

Extrait du registre des Délibérations du 29 juin 2026
DELIBERATION N°

Type	Année	N° chronologique	Code
DE	2026	065-2026	2-1-2

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame PERAUDEAU Marie-Christine, Maire
Présents : Marie-Christine PERAUDEAU, Gilles MADRANGES, Philippe PICON, Isabelle VUACHET, Georges RIGA, Annie BAUD, Raoul COMBACAL, Denis PIERRE, Christine SCHNEIDER, Marie FABRE, Sylvie BREUGNOT, Brigitte PERAUX, Nadia JAUD, Didier ARCHAMBEAU, Gérald RAZE, Emmanuelle DENIS, Bertrand ROCHE, Sandrine SAGOT, Edwige GARREAU, Manuela BOISSEAU, Marianne RULIER, Alexandre GAY, Damien PISON, Romain DESHAIES

Absents ayant donné pouvoir : Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ à Marie Christine PERAUDEAU, Kévin DUMONT à Georges RIGA, Marie-Pierre LE MAUX à Gilles MADRANGES,

Absents :

Secrétaire de Séance : Edwige GARREAU

Date de convocation : 18 juin 2026

DE 065-2026-2-1-2 REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ARVERT – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT durable

Madame le Maire expose,

Par délibération 019-2023 en date du 6 mars 2023, la Commune d'ARVERT a prescrit la révision générale du PLU et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec la population (article L 153-11 du code de l'urbanisme).

L'élaboration du projet de révision du PLU repose notamment sur le diagnostic du territoire et intègre aussi les normes supérieures qui lui sont applicables.

En application des dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent comporter un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT durable S (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable s 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 énergies renouvelables, 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 ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local

Les orientations et objectifs du PADD sont inopposables aux tiers directement. Ils imposent en revanche un rapport de cohérence aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement composant le PLU.

Pour rappel, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD, il peut être décidé de prononcer un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation portant sur projet de construction, d'installation ou une opération qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer s'applique du seul fait de la loi (cf. art. L424-1 et L153-11 du CU.

Le sursis à statuer constitue une mesure de sauvegarde destinée à différer la décision de délivrer ou de refuser une autorisation d'urbanisme. Il permet, ainsi, de sauvegarder l'avenir entre le moment où l'élaboration de l'acte est décidée et où le document d'urbanisme spécifique est opposable aux tiers. Le régime juridique applicable confère à l'autorité compétente le droit de surseoir à statuer sur la totalité des demandes d'autorisation susceptibles d'avoir une incidence sur le PLU : permis de construire, autorisation de lotir, déclaration préalable, autorisation d'installations et travaux divers, permis de démolir, certificat d'urbanisme, autorisation de coupes et abattages d'arbres...

Les orientations générales du PADD du projet de révision du PLU de la Commune d'ARVERT ont fait l'objet d'un premier débat le 12 février 2024. Il convient de modifier le contenu du premier PADD pour prendre en compte les récentes évolutions de la réflexion en cours illustrées par la carte de synthèse des orientations du PADD.

Les grandes orientations du PADD se déclinent ainsi qu'il suit telles que détaillées dans le document support joint en annexe de la présente délibération.

AXE 1 – Maîtriser les dynamiques territoriales pour faire d'ARVERT une ville au service de ses habitants

Orientation 1 : Produire suffisamment de logements pour satisfaire le parcours résidentiel des habitants et assurer un équilibre générationnel en réajustant les dynamiques de croissance

- Maîtriser la croissance démographique sur la commune pour maintenir son attractivité et son rôle de polarité en produisant environ 44 logements / an, soit environ 440 logements supplémentaires sur les 10 ans d'application du PLU, intégrant les besoins en desserrement des ménages, et de renouvellement du parc (logements vacants, résidences secondaires).
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages et faciliter le parcours résidentiel sur la commune. Accentuer la part des petits logements pour les jeunes, les ménages sans enfants, les personnes âgées tout en continuant à développer le parc des plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés, ...

- Produire en moyenne 20% de logements locatifs sociaux ou en accession abordable dans la production totale de logements afin de maintenir un effort de production cohérent avec l'effort de rattrapage déjà en cours de réalisation.
- Maintenir un équilibre entre résidences principales et secondaires, avec notamment la priorité de production de résidences principales sur les secteurs à enjeu de développement

Madame RULIER considère que la formulation de cet axe n'est peut-être pas suffisamment claire et pense que le langage est trop technocratique sans vraiment porter un objectif politique notamment sur la maîtrise de la croissance démographique. Madame PERAUX comprend qu'il faut favoriser l'arrivée des ménages en proposant plusieurs types de logements pour permettre une évolution démographique. Madame BOISSEAU ajoute que si la Commune arrive à accueillir des ménages plus jeunes, il est permis d'espérer d'accueillir de nouveaux enfants (ces derniers fonderont des familles). Monsieur MADRANGES précise que, pour l'instant, cette dynamique ne s'est pas vérifiée puisque les attributions ont été faites principalement pour des personnes âgées.

