailles diversifiées. Le second effet a trait à la **structuration** et au **cadre paysager** de la ville, dont la lisibilité s'est affaiblie, et que les élus souhaitent donc **réaffirmer**.

Les **enjeux environnementaux** de ce début de siècle sont très prégnants. Aussi la commune souhaite-t-elle s'engager dans la préservation de l'environnement. Cette démarche se conçoit depuis le projet de développement communal, qui se veut **économe en espace**, jusqu'à la protection des **milieux variés** et du **patrimoine sensible** qui composent la commune, ou encore au cap politique fixé en matière **d'énergie**.

En lien avec les constats effectués et enjeux dégagés, la commune de Saujon souhaite établir son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur la base des quatre grandes orientations suivantes :

1 : Renforcer la prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau

2 : Conforter un carrefour d'échanges historique

3 : Diversifier l'offre de logements, structurer et embellir la ville

4 : Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement

Ensemble, ces orientations permettent de préciser les actions à mener dans le cadre du projet de territoire souhaité pour ces **dix prochaines années**.

1^{ère} orientation : Renforcer la prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau

Les contraintes et risques liés à l'eau

Respecter la logique de l'eau

- Prendre appui sur la connaissance du territoire - Plan de Prévention des Risques Naturels, atlas altimétrique, zones de localisation des remontées de nappe et connaissance empirique du terrain notamment -, pour avoir une **vision élargie des mécanismes hydrauliques** en place et **prévenir les risques et nuisances**.
- A l'échelle du territoire, prévenir les risques et les pressions sur l'eau en **protégeant spécifiquement le cœur et la majeure partie des territoires concernés par le PPRN** ;
- Tirer profit de la **Loi Littoral** pour préserver particulièrement **les rivages de la Seudre et les espaces attenants**.
- Concilier les activités de **l'aire de loisirs** avec la préservation des **espaces naturels liés à l'eau** qui l'accueillent ;
- **Protéger la végétation** dont le rôle hydraulique est reconnu ;
- Permettre les **ouvrages et aménagements** permettant la lutte contre les phénomènes et les risques d'inondation et de submersion.

Intégrer les enjeux hydrauliques à l'ensemble des réflexions urbaines

- Promouvoir l'intensification de la ville existante et la densité dans les secteurs d'extension tout en :
 - respectant les enjeux identifiés dans le cadre du **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) par érosion et submersion marine ;
 - prenant en compte le phénomène de **remontées de nappe** ;
 - considérant les **anciens secteurs de carrière**, les **axes de drainage des eaux pluviales** et, plus globalement, **les secteurs repérés pour leur sensibilité hydraulique**.
 - Effectuer des choix de **développement urbain** cohérents avec le **relief** et les **risques** connus ;
 - Mobiliser les outils appropriés – notamment les emplacements réservés -, afin **d'améliorer la gestion des eaux pluviales** à l'échelle des différents pôles urbains et du territoire.
 - En dehors des secteurs de projet en intensification, limiter **l'imperméabilisation des sols**.
 - Préserver la **continuité du chevelu hydraulique secondaire**.
-

L'identité de la commune et le développement économique et touristique

Soutenir l'activité thermique

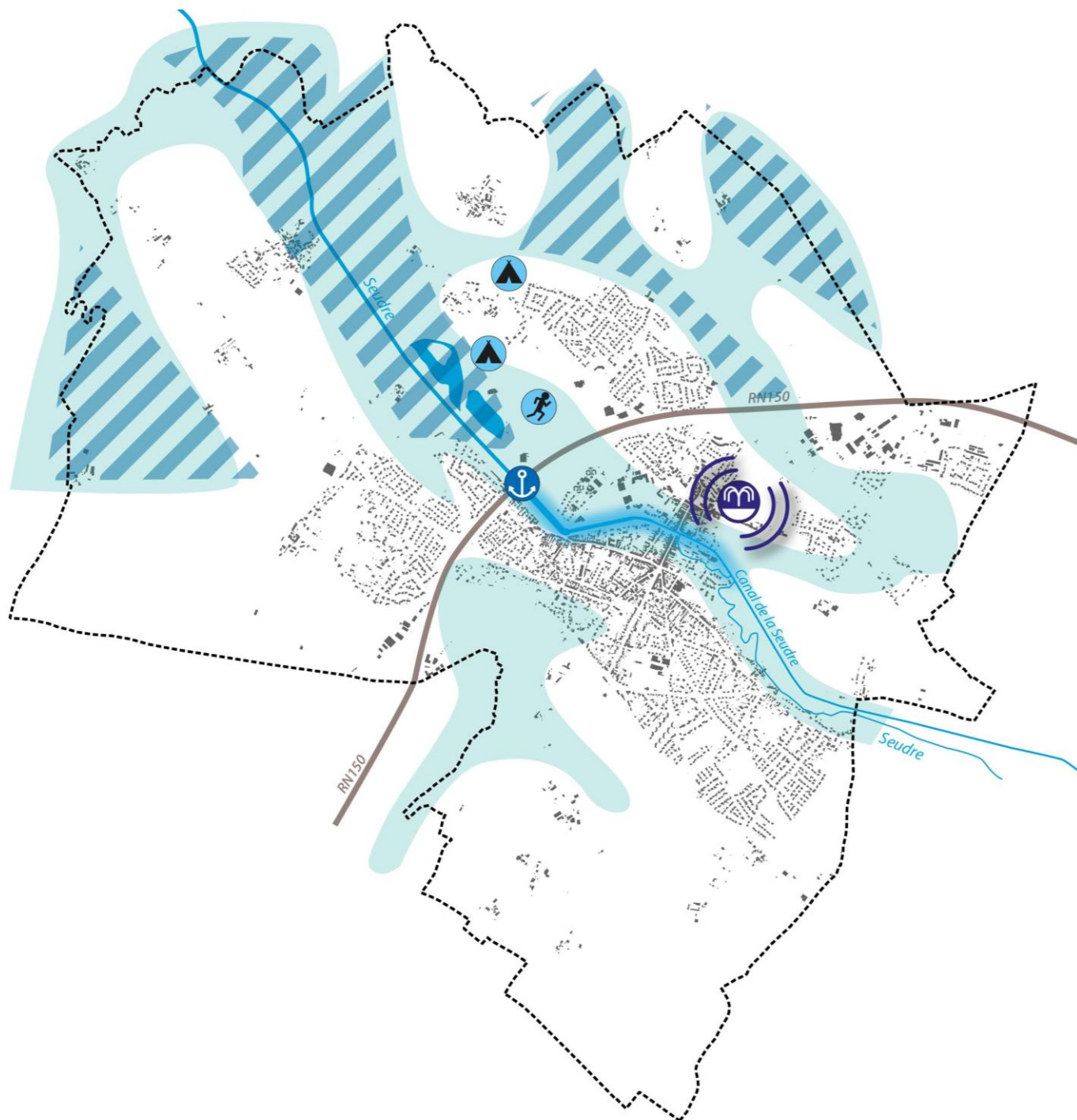
- Appuyer la centralité des **thermes** et renforcer l'image de ville d'eaux de Saujon.
- Conforter et accompagner la **dynamique thermique**, fer de lance de l'économie à Saujon, dans son développement vers les nouveaux enjeux de santé, en facilitant **son extension**.
- Rendre le **pôle thermal plus lisible et plus visible** : en faire une évidence.
- Encourager le renouvellement et l'amélioration de la qualité de **l'hébergement**, qui pourrait être un frein au développement du pôle thermal notamment.

