



Ma Communauté
de Communes

SCHÉMA INTERCOMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

2015 - 2025

Contexte



Réalisation du Schéma

La réalisation du SIDPAE s'est faite à l'occasion d'un stage de fin d'études entre mai et septembre 2015 dont la Communauté de Communes Aunis Sud était commanditaire. Cette collectivité est née le 1^{er} janvier 2014 de la fusion entre la Communauté de Communes de Surgères (12 communes), une partie de la Communauté de Communes Plaine d'Aunis (8 communes) et de la Communauté de Communes Val de Trézence de la Boutonne à la Devisse (4 communes) et enfin de 3 communes « isolées » ne faisant partie d'aucun E.P.C.I.

En 2011, l'ancienne CdC de Surgères avait réalisé un SIDPAE sur son territoire dans le but de faire un état des lieux des zones d'activités et de mettre en place des perspectives de développement. Or, comme nous l'avons précisé précédemment, le territoire est passé de 12 à 27 communes d'où la nécessité de mettre à jour cet outil pour le développement économique.

Remerciements

Mes remerciements s'adressent en premier lieu à Mr Cédric Boizeau, responsable du service Développement Economique de la CdC Aunis Sud, pour ses nombreux conseils, pour son soutien et pour sa confiance tout au long de cette mission. Je remercie également toute l'équipe de la CdC Aunis Sud pour son accueil et son aide.

Ensuite, je tiens à remercier tout particulièrement les élus de la Communauté de Communes Aunis Sud pour leur implication dans la réalisation du SIDPAE 2015-2025, notamment le Président Mr Jean Gorioux, Mme Catherine Desprez 1^{ère} Vice-présidente en charge du Développement Economique et les élus ayant participé aux réunions de la commission Développement Economique.

Je remercie également les acteurs du territoire, publics ou privés, qui ont pris le temps de répondre à mes interrogations.

Edito

La proximité des agglomérations de La Rochelle, Rochefort et Niort confère à la Communauté de Communes Aunis Sud une situation géostratégique renforcée par la présence d'une gare TGV, d'un tissu économique dynamique et d'une offre foncière conséquente.

Fort de cette proximité, le territoire Aunis Sud ne doit pas pour autant se contenter de cultiver une certaine forme de dépendance, mais plutôt être dans une démarche de projets synonyme d'une volonté d'entreprendre pour doter la Communauté de Communes d'une fertilité essentielle à son développement.

Le déploiement d'équipements et des services en faveur des entreprises contribuent à accompagner les projets de création, de reprise et de développement. A ce titre, les Parcs d'Activités Economiques communautaires sont un maillon essentiel pour poursuivre et atteindre cet objectif.

Soucieuse de mettre en cohérence son projet de territoire, le développement des entreprises et les opportunités d'offre foncière, la Communauté de Communes a souhaité se doter d'un Schéma de Développement des Parcs d'Activités Economiques.

L'élaboration de ce document est la traduction du projet politique partagé permettant à la collectivité de disposer d'une ligne de conduite à court, moyen et long terme en matière d'investissement pour développer et diversifier l'offre foncière à destination des entreprises. Je vous en souhaite bonne lecture.



Mr Jean Gorioux

Président de la Communauté
de Communes Aunis Sud

Sommaire

Objectifs et méthodologie	5
PARTIE I : Contexte économique	6
PARTIE II : Diagnostic foncier	15
PARTIE III : Actions	22
Annexes	50
Glossaire	64

Objectifs / Méthodologie

Objectifs

Schéma

Intercommunal de

Développement des

Parcs

Activités

Economiques

Un SIDPAE est un document d'aide à la décision pour les élus du territoire. Il va permettre l'élaboration d'une véritable stratégie économique planifiée dans le temps et dans l'espace. Il s'agit d'un document rédigé en concertation avec les acteurs publics et privés du territoire. Cette démarche s'inscrit dans la perspective d'un projet de territoire.

Cet outil permet également d'avoir une bonne connaissance du foncier dédié au développement économique. Le but est de rationaliser l'offre foncière afin de la rendre plus compétitive et responsable devant les autres collectivités.

Ce SIDPAE comporte également une analyse prospective permettant d'obtenir des orientations concernant les sites d'accueil à privilégier. Cette analyse aboutit au final à une hiérarchisation des sites d'accueil et à des propositions d'actions (aménagement, vocations, échéancier).

Enfin, la mise en oeuvre d'un SIDPAE nécessite des améliorations périodiques et donc d'avoir un système de veille continue afin d'en assurer la pérennité et l'efficacité.

Méthodologie

La réalisation de ce SIDPAE s'est déroulée sur une période de quatre mois comportant diverses étapes.

Tout d'abord, la première étape a été celle de l'identification des problématiques et des enjeux en matière de développement économique à travers la réalisation d'un diagnostic.

On y trouvera une analyse du tissu économique et de ses dynamiques, du contexte de la CdC Aunis Sud, les résultats de la concertation avec les acteurs locaux et un important diagnostic du foncier dédié au développement économique.

Cette première étape du travail a été présentée au cours de la Commission Développement Economique du 9 juillet 2015.

Par la suite, il y a eu toute la phase construction

du projet avec une réflexion à l'échelle des sites d'accueil ayant les plus forts enjeux. Un travail important a été réalisé lors des Commissions Développement Economique des 6 et 27 août 2015 afin de définir les diverses stratégies d'interventions sur ces parcs d'activités.

Au final, l'objectif était d'obtenir un programme d'actions opérationnel permettant de structurer, différencier et qualifier l'offre d'accueil économique sur la période 2015-2025.

Les propositions d'actions ainsi que le diagnostic économique ont été présentés et validés lors du Bureau du 1^{er} septembre 2015 et du Conseil Communautaire du 15 septembre 2015.

Enfin, ce SIDPAE devra s'inscrire dans un processus dynamique d'amélioration et de suivi régulier.



PARTIE I

Contexte économique territorial

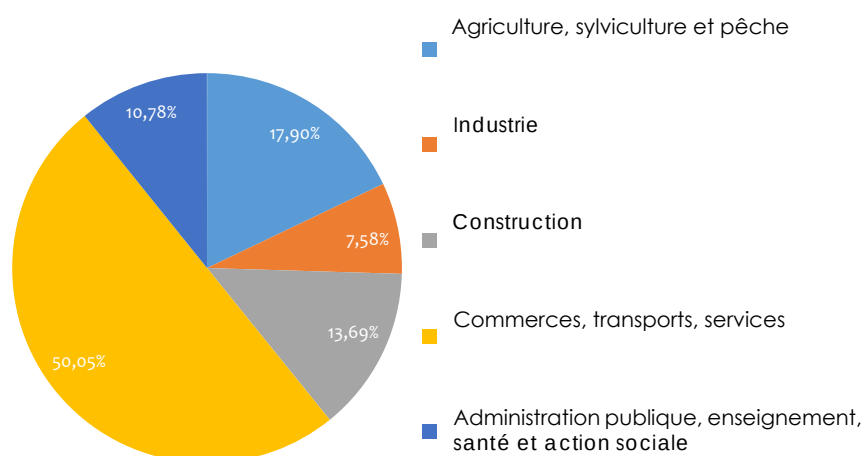
1.1 Dynamique générale

Etablissements et secteurs d'activités

Un établissement (INSEE) est une unité de production géographiquement individualisée qui constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

En 2012, on compte 2 877 établissements actifs sur la CdC Aunis Sud avec Surgères (740) et Aigrefeuille d'Aunis (408) les communes en comptant le plus grand nombre.

Concernant les secteurs d'activités, on constate une dominance du secteur tertiaire (60,83%) comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-contre.



Source : INSEE Clap, 2012

Au niveau de la taille de ces établissements, la CdC Aunis Sud est dans la tendance départementale, régionale et nationale à savoir une majorité d'établissements sans salarié (environ 70%) et de moins de 10 salariés (environ 20%).

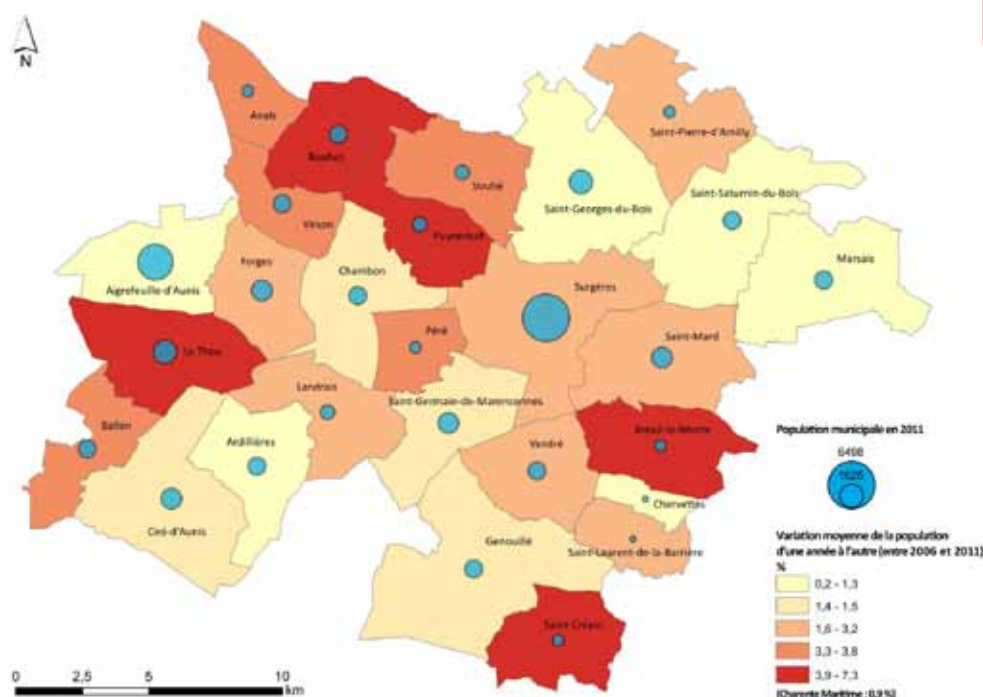
Enfin, nous avons un taux de création très intéressant pour la CdC (près de 20% en 2013) ce qui en fait la troisième collectivité de la Charente-Maritime ayant le taux le plus élevé. Aunis Sud possède notamment le meilleur taux de création dans le secteur industriel (plus de 20% en 2013).

Croissance démographique

En 2011, la population municipale de la CdC Aunis Sud était de 30 058 habitants soit une croissance démographique de +13,6% depuis 2006. On peut observer la population et la variation moyenne annuelle par commune sur la carte ci-contre.

Les communes les plus peuplées sont Surgères (6 498 habitants) et Aigrefeuille d'Aunis (3 715 habitants). Les communes limitrophes à ces deux pôles structurants ne sont pas en reste et possèdent une croissance démographique importante.

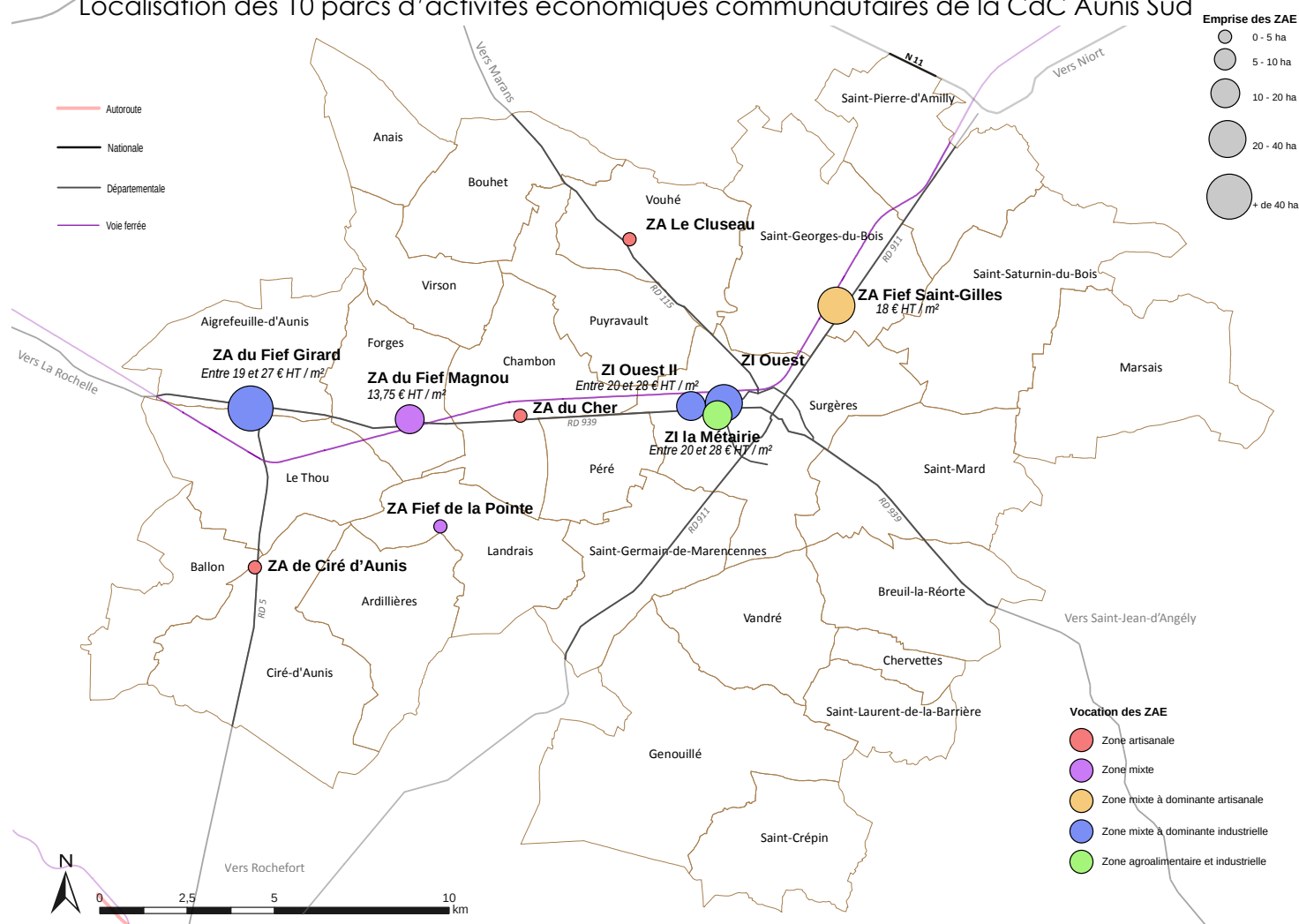
On trouve également 63% des emplois sur les deux pôles du territoire (environ 5 100 sur 8 200 au total en 2011). Enfin, seulement 25% des actifs travaillent dans leur commune de résidence contre 35% au niveau départemental, régional et national.



1.2 Parcs d'activités économiques



Localisation des 10 parcs d'activités économiques communautaires de la CdC Aunis Sud



D'après les statuts de la CdC Aunis Sud, on compte 10 parcs d'activités économiques communautaires sur le territoire. On peut observer ces différents sites d'accueil sur la carte ci-dessus avec leur emprise, leur vocation et une fourchette du prix de vente lorsque des terrains sont disponibles.

On remarque que la grande majorité de ces parcs d'activités économiques se situe à proximité des réseaux routiers majeurs du territoire à savoir la RD 939, la RD 911, la RD 5 et la RD 115. Notons également la présence de la voie ferrée Niort-La Rochelle avec la Gare TGV de Surgères et la réouverture de la

1.3 Entretiens

Elus, chambres consulaires et entrepreneurs

Le SIDPAE est un outil qui se construit en concertation avec les acteurs publics et privés du territoire notamment les élus des communes possédant un parc d'activités économiques communautaire, les chambres consulaires et les entrepreneurs.

Le point de vue de ces différents acteurs de l'économie est retranscrit synthétiquement sous la forme d'atouts, de faiblesses et de menaces qui devront déboucher sur des opportunités à saisir pour le développement futur de la CdC Aunis Sud :

Atouts

- ▶ Deux pôles structurants : Surgères et Aigrefeuille d'Aunis
- ▶ Position géographique stratégique couplée avec une assez bonne desserte routière
- ▶ Compétences affirmées dans l'agroalimentaire
- ▶ Département attractif (tourisme)
- ▶ Territoire rural attractif (croissance démographique)
- ▶ Gare TGV de Surgères et bientôt la gare TER au Thou : enjeu majeur pour un entrepreneur
- ▶ Présence du Club d'entreprises
- ▶ Création de la Pépinière d'entreprises qui est un atout et un nouveau moteur
- ▶ Importante réserve foncière
- ▶ Espace disponible et relativement peu de contraintes pour la construction
- ▶ Forte dynamique commerciale à Surgères (association de commerçants)

Faiblesses

- ▶ Le département est peut-être trop axé sur le tourisme et pas assez sur le développement économique
- ▶ Par conséquent, il manque des entreprises leaders en Charente-Maritime pour insuffler une dynamique générale
- ▶ Certains estiment que la desserte routière n'est pas d'assez bonne qualité et que la CdC pourrait avoir de meilleurs accès
- ▶ Il existe également une difficulté pour attirer des entreprises de taille considérable dû à un manque d'offre foncière conséquente
- ▶ Enfin, des efforts pourraient être fournis en termes de communication et de signalétique interne sur les parcs d'activités économiques

Opportunités

- ▶ Être à proximité des grandes agglomérations : savoir se vendre par rapport à elles notamment sur le prix et la disponibilité du foncier
- ▶ Entrer dans la grande Région : adopter une nouvelle communication et bénéficier de cette nouvelle visibilité
- ▶ Continuer l'accompagnement des entreprises
- ▶ Profiter de l'expérience de la création de la Pépinière d'entreprises avec le comité de pilotage
- ▶ Diversifier l'offre foncière : avoir de grandes parcelles
- ▶ Anticiper l'acquisition de foncier : en avoir avant de le viabiliser afin d'être en mesure de répondre rapidement à une demande
- ▶ Faire davantage de benchmarking : analyser les actions et les modes d'organisation d'autres territoires dans le but de s'en inspirer

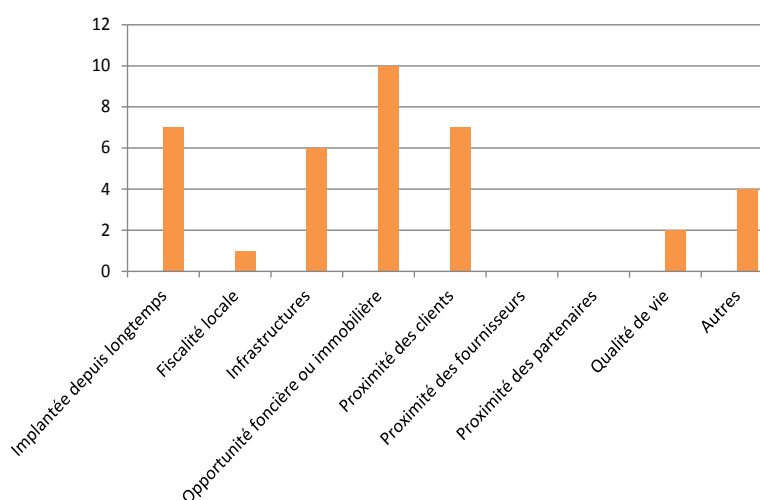
Menaces

- ▶ La proximité de nombreuses agglomérations que sont La Rochelle, Rochefort et Niort peut devenir une menace pour la CdC Aunis Sud au vu du pouvoir d'attractivité de celles-ci
- ▶ La perte du nombre d'arrêts TGV à Surgères est également un risque pour le territoire et plus particulièrement pour le développement économique : la liaison Surgères-Paris permet l'installation d'entreprises sur la CdC
- ▶ Attention également à l'entrée dans cette nouvelle Région qui pourrait amplifier l'effet d'isolement et de retrait de la CdC Aunis Sud face à des collectivités plus importantes

1.4 Besoins des entreprises

Motifs d'installations

Pour évaluer les besoins des entreprises, nous avons utilisé les questionnaires distribués à l'occasion de l'étude économique du Pays d'Aunis en 2012. Nous avons également complété ces réponses avec les entretiens réalisés en 2015. Au final, les résultats présentés ci-après concernent une vingtaine d'entrepreneurs installés sur le territoire de la CdC Aunis Sud et plus précisément au sein d'un parc d'activités économiques. Nous aurons ainsi une idée des motifs d'installations et des besoins des entreprises.



Tout d'abord le questionnaire fait ressortir les motifs d'installations des entreprises comme illustré sur le graphique ci-contre.

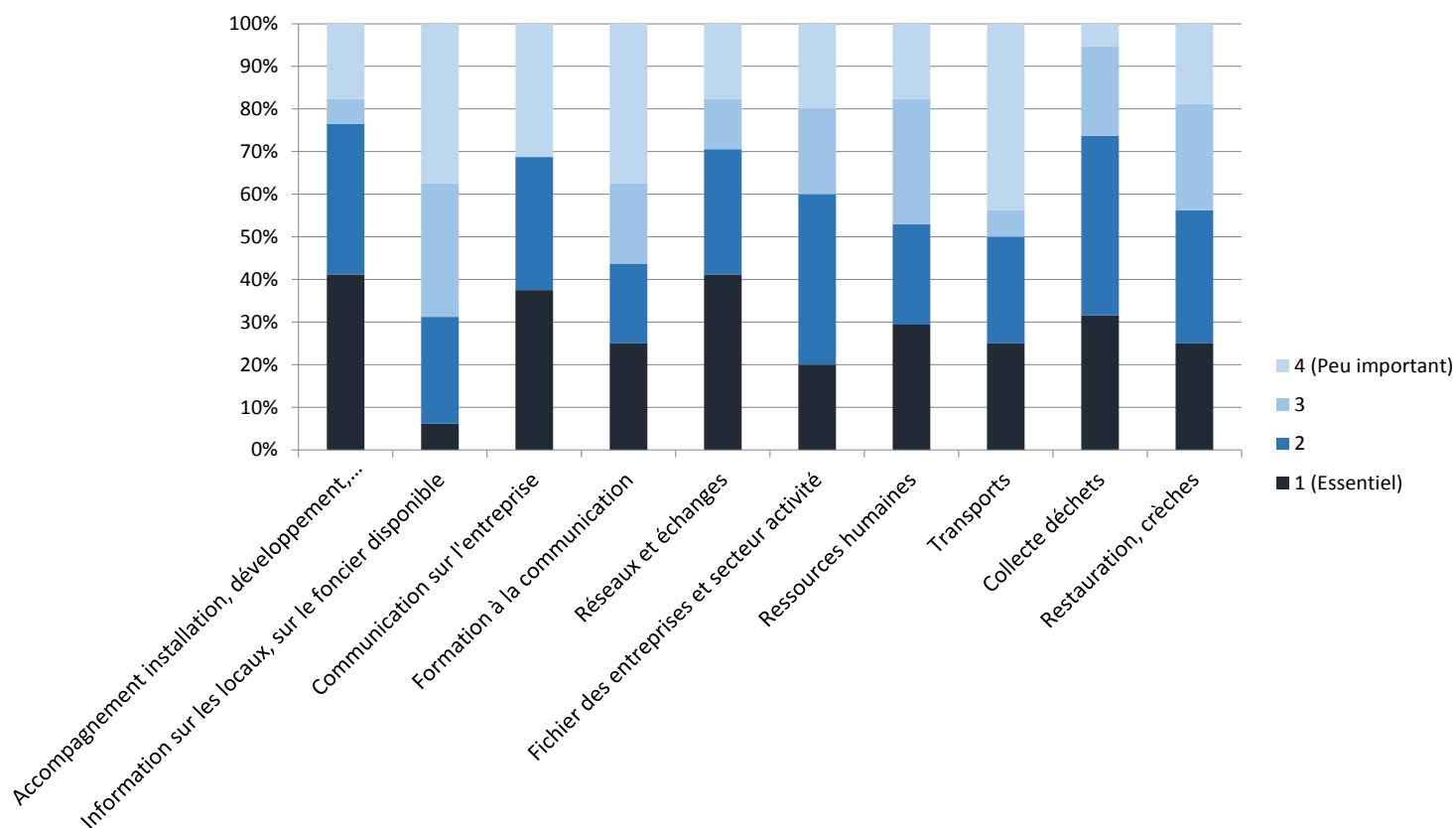
On peut constater que la raison principale pour un entrepreneur est l'opportunité foncière ou immobilière que peut offrir un parc d'activités.

La proximité des clients et la qualité des infrastructures semblent également être des facteurs essentiels.

A noter aussi que la fiscalité locale n'est pas une raison déterminante concernant la CdC Aunis Sud.

Besoins en services

Au niveau des services, on voit que les résultats sont assez homogènes. Malgré cela, on peut voir que l'accompagnement à l'installation et au développement, les réseaux et échanges et la communication sont des besoins qui ressortent pour les entrepreneurs.

