

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Arrêt en conseil communautaire le 08 Avril 2019

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

- Chapitre 7 : Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du projet d'aménagement et de développement durables

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

7

ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET
AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

7.1 Bilan des zones inscrites au PLUi-H

Zone urbaine (U)	Zone à urbaniser (1AU)	Zone à urbaniser (2AU)	Zone agricole (A) dont STECAL	Zone naturelle (N) dont STECAL
2 073,69 ha	209,94 ha	15,47 ha	38 033 ha	6 274 ha

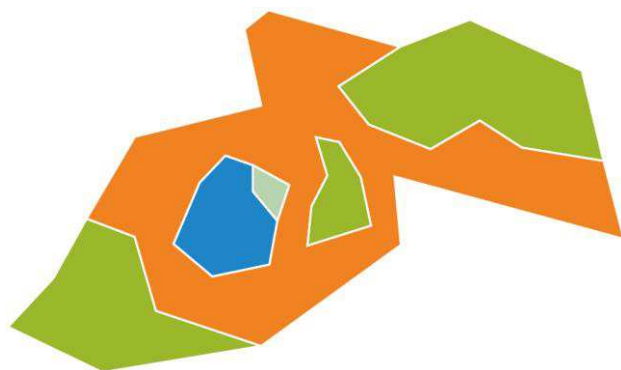


Schéma pédagogique de la délimitation des 4 zones possibles dans un PLUi-H



7.1 Bilan des zones inscrites au PLUi-H

Description de la zone	Surface en ha
Mixité des fonctions renforcée	38,76
Mixité des fonctions sommaire	1480,76
Secteur à vocation résidentielle exclusif	118,42
Secteur de développement urbain	121,59
Secteur économique	414,05
Secteur de développement économique	121,94
Secteur de développement touristique	3,57
STECAL Diversification agricole en zone A	11,53
STECAL lié à l'aérodrome en zone A	4,31
STECAL Energies renouvelables en zone A	15,28
STECAL Equipements publics en zone A	6,37
STECAL Economie en zone A	6,91
STECAL Golf en zone A	12,30
STECAL Tourisme en zone N	10,96
STECAL Gens du Voyage en zone N	0,71
STECAL Gens du Voyage en zone A	5,10
STECAL Tourisme en zone A	20,19
STECAL Habitat en zone A	295,19

7.2 Bilan du nombre de logements attendus en densification

Comme explicité au sein du Livre 1.4 « Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », le potentiel de densification et de mutation correspond aux parcelles pouvant accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation. Ce potentiel comprend les parcelles identifiées en dent creuse (vierge de constructions) et les parcelles pouvant être divisées.

Pour rappel, l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis comprend une analyse fine à l'échelle parcellaire classant les zones suivant 4 catégories :

1	Parcelle en cours de construction ou déjà construite à l'arrêt du PLUi-H
2	Parcelle impropre à la densification/mutation/division : inondations, remontées de nappes, topographie, richesse écologique ou patrimoniale, parcelle ayant un rôle de respiration urbaine (ouverture/vue à conserver), absence de réseaux AEP, etc. <i>Nb : ces parcelles, dans le règlement (pièce, sont rendues inconstructibles au titre des articles L151-19 ou L151-23 ou R151-34 du code de l'urbanisme</i>
3	Parcelle en attente, pouvant accueillir une densification et/ou mutation sous conditions : insertion architecturale ou paysagère poussée, rétention foncière à lever, accessibilité à traiter, réflexion à mener à l'ilot, dépollution/démolition, etc.
4	Parcelle pouvant être densifiée ou divisée

Les parcelles classées avec le code 2 sont soumises à des dispositions réglementaires exposées dans le livre 1.6 « Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables ».

Ce potentiel théorique est affiné par des sessions de terrain et la connaissance qu'ont les élus de leur territoire lors de permanences.

Il est appliqué un coefficient de rétention foncière sur ce résultat afin de conserver un chiffre se rapprochant d'un potentiel réellement mobilisable à l'horizon 2030. Il a donc été fait le choix de conserver 50% de la surface identifiée en cohérence avec l'évolution du marché immobilier observé ces dernières années sur le territoire et dans l'objectif de ne pas pénaliser le développement de la collectivité par des initiatives privées qui sont difficiles à quantifier.