L'eau et le paysage comme tremplins économiques et touristiques

- Appuyer le **dynamisme du port de Ribérou**, y faciliter l'implantation de lieux de vie.
- Poursuivre la mise en valeur de **l'aire de loisirs de « La Lande »**.
- Permettre le **confortement des campings**.

Révéler l'eau présente sur le territoire

- **Préserver les grands équilibres paysagers et les espaces naturels liés à l'eau**. Limiter la progression de l'urbanisation vers le fleuve et les espaces remarquables qui lui sont associés.
- **Renforcer le rapport au fleuve**, tant en milieu urbain que naturel. A l'instar des aménagements réalisés au Port du Ribérou, redonner une épaisseur paysagée à ses abords, affirmer la pratique douce des berges, amenuiser la logique minérale et routière.
- Poursuivre l'aménagement du **port de Ribérou**, en permettant son accès aux bateaux, conditionné par la réfection du pont de l'Eguille.
- Valoriser **l'identité liée à l'eau** à l'échelle du territoire : reconquérir les berges du Bertus, révéler le réseau hydrographique, la végétation et les milieux humides...



RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ET ATOUTS LIÉS À L'EAU



Soutenir l'activité thermique, rendre le pôle thermique plus lisible et plus visible



Appuyer le dynamisme et poursuivre l'aménagement du Port du Ribérou



Permettre le maintien des campings



Poursuivre la mise en valeur de l'aire de loisirs de «La Lande»



Renforcer le rapport au fleuve



Préserver les grands équilibres paysagers et les espaces naturels liés à l'eau



Prendre en compte le PPRn et les zones inondables

2^e orientation : Conforter un carrefour d'échanges historique

Le développement démographique

Accompagner la production des 800 logements projetés

- La **ville existante** est en mesure de produire **500 logements**, qui se partagent entre logements libres (dents creuses, division parcellaire, renouvellement du parc) et logements sociaux (reconquête des logements vacants, secteurs de projet). Au vu de la mixité sociale souhaitée, **300 logements** seront au total réalisés **en extension**, dont environ deux-tiers de logements sociaux. La production des 800 logements à l'horizon du PLU suppose la mise en place d'un **ensemble d'actions communales, en vue de leur bonne intégration**. Sont ainsi projetées :
 - **l'adaptation des équipements existants** aux nouveaux effectifs, avec notamment :
 - la délocalisation du CCAS et sa relocalisation dans la Maison France Services ;
 - le développement d'un pôle enfance près du château ;
 - la création d'un pôle d'équipements sportifs et récréatifs sur le site de L'Hôpital ;
 - une possible adaptation du groupe scolaire La Seudre / André Albert.
 - **l'adaptation du plan de circulation de la ville (stationnement...)**
 - la définition **d'orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sur l'ensemble des secteurs de projets - dents creuses conséquentes, cœurs d'îlot, friches, secteurs d'extension -, à même d'assurer leur bon fonctionnement urbain, leur intégration paysagère et leur cohésion sociale, tant intrinsèquement qu'avec la ville existante ;
 - la définition de **dispositions réglementaires**, à la fois dans la ville existante et en extension, afin de favoriser leur participation aux évolutions souhaitées pour la ville, ainsi que l'inscription paysagère des futures constructions ;
 - la mobilisation **d'outils réglementaires appropriés** - emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, etc. - afin de garantir le bon fonctionnement de la ville future, la prise en compte des enjeux identifiés, notamment patrimoniaux et environnementaux -, et d'améliorer globalement le cadre de vie des Saujonnaï.

Le confortement économique

Redynamiser le commerce de proximité

- Veiller à la hiérarchisation des **fonctions commerciales de la ville**, qui donne un rôle particulier à Saujon au regard de sa zone de chalandise. Eviter la concurrence entre les commerces du centre-ville, de la gare et de Ribérou d'une part, et ceux de la Croix des Bourdons et des Touzelleries, d'autre part.
- **Faciliter le développement** des enseignes commerciales déjà présentes.
- **Proscrire** le développement commercial à l'extérieur du centre-ville, du port de Ribérou, de la gare et du secteur de la Croix des Bourdons et des Touzelleries, afin de soutenir les pôles existants.
- **Etoffer** l'offre de services et commerces présents sur le Port de Ribérou.

