

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

➤ Chapitre 11 : Résumé non technique

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-i-4

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

11

RESUME NON TECHNIQUE

SOMMAIRE :

1. Synthèse du diagnostic territorial
2. Synthèse de l'état initial de l'environnement
3. Synthèse de la justification des choix retenus pour établir le PADD
4. Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
5. Synthèse de la justification des choix retenus pour établir les OAP
6. Synthèse de la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables
7. Synthèse de l'adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du projet d'aménagement et de développement durables
8. Synthèse de l'évaluation environnementale
9. Synthèse de la prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

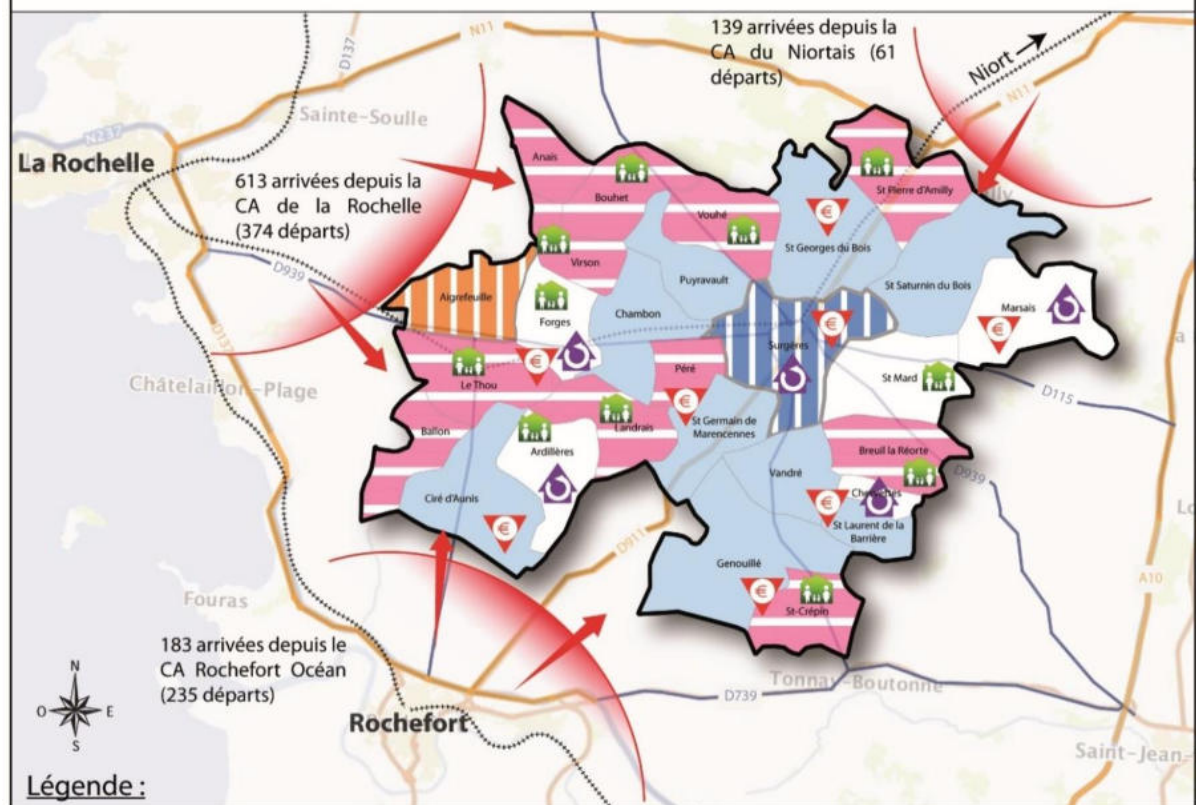
1

Synthèse du diagnostic territorial

Enjeux identifiés :

- Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique
- La poursuite de l'accueil de familles sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement
- La réponse aux besoins liés au vieillissement de la population
- La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment les seniors ou les primo-accédants, pouvant rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel
- La diversification des produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.)
- Le rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes et la réponse aux besoins exprimés en matière de petites typologies
- L'accompagnement des propriétaires dans la rénovation, notamment thermique, de leur logement
- L'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage

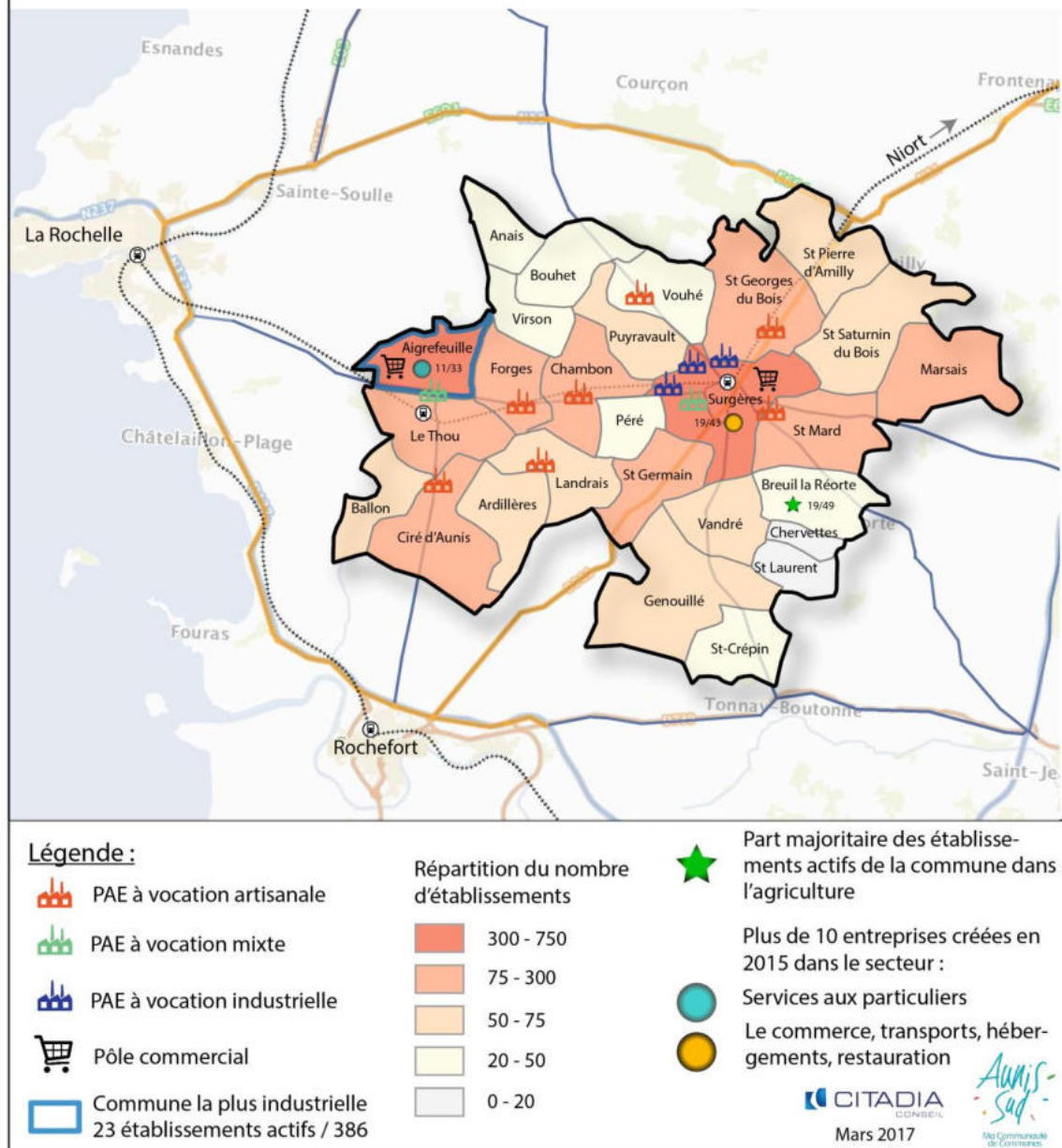
Synthèse des constats Démographie & Habitat PLUIH Aunis-Sud



Enjeux identifiés :