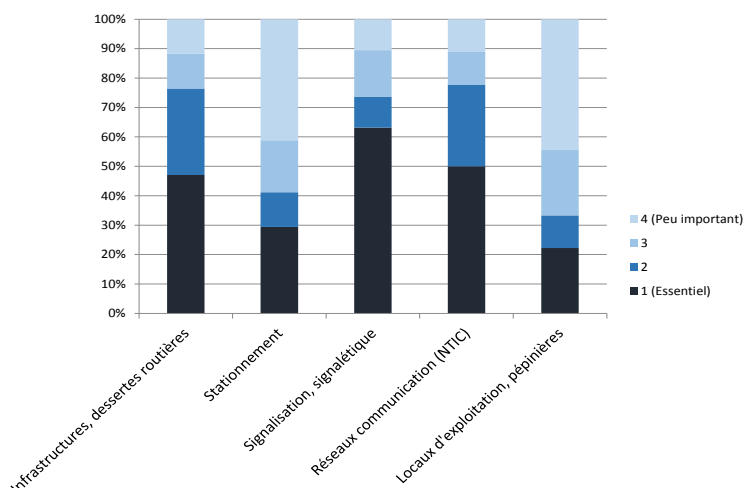


Besoins en aménagements

Les aménagements, la signalisation et la signalétique sont les besoins qui semblent être essentiels pour les entrepreneurs.

On a également l'importance des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) qui sont de plus en plus nécessaires aux entreprises.

Enfin, la qualité des structures, routières notamment, est évidemment un besoin majeur concernant l'aménagement d'un territoire pour un chef d'entreprise.

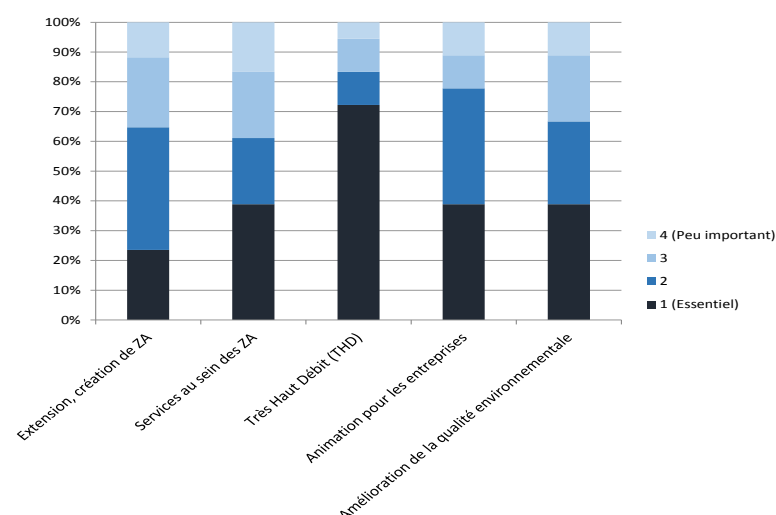


Besoins sur les parcs d'activités

Les derniers besoins du questionnaire concernent ceux liés plus spécifiquement aux parcs d'activités économiques.

On voit tout de suite que le besoin en Très Haut Débit est devenu un enjeu essentiel pour la quasi totalité des entrepreneurs.

Pour le reste, l'amélioration de la qualité environnementale, les services au sein des sites d'accueil ou encore les animations pour les entreprises sont également des éléments à prendre en compte.



Remarques diverses

Certains chefs d'entreprises estiment que la CdC Aunis Sud possède des sites de qualité notamment avec Le Fief Girard à Aigrefeuille d'Aunis et Le Thou et les sites de l'Ouest à Surgères, à savoir Ouest, Ouest II et La Métairie. Le Fief Magnou à Forges et le Fief Saint-Gilles à Saint-Georges-du-Bois sont également des secteurs dynamiques.

Parmi les quelques points négatifs, on trouve la signalétique qui doit être mise à jour (photo ci-contre). La signalisation fait en effet défaut pour certaines entreprises implantées à l'intérieur d'un parc d'activités et ne bénéficiant d'aucune visibilité.

Enfin, diversifier l'offre foncière pour être en mesure de proposer plusieurs scénarii serait bénéfique à la fois pour les entrepreneurs ayant un projet d'extension mais également pour attirer de nouvelles entreprises.



1.5 SCoT du Pays d'Aunis

Le SCoT et son territoire

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale est celui de l'ancien découpage du Syndicat Mixte du Pays d'Aunis soit 52 communes pour 66 215 habitants en 2009 (INSEE). On peut observer ce territoire sur la carte ci-contre et remarquer que seul 4 communes de la nouvelle CdC Aunis Sud n'appartenaient pas à ce périmètre au moment de la réalisation du SCoT : Genouillé, Saint-Crépin, Saint-Laurent-de-la-Barrière et Chervettes. Désormais, le Pays d'Aunis regroupe les deux nouvelles CdC que sont Aunis Sud et Aunis Atlantique soit 47 communes et 57 821 habitants (Source : Pays d'Aunis).

Le SCoT est un outil d'équilibre entre développement urbain et rural, qui permet d'assurer un principe de diversité des fonctions urbaines tout en satisfaisant les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, de culture, de sport et d'équipements publics. Tout ceci dans une réflexion globale en respect avec l'environnement pour une utilisation raisonnable de l'espace et pour préserver les ressources naturelles, les paysages, le patrimoine ou encore les activités agricoles et forestières.



Source : Agence SIAI

Approuvé le 20 décembre 2012, on trouve tout d'abord au sein du SCoT un rapport de présentation exposant le diagnostic établi au vu des tendances démographiques futures. On y trouve ainsi les besoins selon les différentes thématiques territoriales : développement économique, aménagement du territoire, environnement, équilibre social, habitat, transports, équipements et services.

Ensuite, on a le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présentant le projet partagé par les collectivités. Il s'agit plus d'un document politique que technique dévoilant les objectifs stratégiques retenus. Pour mettre en oeuvre ce PADD, les orientations d'aménagement sont regroupées au sein du Document d'Orientations Générales (DOG). Enfin, depuis peu, le SCoT comporte également un Document d'Aménagement Commercial définissant les orientations commerciales pour le territoire.

PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente les objectifs politiques du SCoT avec un objectif transversal « Réfléchir le développement et l'aménagement du territoire à l'échelle du bassin de vie et d'emploi des habitants » et 5 objectifs généraux. L'objectif concernant l'économie précise qu'il faut diversifier les potentiels de productions de recherche soit :

- **Poursuivre une stratégie de développement économique** : privilégier l'intercommunalité dans les projets de ZAE et maintenir un tissu économique local diversifié
- **Programmer une offre foncière adaptée pour l'accueil de nouvelles entreprises** : avoir une consommation limitée du foncier, en privilégiant l'extension des zones existantes tout en les répartissant sur le territoire et en créant des zones artisanales de proximité à la périphérie des bourgs
- **Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale** : élaboration d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC en 2014)

DOG

Le Document d'Orientations Générales (DOG) constitue le volet prescriptif du SCoT s'imposant notamment aux documents d'urbanisme locaux. Ceci devront en effet être compatibles avec les orientations d'aménagement exposées dans ce document. Dans le prolongement du PADD, le DOG a pour objectif de définir les prescriptions et les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés notamment concernant les localisations préférentielles des commerces et des activités économiques. Concernant l'objectif général économique du PADD, les prescriptions sont les suivantes :

- ▶ **Autoriser l'accueil de nouvelles activités dans les enveloppes urbaines existantes**
- ▶ **Densifier les zones d'activités existantes**
- ▶ **Permettre l'évolution des zones d'activités économiques existantes et la création de nouvelles zones**, cela correspond sur 20 ans aux prévisions suivantes :
 - 252 ha pour le développement des ZAE communautaires et communales
Soit **117 ha** sur la CdC Aunis Sud
 - 18 ha pour le développement de zones artisanales de proximité (6 sites de 3 ha urbanisables)
Soit **9 ha** sur la CdC Aunis Sud
 - 20 hectares pour le développement de zones commerciales
Soit **4 ha** sur la CdC Aunis Sud suite au DAC (voir ci-dessous)

DAC

Le Document d'Aménagement Commercial est devenu un élément de contenu obligatoire des SCoT depuis la loi Grenelle II. Il permet ainsi d'orienter le développement commercial sur le territoire d'une collectivité. Le DAC du Pays d'Aunis a ainsi été adopté le 13 mars 2014. On y trouve premièrement les grands objectifs avec la délimitation des Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) et les orientations associées. Deuxièmement, le DAC comporte les objectifs et prévisions complétant le Document d'Orientations Générales (DOG). Troisièmement, on retrouve la délimitation des ZACom intégrant les prévisions établies précédemment. Au final, une seule ZACom du territoire Aunis Sud est concernée par une extension d'après le DAC :

- ▶ La ZACom de Surgères Entrée Ouest (Zone de La Perche) : 4 ha mobilisés

Synthèse

	Court terme (0 à 5 ans)	Moyen terme (6 à 10 ans)	Long terme (11 à 20 ans)	TOTAL
ZAE à conforter	30 ha	17 ha	70 ha	117 ha
Zones de proximité	9 ha	0 ha	0 ha	9 ha
ZACom	4 ha	0 ha	0 ha	4 ha
TOTAL	43 ha	17 ha	70 ha	130 ha

60 hectares
(Sur 10 ans)

A titre de comparaison, la consommation foncière liée au développement économique sur 10 ans est d'environ :
49,8 hectares
(Entre 1999 et 2008)

Conclusion PARTIE I

A retenir :

- ▶ Deux pôles structurants majeurs sur le territoire avec Aigrefeuille d'Aunis et Surgères
- ▶ Un territoire dynamique et attractif (nombre d'établissements, taux de création, croissance démographique)
- ▶ 10 parcs d'activités économiques communautaires
- ▶ L'opportunité foncière ou immobilière semble être un enjeu majeur pour l'installation des entreprises
- ▶ Nécessité d'acquérir du foncier et d'en diversifier l'offre
- ▶ Besoins importants en matière de signalétique, de Très Haut Débit et d'infrastructures routières
- ▶ Prévision du SCoT sur 10 ans sur la CdC Aunis Sud : 60 hectares

PARTIE II

Diagnostic Foncier

2.1 Méthodologie



1^{ère} étape

Dans un premier temps, l'ensemble des documents d'urbanisme des 27 communes de la CdC Aunis Sud a été consulté. La finalité était de recenser la totalité des secteurs à vocation économique et de les localiser sur le territoire. Au final, on en obtient 5 types, des secteurs déjà urbanisés et des secteurs à urbaniser à court ou à long terme, auxquels on associera un code couleur aléatoire :

- | | |
|---|---|
| Secteurs urbanisés | <ul style="list-style-type: none"> • Ux : secteur urbanisé (U) d'activités économiques (x) • Um : secteur urbanisé (U) d'activités de recherche agronomique (m) |
| Secteurs à urbaniser à court terme | <ul style="list-style-type: none"> • AUx : secteur à urbaniser (AU) d'activités économiques (x) ouvert à l'urbanisation • AUc : secteur à urbaniser (AU) d'activités économiques commerciales (c) ouvert à l'urbanisation |
| Secteurs à urbaniser à long terme | <ul style="list-style-type: none"> • 1AUx : secteur à urbaniser (AU) d'activités économiques (x) à long terme, l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification / révision du document d'urbanisme (PLU) |

2^{ème} étape

Ensuite, s'en est suivi une analyse parcellaire de chacun de ces secteurs. Dans un premier temps, nous avons séparé d'une part les parcelles occupées par une activité (un entreprise, un bâtiment déjà construit, une zone archéologique sensible ou de la voirie) et d'autre part les parcelles libres (des terrains non construits). Cela nous permet d'obtenir la surface de parcelles libres restantes, celle-ci sera logiquement plus importante sur les secteurs à urbaniser à court et à long terme par rapport aux secteurs d'ores et déjà urbanisés.

3^{ème} étape

La troisième étape s'intéresse uniquement aux parcelles libres, il s'agit d'en déterminer les propriétaires. Ces derniers se répartissent entre propriétaires privés et publics. Au final, on classera les parcelles libres selon 6 catégories de propriétaires que l'on associera aux codes couleurs suivants :

	Privé / Entreprises		Public / Commune
	Privé / Particuliers		Public / Conseil Départemental
	Public / CdC		Public / Etablissement Public Foncier

4^{ème} étape

Dans un dernier temps, il ne reste plus qu'à distinguer, parmi les parcelles libres appartenant à la CdC Aunis Sud, celles qui sont viabilisées et celles qui ne le sont pas encore. Cela nous permet d'avoir l'emprise des parcelles commercialisables dès aujourd'hui par la CdC.

Exemple avec Le Fief Magnou (Forges)

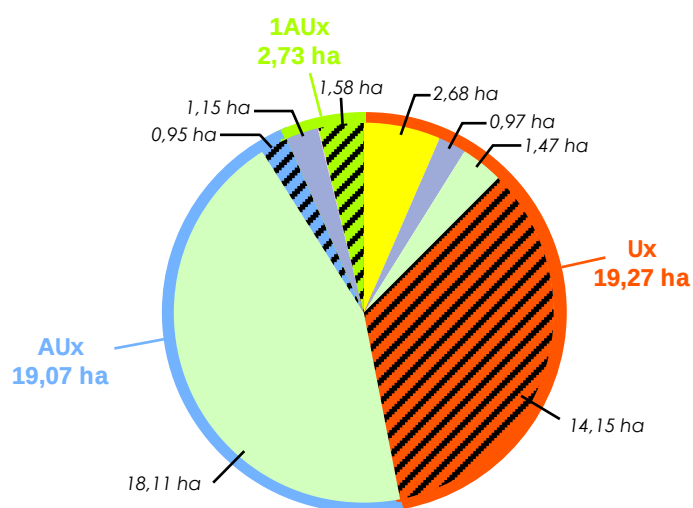
Dans ce cas là, nous avons 3 secteurs différents (Ux, AUx et 1AUx) pour une emprise totale de 41,06 ha. On obtient une emprise de parcelles occupées égale à 16,67 ha. Sur chaque secteur, on va ensuite s'intéresser aux propriétaires des parcelles libres.

Puis on s'intéresse aux parcelles libres appartenant à la CdC pour savoir si elles sont viabilisées ou non.

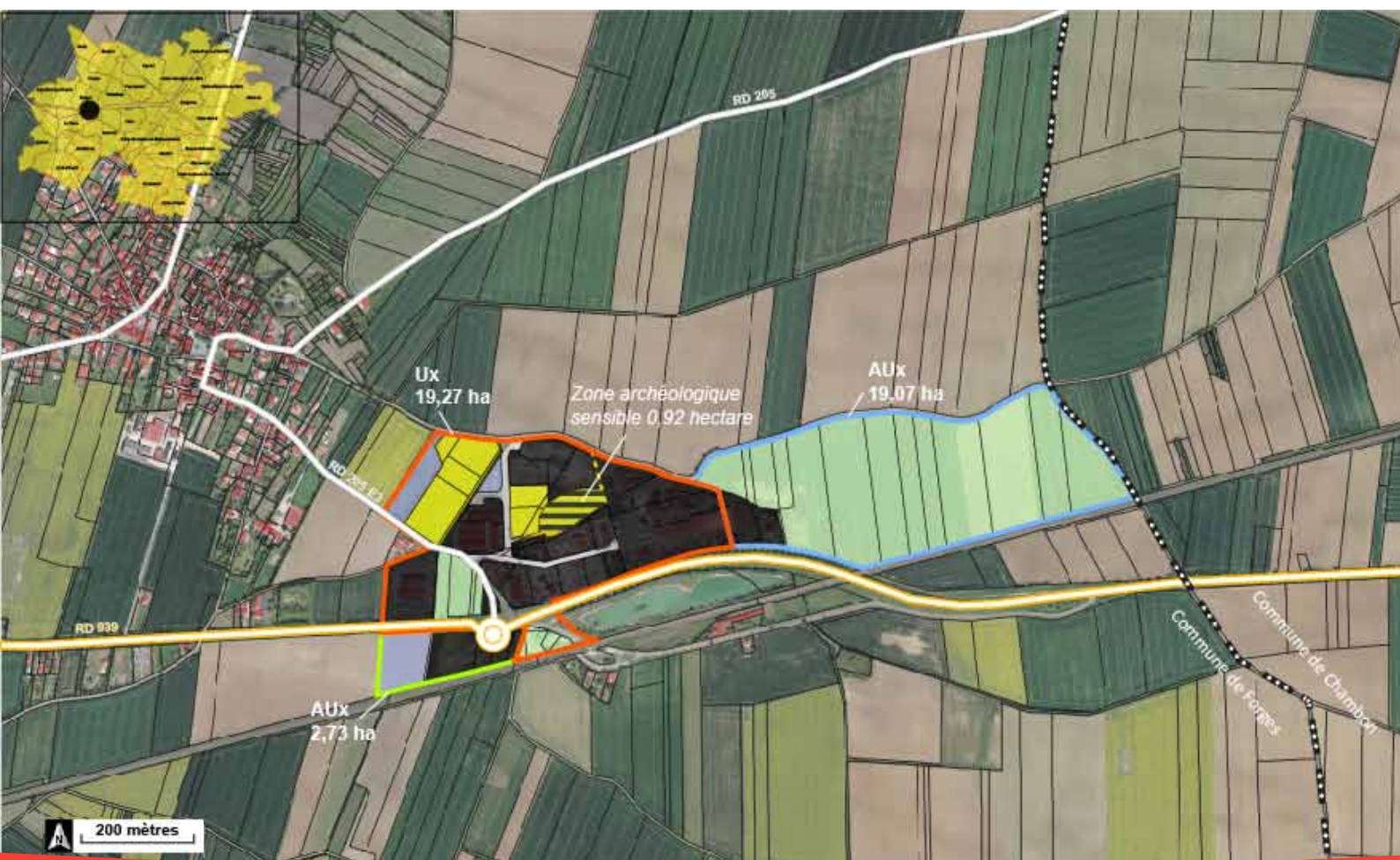
Au final on obtient ce que l'on appellera par la suite l'état actuel du foncier :

Etat actuel du foncier (Fief Magnou à Forges)

- Emprise totale : 41,06 ha
- Emprise parcelles occupées : 16,67 ha
- Emprise parcelles libres :
 - Viabilisées / CdC : **2,68 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 21,71 ha



Total : 41,06 ha



2.2 Résultats

1^{ère} étape (résultats)*

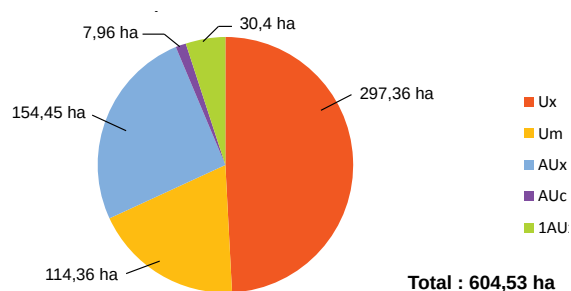
Les résultats de la première étape de ce diagnostic foncier sont réunis sur la carte ci-dessous où l'on retrouve l'ensemble des secteurs à vocation économique par commune.

Au total, on obtient un total de 604,53 hectares sur l'ensemble du territoire, cela représente 1,3% de la surface de la collectivité.

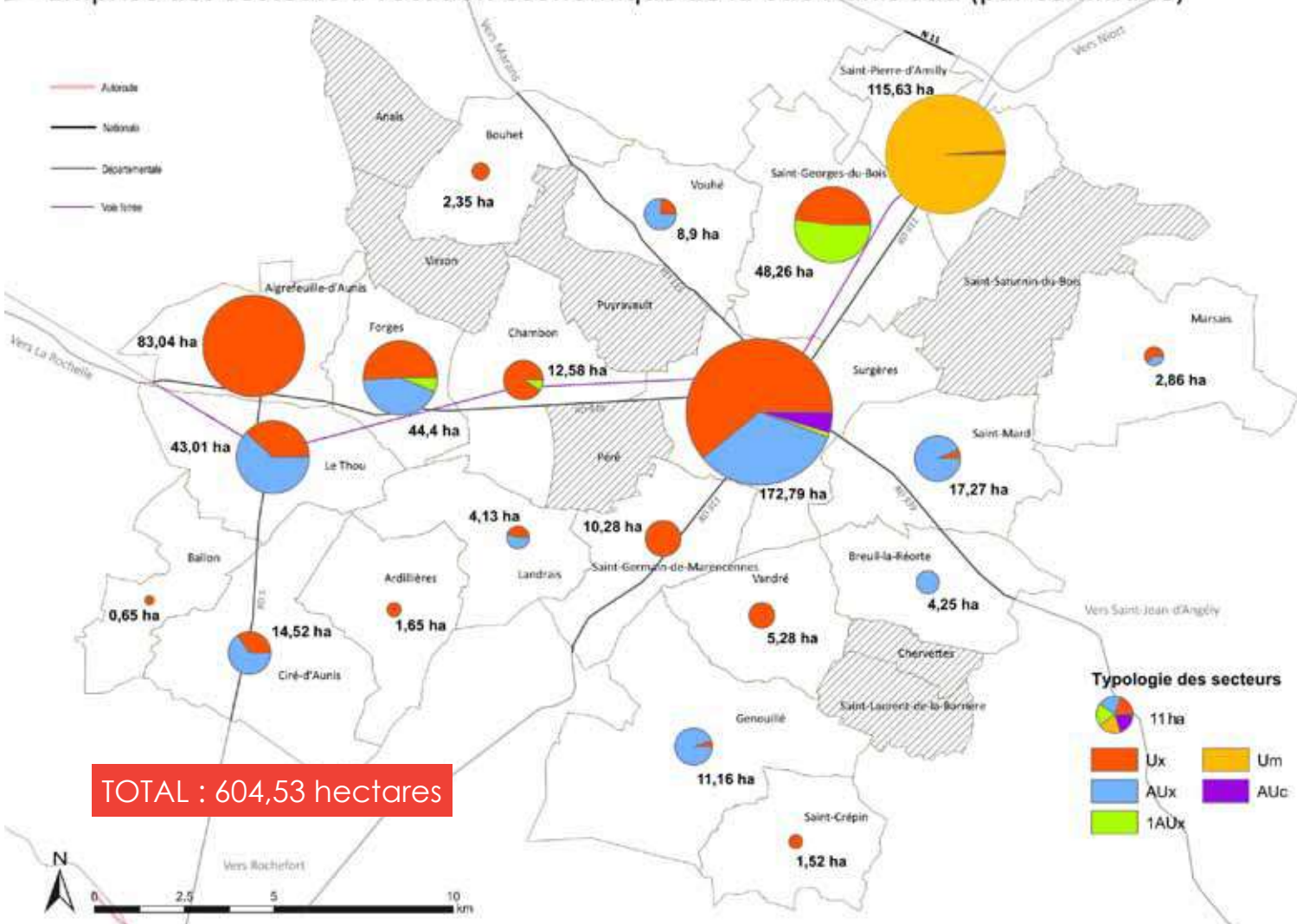
Sur les 27 communes, 7 ne comptent aucun secteur à vocation économique. On peut également remarquer que la plupart des communes traversées par un axe de communication majeur en possède un.

Outre les secteurs classiques (Ux, AUx et 1AUx), le territoire compte deux spécificités avec le secteur de recherche agronomique à Saint-Pierre-d'Amilly (Um) et la zone commerciale Jean-Philippe Rameau à Surgères (AUC).

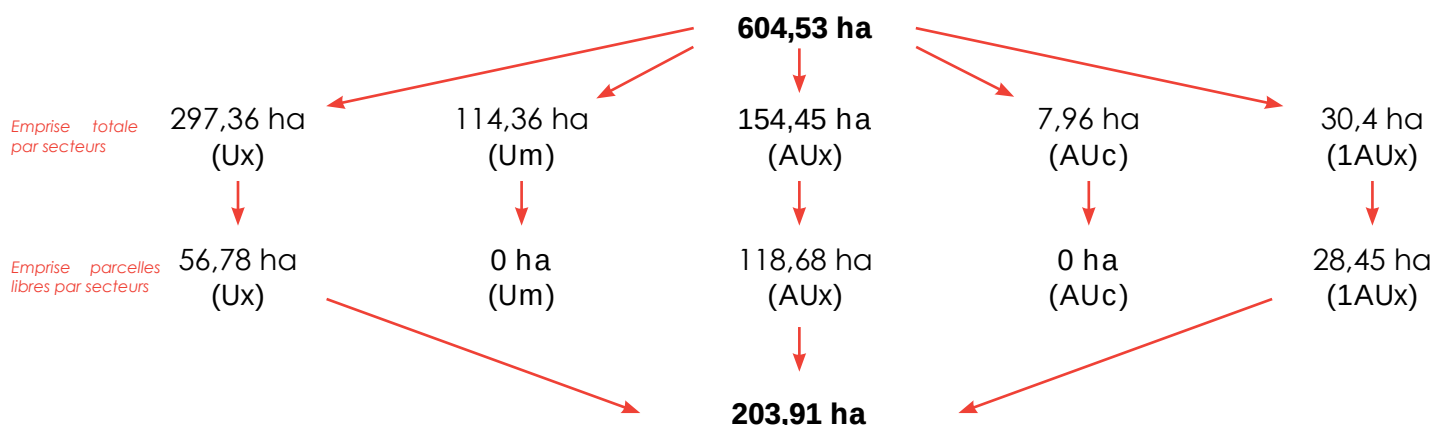
Surgères est la commune possédant la plus grande surface de secteurs à vocation économique suivi par Saint-Pierre-d'Amilly et Aigrefeuille d'Aunis. Saint-Georges-du-Bois, Forges et Le Thou ont également un potentiel intéressant en possédant entre 40 et 50 hectares de secteurs à vocation économique.