- **Diversifier** le tissu commercial et de services avec une offre plus pérenne, pour les locaux et les curistes ;
- Apporter une attention particulière au **commerce de proximité**, engager des actions permettant de pérenniser la vocation commerciale du centre-ville et du port de Ribérou et faciliter l'installation de nouveaux commerçants.

Accentuer le développement économique du territoire pour une meilleure attractivité

- Poursuivre le **développement économique** qui permet à Saujon de se dynamiser et d'être une polarité urbaine à part entière.
- Conforter le rôle joué par la commune de Saujon dans le développement d'infrastructures nouvelles dédiées à **l'implantation des activités économiques** (la Roue II notamment).
- Assurer le développement d'une **politique foncière** pour maîtriser l'essor économique (maîtrise des espaces disponibles, densification, projets de requalification des zones...).
- Encourager l'attractivité du territoire en proposant aux entreprises des **conditions favorables** à leur implantation (zones d'activités de qualité, services, équipements, réseaux...).
- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires et/ou à forte valeur ajoutée au travers de l'arrivée de la **fibre optique**.
- Consacrer environ **2 hectares** au développement économique.

Renforcer le positionnement touristique du territoire

- Permettre le **développement des Thermes**. Identifier notamment un site d'extension d'environ **un hectare**.
- Poursuivre le **développement touristique qualitatif** à Saujon, notamment au port de Ribérou et à l'aire de loisirs de La Lande.
- Encourager le renouvellement et l'amélioration de la qualité de **l'hébergement**.
- Améliorer la **qualité paysagère du territoire**, qu'il s'agisse des espaces urbanisés (espaces publics, structuration par le bâti...), comme des espaces naturels.
- Renforcer la **pratique douce** du territoire.
- Accentuer la position touristique de Saujon au sein de la politique engagée à **l'échelle communautaire**.

Pérenniser l'activité agricole

- Eviter le **mitage** des terres agricoles. Ne permettre les extensions qu'autour de la ville et conforter les autres pôles urbains majeurs dans leurs limites actuelles.
- Préserver les **sièges d'exploitation** :
 - en permettant leur évolution - mise aux normes, nouvelles pratiques - notamment le maraîchage bio et qualitatif -, ou installations répondant à des besoins de développement ou de diversification -, dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers ;
 - en prévenant les conflits d'usage ou de voisinage par le maintien de distances de recul entre les bâtiments d'exploitation et les habitations (principe de réciprocité).
- Faciliter les reprises d'exploitation et l'installation en classant les **espaces agricoles** dans un zonage adapté.

- Permettre la **diversification** des activités agricoles, qui participe au développement touristique et économique du territoire et peut favoriser la stabilité économique des exploitations : centres équestres, accueil à la ferme, gîtes, camping...
- Appuyer le développement des **réseaux d'énergie** en permettant les projets photovoltaïques compatibles, par leur localisation, avec la préservation de la valeur agronomique ou environnementale des terres agricoles et naturelles du territoire.

Le transport et les déplacements

Densifier et structurer spécifiquement le pôle de la gare

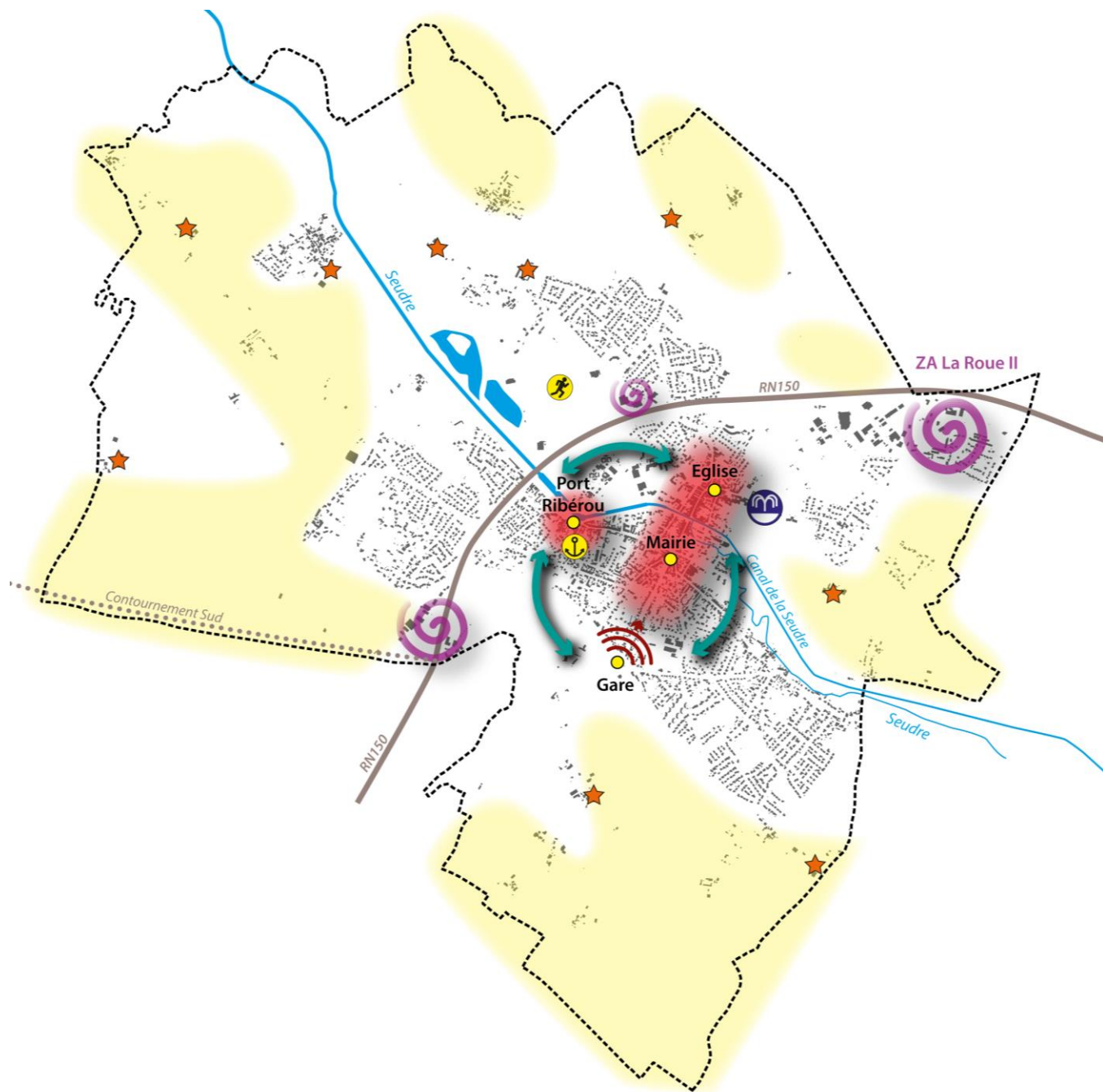
- Faciliter **l'accueil de population aux abords de l'équipement** structurant qu'est la gare intermodale ;
- Permettre **l'affirmation des pourtours d'îlot** aux abords de l'équipement - par l'implantation et la hauteur du bâti notamment -, excepté pour les abords de l'Avenue Gambetta dont les caractéristiques patrimoniales sont à préserver ;
- Encadrer **l'urbanisation des secteurs libres et des cœurs d'îlot** dont la configuration le permet, notamment en termes de densité et de proportion de logements sociaux.
- Agrémenter **l'offre du quartier** afin que la densité souhaitée y soit bien vécue. Projeter des équipements, lieux de vie, espaces et aménagements améliorant le cadre de vie.
- Faciliter **l'accès doux** à la gare et au centre-ville.