Madame le Maire admet que pour l'instant, cet objectif est compliqué à atteindre mais il faut continuer à l'affirmer pour orienter la politique communale vers cet objectif.

Orientation 2 : conforter les fonctions de centralité et le dynamisme économique d'ARVERT

- Conforter le centre-ville comme centralité du quotidien en maintenant les commerces existants et en favorisant la diversification des commerces et services.
- optimiser le pôle commercial de périphérie des Justices
- Maintenir et adapter l'offre en équipements publics (école, sport, loisirs, ...) pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Développer des liaisons actives dans la commune en lien avec le plan de mobilité simplifié (PMS) et le schéma cyclable de la CARA mais aussi en connectant les nouvelles opérations avec le centre-bourg pour donner plus de place aux piétons et cyclistes
- Poursuivre la diversification de la zone d'activités économiques des Justices, en lien avec la stratégie foncière de la CARA
- Valoriser et développer les activités liées à la terre et à la mer :
Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale, les circuits courts et la diversité des activités
Accompagner les activités ostréicoles et agricoles dans leurs développements et leurs diversifications.
Protéger les zones agricoles existantes des extensions de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.
- Accompagner le développement touristique en lien avec les activités traditionnelles du territoire[cl9.1] et compléter l'offre d'accueil avec une aire de camping-cars.
-

Orientation 3 : Assurer un développement de qualité, réfléchi et maîtrisé dans une démarche de sobriété foncière

- Assurer une urbanisation de qualité et cohérente en privilégiant, dans les secteurs stratégiques à fort potentiel, des opérations d'ensemble en densification, avec une densité maîtrisée, une diversité de formes bâties et une part adaptée de logement sociaux ou abordables.

Favoriser la densification du tissu urbain existant au sein de l'agglomération d'Arvert, du village de Dirée et du quartier de « Petit Pont » en continuité de l'agglomération de la Tremblade et prévoir des extensions limitées des bâtiments existants à Coux notamment pour les besoins de l'ESAT

- Concilier la densification de l'enveloppe urbaine avec la préservation de la nature en ville et des espaces végétalisés structurants
- Proposer des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de population. La densité moyenne communale est renforcée avec 24 logements par hectare sur l'ensemble de la production de logements. La densité moyenne est ajustée en fonction des secteurs en tenant compte des caractéristiques des sites (site déjà partiellement urbanisé, contraintes de topographies, intégration paysagère, problématique de circulation et du stationnement, ...).
- ❖ Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à environ 0,65 hectares par an sur les 10 ans du PLU. Cette consommation d'ENAF se fera essentiellement au sein des enveloppes urbaines existantes et uniquement pour l'habitat et la vie de la commune (y compris aire d'accueil des camping-cars).

AXE 2- Préserver ce qui fait l'identité d'ARVERT et inscrire la commune dans la lutte contre le changement climatique

Orientation 1 : Préserver le paysage et le patrimoine emblématique de la commune d'Arvert

- Protéger les paysages emblématiques du territoire constituant le patrimoine naturel et l'identité d'Arvert : les marais, les plaines et les boisements.
- Sanctuariser les espaces agricoles de transition entre l'agglomération, les coupures d'urbanisation et les marais.
- Préserver les espaces littoraux (loi Littoral) : protéger la bande littorale de l'urbanisation (bande des 100m dans les espaces non urbanisés, et Espaces Proches du Rivage), maintenir les coupures d'urbanisation entre les espaces bâtis notamment entre Arvert et Les Mathes et entre l'agglomération d'Arvert et le village de Dirée, protéger les Espaces Remarquables du littoral.
- Garantir l'intégration paysagère des futurs projets en frange urbaine/rurale ou en milieu agricole.
- Valoriser les principaux points de vue d'intérêt et ne pas compromettre la qualité paysagère de ces espaces.
- Valoriser le patrimoine bâti historique et permettre sa modernisation sans le sanctuariser : guider les rénovations, adaptations, extensions ou changements de destinations des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales.
- Préserver les éléments de patrimoine traditionnel de la commune.