Sur la page suivante, le tableau regroupe par commune l'ensemble du potentiel théorique et réel qui a été retenu pour l'échéance du PLUi-H. Cette analyse n'a pas de portée réglementaire et l'ensemble des parcelles réellement mobilisables se retrouvent sur le plan graphique 4.2.1 « Plan réglementaire » au sein des données de contexte.

7.2 Bilan du nombre de logements attendus en densification

Surface en Ha	Potentiel de division parcellaire	Dents creuses	TOTAL REELEMEN T MOBILISABLE D'ICI 2030 (50%)	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMES (densité moyenne de 12 logements/ha)
Aigrefeuille-d'Aunis	2,43	13,20	7,81	93,75
Anais	0,88	2,42	1,65	19,8
Ardillères	0,39	3,30	1,84	22,11
Ballon	0,88	2,20	1,54	18,45
Bouhet	0,61	1,44	1,03	12,3
Breuil-la-Réorte	0,85	3,88	2,36	28,35
Chambon	0,50	2,44	1,47	17,64
Chervettes		0,08	0,04	0,48
Ciré d'Aunis	0,60	2,40	1,50	17,97
Forges	1,19	2,38	1,78	21,39
Genouillé	0,17	4,32	2,24	26,91
Landrais	0,41	2,19	1,30	15,57
Le Thou	0,57	4,96	2,76	33,15
Marsais	0,57	7,94	4,25	51,03
Péré	0,59	2,27	1,43	17,13
Puyravault	1,33	4,45	2,89	34,68
Saint-Crépin	0,26	1,65	0,95	11,43
Saint-Georges-du-Bois	1,28	8,50	4,89	58,68
Saint-Mard	1,23	5,51	3,37	40,41
Saint-Pierre-D'Amilly	0,85	3,48	2,17	25,98
Saint-Saturnin-du-Bois	0,83	4,94	2,88	34,59
Saint-Germain-de-Marencennes	0,13	6,30	3,21	38,55
Saint-Laurent-de-la-Barrière	0,22	0,08	0,15	1,77
Surgères	1,62	12,24	6,93	83,13
Vandré	0,08	2,18	1,13	13,56
Virson	1,72	0,93	1,32	15,87
Vouhé		0,54	0,27	3,24
TOTAL	20 ha	106 ha	63 ha	758 logements

➤ Soit environ 758 nouveaux logements attendus au sein du tissu urbain existant

7.3 Bilan du nombre de logements attendus en extension des espaces bâtis

COMMUNES	SECTEURS OAP Habitat (U/1AU) en ha	Nombre de logements estimé	SECTEURS 2AU Habitat (ha)	Nombre de logements estimé
Aigrefeuille d'Aunis	26,42	205	2,07	Environ 50
Anais	1,97	21		
Ardillières	3,81	57		
Ballon	4,06	57		
Bouhet	3,95	67		
Breuil-la-Réorte	2,06	35		
Chambon	1,32	20	3,8	Environ 60/65
Chervettes	0,94	8		
Ciré d'Aunis	3,22	54		
Forges	6,01	101		
Genouillé	3,15	48		
Landrais	2,52	41		
Le Thou	10,49	210		
Marsais	4,37	50		
Puyravault	3,59	57		
Péré	0	0	2,57	Environ 40/45
Saint-Saturnin-du-Bois	2,15	25		
St-Crépin	1,56	26	1,08	Environ 17
St-Germain-de-Marecenne	0	0		
St-Georges-du-Bois	5,26	93		
St-Laurent-de-la-Barrière	0	0		
St-Mard	2,85	48		
St-Pierre d'Amilly	1,66	28		
Surgères	63,8	668		
Vandré	1,69	27		
Virson	2,98	45		
Vouhé	3,65	63		
TOTAL	163,48	2054	9,52	Environ 170