Faciliter les liaisons intercommunales

- Permettre le **contournement** Sud de Saujon pour une meilleure accessibilité et une limitation des nuisances.
- Mettre en œuvre le schéma intercommunal des **voies douces et pistes cyclables**.
- Faire évoluer **l'offre bus** pour la desserte des quartiers.

Conforter la pratique douce des pôles urbains

- Conforter et accompagner la ville vers **plus de circulations douces** et de sécurité dans les déplacements.
- Proposer une liaison douce améliorée **entre le centre-ville, le port de Ribérou et la gare** ;
- Pérenniser la pratique douce des **bords de Seudre** ;
- Développer les **pistes cyclables**, notamment à travers le reprofilage des principaux axes de desserte.
- Intégrer, dès que cela est possible, les déplacements doux dans les **secteurs de projets** : dents creuses conséquentes, cœurs d'îlot, friches, secteurs d'extension.



CONFORTER UN CARREFOUR D'ÉCHANGES HISTORIQUE

-  Redynamiser le commerce de proximité
-  Densifier et structurer le pôle de la Gare
-  Conforter le rôle joué par Saujon dans le développement des activités économiques
-  Permettre le développement des Thermes
-  Poursuivre le développement touristique qualitatif notamment au port de Ribérou et à l'aire de loisirs de La Lande
-  Eviter le mitage des terres agricoles
-  Préserver les sièges d'exploitation
-  Permettre les contournements nord et sud de Saujon
-  Proposer une liaison douce améliorée entre le centre-ville, le port de Ribérou et la gare de Saujon

3^{ème} orientation : Diversifier l'offre de logements, structurer et embellir la ville

La diversification des logements

Mener une politique active de production de logements sociaux

- Produire **entre 400 et 500 logements sociaux à l'horizon du PLU**, soit environ la moitié du déficit constaté au 1^{er} janvier 2021.
- Réinvestir une part des **logements vacants** à destination de logements sociaux.
- Définir une **proportion minimale de logements sociaux** :
 - sur tous les secteurs libres ;
 - au sein des cœurs d'îlot densifiables ;
 - au sein des secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.
- Décliner la **proportion minimale de logements sociaux au sein des différents secteurs de projets, du tiers à la totalité**, en fonction de l'emplacement, de la configuration et de la superficie du secteur.

Garantir une mixité sociale au sein des secteurs de développement

- Au sein de la ville existante.
- Calibrer les **secteurs d'extension** afin qu'ils soient en mesure d'accueillir **des logements sociaux, mais aussi des logements libres**. Fixer un ratio équilibré entre les premiers et les seconds.

Varier les typologies d'habitat

- Au sein de la ville existante, projeter des **densités élevées sur les secteurs de projet** afin, à la fois de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi de promouvoir une **variation des typologies d'habitat** et de produire, notamment, de **petits logements** ;
- Au sein des **secteurs d'extension**, encadrer les **typologies d'habitat souhaitées**.

Permettre l'accueil des Gens du Voyage

- Conforter l'accueil des Gens du Voyage sur la commune.