Emprise des secteurs à vocation économique de la CdC Aunis Sud (par commune)



2^{ème} étape (résultats)*

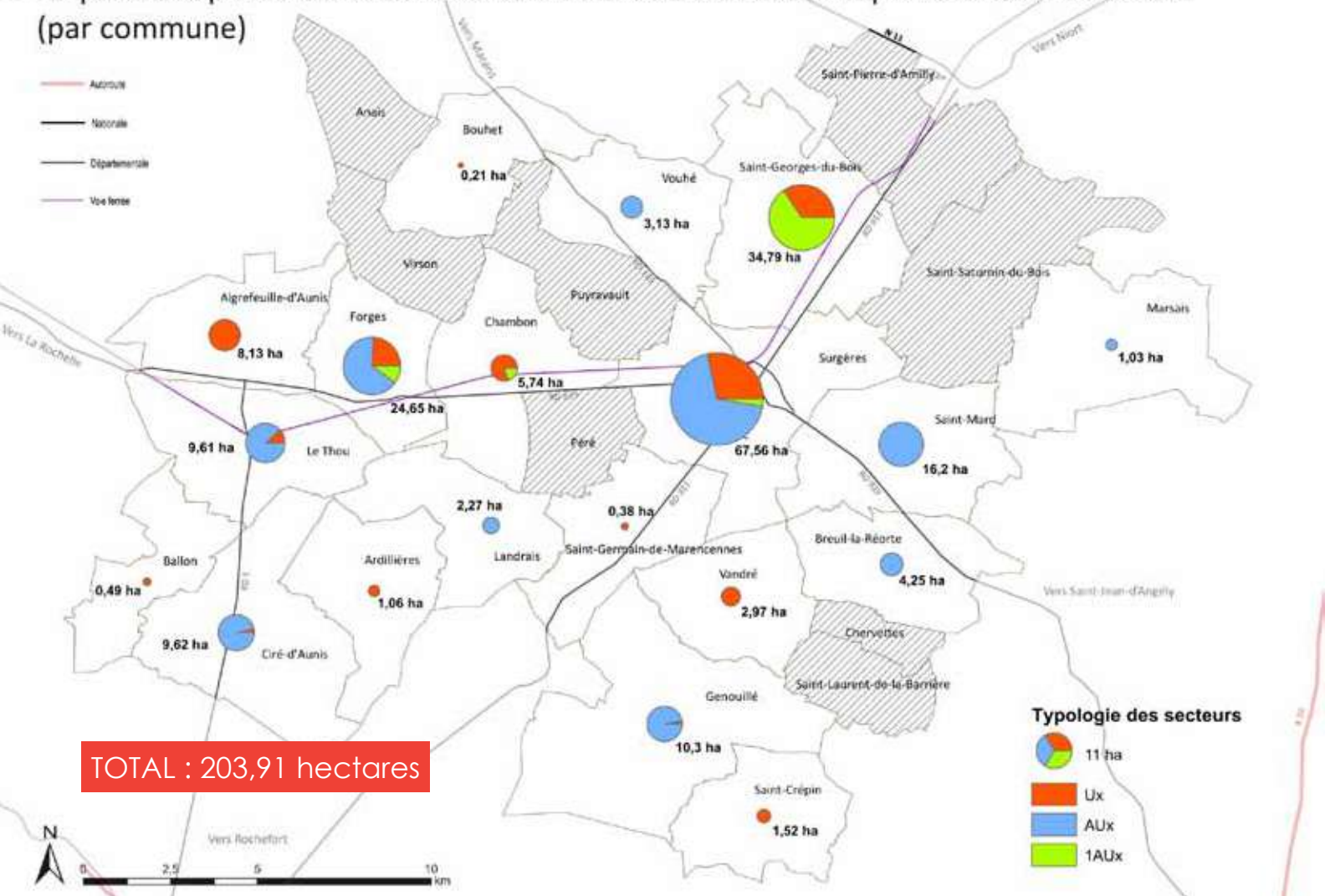


1 hectare sur 3 à vocation économique n'est donc pas encore occupé

Cette deuxième étape, s'intéressant au taux d'occupation de chaque secteur, nous apprend qu'environ 1 hectare sur 3 à vocation économique est un terrain innocupé. Nous avons ainsi représenté cette fois-ci seulement l'emprise des parcelles libres par commune, soit un total de 203,91 hectares, sur la carte ci-dessous.

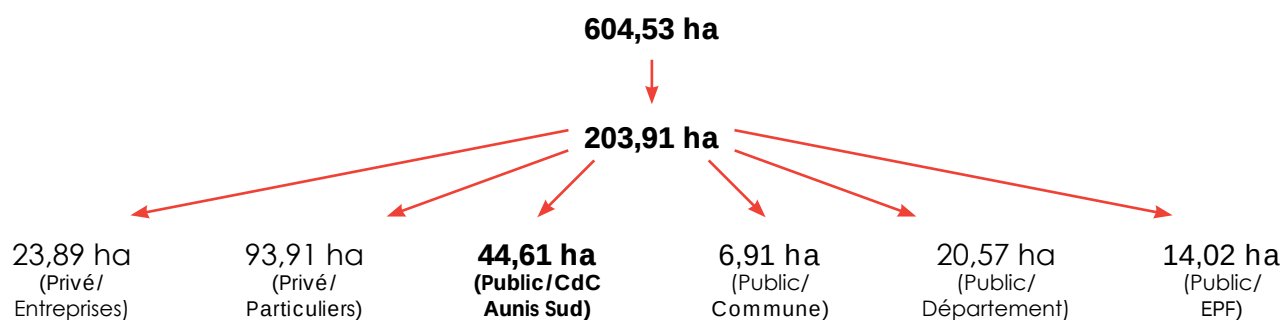
Surgères, Saint-Georges-du-Bois et Forges sont les communes possédant la plus grande surface de parcelles libres sur les secteurs à vocation économique et 8 communes n'en n'ont aucune.

Emprise des parcelles libres des secteurs à vocation économique de la CdC Aunis Sud (par commune)



*Annexe n°2, 3, 4 et 5

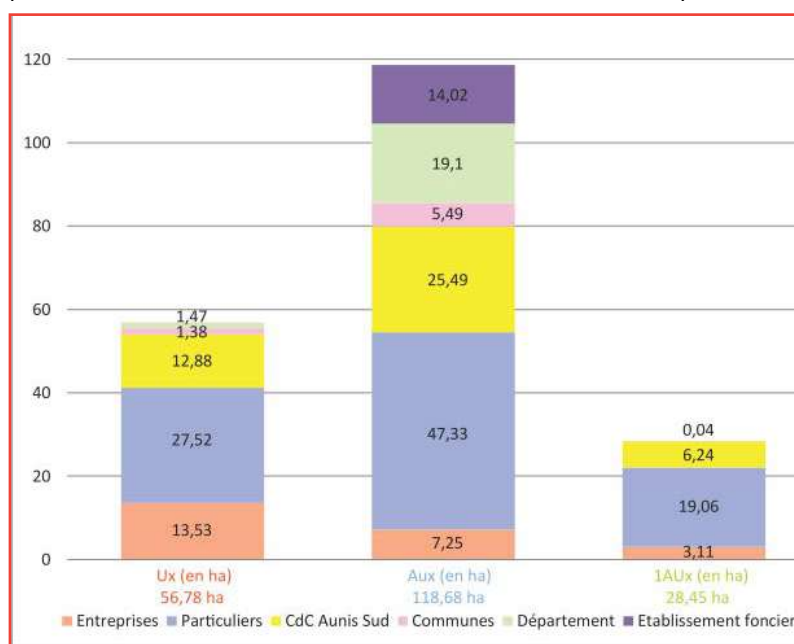
3^{ème} étape (résultats)*



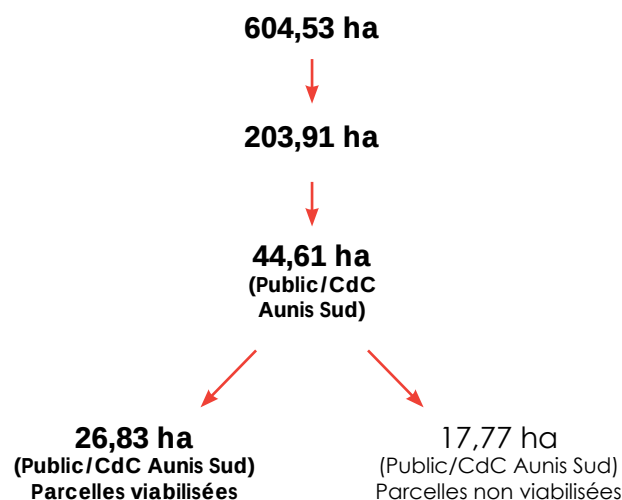
57 % des parcelles libres à vocation économique appartiennent à des propriétaires privés (majoritairement des particuliers)

43 % à des propriétaires publics (dont 22% à la CdC Aunis Sud soit 44,61 hectares)

Sur le graphique ci-dessous, nous pouvons observer la répartition des propriétaires des parcelles libres selon les différents secteurs à vocation économique (On retrouve les 44,61 hectares de la CdC Aunis Sud)



4^{ème} étape (résultats)



Les 26,83 hectares viabilisés de parcelles libres appartenant à la CdC Aunis Sud sur un secteur à vocation économique sont répartis sur 5 parcs d'activités économiques

Synthèse

Etat actuel du foncier à l'échelle de la CdC Aunis Sud

- Emprise totale : **604,53 ha**
- Emprise des parcelles occupées : **400,62 ha**
- Emprise des parcelles libres : **203,91 ha**
 - Emprise des parcelles libres viabilisées appartenant à la CdC : **26,83 ha**
 - Emprise des parcelles libres non viabilisées appartenant à la CdC : **17,77 ha**
 - Emprise des parcelles libres n'appartenant pas à la CdC : **159,3 ha**

Conclusion PARTIE II

A retenir (10 chiffres clés) :

- ▶ 604 hectares dédiés au développement économique
- ▶ 1,3% de la surface totale du territoire communautaire est occupé par un secteur à vocation économique
- ▶ 1 hectare sur 3 à vocation économique n'est pas encore occupé
- ▶ Cela représente 204 hectares de parcelles libres
- ▶ 57% de ces parcelles libres appartiennent à des propriétaires privés
- ▶ 22% de ces parcelles libres appartiennent à la CdC Aunis Sud soit 44 hectares
- ▶ La CdC Aunis Sud possède des parcelles libres sur 7 communes
- ▶ 26 hectares sont viabilisés et commercialisables
- ▶ Ils se répartissent sur 5 parcs d'activités économiques communautaires

PARTIE III

Actions

3.1 Les sites à enjeux

Choix des sites et localisation

A partir des éléments du contexte général et du diagnostic foncier, nous avons décidé de travailler sur 12 sites présentant des enjeux importants à l'échelle de la CdC Aunis Sud. On retrouve ainsi les 10 parcs d'activités économiques communautaires (regroupés en 9 sites) et 3 sites issus du précédent SIDPAE. Ces 12 sites formeront donc une base de travail afin de définir et hiérarchiser les actions à mener entre 2015 et 2025. Nous pouvons localiser ces différents sites sur la carte se trouvant au bas de la page.

Par la suite, pour chaque site une double page présentera les caractéristiques générales (avis des élus, avantages, inconvénients), la cartographie (périmètre des secteurs, propriétaires des parcelles libres, réseau routier), l'état actuel du foncier et les propositions d'actions (intitulés, échéancier, impacts).

9 sites communautaires

- Le Fief Girard (Aigrefeuille d'Aunis / Le Thou)
- Le Cher (Chambon)
- Le Moulin (Ciré d'Aunis)
- Le Fief Magnou (Forges)
- Le Fief de La Pointe (Landrais)
- Le Fief Saint-Gilles (Saint-Georges-du-Bois)
- Ouest / Ouest II (Surgères)
- La Métairie (Surgères)
- Le Cluseau (Vouhé)

► Environ 336 hectares de surface totale à vocation économique sur les 604 hectares du territoire communautaire

56 %

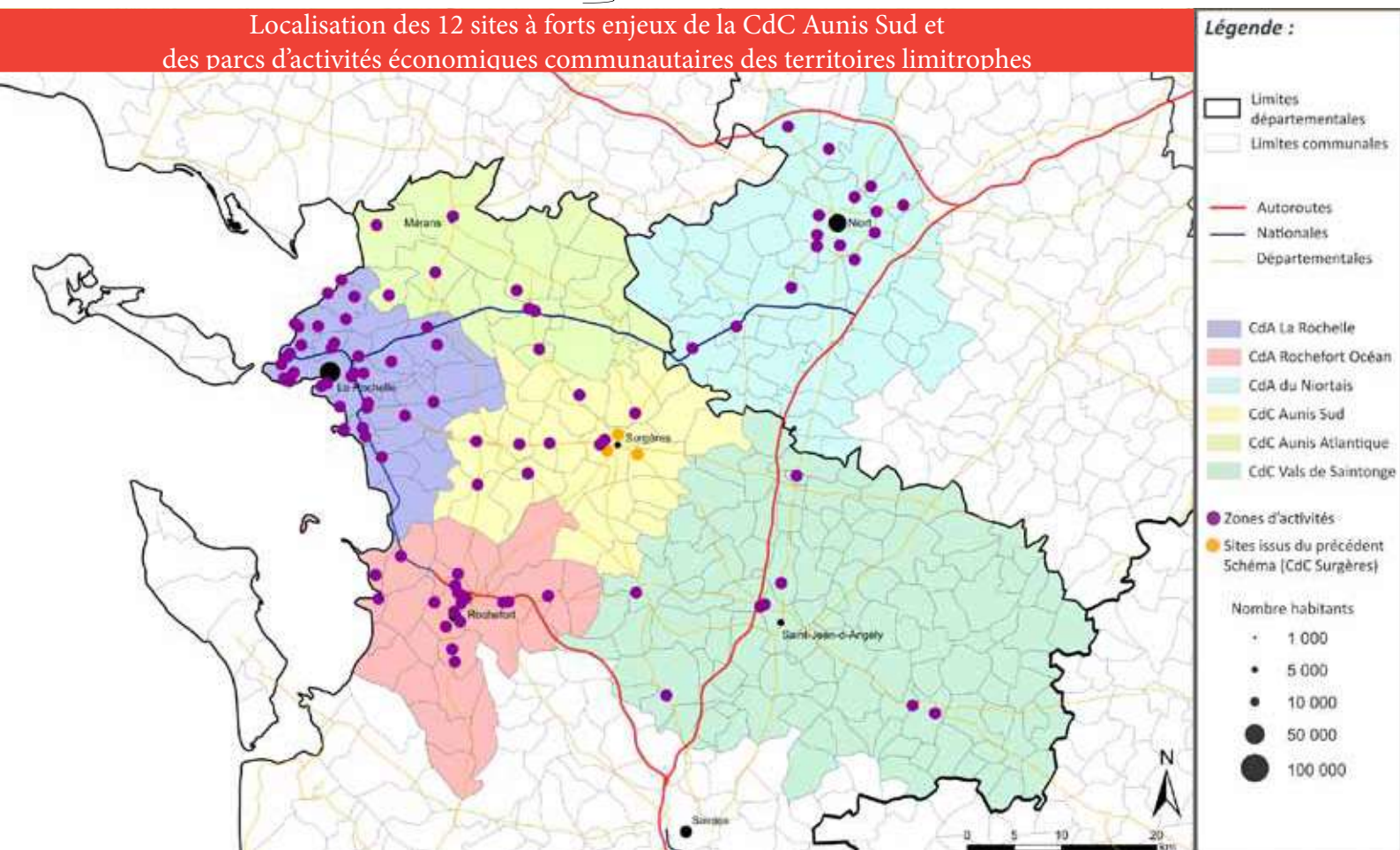
3 sites non communautaires issus du précédent SIDPAE de 2011

- Le Petit Sergent (Saint-Mard)
- La Combe (Surgères)
- La Perche (Surgères)

► Environ 170 hectares de parcelles libres à vocation économique sur les 204 hectares de la CdC Aunis Sud

83 %

Localisation des 12 sites à forts enjeux de la CdC Aunis Sud et des parcs d'activités économiques communautaires des territoires limitrophes



3.2.1 Le Fief Girard* (Aigrefeuille d'Aunis / Le Thou)



Avis des élus

- ▶ Le Fief Girard est une zone d'activités prioritaire car située sur l'axe Surgères - La Rochelle
- ▶ Il est nécessaire d'avoir deux pôles structurants sur la CdC Aunis Sud, à savoir Surgères et Aigrefeuille d'Aunis
- ▶ De nombreuses parcelles appartiennent à la CdC, il faut désormais les commercialiser
- ▶ Attention tout de même à la sécurité (cambriolages) et aux nuisances entre les diverses activités du site (conflits d'usage)

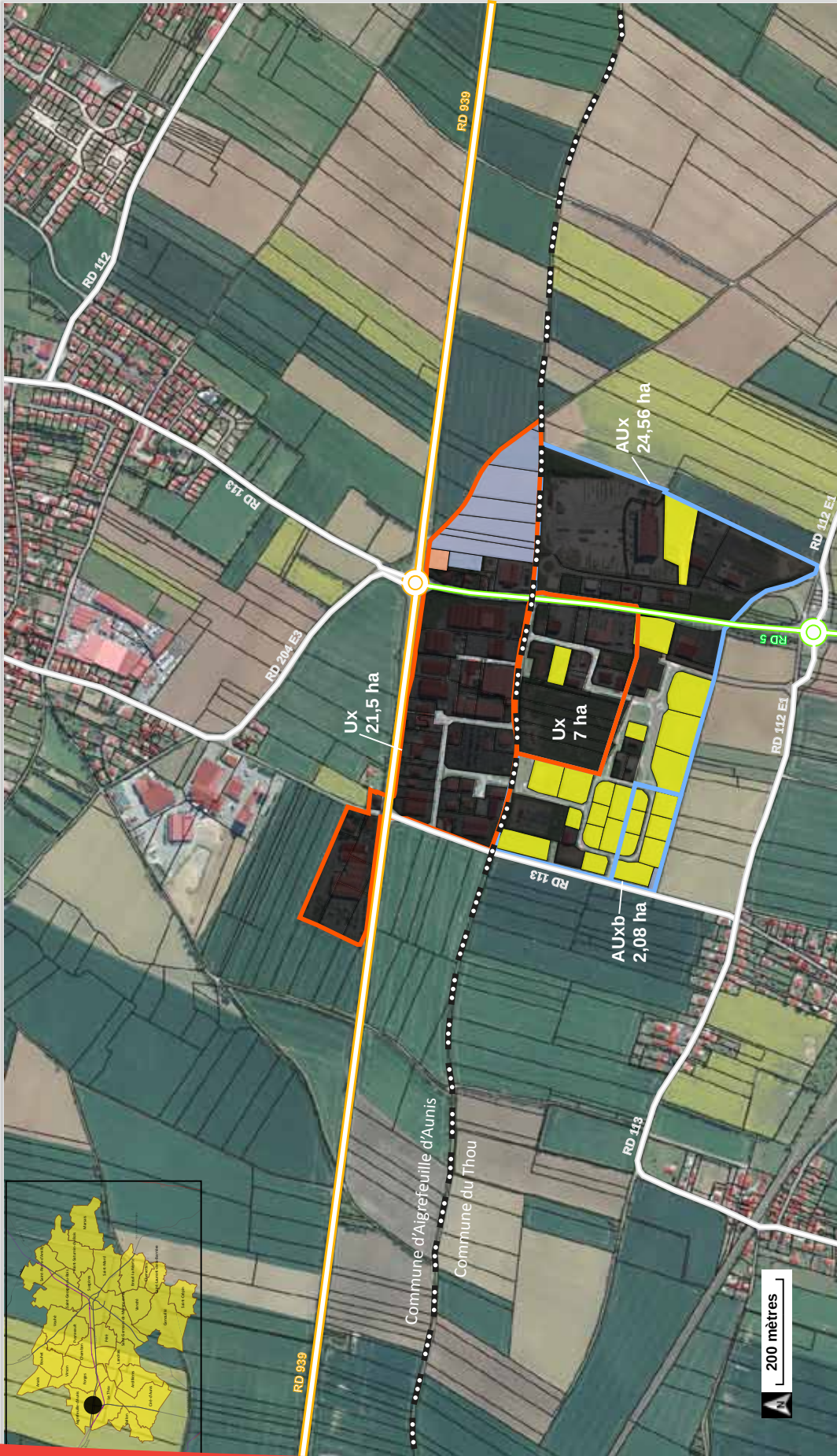
Avantages

- ▶ Deux axes majeurs : RD 939 (5 898 véhicules par jour en 2014) et RD 5 (environ 3 000 véhicules par jour en 2008)
- ▶ On a de la disponibilité foncière viabilisée (lots de 1 500 à 9 000 m²)
- ▶ Le site bénéficie d'un tissu économique intéressant, avec notamment l'impulsion de Fontaine Pajot

Inconvénients

- ▶ Sécurité de la zone d'activités, il y a en effet de nombreuses voies d'accès d'où la difficulté d'avoir une surveillance optimale
- ▶ Il n'y a quasiment plus de parcelles disponibles le long des axes routiers majeurs que sont la RD 939 et la RD 5

*Carte des réseaux : annexe n°7



Légende:

Parcelles cadastrales
Limites communales

Périmètres secteurs

Ux
AUC
1AUC
AUC

Occupation des parcelles
Parcelles occupées

Propriétaires des parcelles libres

Privé / Entreprises
Privé / Particuliers
Public / CdC Aunis Sud
Public / Communes
Public / Département
Public / Etablissement foncier

Axes routiers

Départementale 1ère catégorie
Départementale 2ème catégorie
Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGF
Parcellaires SIG 17-IGN-AVRIL 2015
Réalisation : Viannes Q. 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 55,13 ha
- Emprise parcelles occupées : 42,25 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 8,36 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 4,52 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Commercialisation des parcelles viabilisées appartenant à la CdC sur les secteurs Ux, AUC et 1AUC soit 8,36 ha
- Lots disponibles de 1 500 à 9 000 m²
- Négociation foncière sur la partie Ux au Nord-est du parc d'activités soit 4,44 ha
- Requalification / Signalétique