➤ Soit environ 2 054 nouveaux logements attendus au sein des OAP en zone U ou 1AU

7.3 Bilan du nombre de logements attendus en densification et extension des espaces bâtis

	hectares	logements	densité moyenne retenue en logts/ha
Secteurs OAP en extension	92,69	1649	17,79
Parcelles en zone urbaine en extension	5,74	69	12,02
Secteurs 2AU en extension	9,52	169	17,75
Secteurs OAP en densification*	17,82	405	22,73
Potentiel réel en dents creuses + divisions	63,00	758	12,03
	188,77	3050	16,1

> dont deux sites de 12,53 et 1,43 ha
très hypothétiques à
Surgères >équivalent à
environ 335
logements

*Surgères, Landrais, Marsais, Bouhet, Puyravault,
Ciré d'Aunis

175	2715
------------	-------------

> densité moy. comprise entre 15 et 16 logts / ha
(contre 10 logts/ha ces 10 dernières années)

% en extension	61,8%	69,5%
% en densification	38,2%	30,5%

Pour mémoire :
ratio de 68/32
sur les dix dernières années

Synthèse

107,95

hectares mobilisés
en extension des espaces bâtis
pour un total restant de 115,38

**2715 logements
pour un objectif de 2700**

respect d'un taux de croissance maintenu à
1,3% par an

73
27

Répartition logements
affichée au SCoT

Soit une **modération de 40%** de la consommation d'espace en comparaison des 10 dernières années

> Nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier = 108 ha sur 2019-2030 (au lieu de 182 ha entre 2007 et 2018)

NB : pour l'ensemble des espaces nouvellement construits (densification + extension), le passage d'une densité de 10 logts/ha ces dix dernières années à une densité moyenne des nouveaux logements projetée à 15-16 logements/ha à horizon 2030 induit une modération de 35 à 38% (en prenant ou ne prenant pas en compte les 335 logements incertains sur la commune de Surgères).

7.4 Adéquation entre le nombre de logements attendus au sein du PLUi-H et le scénario du SCoT du Pays d'Aunis

- Environ 758 nouveaux logements attendus, en densification, au sein du tissu urbain existant (potentiel de densification)
 - Environ 405 nouveaux logements attendus, en densification, au sein des secteurs OAP en zone U
 - Environ 69 nouveaux logements attendus en extension de la zone U (hors OAP)
 - Environ 1649 nouveaux logements attendus, en extension, au sein des secteurs OAP en zone AU
 - Environ 169 logements potentiellement attendus, en extension, au sein des secteurs 2AU sous réserve de modification du PLUi-H
- Soit environ 3050 nouveaux logements potentiellement attendus sur la CdC Aunis Sud d'ici 2030 dont 1649 au sein des zones AU

Le tableau précédent reprend l'ensemble des logements attendus au sein des zones mobilisées dans le PLUi-H. Il est fait le constat que le document de planification affiche un nombre d'hectares en cohérence avec les objectifs chiffrés du SCoT du Pays d'Aunis.

Ainsi, le SCoT préconise la construction d'environ 2 700 nouveaux logements à l'horizon 2030 sur l'EPCI d'Aunis Sud. Le PLUi-H affiche aujourd'hui, en respectant les densités recommandées par le SCoT, environ 3 000 nouveaux logements (en densification et en extension des espaces bâtis).

Ce delta s'explique notamment par la présence d'un site sur la commune centre de Surgères, de plus de 12,5 ha (soit 300 logement potentiels), dont l'aménagement est aujourd'hui bloqué depuis plusieurs années et qui reste très hypothétique pour l'échéance du PLUi-H. Ce site étant cependant déjà viabilisé, il est nécessaire de l'inclure dans la démarche.

Au regard des objectifs présentés dans le Livre 1.4 « Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », il a été analysé que l'enveloppe restante à mobiliser et affichée par le SCoT du Pays d'Aunis était de 115 ha en extension des espaces bâtis. Le présent document recense environ 107 ha mobilisables en extension et est donc compatible avec les préconisations du doucement de rang supérieur.