La structuration et les qualités paysagères de la ville

Structurer le territoire et la ville

- Tirer avantage du cadre fixé par la **Loi Littoral** pour :
 - **conforter les pôles urbains majeurs** et **éviter le mitage** des espaces naturels et agricoles ;
 - maintenir les **coupures « vertes »** agricoles, naturelles et forestières dans la lecture du paysage ;
 - préserver les **abords immédiats de la Seudre** (hors constructions nécessitant sa proximité) ;
 - encadrer l'urbanisation des **espaces proches du rivage** au sein des espaces agglomérés, protéger ces espaces ailleurs ;
 - préserver les **espaces remarquables, souvent** liés à la présence de l'eau et à ses milieux associés ;
 - assurer la protection des **boisements significatifs**.
- **Conforter le pôle central formé par le centre-ville, le port de Ribérou et le quartier de la gare**, en respect des enjeux patrimoniaux et hydrauliques qui y sont recensés.
 - Développer et valoriser les **espaces structurants de la ville** (le centre, Ribérou et la gare).
 - Proposer une **liaison structurelle pour cheminements doux** afin d'optimiser l'accessibilité des pôles.
 - Identifier les secteurs de **renouvellement urbain**.
 - Réinvestir les **friches et logements vacants**.
 - Faciliter la mise en œuvre du programme « **Petite ville de demain** ».
- **Structurer les quartiers périphériques** en poursuivant l'aménagement des espaces publics majeurs, en permettant leur densification, mais aussi en affirmant les séquences d'entrée par l'évolution des formes urbaines ;
- Définir des dispositions réglementaires à même de générer les **séquences et formes urbaines** souhaitées :
 - Préserver les qualités des **fronts bâtis anciens** ;
 - Permettre une **densification** cohérente avec :
 - les séquences urbaines déjà consolidées et à préserver ;
 - le patrimoine bâti et paysager en place ;
 - les enjeux environnementaux et hydrauliques identifiés ;
- **Qualifier les entrées de ville**, notamment la pénétrante Rue de Cozes / Rue Thiers, et les entrées de ville depuis la rocade.
- Préserver l'**identité villageoise du Breuil et de l'Ilate**, n'y envisager que des extensions ponctuelles et très limitées.
- Permettre la densification des franges urbaines existantes, combler les creux formés par la ville afin de **clarifier la limite entre espaces urbanisés et espaces agricoles / naturels**.

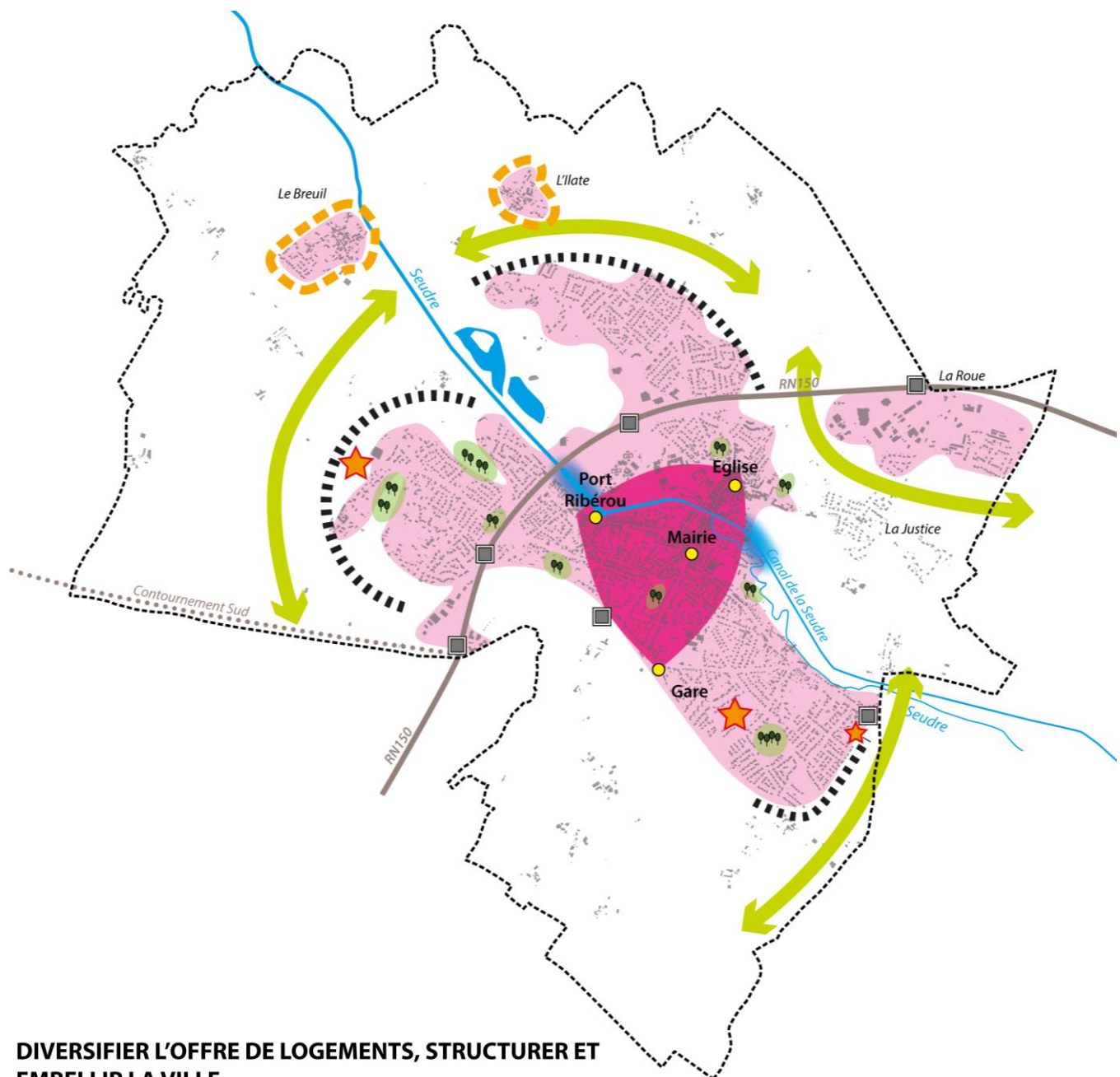
Affirmer la qualité paysagère de Saujon

- Mettre en valeur les **identités saujonnaises** : identités de l'eau, du patrimoine, des réseaux (ville historique d'échanges), de l'agriculture, du thermalisme et du commerce.
- Etablir des dispositions réglementaires permettant de **limiter la banalisation des paysages** :
 - Identifier et préserver les caractéristiques architecturales du **bâti ancien, ancré localement** ;