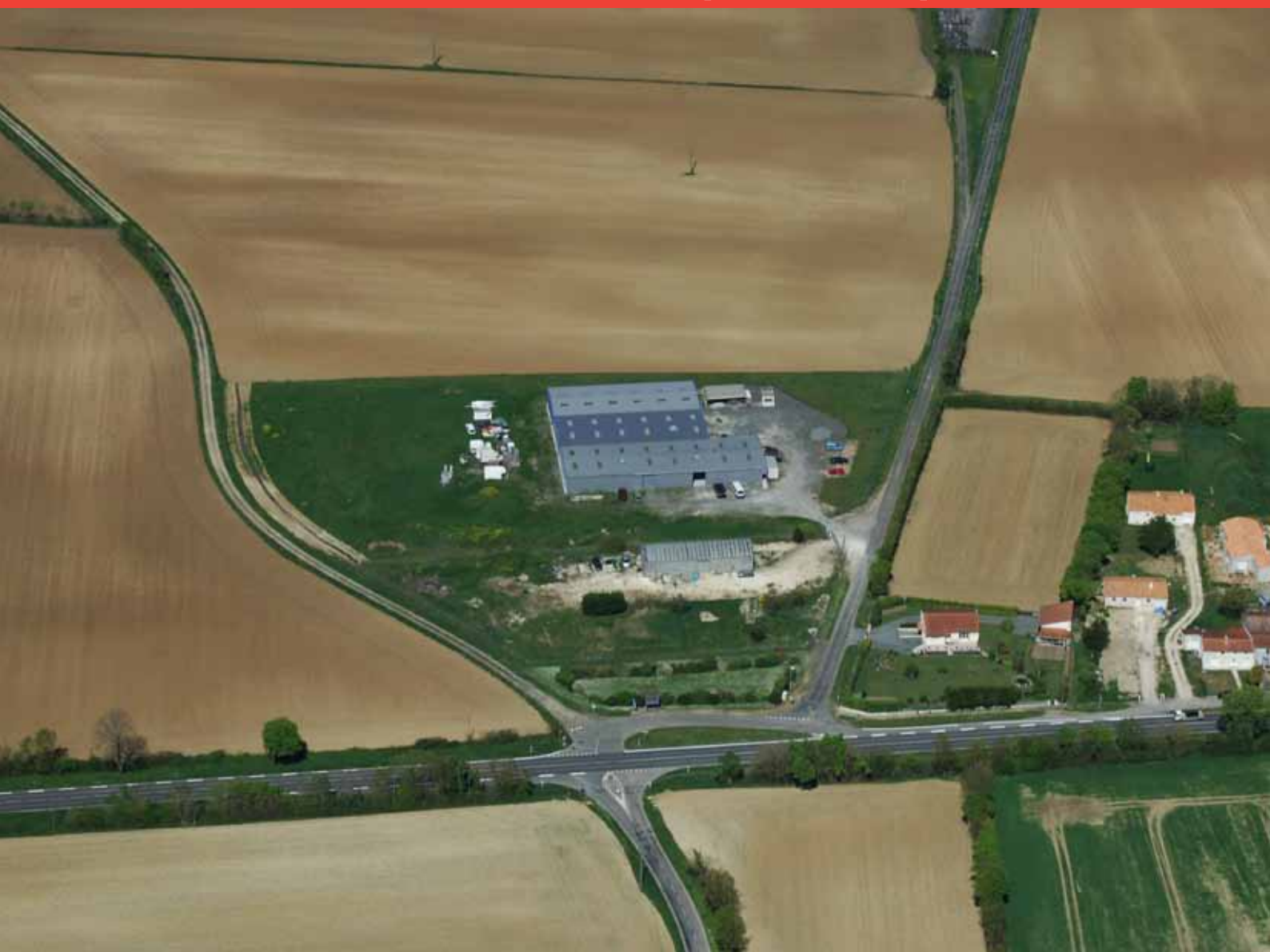
Impacts

- A court terme (2015-2018) : 4,44 ha
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : 4,44 ha
- **Surface commercialisable au total : 3,11 ha**

Emprise à
commercialiser
sur 10 ans

11,47 ha
(15,3%)

3.2.2 Le Cher* (Chambon)



Avis des élus

- ▶ Volonté de créer un commerce sur le devant de la zone d'activités en rachetant la serre qui est à vendre : vitrine de la RD 939
- ▶ Sur le long terme, pourquoi pas créer une extension afin d'y intégrer l'entreprise se situant plus au Nord
- ▶ Plus généralement, il faut dans un premier temps faire de l'acquisition foncière afin de pouvoir répondre rapidement aux entreprises intéressées et aménager dans un second temps

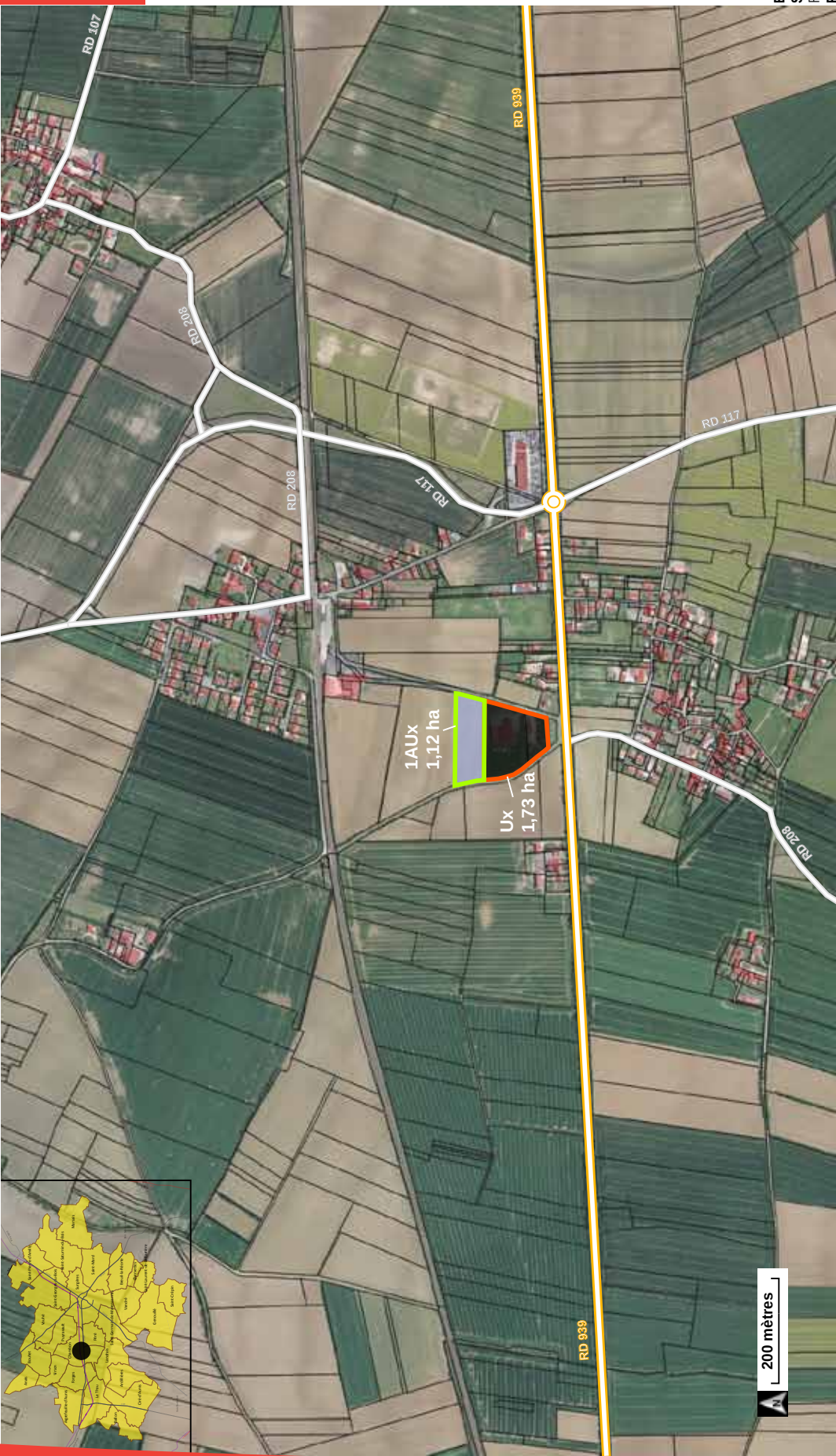
Avantages

- ▶ Le long de la RD 939 (5 898 véhicules par jour en 2014)
- ▶ Facilement accessible depuis la route départementale

Inconvénients

- ▶ Une seule entreprise en activité
- ▶ Secteur 1AUX au Nord (modification/ révision du PLU nécessaire pour une ouverture à l'urbanisation)
- ▶ Cette parcelle n'appartient pas à la CdC
- ▶ Proximité trop importante avec le parc d'activités Ouest / Ouest II à Surgères

* Carte des réseaux : annexe n°8



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Limites communales
- Périmètres secteurs
- Ux
- AUX
- 1AUX
- AUC
- Occupation des parcelles
- Parcelles occupées
- Propriétaires des parcelles libres
- Privé / Entreprises
- Privé / Particuliers
- Public / CdC Aunis Sud
- Public / Communes
- Public / Département
- Public / Etablissement foncier
- Axes routiers
- Départementale 1ère catégorie
- Départementale 2ème catégorie
- Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGFIP
Partenaires SIG 17-IGN-AVRIL 2014
Réalisation : Viannes Q. 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 2,85 ha
- Emprise parcelles occupées : 1,73 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 0 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 1,12 ha

Projets sur la période 2015-2025

- La Commission Economique n'a pas désigné ce site comme étant prioritaire
- Développement
- Pas de propositions d'actions

Impacts

- A court terme (2015-2018) : /
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : /
- Surface commercialisable au total : /**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

/

3.2.3 Le Moulin* (Ciré d'Aunis)



Avis des élus

- ▶ L'accessibilité de la zone d'activités reste un inconvénient majeur
- ▶ Il existe un potentiel à condition de revoir l'accessibilité, en créant par exemple une boucle permettant une meilleure desserte par le Sud
- ▶ Plus généralement, il faut s'appuyer sur le développement local pour le développement économique de la collectivité

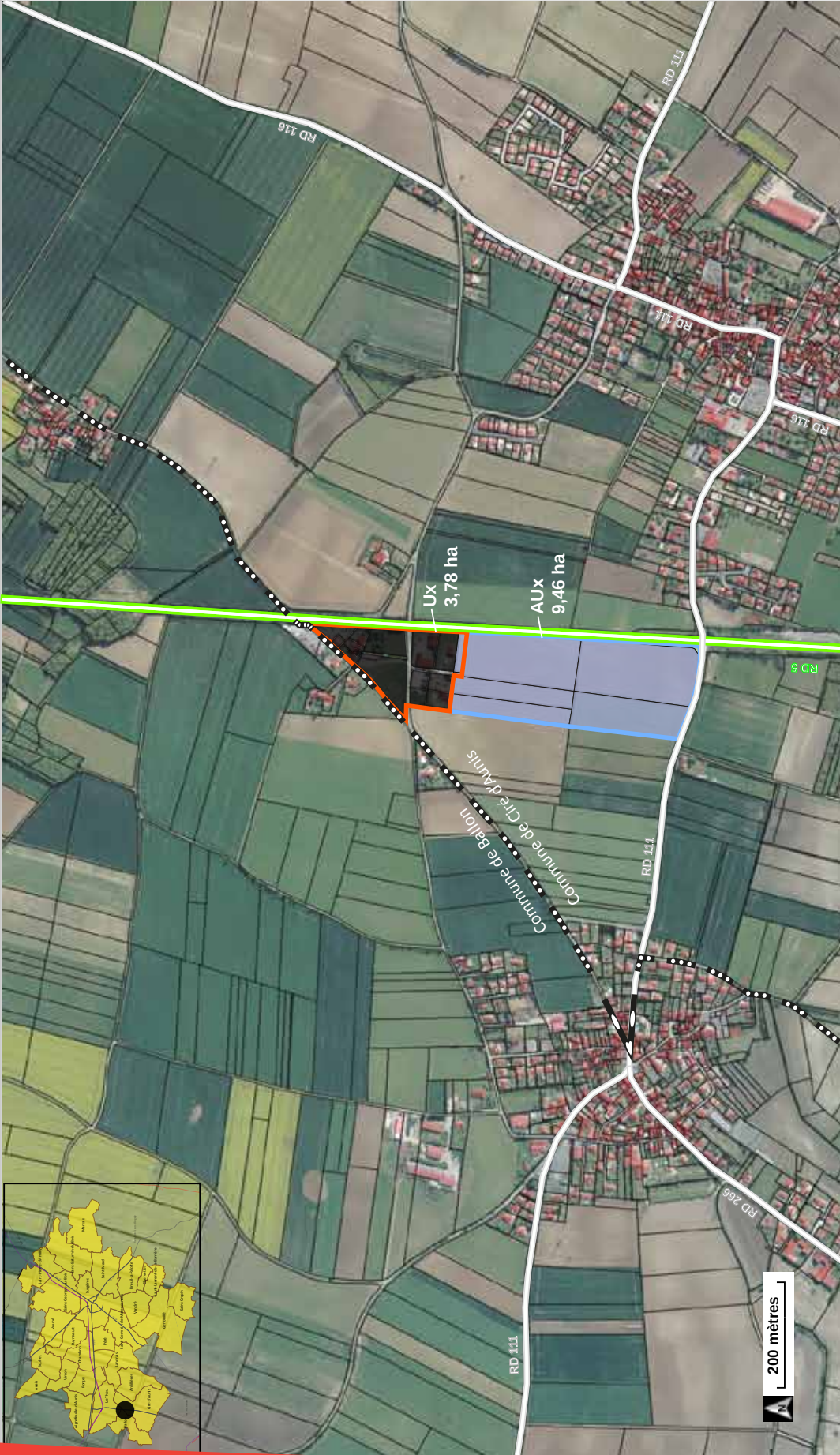
Avantages

- ▶ Le long de la RD 5 (environ 3 000 véhicules par jour en 2008)
- ▶ Possibilité d'avoir une extension de l'existant
- ▶ Bonne visibilité et accessibilité au Sud du secteur AUx

Inconvénients

- ▶ Pas d'accessibilité directe depuis la RD 5 au niveau du secteur Ux
- ▶ Présence des réseaux (eau, électricité) seulement sur le secteur Ux au Nord
- ▶ Les parcelles libres appartiennent à des particuliers et non à la CdC

*Carte des réseaux : annexe n°9



Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 13,24 ha
- Emprise parcelles occupées : 3,63 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 0 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 9,61 ha

Projets sur la période 2015-2025

- La Commission Economique n'a pas désigné ce site comme étant prioritaire
- Développement
- Pas de propositions d'actions

Impacts

- A court terme (2015-2018) : /
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : /
- **Surface commercialisable au total : /**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

/

3.2.4 Le Fief Magnou* (Forges)



Avis des élus

- ▶ On a du mal à vendre les grandes parcelles sur cette zone d'activités
- ▶ Ce sont en effet plutôt des petits lots qui sont demandés par les artisans
- ▶ Il faut d'abord aménager et vendre ce qui est libre, attention aux friches et à l'image des parcs d'activités

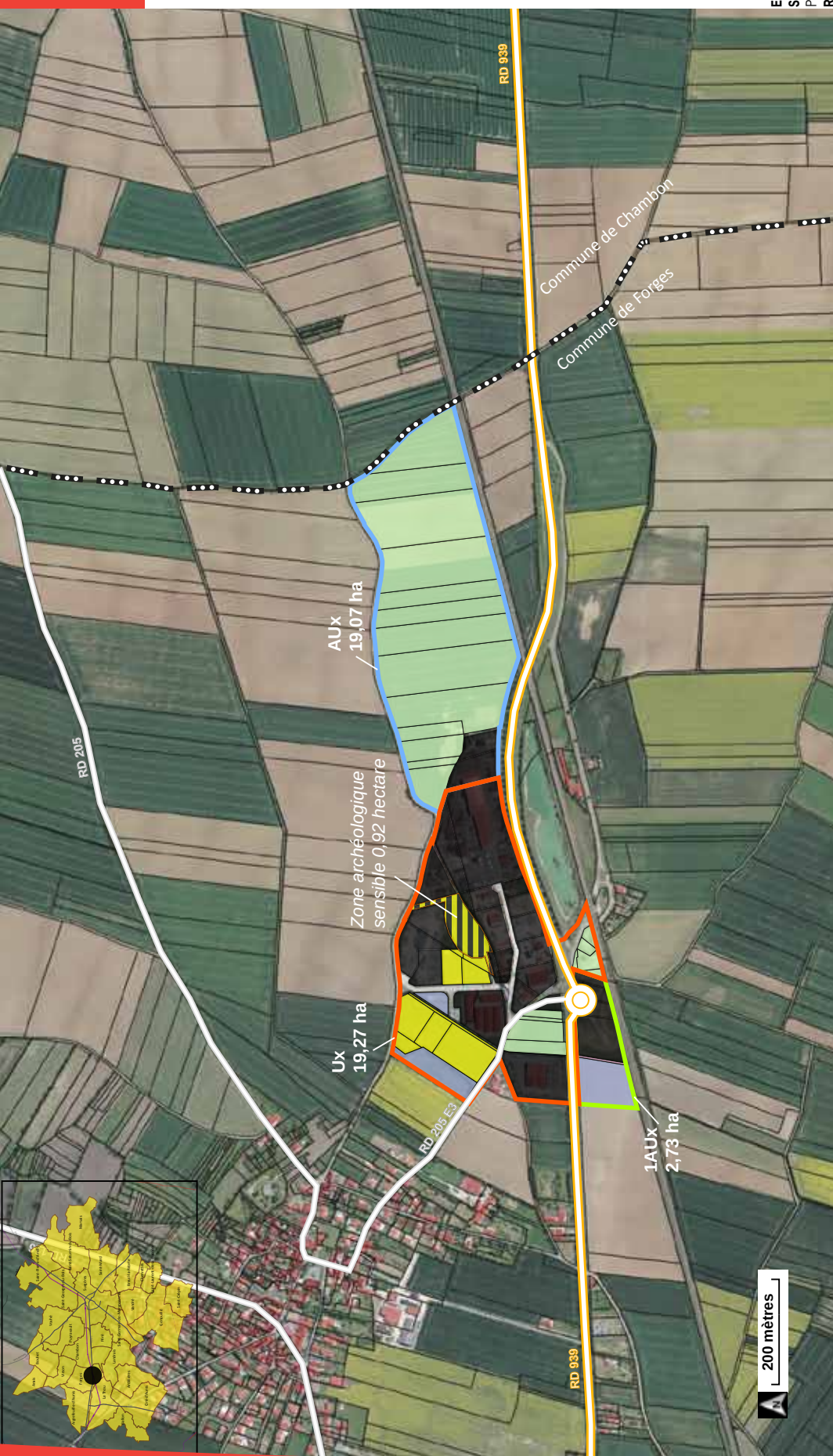
Avantages

- ▶ Le long de la RD 939 (5 898 véhicules par jour en 2014)
- ▶ Surfaces commercialisables (lots de 1 800 à 9 000 m²)

Inconvénients

- ▶ Vestiges archéologiques sur 9 200 m²
- ▶ Secteur AUX : le département est entièrement propriétaire
- ▶ Lots de trop grandes surfaces pour convenir aux artisans

*Carte des réseaux : annexe n°10



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Limites communales

Périmètres secteurs

- Ux
- AUC
- 1AUC
- AUC

Occupation des parcelles

- Parcelles occupées

Propriétaires des parcelles libres

- Privé / Entreprises
- Privé / Particuliers
- Public / CdC Aunis Sud
- Public / Communes
- Public / Département
- Public / Etablissement foncier

Axes routiers

- Départementale 1ère catégorie
- Départementale 2ème catégorie
- Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGFIP
Portefeuilles SIG 17-IGN-AVRIL 2014

Réalisation : Viannes Q. 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 41,06 ha
- Emprise parcelles occupées : 16,67 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 2,68 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 21,71 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Commercialisation des parcelles viabilisées de la CdC en Ux soit 2,68 ha
- Lots disponibles de 1800 à 9 000 m²
- Renseignements sur les parcelles appartenant au Conseil Départemental soit 1,47 ha en Ux et 18,11 ha en AUC
- Requalification / Signalétique

Impacts

- A court terme (2015-2018) : /
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : /
- Surface commercialisable au total : /**

Emprise à
commercialiser
sur 10 ans

2,68 ha
(3,6%)

3.2.5 Le Fief de La Pointe* (Landrais)



Avis des élus

- ▶ Faute de demande, avec le contexte actuel notamment, le site est en «stand-by»
- ▶ Il n'est pour autant pas question ni d'échanger ni de vendre les terrains appartenant à la CdC
- ▶ Il s'agit d'une zone pour de l'artisanat local, principalement pour des métiers du bâtiment

Avantages

- ▶ Maîtrise foncière de 2,2 ha pour la CdC
- ▶ Secteur AUx : aucune modification ou révision du PLU nécessaire
- ▶ Réseaux primaires (eau, électricité)

Inconvénients

- ▶ Le parc d'activités est excentré des axes de communication majeurs
- ▶ Faible fréquentation (pas de comptage routier)
- ▶ Présence du silo agricole (nuisances dues à la poussière)

*Carte des réseaux : annexe n°11



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Limites communales
- Périmètres secteurs
 - Ux
 - AUX
 - 1AUX
 - AUC
- Occupation des parcelles
 - Parcelles occupées
- Propriétaires des parcelles libres
 - Privé / Entreprises
 - Privé / Particuliers
 - Public / CdC Aunis Sud
 - Public / Communes
 - Public / Département
 - Public / Etablissement foncier
- Axes routiers
 - Départementale 1ère catégorie
 - Départementale 2ème catégorie
 - Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGFIP
Portefeuilles SIG 17-IGN-AVRIL 2014
Réalisation : Viannes Q. 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 4,13 ha
- Emprise parcelles occupées : 1,86ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viaabilisées / CdC : 0 ha**
 - Non viaabilisées / CdC : 2,2 ha
 - Non CdC : 0,07 ha

Projets sur la période 2015-2025

- La Commission Economique n'a pas désigné ce site comme étant prioritaire
- Développement
- Pas de propositions d'actions

Impacts

- A court terme (2015-2018) : /
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : /
- **Surface commercialisable au total : /**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

/

3.2.6 Le Fief Saint-Gilles* (Saint-Georges-du-Bois)



Avis des élus

- ▶ Il faut travailler sur la qualité des zones d'activités, être vigilant sur la qualité des espaces et équipements publics
- ▶ Proposer ainsi des sites de qualité (charte paysagère, Très Haut Débit)
- ▶ Deux pôles structurants à l'échelle du territoire et des sites secondaires, il faut penser le développement économique de façon globale en ayant des parcs d'activités à structurer et des zones de proximité à maintenir

Avantages

- ▶ Le long de la RD 911 (6 183 véhicules par jour en 2014) en direction de Niort
- ▶ Réseaux primaires (eau, assainissement et électricité)
- ▶ Proximité du pôle structurant Surgères

Inconvénients

- ▶ Modification/révision du PLU nécessaire si extension (secteurs 1AUx au Nord et au Sud)
- ▶ Ux: beaucoup de parcelles appartiennent encore à des particuliers

*Carte des réseaux : annexe n°12

Zone d'équilibre mixte à dominante artisanale



Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 47,34 ha
- Emprise parcelles occupées : 12,56 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 4,64 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 6,24 ha
 - Non CdC : 23,9 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Commercialisation des parcelles viabilisées de la CdC en UX soit 4,64 ha
- Poursuite des négociations avec la SAFER
- Requalification / Signalétique
- A moyen terme, extension au Sud en 1AUX (10,67 ha)

Impacts

- A court terme (2015-2018) : /
- A moyen terme (2019-2021) : 10,67
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : 10,67 ha
- **Surface commercialisable au total : 7,47 ha**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

12,11 ha
(16,2%)

3.2.7 Le Petit Sergent* (Saint-Mard)



Avis des élus

- ▶ Volonté d'acquérir les 16 hectares classés en AUx
- ▶ Des entreprises pourraient être intéressées notamment des artisans
- ▶ Il faut amener les réseaux, c'est une question de sécurité avant tout (eau)

Avantages

- ▶ Le long de la RD 939 (2 724 véhicules par jour en 2014)
- ▶ 6 ha sur 16 appartiennent déjà à la CdC
- ▶ Présence d'un giratoire à l'entrée du secteur AUx (ouverture en 2016 du contournement Sud de Surgères)
- ▶ Proximité immédiate de Surgères

Inconvénients

- ▶ Absence des réseaux primaires (seulement l'électricité pour l'instant)

*Carte des réseaux : annexe n°13



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Limites communales
- Périmètres secteurs
 - UX
 - AUX
 - 1AUX
 - AUC
- Occupation des parcelles
 - Parcelles occupées
- Propriétaires des parcelles libres
 - Privé / Entreprises
 - Privé / Particuliers
 - Public / CdC Aunis Sud
 - Public / Communes
 - Public / Département
 - Public / Etablissement foncier
- Axes routiers
 - Départementale 1ère catégorie
 - Départementale 2ème catégorie
 - Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGFIP
Portenaires SIG 17-IGN-AVRIL 2014
Réalisation : Viannes Q, 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 17,27 ha
- Emprise parcelles occupées : 1,07 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 0 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 6,2 ha
 - Non CdC : 10 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Lettre de mission SAFER pour l'achat des terrains en AUX (10 ha)
- Création d'un parc d'activités de 16,2 ha le long de la RD 939
- Disposer de très grands lots pour diversifier l'offre foncière

Impacts

- A court terme (2015-2018) : 16,2 ha
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : 16,2 ha
- **Surface commercialisable au total : 11,34 ha**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

11,34 ha
(15,2%)

3.2.8 Ouest / Ouest II* (Surgères)



Avis des élus

- ▶ Il faut maintenir le cap sur les 2 pôles structurants du territoire (Aigrefeuille d'Aunis et Surgères)
- ▶ Il faut également éviter de trop disperser les équipements sur le territoire, garder une certaine cohérence
- ▶ Surgères est la commune la plus attractive d'un point de vue économique mais il faut également développer l'Ouest de la CdC qui est la porte d'entrée sur La Rochelle