Orientation 2 : Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement

- Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la préservation de la qualité des masses d'eaux souterraines et superficielles.[cl18.1]

- Protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau et intégrer la présence de l'eau dans les projets.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser une gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les projets d'aménagement.
- Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies sur les bâtiments et les espaces déjà artificialisés.
- Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques permettant de les prévenir et d'éviter leur aggravation :
 - En préservant les secteurs du risque naturel prévisible de submersion marine.[cl19.1][cl19.2][pf19.3][cl19.4]
 - En encadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles.

Orientation 3 : préserver les richesses naturelles du territoire communal

- Protéger les composantes écologiques de la trame verte et bleue, regroupant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, principalement dans les espaces naturels et agricoles de la commune, mais également au sein des tissus urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur, ainsi que la préservation et la remise en bon état de certains corridors écologiques.
- Participer à la restauration des continuités, en assurant la non-constructibilité des rares secteurs permettant des échanges entre les marais du Nord (bord de Seudre) et les zones humides au sud de la commune.
- Préserver au maximum les milieux naturels jouant le rôle de puits carbonés (boisements, zones humides, zones agricoles, ...)
- Protéger les grands ensembles paysagers naturels et agricoles et leurs structures paysagères : prés-salés, étangs, marais, boisement par exemple.

Madame RULIER constate qu'il est fait seulement mention de la submersion marine mais pas des inondations. Monsieur MADRANGES rappelle que la Commune d'ARVERT est construite sur une crête. Madame le Maire précise que les seules inondations notées se sont celles qui ont eu lieu à l'entrée de la D268 (après le giratoire de Dirée) et qu'aucune maison n'a été impactée.

Le projet d'aménagement et de développement durable étant un document traduisant les enjeux territoriaux pour la Commune d'ARVERT, il doit faire conformément à l'article L 153-12 l'objet d'un débat a lieu au sein de l'organe délibérant du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable s mentionné à l'article [L. 151-5](#), au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Le Conseil Municipal

VU le code général des collectivités territoriales notamment son article L 2121-19

VU le code de l'urbanisme notamment ses articles L 151-2 L 151-5 et L 153-12

AR Prefecture

017-211700216-20260629-065_2026-DE

Reçu le 30/06/2026

Vu la délibération 019-2023 en date du 6 mars 2023, la Commune d'ARVERT prescrivant la révision du PLU avec la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation avec la population.

VU la délibération en date du 12 février 2024

CONSIDERANT les orientations du projet d'aménagement et de développement durable telles qu'exposées ci-dessus et détaillées dans le document support annexé à la présente délibération

CONSIDERANT que l'article L 151-2 du code de l'urbanisme, dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable

CONSIDERANT que conformément à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme, le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic

CONSIDERANT que conformément à l'article L 153-12, un débat a lieu au sein de l'organe délibérant du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable

VU les axes et les orientations proposés dans le Projet d'aménagement et de développement durable

Après avoir entendu l'exposé et la tenue du débat contradictoire,

ARTICLE 1^{ER}

PREND ACTE de la tenue de ce débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan local d'urbanisme d'ARVERT

ARTICLE 2

CHARGE Madame le Maire de l'exécution de la présente délibération, dont ampliation sera adressée à la Sous-Prefecture de ROCHEFORT SUR MER

ARTICLE 3

La présente délibération peut faire l'objet peut être d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de POITIERS, 15 rue de Blossac 86000 POITIERS, dans un délai de deux mois à compter de sa signature. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique- « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Ce recours peut être précédé d'un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les 2 mois qui suivent le réponse (l'absence de réponse de l'administration au terme du délai de 2 mois vaut rejet implicite du recours gracieux)

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS	
Pour	27	Marie-Christine PERAUDEAU, Gilles MADRANGES, Philippe PICON, Isabelle VUACHET, Georges RIGA, Annie BAUD, Raoul COMBACAL, Denis PIERRE, Christine SCHNEIDER, Marie FABRE, Sylvie BREUGNOT, Brigitte PERAUX, Nadia JAUD, Didier ARCHAMBEAU, Gérald RAZE, Emmanuelle DENIS, Bertrand ROCHE, Sandrine SAGOT, Edwige GARREAU, Manuela BOISSEAU, Marianne RULIER, Alexandre GAY, Damien PISON, Romain DESHAIES	Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Kévin DUMONT, Marie-Pierre LE MAUX	
Contre	0		Exprimés	27
abstentions	0		Majorité	14

Au registre sont les signatures
Le Maire
Marie Christine PERAUDEAU

Le secrétaire de séance
Edwige GARREAU