- Créer le cadre permettant **d'intégrer les futures constructions** au sein de la ville existante, ou en lien avec elle. Gérer notamment les volumétries, les teintes et les rythmes des façades ;
- Repérer et protéger les **éléments constitutifs des paysages naturels** de Saujon.
- Protéger les **éléments patrimoniaux, culturels et identitaires**, des ensembles urbains aux édifices, édifices, ensembles boisés ou sujets isolés : noyaux urbains anciens, édifices ou façades remarquables, puits, arbres, éléments patrimoniaux singuliers tel que le dolmen de la graupe, etc.
- Poursuivre **l'aménagement du cœur de ville**, identifié comme paysage urbain :
 - amoindrir l'impact visuel du stationnement Place Richelieu ;
 - amenuiser plus globalement la part visuelle des espaces routiers dans les rues du centre-ville ;
 - poursuivre la requalification des espaces publics.
- Intégrer plus de **nature en ville**, à la fois dans les tissus déjà constitués et dans les secteurs d'extension, tout en permettant les projets de structuration et d'intensification souhaités.
- Prolonger la **charpente d'espaces publics** existante au sein des secteurs de projet, en intensification et en extension.
- Conforter **la rocade** comme vitrine communale et mettre en valeur des perceptions depuis celle-ci, notamment vers le port de Ribérou.
- Poursuivre **l'aménagement paysager** du Breuil (port, extensions récentes...).
- Assurer la pérennité des espaces soumis à la vue sur les **ressauts du relief**. Dans les plaines, veiller particulièrement à l'intégration paysagère des secteurs d'extension. Favoriser également l'intégration paysagère des bâtiments agricoles au travers du choix d'implantation des bâtiments, de leur volumétrie, formes et aspects.
- Travailler sur une **signalétique** attrayante et claire en entrée et en cœur de ville.
- Maîtriser **l'impact de la publicité** sur les entrées de ville, les paysages urbains, agricoles et naturels en établissant un Règlement Local de Publicité.

Améliorer le fonctionnement et l'aménagement paysager de la Zone d'Activité de la Roue et de la Zone Industrielle

- Déterminer le cadre réglementaire à même de renforcer la **cohérence des aménagements privés futurs** : implantation du bâti, palette de teintes, volumétrie, part des enseignes, gestion du stationnement, aspect des clôtures.
- Identifier les aménagements des **espaces publics** susceptibles d'améliorer la perception paysagère des zones, et par voie de conséquence, leur attractivité économique.
- Mettre en œuvre le **Règlement Local de Publicité**.



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS, STRUCTURER ET EMBELLIR LA VILLE

-  Conforter le pôle central et poursuivre l'aménagement du coeur de ville
-  Structurer les quartiers périphériques
-  Limiter l'évolution des constructions existantes
-  Calibrer les secteurs d'extension en y garantissant une mixité sociale et des typologies
-  Préserver l'identité villageoise du Breuil et de l'Ille
-  Qualifier les entrées de ville
-  Maintenir les coupures «vertes»
-  Préserver les abords immédiats de la Seudre
-  Clarifier la limite entre espace urbanisé et espaces agricoles/naturels
-  Intégrer plus de nature en ville

4^e orientation : Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement

La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Prioriser le développement de l'habitat au sein des enveloppes bâties existantes

- Réaliser **plus de la moitié des logements** produits dans le cadre du PLU **au sein des espaces déjà urbanisés**.
- Mobiliser en priorité les leviers disponibles au sein de la ville existante, en complément du comblement des dents creuses, de la division parcellaire et du renouvellement du parc :
 - Participer à la reconquête des **logements vacants**.
 - Projeter des opérations de **renouvellement urbain**, notamment sur les friches et sur des sites communaux en sur ou en sous-capacité.
 - Tirer avantage des **grandes emprises libres** situées au sein des enveloppes urbaines, ainsi que des **cœurs d'îlots densifiables**.
- Graduer les droits à bâtir et les densités projetées sur les secteurs de projet :
 - Accueillir **les opérations les plus denses** (20 à 100 logements par hectare, voire plus sur des opérations compactes en centre-ville) **au sein du pôle central**, formé par le centre-ville, le port de Ribérou et le quartier de la gare.
 - Permettre **une densité importante, mais plus modérée dans les secteurs moins centraux**, en respect des tissus bâtis environnant et de l'accès moins direct aux équipements, services et commerces (20 à 50 logements par hectare) ;
 - **Adapter les densités escomptées** aux enjeux hydrauliques en présence, aux accès, à la présence de patrimoine naturel ou bâti, mais aussi aux caractéristiques des tissus bâtis alentour.

Limiter les besoins en extension

- Définir les besoins en extension en prenant conjointement en compte :
 - **un objectif de réduction d'un peu plus de 40% de la consommation d'Espaces Naturels, agricoles et forestiers** (espaces NAF) par rapport à la décennie passée, correspondant à **environ 13 hectares** ;
 - **un objectif de mixité sociale** au sein des secteurs en extension qui accroît les besoins. Ceux-ci seront **composés en moyenne d'environ deux-tiers de logements sociaux**. La ville existante étant en mesure de produire un peu plus de 200 logements sociaux, environ 200 logements sociaux doivent être réalisés au sein des 10 hectares NAF consommés pour l'habitat. Au vu des objectifs de mixité établis, 300 logements doivent être projetés en extension, impliquant une densité moyenne de **30 logements / hectare**.