Avantages

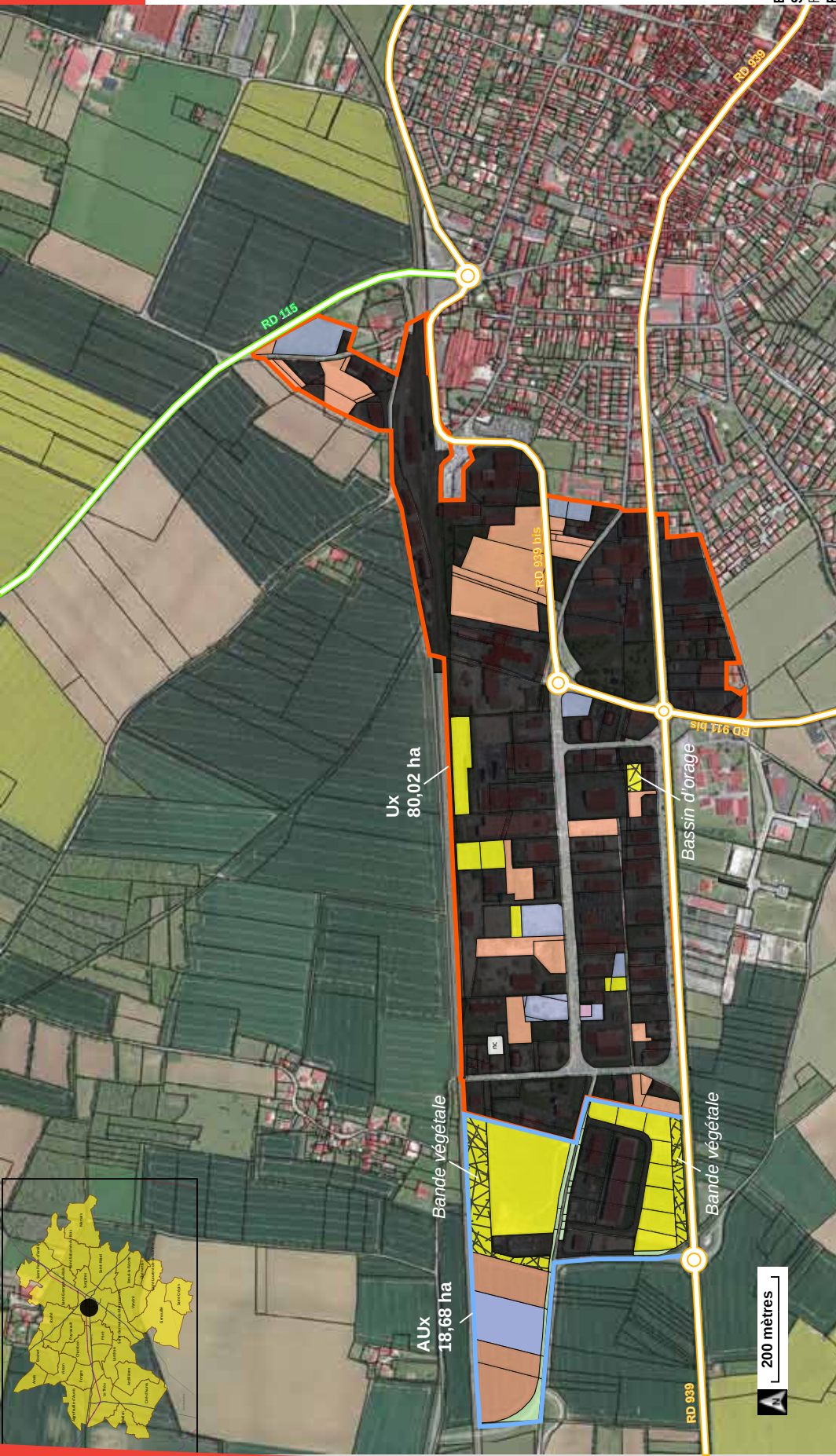
- ▶ Le long de la RD 939 (5 898 véhicules par jour en 2014) à l'Ouest de Surgères
- ▶ Equipements publics requalifiés récemment
- ▶ Disponibilité foncière viabilisée en Ux et AUx
- ▶ Tous les réseaux sont disponibles (eau, électricité, téléphone, assainissement, gaz, Très Haut Débit)

Inconvénients

- ▶ Ux : seulement quelques parcelles difficiles à vendre car très enclavées
- ▶ AUx : à l'Ouest du parc d'activités, un secteur de 3,79 ha non valorisable

*Carte des réseaux : annexe n°14

Zone structurante mixte à dominante industrielle



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Limites communales
- Périmètres secteurs
- Ux
- AUX
- 1AUX
- AUC
- Occupation des parcelles
- Parcelles occupées
- Propriétaires des parcelles libres
- Privé / Entreprises
- Privé / Particuliers
- Public / CdC Aunis Sud
- Public / Communes
- Public / Département
- Public / Etablissement foncier
- Axes routiers
- Départementale 1ère catégorie
- Départementale 2ème catégorie
- Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGFIP
Portefeuilles SIG 17-IGN-AVRIL 2014

Réalisation : Viannes Q. 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 98,7 ha
- Emprise parcelles occupées : 73,6 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 7,59 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 17,51 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Commercialisation des parcelles viabilisées appartenant à la CdC sur les secteurs Ux et AUX soit 7,59 ha
- Réflexion sur un éventuel report du secteur AUX à l'Ouest, soit 3,79 ha, sur un autre site (modification/révision du PLU)
- Signalétique

Impacts

- A court terme (2015-2018) : /
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : /
- Surface commercialisable au total : /**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

7,59 ha
(10,1%)

3.2.9 La Métairie* (Surgères)



Avis des élus

- ▶ Il faut maintenir le cap sur les 2 pôles structurants du territoire (Aigrefeuille d'Aunis et Surgères)
- ▶ Il faut également éviter de trop disperser les équipements sur le territoire, garder une certaine cohérence
- ▶ Surgères est la commune la plus attractive d'un point de vue économique mais il faut également développer l'Ouest de la CdC qui est la porte d'entrée sur La Rochelle

Avantages

- ▶ Le long de la RD 939 (5 898 véhicules par jour en 2014) à l'Ouest de Surgères
- ▶ Ux : parcelles appartenant à la CdC
- ▶ AUx : possibilité d'extension le long de la RD 939 dans la continuité de l'existant
- ▶ Tous les réseaux sont disponibles (eau, électricité, téléphone, assainissement, gaz, Très Haut Débit)

Inconvénients

- ▶ Ux : présence des gens du voyage, cohabitation délicate avec les entreprises et effet négatif sur l'image de la zone
- ▶ AUx : propriétaires privés essentiellement (particuliers)

*Carte des réseaux : annexe n°14



Légende:

- Parcelles cadastrales
- Limites communales

Périmètres secteurs

- Ux
- AUX
- 1AUX
- AUC

Occupation des parcelles

- Parcelles occupées
- Propriétaires des parcelles libres
- Privé / Entreprises
- Privé / Particuliers
- Public / CdC Aunis Sud
- Public / Communes
- Public / Département
- Public / Etablissement foncier

Axes routiers

- Départementale 1ère catégorie
- Départementale 2ème catégorie
- Autres départementales

Echelle : 1/9000

Sources : Cadastre 2015 - DGFIP
Porteurs SIG 17-IGN-AVRIL 2014
Réalisation : Vianes Q. 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 18,95 ha
- Emprise parcelles occupées : 6,52 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 3,56 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 8,87 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Commercialisation des parcelles viabilisées de la CdC en Ux soit 3,56 ha
- Trouver une solution concernant les gens du voyage en Ux
- Signalétique
- A moyen terme, diagnostic foncier avec la SAFER sur le secteur AUX (8,87 ha)

Impacts

- A court terme (2015-2018) : /
- A moyen terme (2019-2021) : 8,87 ha
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : 8,87 ha
- Surface commercialisable au total : 6,21 ha**

Emprise à
commercialiser
sur 10 ans

9,77 ha
(13,1%)

3.2.8 La Combe* (Surgères)



Avis des élus

- ▶ Il faut maintenir le cap sur les 2 pôles structurants du territoire (Aigrefeuille d'Aunis et Surgères)
- ▶ Il faut également éviter de trop disperser les équipements sur le territoire, garder une certaine cohérence
- ▶ Surgères est la commune la plus attractive d'un point de vue économique mais il faut également développer l'Ouest de la CdC qui est la porte d'entrée sur La Rochelle

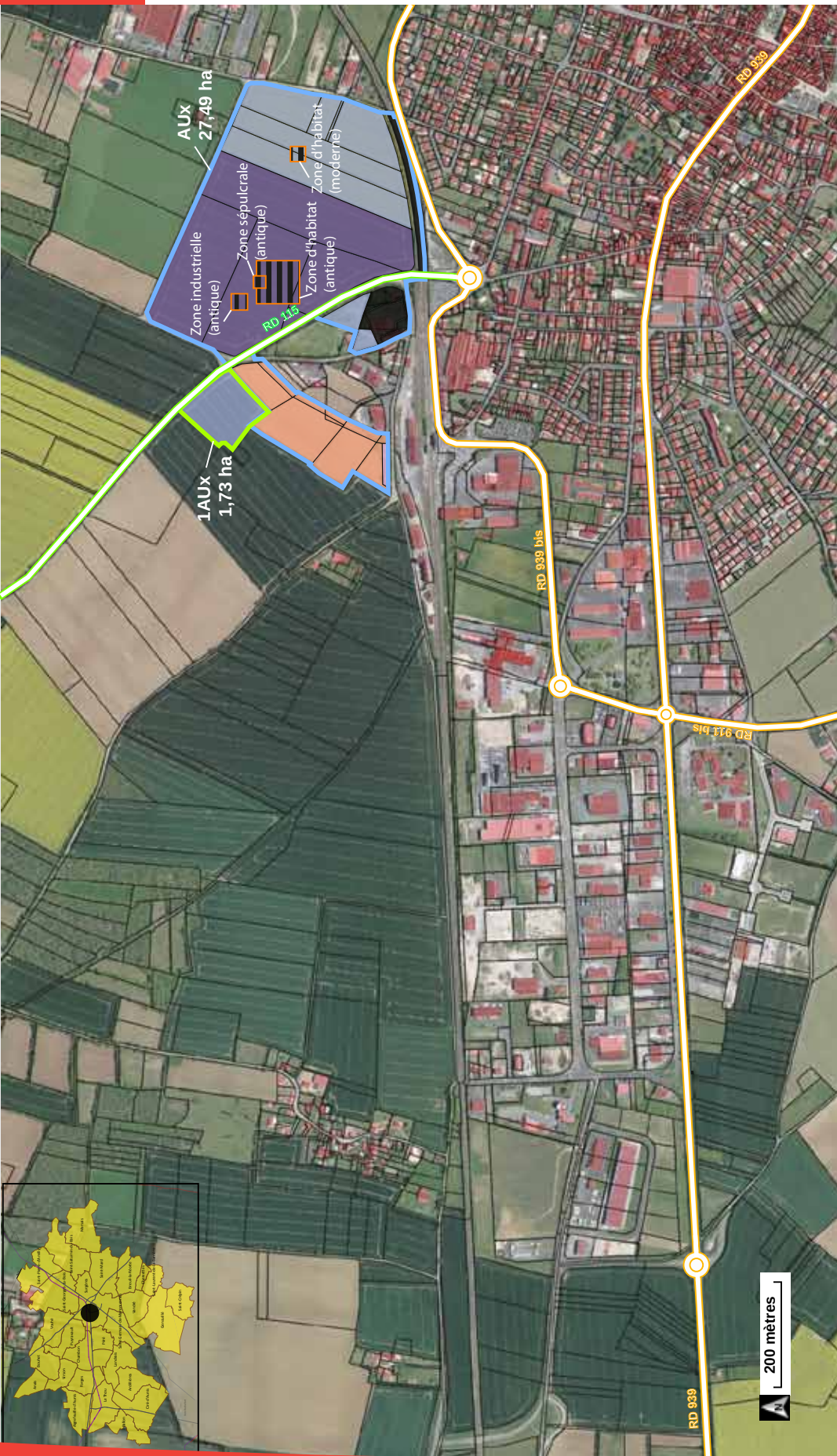
Avantages

- ▶ Le long de la RD 115 (3 829 véhicules par jour en 2014) au Nord-ouest de Surgères
- ▶ Convention avec l'Etablissement Public Foncier pour l'acquisition de 21,26 hectares
- ▶ Proximité immédiate avec la gare TGV
- ▶ Réseaux (eau, électricité, téléphone, gaz, Très Haut Débit)

Inconvénients

- ▶ Résultats du diagnostic archéologique avec la présence d'un secteur gallo romain à l'Ouest et médiéval à l'Est
- ▶ Pas d'accès à l'assainissement collectif

*Carte des réseaux : annexe n°14



Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 29,22 ha
- Emprise parcelles occupées : 1,79 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 0 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 0 ha
 - Non CdC : 27,43 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Achat de 21,26 ha (convention avec l'EPF)
- Résultats du diagnostic archéologique : présence de plusieurs zones sensibles
- Aménagement à phaser (mission de maîtrise d'oeuvre)

Impacts

- A court terme (2015-2018) : 21,26 ha
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : 21,26 ha
- **Surface commercialisable au total : 14,88 ha**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

14,88 ha
(19,9%)

3.2.8 La Perche* (Surgères)



Avis des élus

- ▶ Il faut maintenir le cap sur les 2 pôles structurants du territoire (Aigrefeuille d'Aunis et Surgères)
- ▶ Il faut également éviter de trop disperser les équipements sur le territoire, garder une certaine cohérence
- ▶ Surgères est la commune la plus attractive d'un point de vue économique mais il faut également développer l'Ouest de la CdC qui est la porte d'entrée sur La Rochelle

Avantages

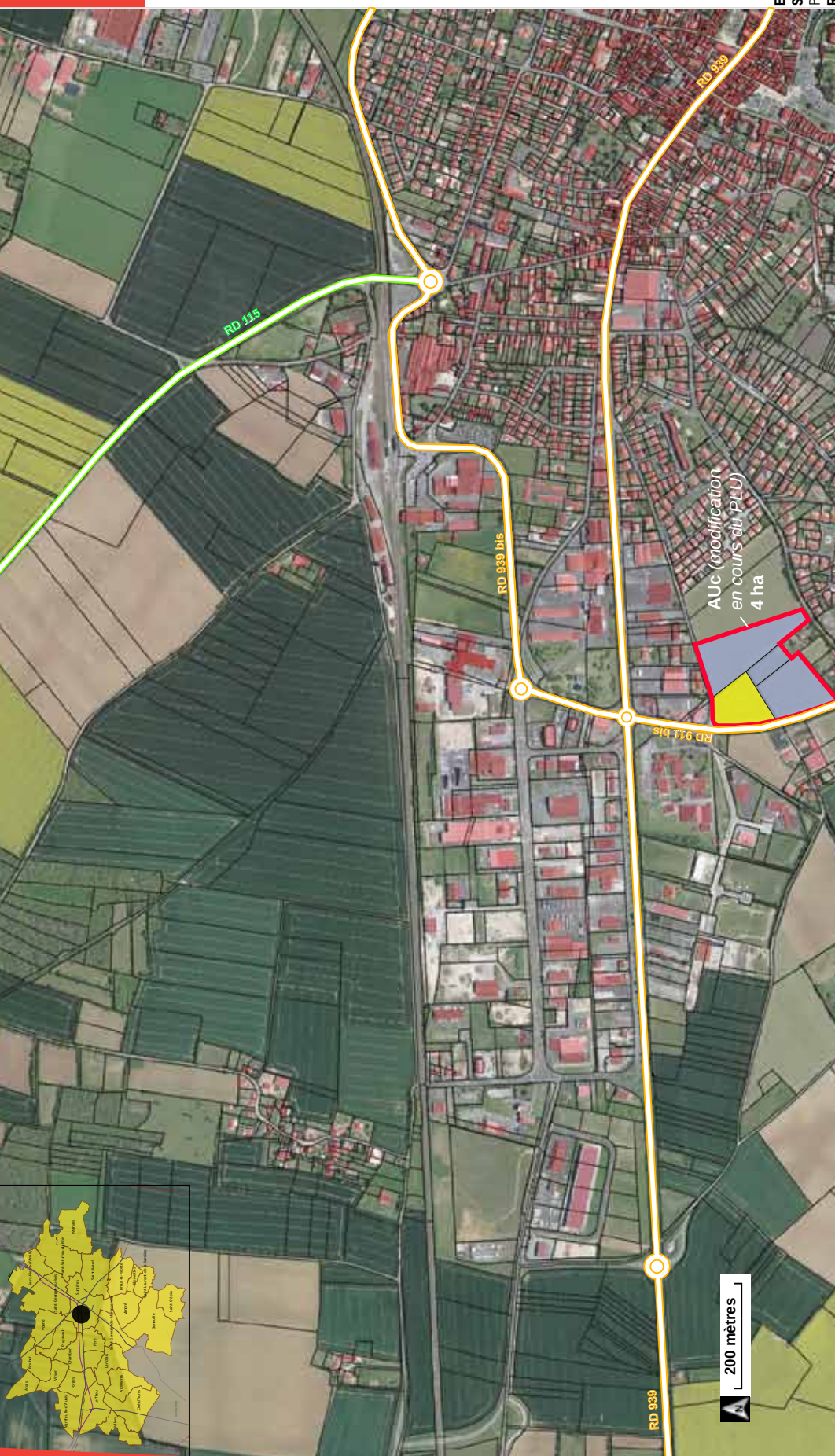
- ▶ Sur la périphérie Ouest de Surgères, vitrine de la RD 911 bis
- ▶ Continuité avec l'espace commercial actuel au Nord
- ▶ Restructuration du tissu commercial contigüe

Inconvénients

- ▶ Propriétaires privés (particuliers)
- ▶ Présence de réseaux à l'intérieur de l'emprise foncière

*Carte des réseaux : annexe n°14

Zone d'équilibre commerciale



Légende:

Parcelles cadastrales
Limites communales

Périmètres secteurs

Ux

AUX

1AUX

AUC

Occupation des parcelles
Parcelles occupées

Propriétaires des parcelles libres

Privé / Entreprises

Privé / Particuliers

Public / CdC Aunis Sud

Public / Communes

Public / Département

Public / Etablissement foncier

Axes routiers

Départementale 1ère catégorie

Départementale 2ème catégorie

Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGFIP

Porteurs SIG 17-IGN-AVRIL 2014

Réalisation : Vianès Q. 2015

Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 4 ha
- Emprise parcelles occupées : 0 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 0 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 1,02 ha
 - Non CdC : 2,98 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Création d'une ZACom de 4 ha (DAC)
- Poursuite des acquisitions avec la SAFER
- Lancement du diagnostic archéologique
- Aménagement

Impacts

- A court terme (2015-2018) : 4 ha
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : 4 ha
- **Surface commercialisable au total : 2,8 ha**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

2,8 ha
(3,7%)

3.2.1 Le Cluseau* (Vouhé)



Avis des élus

- C'est une zone d'activités qui va coûter cher et qui fait débat mais il faut avoir une vision d'ensemble pour le développement économique

Avantages

- Le long de la RD 115 (3 829 véhicules par jour en 2014) sur l'axe Surgères-Marans
- Extension d'une zone artisanale communale
- Foncier entièrement acquis par la CdC
- Obtention d'une subvention FDAIDE en 2015 (100 281 €)

Inconvénients

- Résultats du diagnostic archéologique, perte d'environ un tiers de la surface d'extension initiale
- Coût d'aménagement élevé (contraintes avec le sol, voirie, moins de parcelles commercialisables)

*Carte des réseaux : annexe n°15

Légende:

- Parcelles cadastrales
- Limites communales
- Périmètres secteurs
 - Ux
 - AUx
 - 1AUx
 - AUC
- Occupation des parcelles
 - Parcelles occupées
- Propriétaires des parcelles libres
 - Privé / Entreprises
 - Privé / Particuliers
 - Public / CdC Aunis Sud
 - Public / Communes
 - Public / Département
 - Public / Etablissement foncier
- Axes routiers
 - Départementale 1ère catégorie
 - Départementale 2ème catégorie
 - Autres départementales

Echelle : 1/9000

Source(s) : Cadastre 2015 - DGFIP
Portefeuilles SIG 17-IGN-AVRIL 2014
Réalisation : Viannes Q. 2015



Etat actuel du foncier

- Emprise totale : 8,9 ha
- Emprise parcelles occupées : 5,77 ha
- Emprise parcelles libres :
 - **Viabilisées / CdC : 0 ha**
 - Non viabilisées / CdC : 3,13 ha
 - Non CdC : 0 ha

Projets sur la période 2015-2025

- Extension au Nord de la zone artisanale
- Création d'un parc d'activités de 3,13 ha soit 12 lots disponibles de 1 300 à 4 800 m²
- Demande de subvention DETR en 2016
- Lancement des Marchés

Impacts

- A court terme (2015-2018) : 3,13 ha
- A moyen terme (2019-2021) : /
- A long terme (2022-2025) : /
- Surface aménageable au total : 3,13 ha
- Surface commercialisable au total : 2,19 ha**

Emprise à commercialiser sur 10 ans

2,19 ha
(2,9%)

3.3 Conclusion PARTIE III

Parcs d'activités		Fief Girard (Aigrefeuille / Le Thou)	Cher (Chambon)	Moulin (Ciré d'Aunis)	Fief Magnou (Forges)	Fief de La Pointe (Landrais)	Fief St Gilles (St Georges du Bois)
Etat / Propositions							
Etat actuel	Typologie et vocation	Structurant Mixte (industrielle)	De proximité Artisanale	De proximité Artisanale	Equilibre Mixte	De proximité Mixte	Equilibre Mixte (artisanale)
	Emprise totale	55,13	2,85	13,24	41,06	4,13	47,34
	Emprise occupée (parcelles occupées par les entreprises)	42,25	1,73	3,63	16,67	1,86	12,56
	Emprise parcelles libres viabilisées (appartenant à la CdC (A))	8,36	0	0	2,68	0	4,64
	Emprise parcelles libres non viabilisées (appartenant à la CdC)	0	0	0	0	2,2	6,24
	Emprise parcelles libres (non appartenant à la CdC)	4,52	1,12	9,61	21,71	0,07	23,9
Propositions	Synthèse des propositions de la Commission développement économique	Négociation foncière et réflexion sur la partie en Ux	/	/	Renseignements sur les terrains appartenant au département	/	Extension au Sud (1AUx)
	Aménagement à court terme (2015-2018)	4,44	/	/	/	/	/
	Aménagement à moyen terme (2019-2021)	/	/	/	/	/	10,67
	Aménagement à long terme (2022-2025)	/	/	/	/	/	/
	Surface aménageable (2015-2025)	4,44	/	/	/	/	10,67
	Surface commercialisable (2015-2025) (- 30% de la surface aménageable) (B)	3,11	/	/	/	/	7,47
	Coût de revient "optimiste" (15 euros / m² commercialisable)	466 500	/	/	/	/	1 120 500
	Coût de revient "pessimiste" (20 euros / m² commercialisable)	622 000	/	/	/	/	1 494 000
	Déjà investi	0	/	/	/	/	78 810
	Reste à investir (fourchette basse)	466 500	/	/	/	/	1 041 690
	Reste à investir (fourchette haute)	622 000	/	/	/	/	1 415 190
Total	Emprise à commercialiser sur 10 ans (A)+(B)	11,47	/	/	2,68	/	12,11

Petit Sergent (St Mard)	Ouest Ouest II (Surgères)	Métairie (Surgères)	Combe (Surgères)	Perche (Surgères)	Cluseau (Vouhé)	TOTAL
Structurant Mixte	Structurant Mixte (industrielle)	Structurant Agroalimentaire et industrielle	Structurant Mixte	Projet Commercial / Equilibre	De proximité Artisanale	/
17,27	98,7	18,95	29,22	4	8,9	340,79 ha
1,07	73,6	6,52	1,79	0	5,77	167,45 ha
0	7,59	3,56	0	0	0	26,83 ha
6,2	0	0	0	1,02	3,13	18,79 ha
10	17,51	8,87	27,43	2,98	0	127,72 ha

Lettre de mission SAFER, achat des terrains en AUx	Transfert des 3,79 hectares en AUx à l'Ouest sur un autre secteur	Solution pour les gens du voyage et réflexion sur la partie AUx	Achat de 21 hectares à l'EPF	Création d'une ZACom de 4 ha (DAC)	Attendre de connaître le coût exact de l'extension de 3,13 hectares	/
16,2	/	/	21,26	4	3,13	49,03 ha
/	/	8,87	/	/	/	19,54 ha
/	/	/	/	/	/	0 ha
16,2	/	8,87	21,26	4	3,13	68,57 ha
11,34	/	6,21	14,88	2,8	2,19	48 ha
1 701 000	/	931 500	2 232 000	420 000	328 500	7 200 000 €
2 268 000	/	1 242 000	2 976 000	560 000	438 000	9 600 000 €
102 235	/	0	0	106 621	192 000	479 666 €
1 598 765	/	931 500	2 232 000	313 379	136 500	6 720 334 €
2 165 765	/	1 242 000	2 976 000	453 379	246 000	9 120 334 €
11,34	7,59	9,77	14,88	2,8	2,19	74,83 ha