De plus, le PLUi-H affiche un ratio, en terme de logement, équivalent à 69% des logements en extension des espaces bâtis et 31% en densification. Pour rappel, le SCoT du Pays d'Aunis préconise un ratio, pour les nouvelles constructions, de 73% maximum en extension et 27% minimum en densification

7.5 Bilan et adéquation entre les zones constructibles à vocation d'activités économiques attendues au sein du PLUi-H et le scénario du SCoT du Pays d'Aunis

Au vu du foncier économique restant à mobiliser (environ 120 ha) dans le SCoT du Pays d'Aunis, exposé plus en détail au sein du Livre 1.4 « Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », le PLUi-H affiche une superficie d'environ 115 ha de fonciers à vocation économique en extension des espaces bâtis. Ce choix de conserver une certaine souplesse en terme d'accueil économique sur le territoire illustre la volonté des élus de s'inscrire dans une politique économique ambitieuse. De plus, le territoire souhaite également renforcer le rôle de certaines centralités et en lien avec un développement durable censé rapprocher le lieu de travail du lieu de vie des population, la mobilisation de ce foncier permet de renforcer l'attractivité de la collectivité en lien avec son accueil de population.

Programmation en foncier consommable sur 20 ans (prescriptif)	Nombre total d'hectares autorisés sur 20 ans	Phasage sur 20 ans		
		Court terme (0 à 5 ans)	Moyen terme (6 à 10 ans)	Long terme (11 à 20 ans)
1 - Les ZAE à vocation industrielle, artisanale, tertiaire, mixte				
Total CdC du Pays Marandais	50	4	12	34
Total CdC du Canton de Courçon	85	12	21	52
Total CdC Plaine d'Aunis	25	0	5	20
Total CdC de Surgères	82	25	12	45
Total hors CdC (Ciré-d'Aunis)	10	5	0	5
Sous total ZAE	252	46	50	156
2 - Les zones artisanales de proximité				
6 zones de 3 hectares maximum pour chaque zone	18	18	0	0
3 - Les zones spécifiquement commerciales				
Programmation non localisée	20	10	0	10
Total Pays d'Aunis	290	74	50	166

117 Ha
+ 4ha
ZACOM

9 Ha pour
Aunis Sud

9,1 ha consommés
depuis 2012 :

➤ 120,9 ha restants
mobilisables au
regard de l'enveloppe
SCOT



7.5 Adéquation entre les zones constructibles à vocation d'activités économiques attendu au sein du PLUi-H et le scénario du SCoT du Pays d'Aunis

La mobilisation d'environ 115 ha à vocation économique en extension des espaces bâtis s'explique notamment par :

1/ Si les secteurs de développement économiques du PLUi-H considérés comme des sites sur lesquels la Communauté de Communes sera probablement maître d'ouvrage représentent une très large proportion, environ 88 ha sur 115 ha seront réellement proposés à la commercialisation. En effet, environ 25%, soit 28 ha, seront destinés aux équipements propres au fonctionnement des parcs d'activités (voirie, cheminements doux, espace vert, bassin d'orage, aire de stationnement collectif, etc.).

2/ Par délibération du 15/09/15 la Communauté de Communes s'est doté d'un Schéma de développement des parcs d'activités économiques. Ce Schéma est un outil stratégique de planification des opérations d'aménagement. Depuis le 1er janvier 2014 la Communauté de Communes a poursuivi et développée son engagement sur les sites fléchés dans ce document, et même au-delà au regard d'opportunités. A ce jour la Communauté de Communes est engagée sur une surface totale de 73 ha pour laquelle elle a déjà procédé à des acquisitions foncières, entamée des négociations amiables, ou encore lancée des études de maîtrise d'œuvre.

3/ Considérant que depuis la fusion-extension créant la Communauté de Communes Aunis Sud le 01/01/14, la collectivité a validé la cession de plus de 17,75 ha, soit par extrapolation 35,5 ha sur une durée de 10 ans.

A partir d'une surface commercialisable de 88 ha (point 1) une surface de 35,5 ha représente 40 % du potentiel à commercialiser sur 10 ans.