- un objectif d'accompagnement du développement de l'habitat qui se traduit par la **création d'un pôle d'équipements récréatifs et sportifs**, représentant **1 à 2 hectares**.
- l'emploi de **1 à 2 hectares dédiés à l'activité** en prolongement de sites existants et le cantonnement de l'ensemble des autres besoins aux sites déjà existants (La Roue II notamment).

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

Protéger la biodiversité et les milieux naturels

- Préserver la **trame verte et bleue** en protégeant ses réservoirs de biodiversité et ses continuités écologiques d'incidences directes (création de ruptures au profit d'aménagement) ou indirectes (meilleure gestion de l'eau).
- Assurer la pérennité des **milieux d'intérêt écologique** au travers d'espaces réglementaires (sites Natura 2000), d'inventaires (ZNIEFF), de gestion et de protection foncière (zones de préemption du Conseil Départemental au titre des Espaces Naturels Sensibles qui sont en projet, sites gérés par le Conservatoire du Littoral).
- Protéger le **chevelu hydraulique secondaire**, sur la commune, de l'urbanisation, au vu de son rôle de corridor écologique, en évitant les obstacles à sa continuité et les pollutions domestiques.
- Préserver de l'urbanisation les secteurs sensibles d'un point de vue **hydraulique** et possiblement liés à des **enjeux de biodiversité** que sont :
 - les terrains les plus bas, pour la plupart en eau une partie de l'année,
 - les anciennes carrières,
 - les secteurs couverts par des boisements dont la fonction hydraulique est reconnue.
- Intégrer les **éléments végétaux** les plus sensibles et les plus intéressants dans la protection du patrimoine naturel, comme les **milieux humides** liés au marais de la Seudre : frênaies, prairies à joncs, chênaies-frênaie, phragmitaies...
- Trouver un **équilibre** entre la préservation des **espèces et habitats** et les **activités économiques et de loisirs** d'une part, mais aussi avec les besoins liés à **l'activité agricole**.
- Maintenir l'intérêt écologique des **marais et de la Seudre** en tant que carrefour hydraulique.
- Protéger les **coupures « vertes »** agricoles, naturelles, forestières, telles que les prairies humides (à joncs) liées au marais de la Seudre et les frênaies éparses dans l'espace urbain (entre la rue Pierre Loti et la N150 par exemple), ou encore les espaces agricoles bocagers entre la Justice et La Bourgeoisie.
- Conforter la **« taillée verte »** accompagnant les bords de Seudre, notamment dans la ville.
- Tirer profit de la **Loi Littoral** pour stopper le mitage des territoires agricoles et naturels, préserver les rivages de la Seudre, les espaces remarquables et les boisements significatifs.

Préserver la ressource en eau

- Dans le cadre de la production de logements envisagée, limiter la **consommation en espaces naturels et agricoles** (intensification de la ville existante, densité des futurs projets) et **l'imperméabilisation des sols** (coefficient de biotope notamment).

- Gérer et intégrer les **réflexions sur les eaux** (pluviales, ...) afin de diminuer les pressions et pollutions d'origine urbaine et agricole sur les masses d'eau : assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource.
- Prévenir les dégradations directes des **zones humides** du territoire.
- Mener une politique exemplaire en matière **d'économies d'eau** (travaux sur les réseaux, connaissance, sensibilisation, économie).
- Protéger la ressource en eau et les zones humides face aux potentielles **pollutions**. Améliorer l'état écologique du Riveau, du Bertu et de la Seudre.
- Faciliter le **drainage naturel des eaux pluviales**, notamment dans les secteurs urbanisés, afin de faciliter le bon fonctionnement des réseaux d'assainissement. Préserver les axes majeurs de drainage de l'urbanisation.
- Raccorder les nouveaux secteurs bâtis à la STEP et profiter du schéma directeur d'assainissement pour améliorer **l'état du réseau d'assainissement**.
- Protéger les périmètres de protection des **captages d'eau potable** (Le Bourgeoisie et Pompierre).

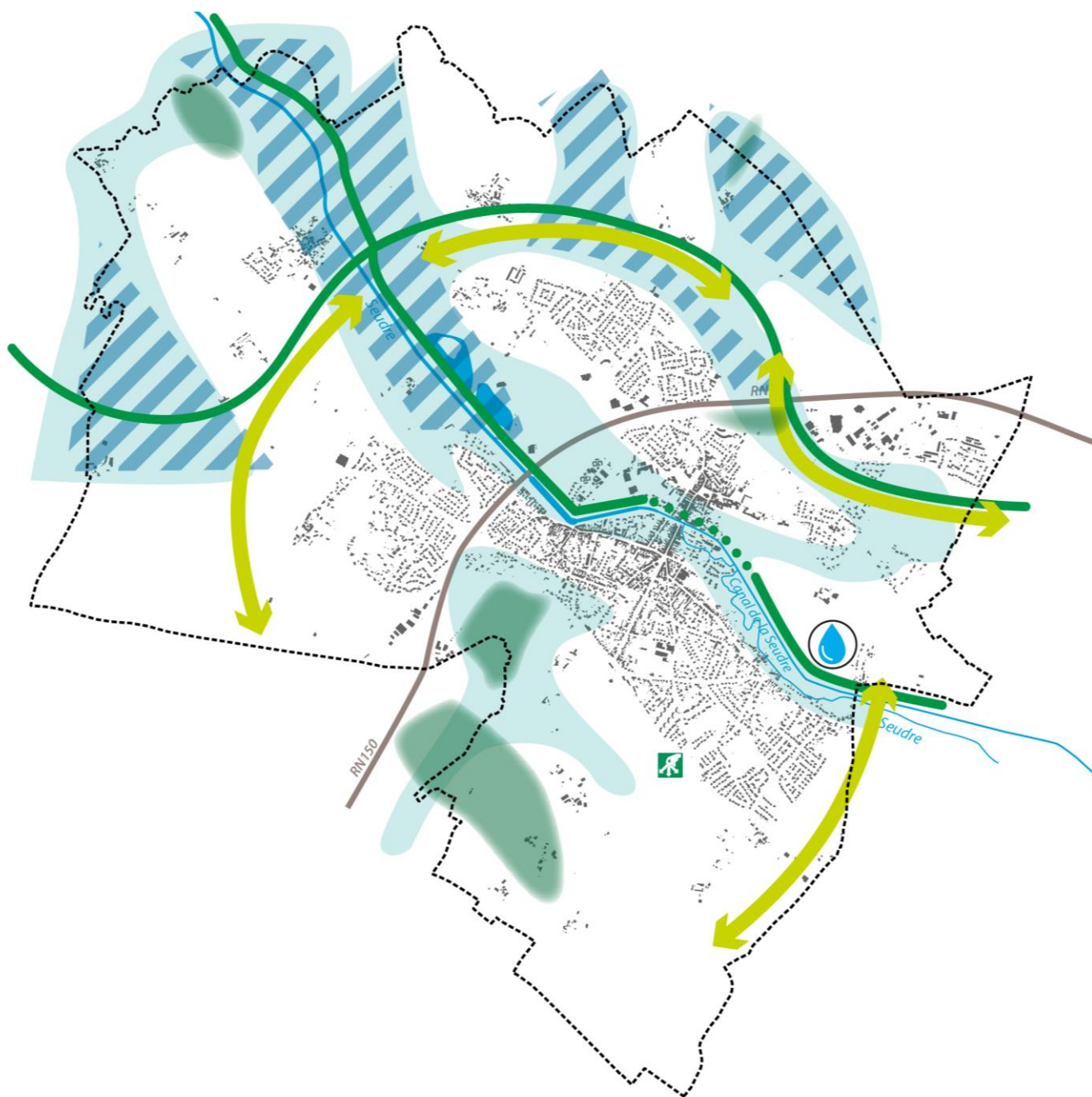
Limiter les pollutions, les nuisances et les risques