SCoT : 60 ha sur 10 ans

Liste des annexes

1. Surface des secteurs à vocation économique
2. Taux d'occupation et propriétaires des parcelles libres Ux
3. Taux d'occupation et propriétaires des parcelles libres AUx
4. Taux d'occupation et propriétaires des parcelles libres 1AUx
5. Surface des parcelles libres des secteurs à vocation économique
6. Propriétaires des parcelles libres des secteurs à vocation économique
7. Carte des réseaux Le Fief Girard (Aigrefeuille d'Aunis / Le Thou)
8. Carte des réseaux Le Cher (Chambon)
9. Carte des réseaux Le Moulin (Ciré d'Aunis)
10. Carte des réseaux Le Fief Magnou (Forges)
11. Carte des réseaux Le Fief de La Pointe (Landrais)
12. Carte des réseaux Le Fief Saint-Gilles (Saint-Georges-du-Bois)
13. Carte des réseaux Le Petit Sergent (Saint-Mard)
14. Carte des réseaux des parcs d'activités économiques à Surgères
15. Carte des réseaux Le Cluseau (Vouhé)

① Surface par commune des secteurs à vocation économique (occupés ou non) selon leur typologie

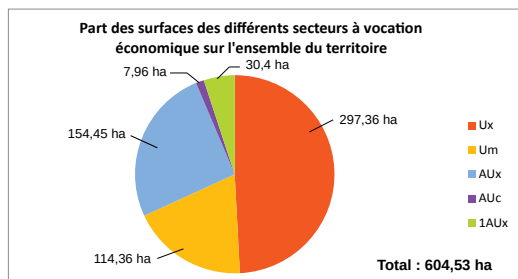
Définitions

Zones urbaines

- Ux : Secteur d'activités économiques
- Um : Secteur d'activités de recherche agronomique

Zones à urbaniser

- AUx : Secteur d'activités économiques ouvert à l'urbanisation (court terme)
- 1AUx : Secteur d'activités artisanales et industrielles (l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU)
- AUc : Secteur d'activités commerciales ouvert à l'urbanisation (court terme)



Répartition des secteurs dédiés à l'activité économique selon les différentes communes du territoire

Nom commune	Ux (ha)	Um (ha)	AUx (ha)	1AUx (ha)	AUc (ha)	Total (ha)
Aigrefeuille d'Aunis	83,04	0	0	0	0	83,04
Anais	0	0	0	0	0	0
Ardillères	1,65	0	0	0	0	1,65
Ballon	0,65	0	0	0	0	0,65
Bouhet	2,35	0	0	0	0	2,35
Breuil la Réorte	0	0	4,25	0	0	4,25
Chambon	11,46	0	0	1,12	0	12,58
Chervettes	0	0	0	0	0	0
Ciré d'Aunis	5,06	0	9,46	0	0	14,52
Forges	22,6	0	19,07	2,73	0	44,4
Genouillé	0,58	0	10,58	0	0	11,16
Landrais	1,86	0	2,27	0	0	4,13
Le Thou	16,37	0	26,64	0	0	43,01
Marsais	1,73	0	1,13	0	0	2,86
Péré	0	0	0	0	0	0
Puyravault	0	0	0	0	0	0
Saint Crépín	1,52	0	0	0	0	1,52
Saint Georges du Bois	23,44	0	0	24,82	0	48,26
Saint Germain de Marencennes	10,28	0	0	0	0	10,28
Saint Laurent de la Barrière	0	0	0	0	0	0
Saint Mard	1,07	0	16,2	0	0	17,27
Saint Pierre d'Amilly	1,27	114,36	0	0	0	115,63
Saint Saturnin du Bois	0	0	0	0	0	0
Surgères	105,17	0	57,93	1,73	7,96	172,79
Vandré	5,28	0	0	0	0	5,28
Virson	0	0	0	0	0	0
Vouhé	1,98	0	6,92	0	0	8,9

Remarques :

--> **1,3 %** du territoire de la CdC est occupé par un secteur à vocation économique

--> **69 %** des Ux se situent sur les deux pôles

--> **55 %** des AUx se situent sur les deux pôles

--> Seulement **6 %** des 1AUx sont à Surgères, aucun ni à Aigrefeuille ni au Thou (**82% à St-Georges-du-Bois**)

--> **19 communes / 27** possèdent au moins un secteur Ux

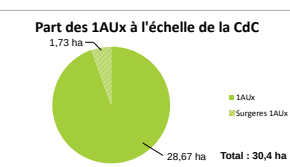
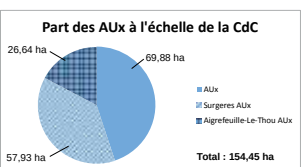
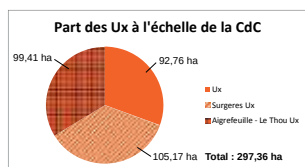
--> **10 communes / 27** possèdent au moins un secteur AUx

--> **4 communes / 27** possèdent au moins un secteur 1AUx

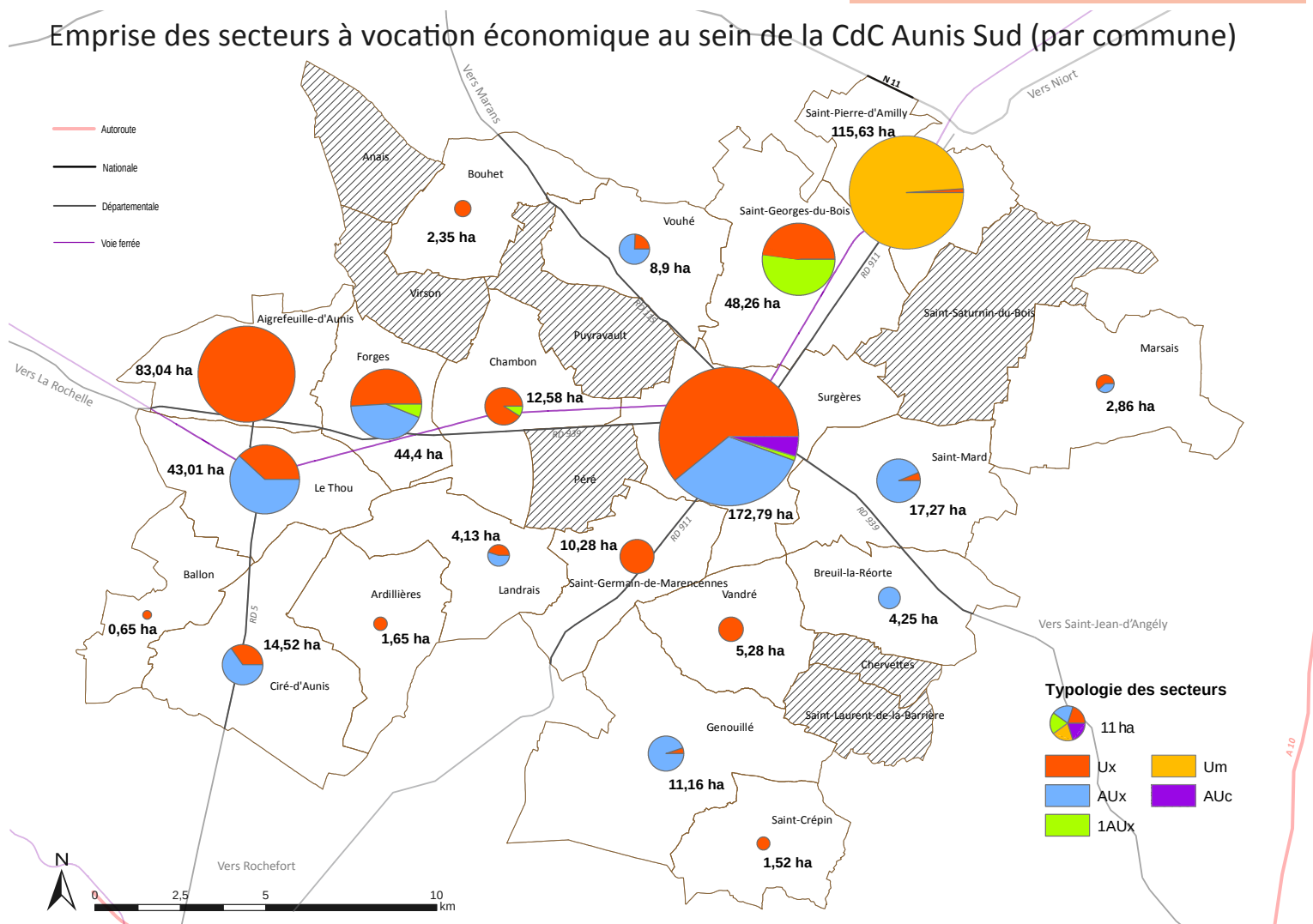
--> **7 communes** ne présentent aucun secteurs à vocation économique

--> La plupart des communes traversées par le RD majeur du territoire possèdent des secteurs à vocation économique

Influence des deux pôles structurants du territoire de la Communauté de Communes Aunis Sud



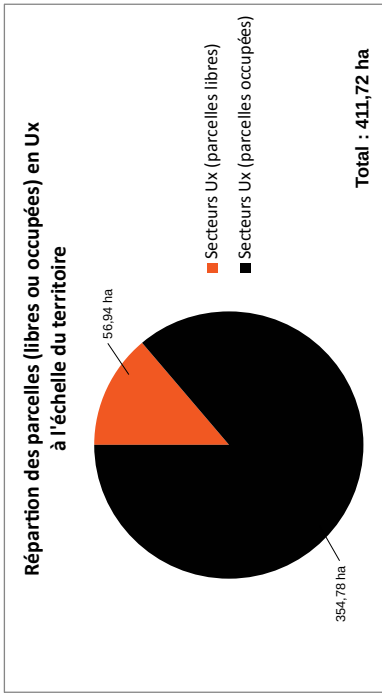
Emprise des secteurs à vocation économique au sein de la CdC Aunis Sud (par commune)



2 Taux d'occupation des secteurs Ux et propriétaires des parcelles libres

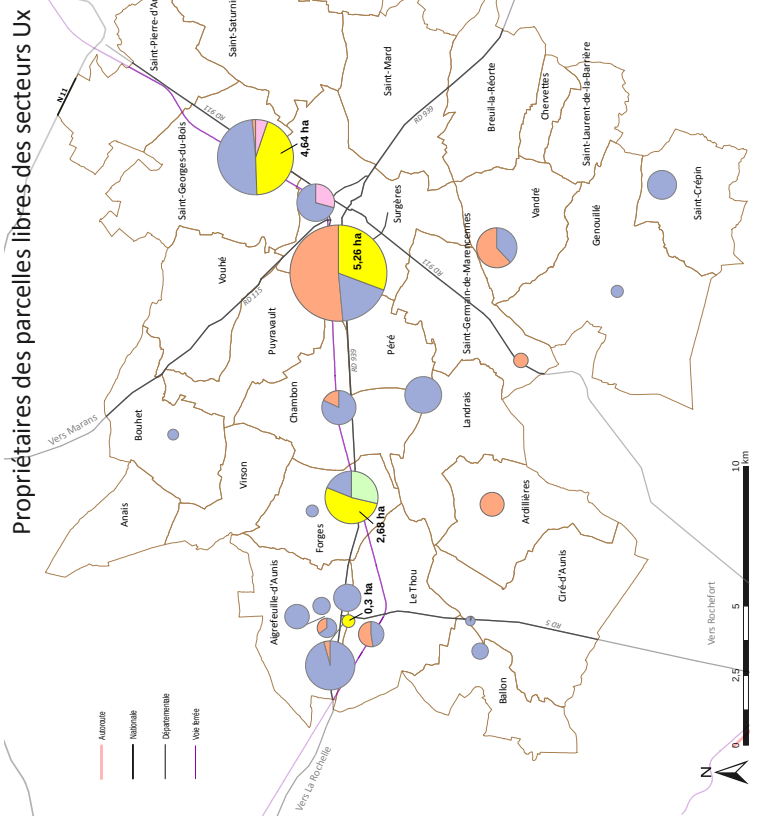
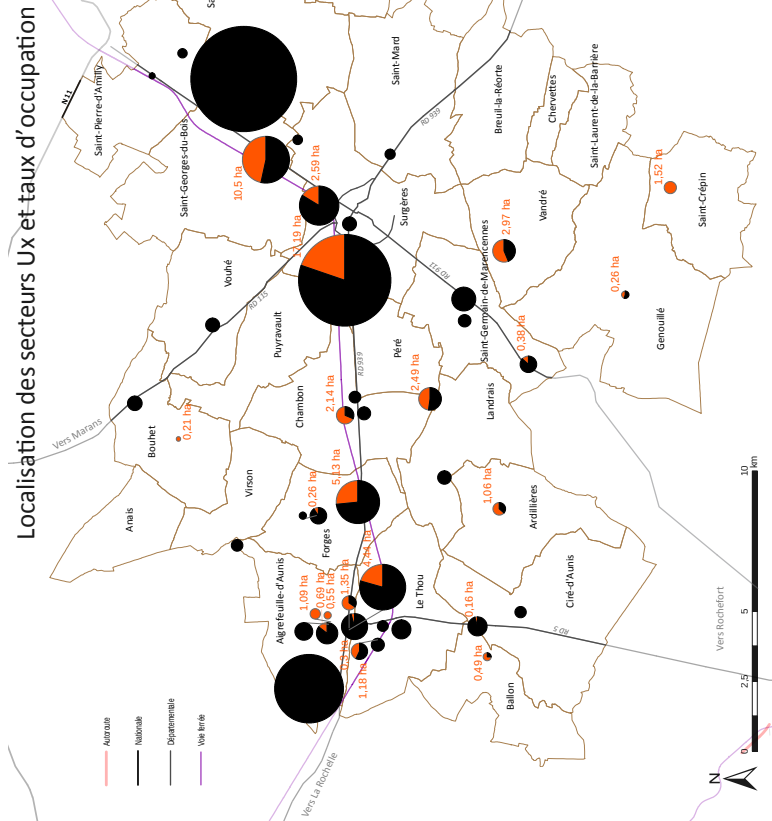
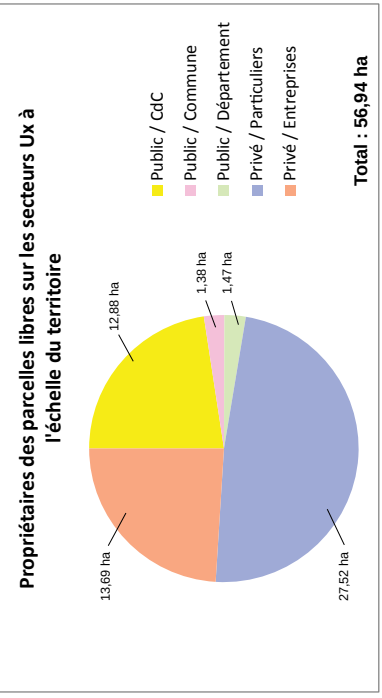
Définition

Surface occupée : parcelle sur laquelle une activité (un bâtiment) est déjà présente



Remarques :

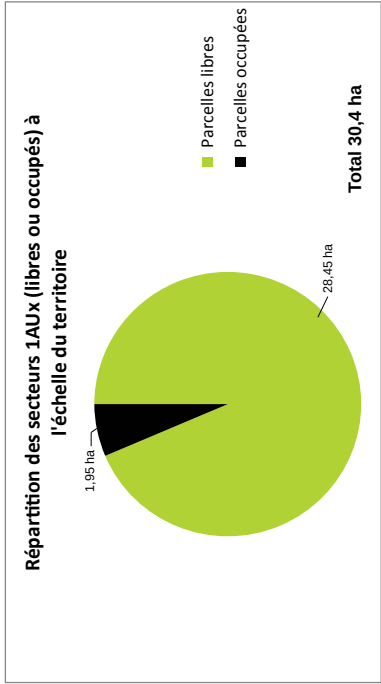
- > 411,72 ha du territoire sont classés en secteur Ux
- > 86 % des parcelles des secteurs Ux sont occupées
- > 14% soit environ 57 hectares sont disponibles
- > 14 communes / 27 possèdent un secteur Ux où il reste des parcelles libres
- > Sur ces 57 hectares disponibles on a :
 - > 72% qui appartiennent à des propriétaires privés
 - > 28 % qui appartiennent à des propriétaires publics (CdC 23 %)
- > La CdC Anis Sud possède des parcelles sur 4 secteurs Ux :
 - > A St-Georges-du-Bois (ZA du Fief St Gilles)
 - > A Surgères (ZI Ouest)
 - > A Forges (ZA du Fief Magnou)
 - > Au Thou (ZA Fief Girard)



4 Taux d'occupation des secteurs 1AUX et propriétaires des parcelles libres

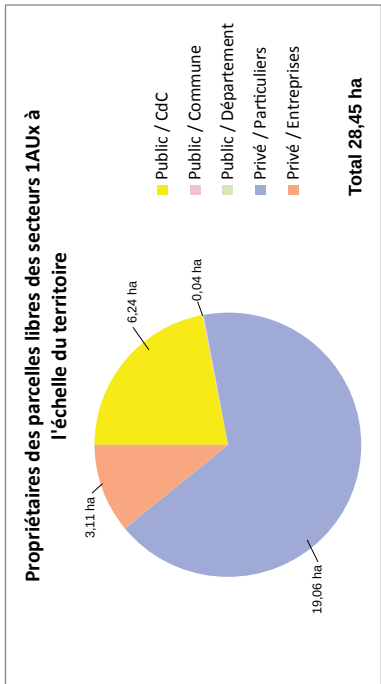
Définition

Surface occupée : parcelle sur laquelle une activité (un bâtiment) est déjà présente

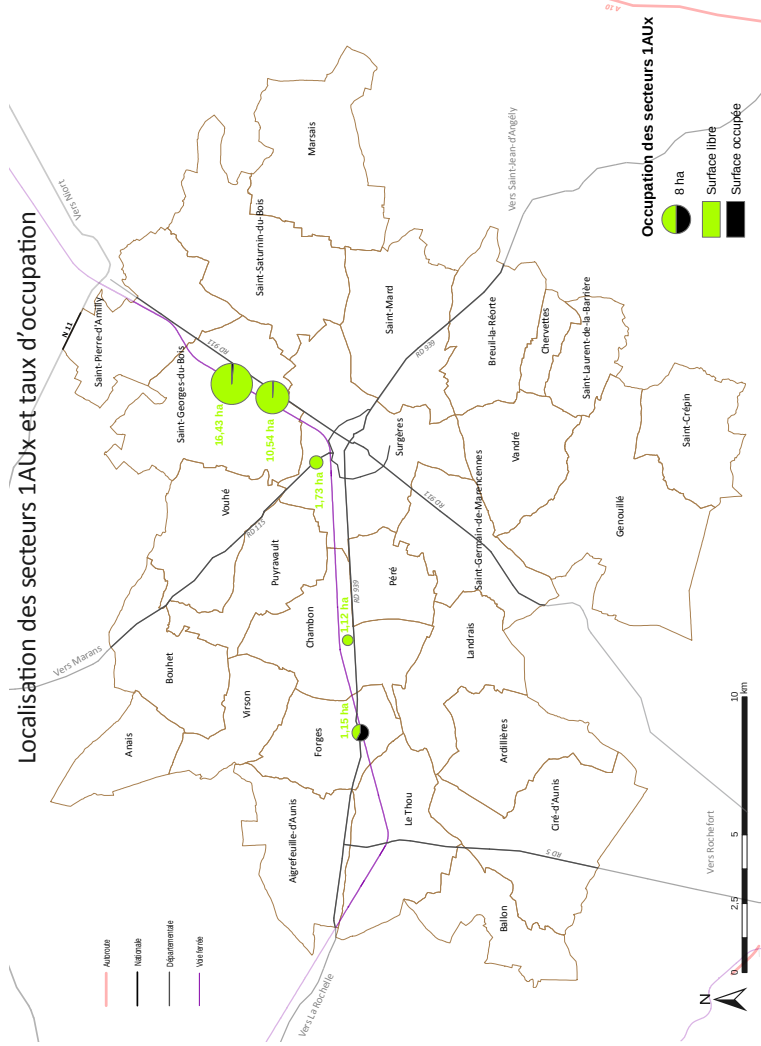


Remarques :

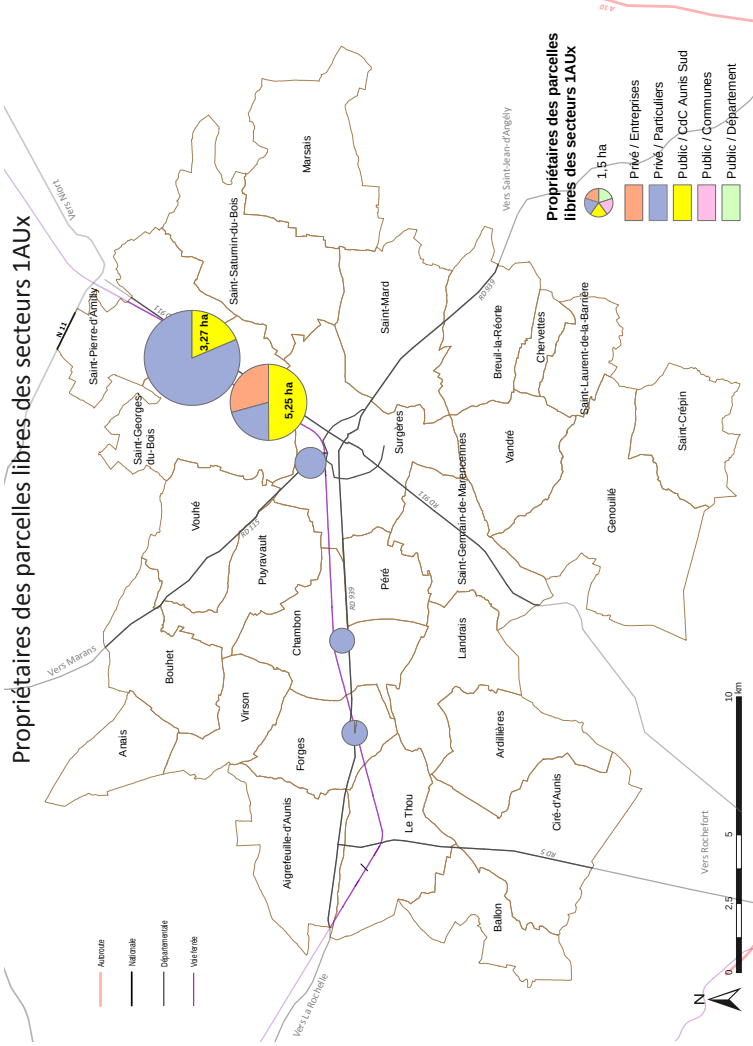
- > 30,4 hectares du territoire sont classés en secteur 1AUX
- > Seulement 6% des parcelles des secteurs 1AUX sont occupées
- > Environ 28 hectares sont des parcelles libres
- > 4 communes / 27 possèdent un secteur 1AUX où il reste des parcelles libres
- > Sur ces 28 hectares de disponibles on a :
 - > 78 % qui appartiennent à des propriétaires privés
 - > 22 % qui appartiennent à des propriétaires publics : la CdC seulement
- > La CdC Aunis Sud possède des parcelles sur 2 secteurs 1AUX :
 - > A St Georges-du-Bois 1AUX Nord (ZA du Fief St Gilles)
 - > A St Georges-du-Bois 1AUX Sud (ZA du Fief St Gilles)



Localisation des secteurs 1AUX et taux d'occupation



Propriétaires des parcelles libres des secteurs 1AUX



5 Surface par commune des secteurs à vocation économique non occupés selon leur typologie

Définitions

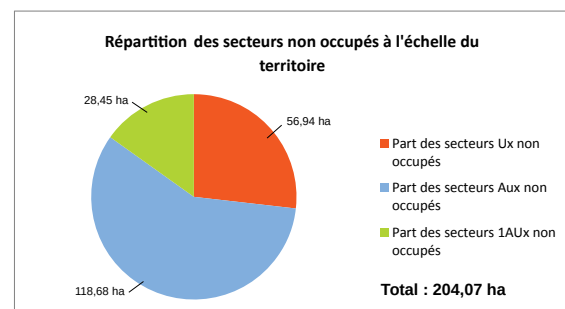
Zones urbaines

- Ux : Secteur d'activités économiques

Zones à urbaniser

- AUx : Secteur d'activités économiques ouvert à l'urbanisation (court terme)

- 1AUx : Secteur d'activités artisanales et industrielles (l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU)



Répartition des secteurs non occupés dédiés à l'activité économique selon les différentes communes