Les 60% restant doivent constituer un panel de solutions d'implantation sur plusieurs communes (terrains artisanaux, industriels, commerciaux, vente à la découpe).

4/ Contrairement à certaines opérations immobilières l'aménagement des parcs d'activités économiques n'implique pas de pré commercialisation. Les opérations d'aménagement sont intégrées à un programme d'investissements pluriannuels dépendant des moyens budgétaires de la collectivités, des dispositifs annuels d'aide publique (exclusivement de l'Etat), et surtout de la capacité de la collectivité à maîtriser le foncier.

7.5 Adéquation entre les zones constructibles à vocation d'activités économiques attendu au sein du PLUi-H et le scénario du SCoT du Pays d'Aunis

Foncier économique vendu entre le 01/01/2014 et février 2019 :

3 161	2 cessions	2014
1,78%		
1 375	1 cession	2015
0,77%		
11 906	7 cessions	2016
6,71%		
53 745	11 cessions	2017
30,27%		
66 643	8 cessions	2018
37,53%		
40 723	6 cessions	2019
22,94%		
177 553	Surface totale approuvée (m²)	

7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

1/ Le renforcement de l'armature territoriale : les Emplacements Réservés à vocation d'équipements publics en zone A ou N

En lien avec l'armature territoriale exposée au sein du Livre 2 « PADD », les emplacements réservés en zone A ou N viennent renforcer le rôle de certaines centralités. Ainsi, on trouve en zone A ou N des projets d'intérêt collectif permettant aux communes d'affirmer leur position au sein de l'organisation territoriale.

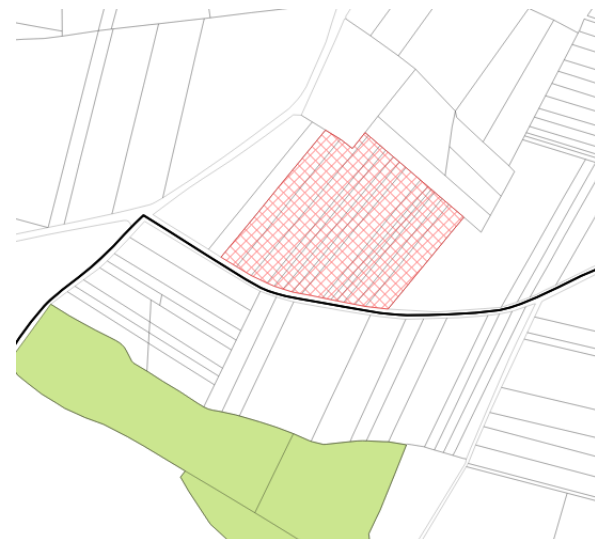
Cependant, la grande majorité des projets se trouvent en zone urbaine déjà artificialisée.



Aigrefeuille d'Aunis
ER pour équipements public et parking



St-Georges-du-Bois
ER pour aménagement d'espace public



Ballon
ER pour station de lagunage

7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

2/ Le développement touristique à travers le développement de nouvelles activités et/ou hébergements : STECAL Tourisme (projet)

Également en lien avec la politique touristique menée par les élus d'Aunis Sud pour promouvoir le territoire, le PLUi-H permet aux projets existants de se développer et à des nouveaux d'exister.

Ainsi, en zone A ou N, le STECAL golf permet au projet de golf sur la commune de Vouhé de se réaliser tout en maîtrisant l'artificialisation du sol en autorisant une faible emprise au sol des constructions. Au-delà de l'aspect touristique, le projet permet de maintenir trois jeunes agriculteurs en activité et à long terme et de favoriser l'implantation d'un agriculteur bio sur le territoire.

Les STECAL tourisme/loisirs permettent également aux projets existants de se développer à proximité des constructions déjà implantées, ils représentent un peu plus de 30 ha en zone A ou N sur le territoire.



Vouhé
STECAL projet de golf



Genouillé
STECAL Tourisme/Loisirs



Saint-Pierre-La-Noue (St-Germain-de-Marencenne)
STECAL Tourisme/Loisirs