- Réduire les **nuisances sonores** et les risques par la réalisation des contournements Sud et Nord, ainsi que par le développement des murs anti-bruit le long de la RN 150.
- Poursuivre la politique de développement durable en matière de **gestion des déchets** (sensibilisation, amélioration de la valorisation des déchets, compostage,...).
- Mener à terme le réaménagement de la **déchetterie** de Saujon et permettre son accès par le sud pour régler les nuisances de bruit (manipulation des bennes la nuit).
- Réduire les pollutions et les nuisances liées au trafic routier en offrant des **alternatives au « tout voiture »** aux usagers (cheminements doux, voie ferrée, cara'bus...).
- Prendre en compte la **qualité des sols** en s'appuyant sur la connaissance historique du territoire et des activités actuelles et passées.
- Planifier l'urbanisation en fonction de la sensibilité des secteurs face aux **risques naturels et technologiques**, et aux **nuisances** : Plan de Prévention des Risques Naturels par submersion et érosion marines, remontées de nappe et autres risques hydrauliques, notamment.
- Encadrer les choix d'urbanisation pour **ne pas renforcer les risques d'inondation et les nuisances**. Préserver de l'urbanisation les secteurs sensibles d'un point de vue hydraulique : axes naturels de drainage des eaux pluviales, terrains bas et en eau une partie de l'année, anciennes carrières...
- Permettre les ouvrages et aménagements permettant la lutte contre les phénomènes et les **risques d'inondations et de submersions**.
- **Lutter contre les inondations fluviales et submersions maritimes** qui se répètent chaque année (phénomène de conjonction des risques) : élargissement des fossés, élargissement des zones d'expansion des crues, création d'un troisième lac pour l'écretement des crues hivernales....

Les politiques en matière d'énergie

Produire des énergies renouvelables, économiser les énergies

- Œuvrer à l'identification d'un site de production **d'énergies renouvelables**.
- Appuyer le développement des **réseaux d'énergie** :
 - en créant les conditions d'accueil du projet intercommunal de méthanisation agricole ;
 - en permettant les projets photovoltaïques compatibles, par leur localisation, avec la préservation de la valeur agronomique ou environnementale des terres agricoles et naturelles du territoire ;
- Faciliter la **performance énergétique des bâtiments**, qu'il s'agisse d'édifices anciens à isoler, comme de nouvelles constructions.



S'ENGAGER DANS LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT



Préserver la trame bleue en protégeant ses réservoirs de biodiversité et ses continuités écologiques



Préserver la trame verte en protégeant ses réservoirs de biodiversité et ses continuités écologiques



Maintenir les coupures «vertes»



Protéger les espaces remarquables et les boisements significatifs



Prendre en compte le PPRn et les zones inondables



Protéger les périmètres des captages



Mener à terme le réaménagement de la déchetterie de Saujon

SYNTHESE CHIFFREE	CATEGORIES ET DESCRIPTIF				CONSOMMATION D'ESPACES NAF	EFFORT DE REDUCTION
DECENNIE PASSEE	TOUTES CATEGORIES				23 ha	-
DECENNIE A VENIR	HABITAT	NOMBRE DE LOGEMENTS	DENSITE SUR LES SECTEURS DE PROJET	PART DE LOGEMENTS SOCIAUX		-
	Intensification	500	20 à 130 log. / ha	Au moins 40%	0 ha	-
	Extension	300	20 à 50 log. / ha	Au moins 2/3	Environ 10 ha	-
	SOUS-TOTAL HABITAT	800	-	Au moins 50%, soit 400 à 500 log.	Environ 10 ha	-
	EQUIPEMENTS	Création d'un pôle d'équipements sportifs et récréatifs			1 à 2 ha	-
	ACTIVITE	Extension des thermes et de l'Hôpital			1 à 2 ha	-
	TOTAL	-			Environ 13 ha	- 40%