Nom commune	Ux (ha)	AUx (ha)	1AUx (ha)	Total (ha)
Aigrefeuille d'Aunis	8,13	0	0	8,13
Anais	0	0	0	0
Ardillères	1,06	0	0	1,06
Ballon	0,49	0	0	0,49
Bouhet	0,21	0	0	0,21
Breuil la Réorte	0	4,25	0	4,25
Chambon	4,62	0	1,12	5,74
Chervettes	0	0	0	0
Ciré d'Aunis	0,16	9,46	0	9,62
Forges	5,39	18,11	1,15	24,65
Genouillé	0,26	10,04	0	10,3
Landrais	0	2,27	0	2,27
Le Thou	1,47	8,14	0	9,61
Marsais	0	1,03	0	1,03
Péré	0	0	0	0
Puyravault	0	0	0	0
Saint Crépin	1,52	0	0	1,52
Saint Georges du Bois	10,5	0	24,45	34,95
Saint Germain de Marencennes	0,38	0	0	0,38
Saint Laurent de la Barrière	0	0	0	0
Saint Mard	0	16,2	0	16,2
Saint Pierre d'Amilly	0	0	0	0
Saint Saturnin du Bois	0	0	0	0
Surgères	19,78	46,05	1,73	67,56
Vandré	2,97	0	0	2,97
Virson	0	0	0	0
Vouhé	0	3,13	0	3,13

Remarques :

--> Environ 204 hectares de parcelles libres tous secteurs confondus

--> 51 % des Ux (parcelles libres) se situent sur les deux pôles

--> 46 % des AUx (parcelles libres) se situent sur les deux pôles

--> Seulement 6 % des 1AUx (parcelles libres) sont à Surgères, aucun ni à Aigrefeuille ni au Thou (86% à St-Georges-du-Bois)

--> 14 communes / 27 possèdent au moins un secteur Ux (parcelles libres)

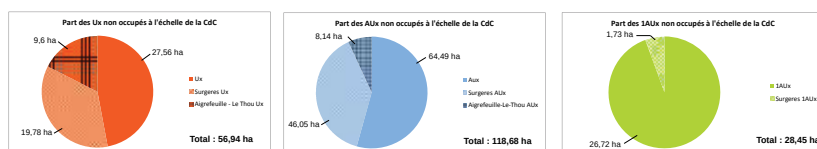
--> 10 communes / 27 possèdent au moins un secteur AUx (parcelles libres)

--> 4 communes / 27 possèdent au moins un secteur 1AUx (parcelles libres)

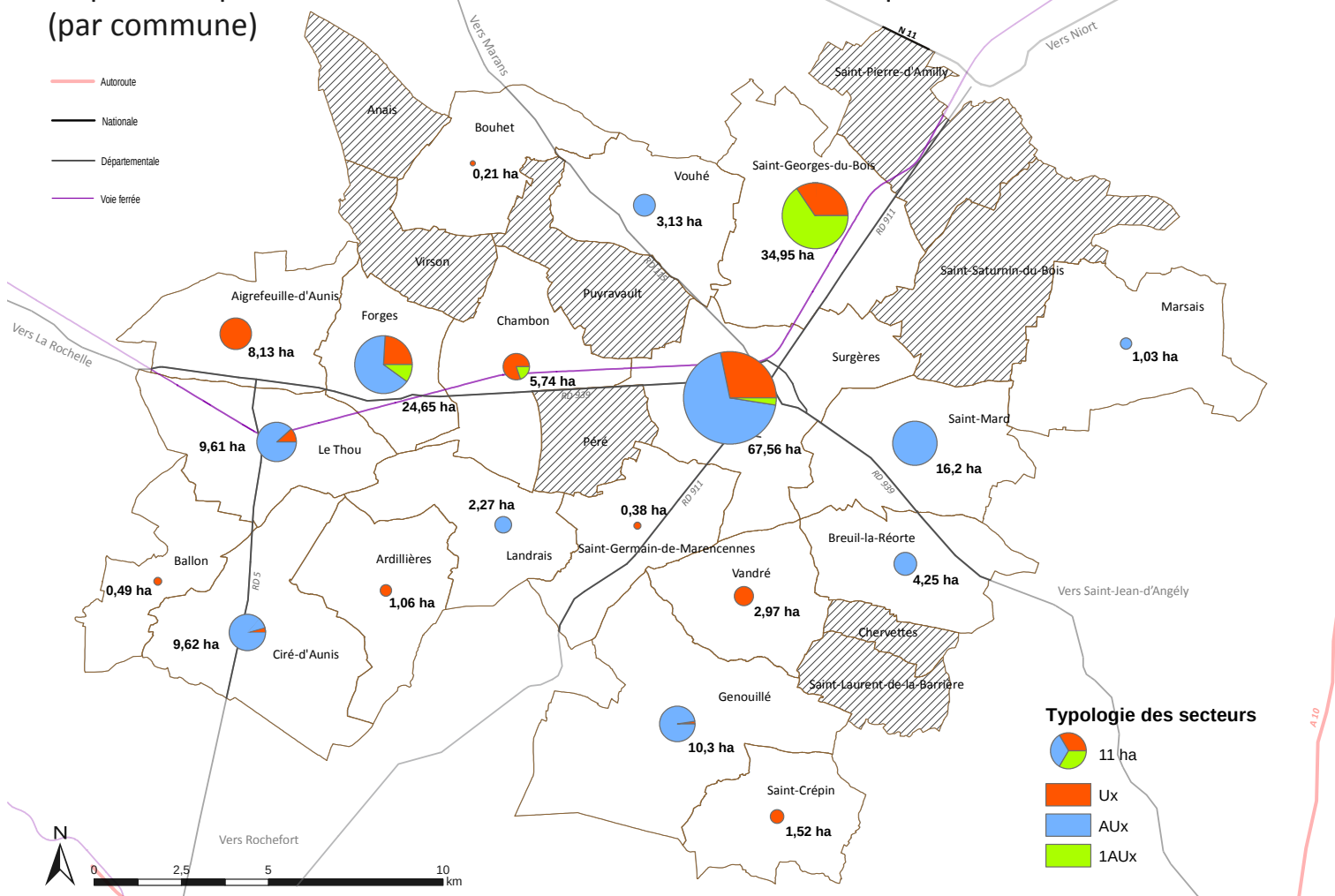
--> 8 communes ne présentent aucun secteurs à vocation économique disposant de parcelles libres

--> Surgères, St Georges-du-Bois et Forges sont les communes possédant le plus de surfaces libres à vocation économique

Influence des deux pôles structurants du territoire de la Communauté de Communes Aunis Sud



Emprise des parcelles libres des secteurs à vocation économique de la CdC Aunis Sud (par commune)



⑥ Propriétaires des parcelles non occupées des secteurs à vocation économique

Définitions

Zones urbaines

- Ux : Secteur d'activités économiques

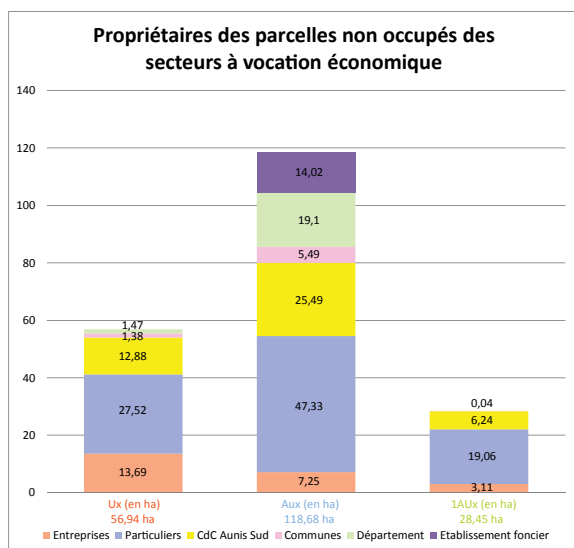
Zones à urbaniser

- **AUX** : Secteur d'activités économiques ouvert à l'urbanisation (court terme)

- **1AUx** : Secteur d'activités artisanales et industrielles
(l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU)

Répartition des propriétaires des parcelles non occupées selon la typologie des secteurs à vocation économique (surface et pourcentage)

	Privé / Entreprises	Privé / Particuliers	Public / CdC Aunis Sud	Public / Commune	Public / Département	Public / Etablissement foncier	Total par secteurs
Ux (parcelles non occupées)	13,69 ha (24,1%)	27,52 ha (48,3%)	12,88 ha (22,6%)	1,38 ha (2,4%)	1,47 ha (2,6%)	0	56,94 ha (100%)
Aux (parcelles non occupées)	7,25 ha (6,1%)	47,33 ha (39,9%)	25,49 ha (21,5%)	5,49 ha (4,6%)	19,1 ha (16,1%)	14,02 ha (11,8%)	118,68 ha (100%)
1AUx (parcelles non occupées)	3,11 ha (10,9%)	19,06 ha (67%)	6,24 ha (21,9%)	0,04 ha (0,2%)	0	0	28,45 ha (100%)
Total par propriétaires	24,05 ha (11,8%)	93,91 ha (46%)	44,61 ha (21,8%)	6,91 ha (3,4%)	20,57 ha (10,1%)	14,02 ha (6,9%)	204,07 ha (100%)



Remarques :

--> Environ **204 hectares** de surfaces libres **tous secteurs confondus**

--> Sur ces **204 hectares** de surfaces libres **tous secteurs confondus**

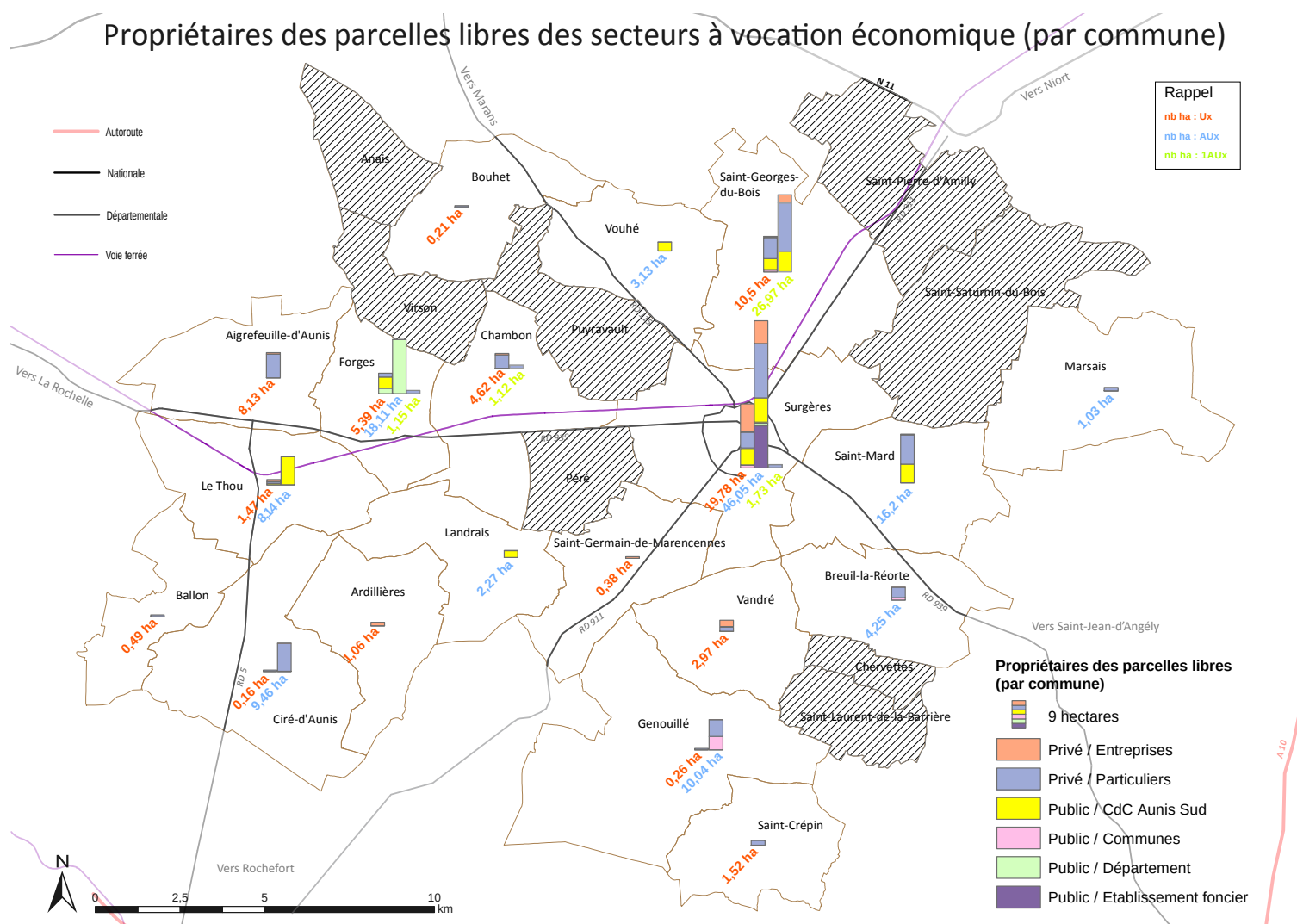
- > **58 %** appartiennent à des **propriétaires privés**
- > **42 %** appartiennent à des **propriétaires publics**

--> La **CdC Aunis Sud** possèdent **22 %** des parcelles libres des secteurs à vocation économique sur le territoire

--> **La CdC Aunis Sud** possèdent environ **44,6 hectares** de parcelles libres situées sur des secteurs à vocation économique

--> La **CdC Aunis Sud** possèdent au final des parcelles libres sur **7 communes** du territoire

Propriétaires des parcelles libres des secteurs à vocation économique (par commune)



Parc d'Activités Economiques du Fief Girard (Aigrefeuille d'Aunis / Le Thou)

ANNEXE RESEAUX



Echelle : 1:10000 format A3
Date : 21 Juillet 2015
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

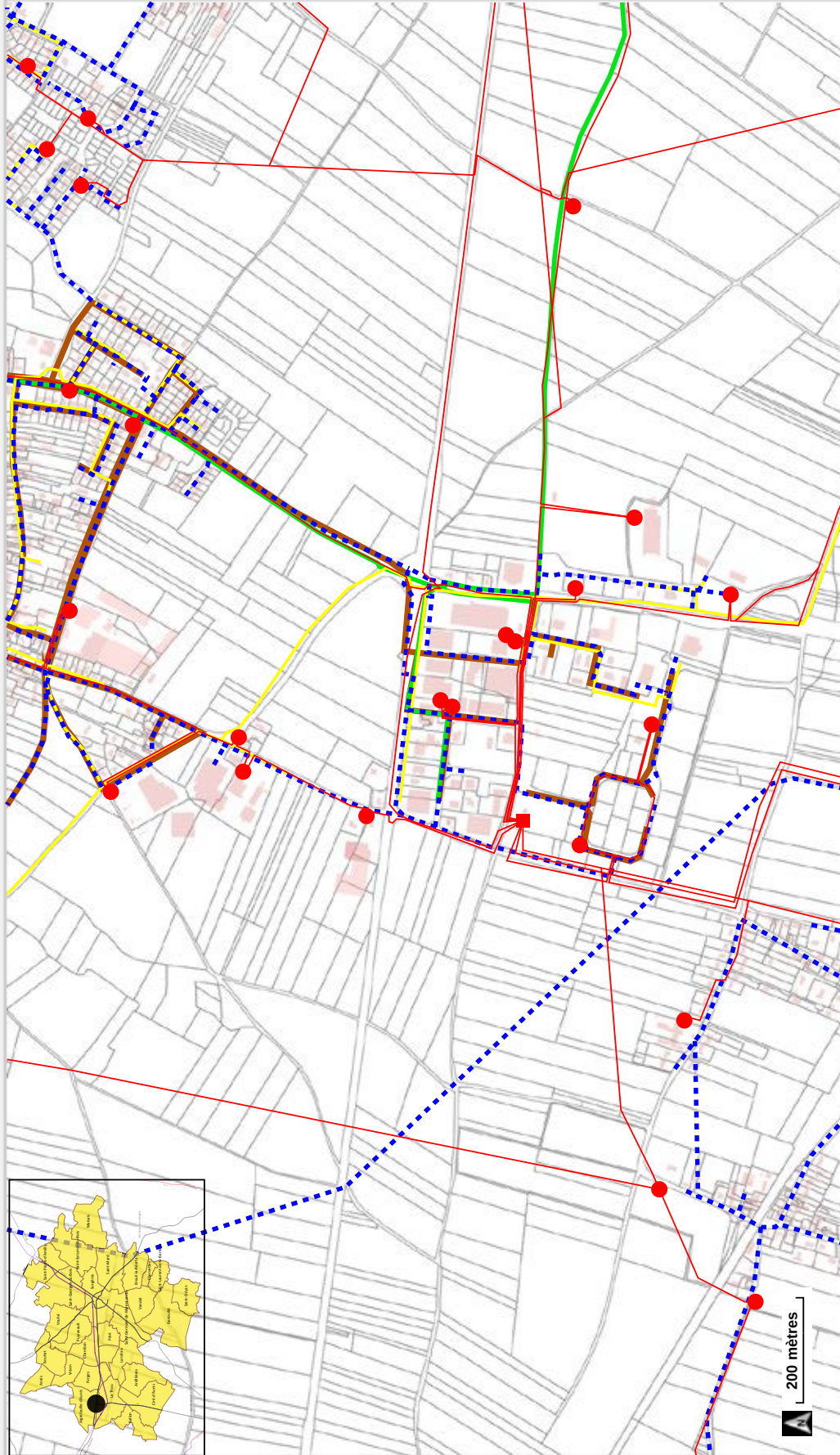
- Parcelles cadastrales
- Limites communales

Bâti Cadastre

- Dur
- Léger

Réseaux

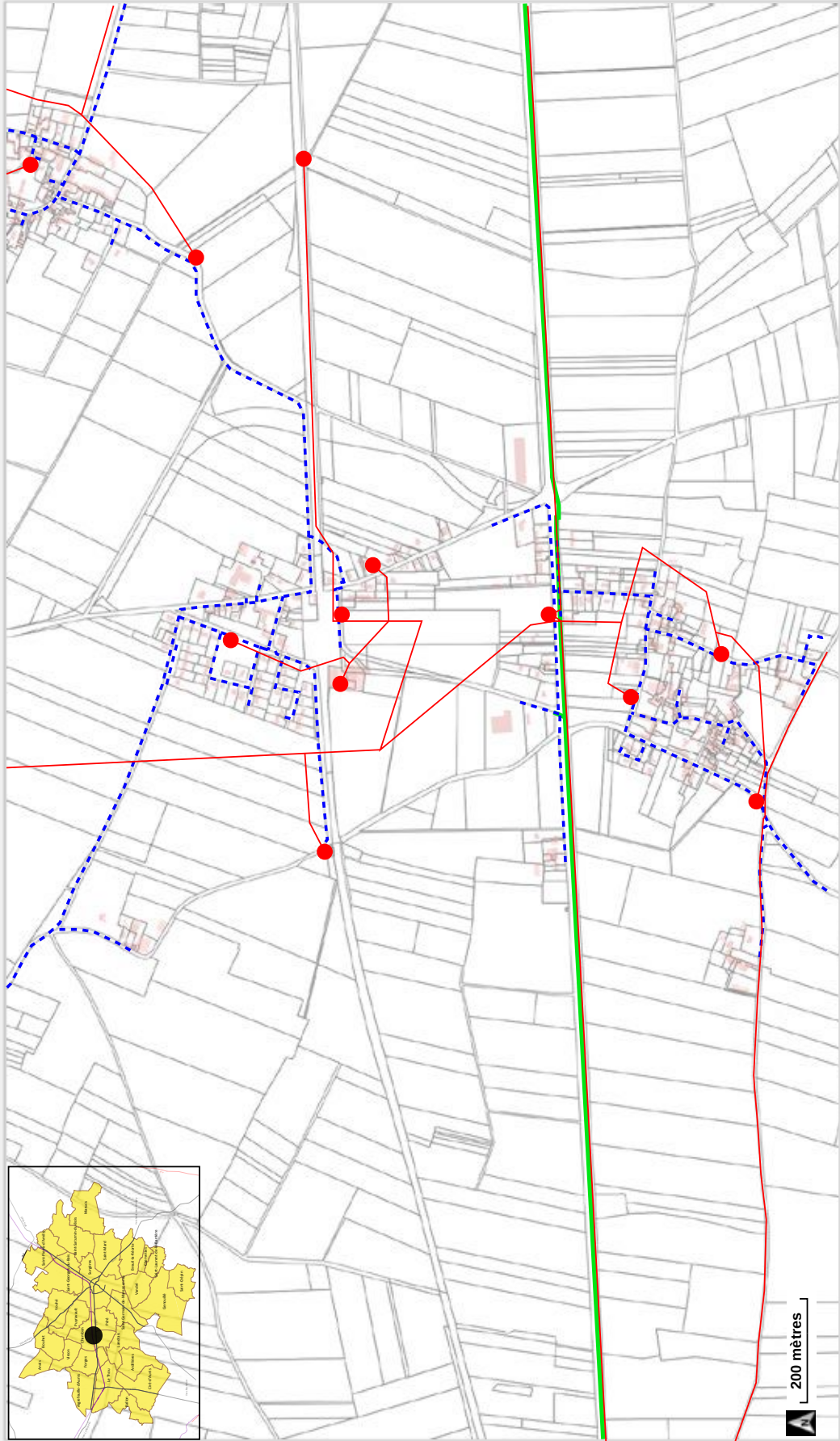
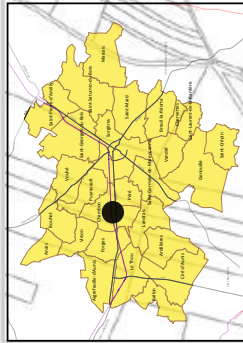
- Réseau haute tension aérien
- Poste électrique
- Poste source
- Réseau adduction en eau potable (SDE 17)
- Réseau d'assainissement
- Réseau très haut débit
- Réseau gaz de France



Commentaires(s) :

ANNEXE RESEAUX

Parc d'Activités Economiques du Cher (Chambon)



200 mètres


Echelle : 1/10000 format A3
Date : 21 Juillet 2015
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

Parcels cadastrales
Limites communales

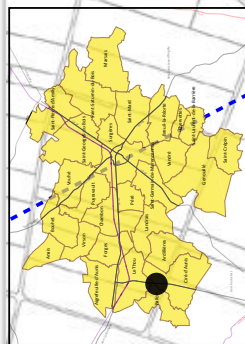
Bâti Cadastre
Dur
Léger

Réseaux
Réseau haute tension aérien
Poste électrique
Poste source
Réseau adduction en eau potable (SDE 17)
Réseau d'assainissement
Réseau très haut débit
Réseau gaz de France

Commentaires(s) :

ANNEXE RESEAUX

Parc d'Activités Economiques de Ciré d'Aunis (Ciré d'Aunis)



Commentaires(s) :

Parc d'Activités Economiques du Fief Magnou
(Forges)

ANNEXE RESEAUX



Echelle : 1/9000 format A3
Date : 21 Juillet 2015
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

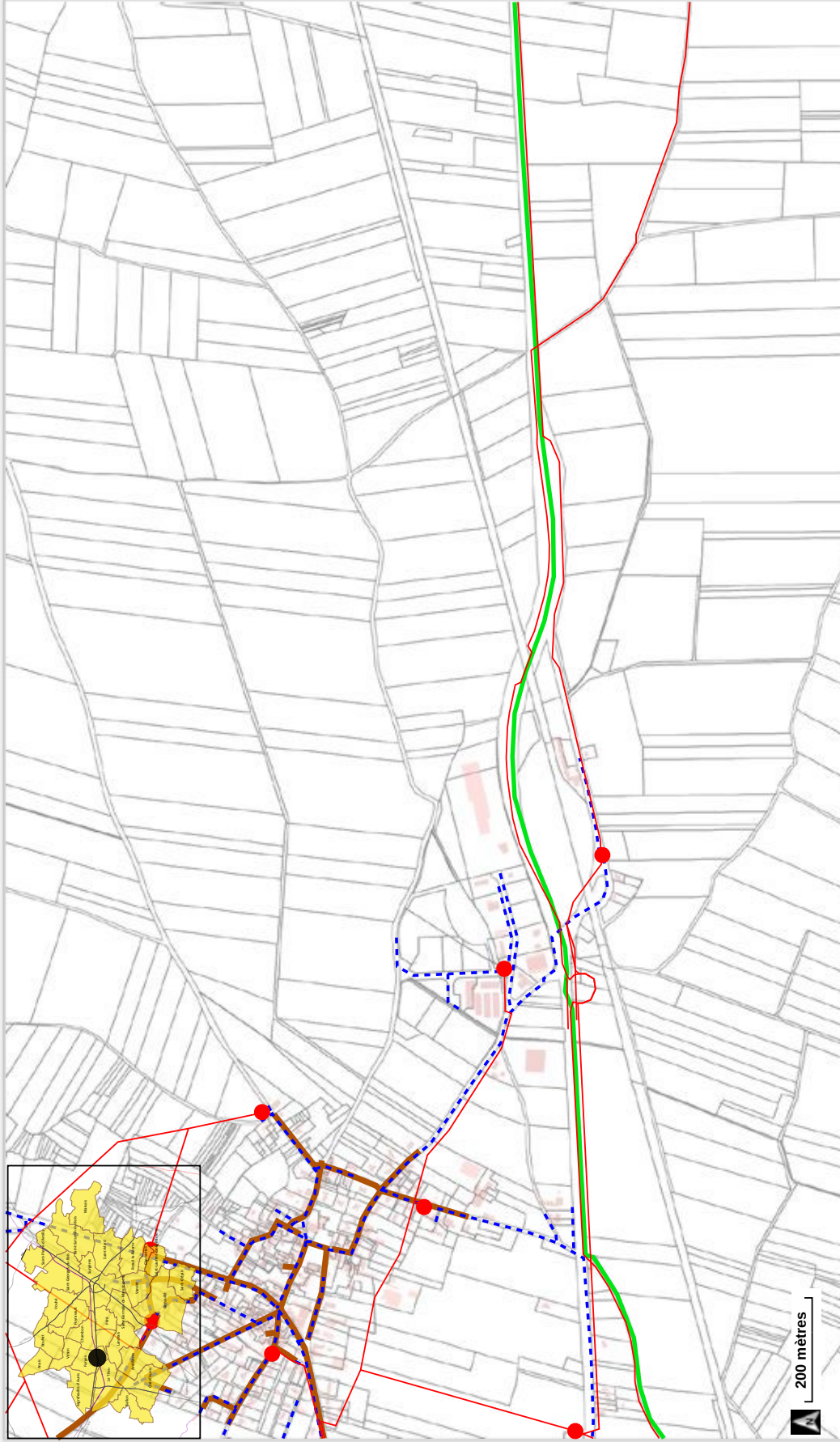
Parcels cadastrales
Limites communales

Bâti Cadastre

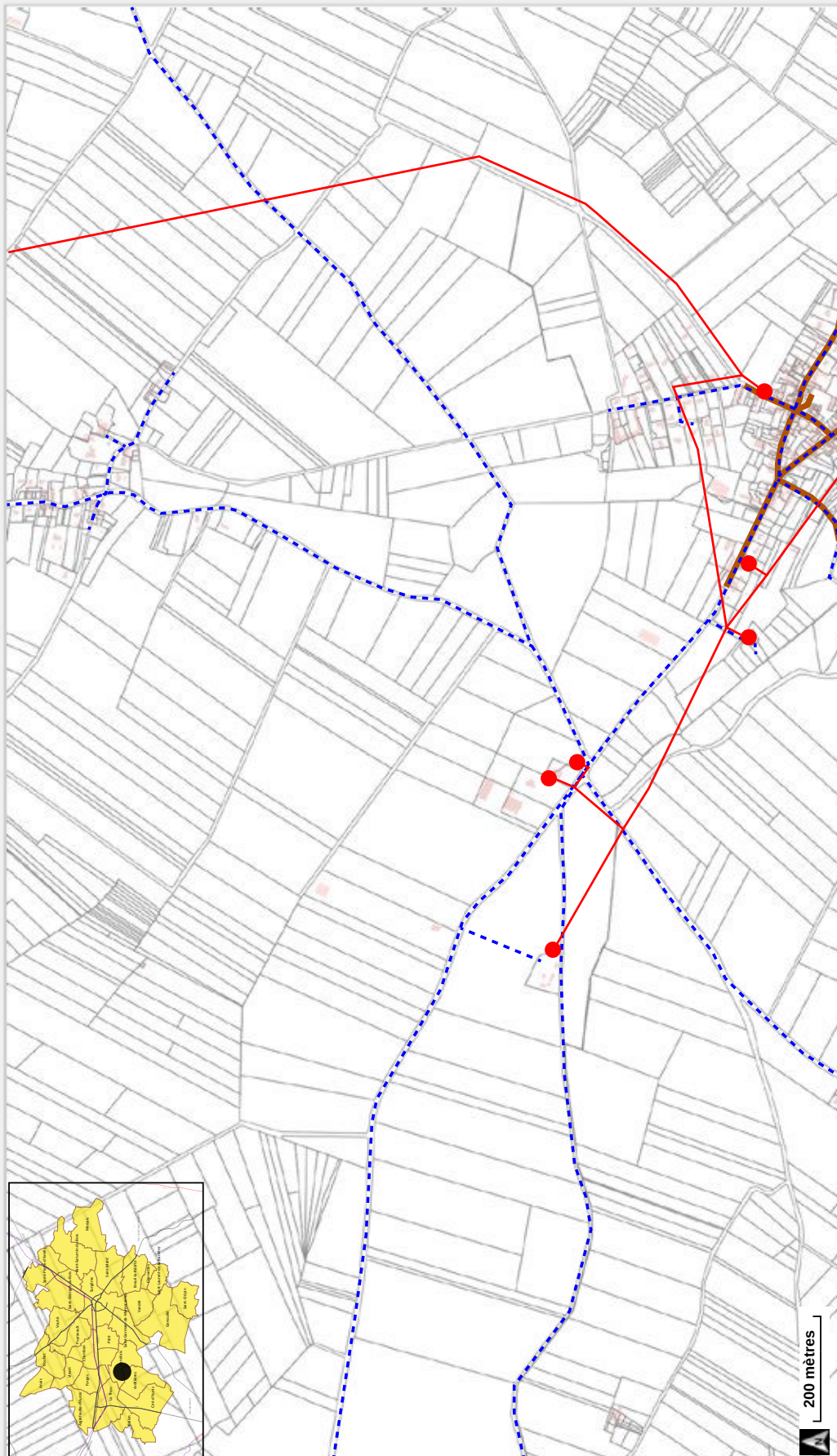
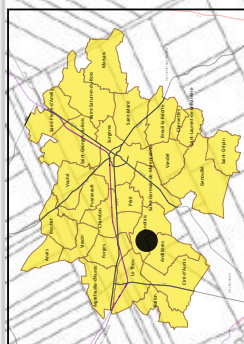
Dur
Léger

Réseaux

Réseau haute tension aérien
Poste électrique
Poste source
Réseau adduction en eau
publique (SDE 17)
Réseau d'assainissement
Réseau très haut débit
Réseau gaz de France



Commentaires(s) :



Légende:

Parcelles cadastrales
Limites communales

Bâti Cadastre

Dur
Léger

Réseaux

Réseau haute tension aérien
Poste électrique
Poste source
Réseau adduction en eau
potable (SDE 17)
Réseau d'assainissement
Réseau très haut débit
Réseau gaz de France

Commentaires(s) :

ANNEXE RESEAUX

Parc d'Activité Economique du Fief Saint-Gilles (Saint-Georges-du-Bois)



Echelle : 1/9000
format A3
Date : 21 Juillet 2015
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

Parcelles cadastrales
Limites communales

Bâti Cadastre

Dur
Léger

Réseaux

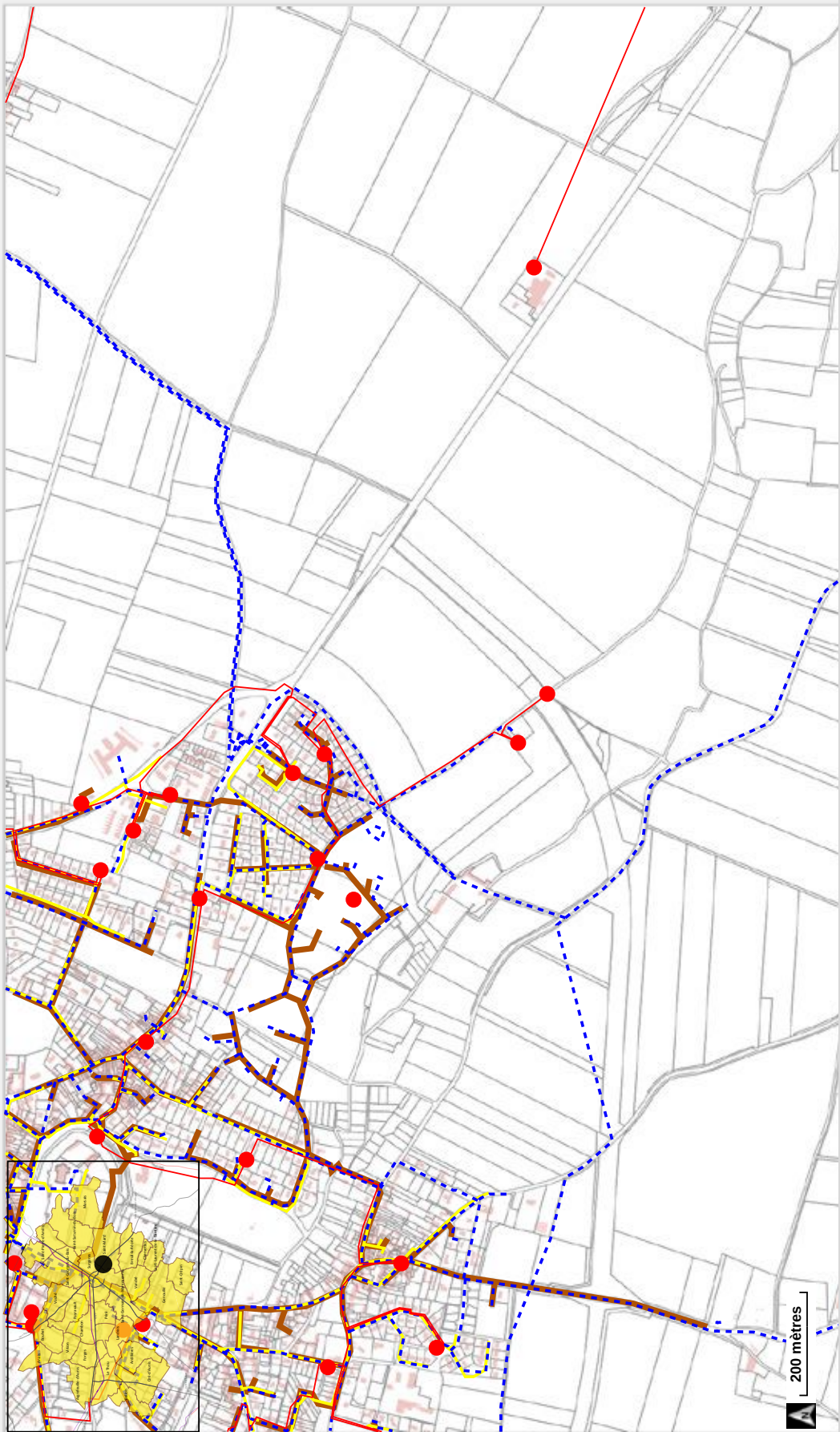
Réseau haute tension aérien
Poste électrique
Poste source
Réseau adduction en eau
potable (SDE 17)
Réseau d'assainissement
Réseau très haut débit
Réseau gaz de France



Commentaires(s) :



Echelle : 1/9000 format A3
Date : 3 Août 2015
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis



Légende:

 Parcelles cadastrales

 Limites communales

Bâti Cadastre

 Dur

 Léger

Réseaux

 Réseau haute tension aérien

 Poste électrique

 Poste source

 Réseau adduction en eau potable (SDE 17)

 Réseau d'assainissement

 Réseau très haut débit

 Réseau gaz de France

Commentaires(s) :

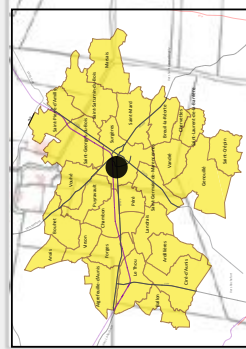
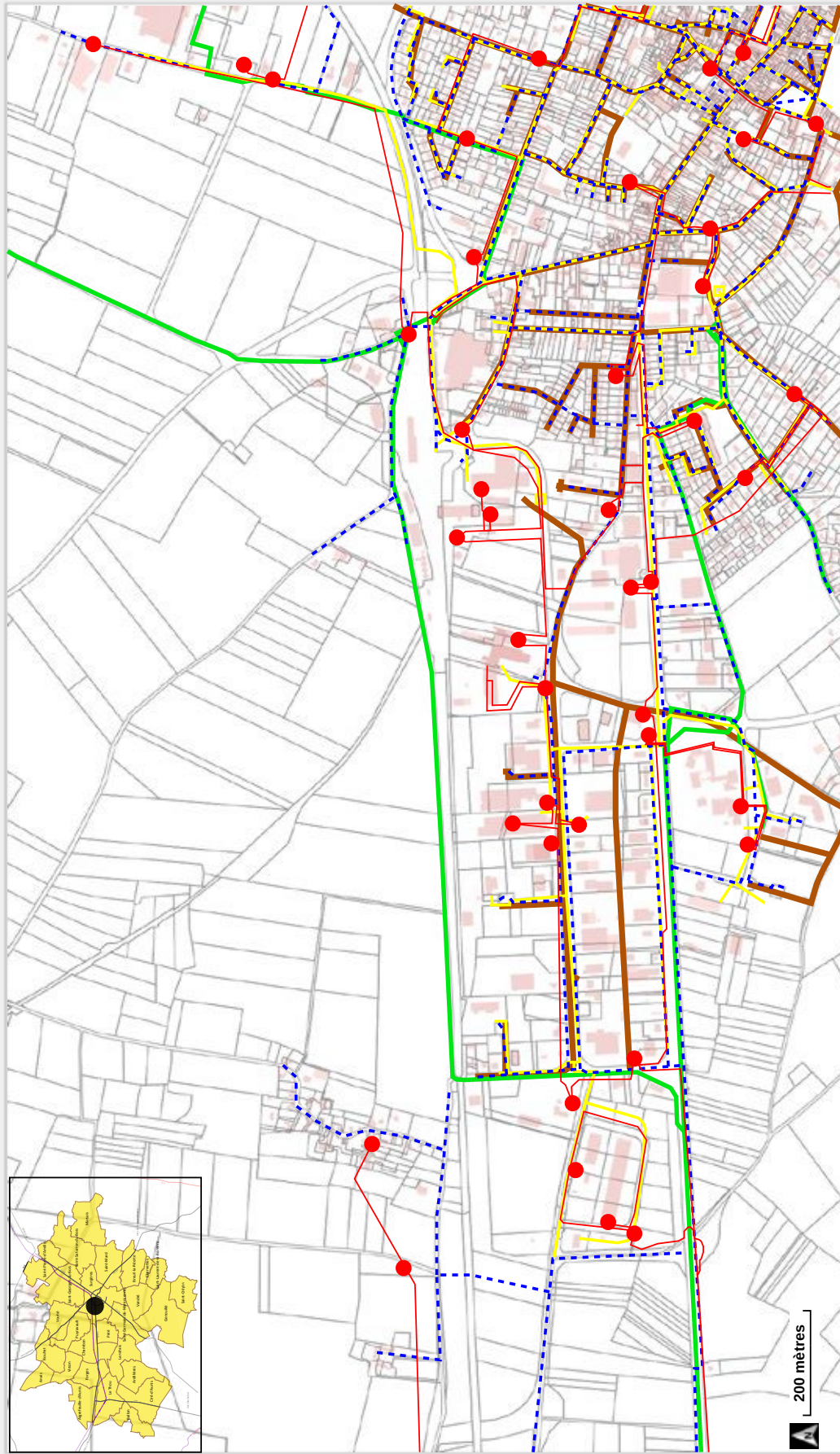
ANNEXE RESEAUX



Echelle :1/9000 format A3
Date :20 Juillet 2015
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

Légende:

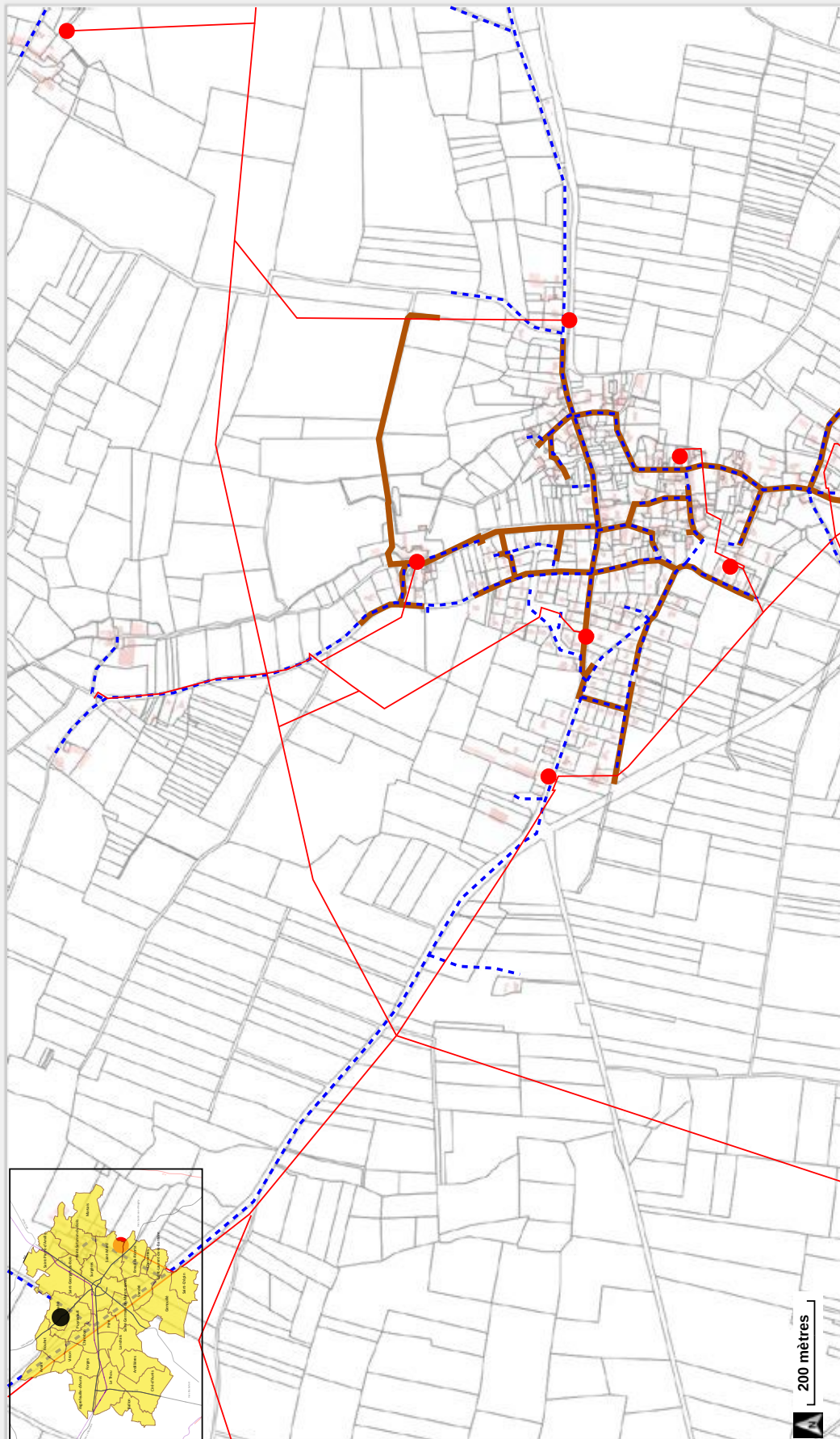
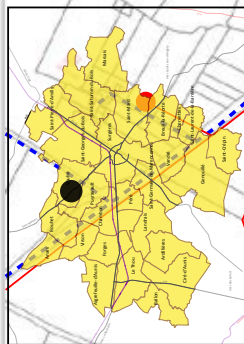
- Parcelles cadastrales
- Limites communales
- Bâti Cadastre
 - Dur
 - Léger
- Réseaux
 - Réseau haute tension aérien
 - Poste électrique
 - Poste source
 - Réseau adduction en eau potable (SDE 17)
 - Réseau d'assainissement
 - Réseau très haut débit
 - Réseau gaz de France



Commentaires(s) :

ANNEXE RESEAUX

Parc d'Activités Economiques du Cluseau (Vouhé)



200 mètres



Echelle : 1/9000
Date : 21 Juillet 2015
Impression Cart'Aunis, outil SIG du Pays d'Aunis

format A3

Légende:

Parcelles cadastrales
Limites communales

Bâti Cadastre

Dur
Léger

Réseaux

Réseau haute tension aérien
Poste électrique
Poste source
Réseau adduction en eau potable (SDE 17)
Réseau d'assainissement
Réseau très haut débit
Réseau gaz de France

Commentaires(s) :

Glossaire

- ▶ **CdC** : Communauté de Communes
- ▶ **DETR** : Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux
- ▶ **DAC** : Document d'Aménagement Commercial
- ▶ **DOG** : Document d'Orientations Générales
- ▶ **EPF** : Etablissement Public Foncier
- ▶ **FDAIDE** : Fond Départemental d'Aide à l'Immobilier D'Entreprise
- ▶ **INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- ▶ **NTIC** : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication
- ▶ **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- ▶ **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- ▶ **RD** : Route Départementale
- ▶ **SAFER** : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
- ▶ **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- ▶ **SIDPAE** : Schéma Intercommunal de Développement des Parcs d'Activités Economiques
- ▶ **TER** : Transport Express Régional
- ▶ **TGV** : Train à Grande Vitesse
- ▶ **THD** : Très Haut Débit
- ▶ **ZAE** : Zone d'Activités Economiques

Réalisation :

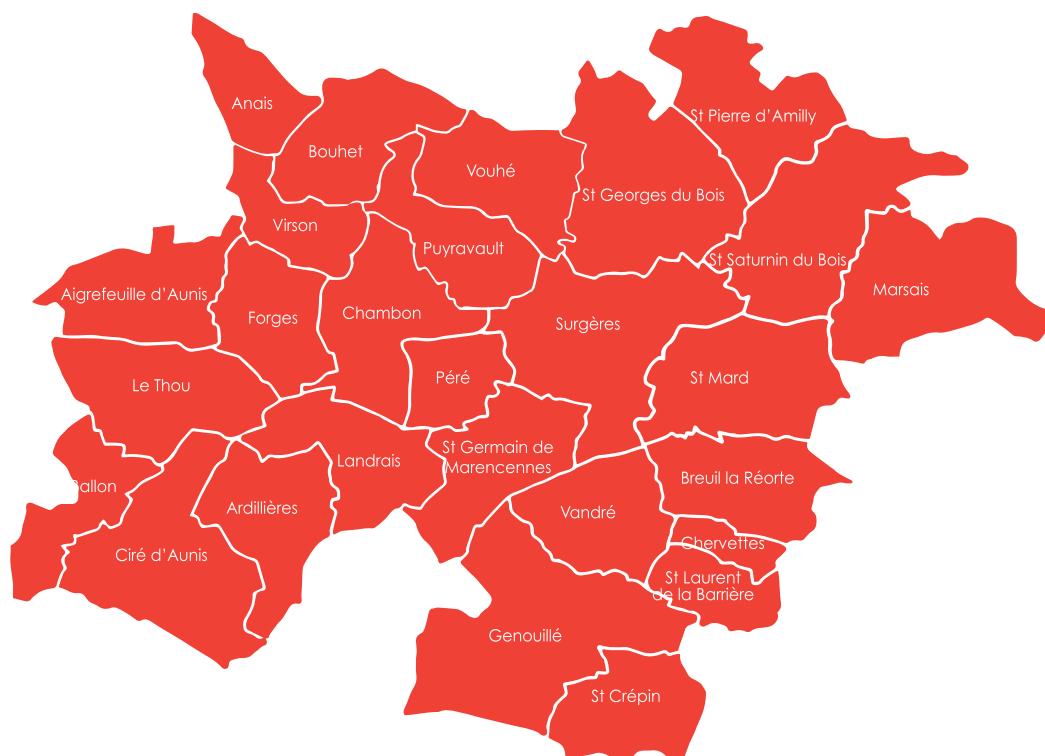
Quentin VIANNES, 2015

Crédits Photos :

Mr Michel BERNARD (ECAV Aviation, 2014, 2015)
Communauté de Communes Aunis Sud

Source(s) :

Cadastre 2015 - DGFIP
INSEE
Communauté de Communes Aunis Sud
Département de la Charente-Maritime (Comptage routier de 2014, SCEE)
Pays d'Aunis (SCoT et étude économique de 2012)



Ma Communauté
de Communes

Contacts

Les équipes de la Communauté
de Communes Aunis Sud vous
accueillent et vous renseignent :
44, rue du 19 mars 1962
17700 SURGÈRES
Tel. : 05 46 07 22 33
contact@aunis-sud.fr

Horaires d'ouverture :

Lundi-jeudi 9h-12h et 14h-17h
Vendredi 9h-12h et 14h-16h

Restez connectés !

Pour en savoir plus, rendez-vous sur
www.aunis-sud.fr

La Communauté de Communes
vit aussi sur les réseaux sociaux :

 Pépinière d'entreprises Indigo

 Chantier archéologique
de Saint Saturnin du Bois

 Bij de Surgères

 Conservatoire
de Musique Aunis Sud