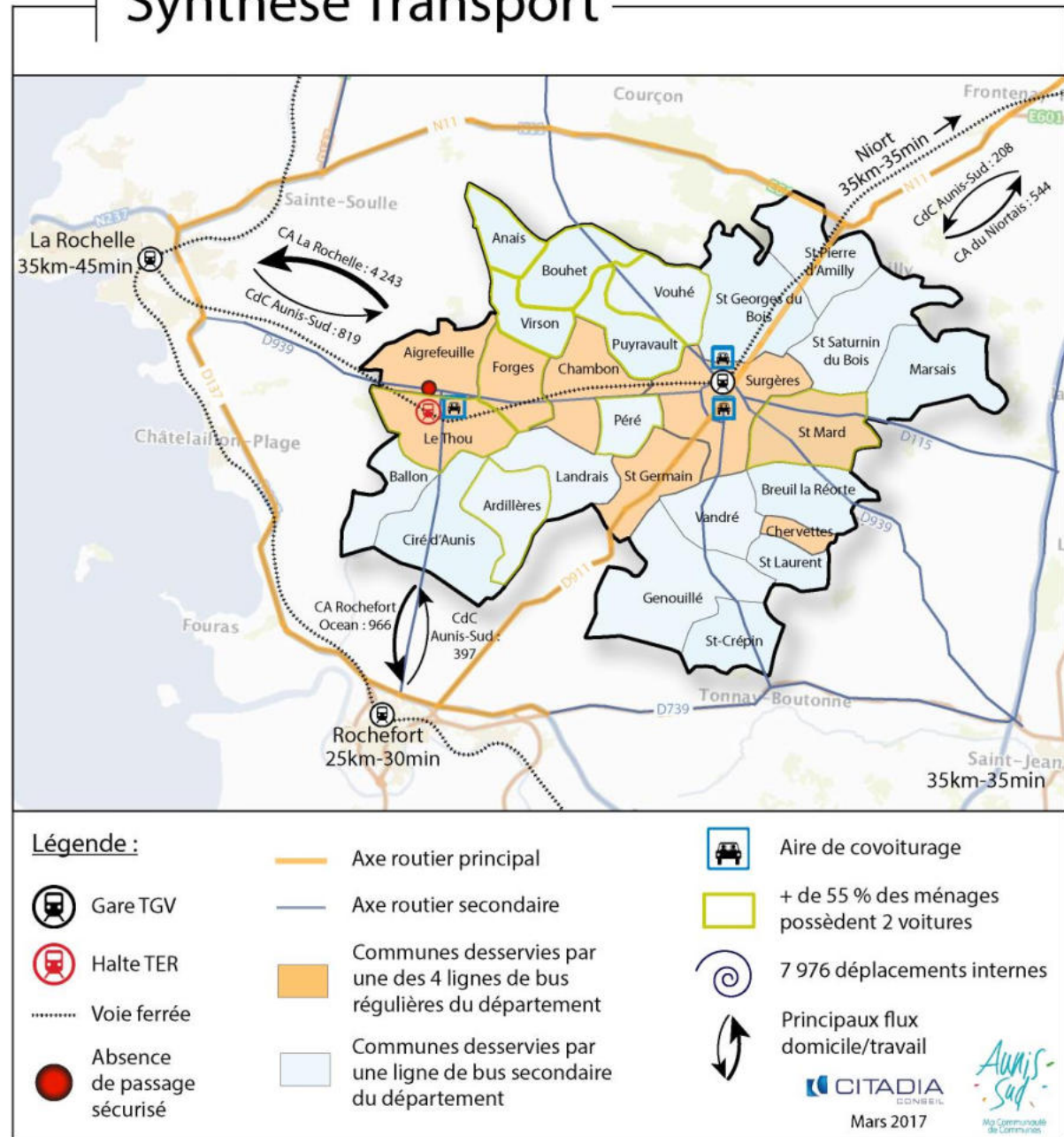
- Le développement de l'économie et des emplois pour fixer la population à travers la diversification des entreprises
- Un rééquilibrage progressif de l'écart entre actifs entrants et sortants du territoire afin de limiter les flux domicile/travail
- Une réactivité et un dynamisme des petites structures à conserver pour ne pas devenir dépendant économiquement notamment de La Rochelle
- Le maintien d'un foncier disponible et attractif ; et le développement des services aux entreprises et salariés pour renforcer l'attractivité
- Le développement d'une desserte numérique performante sur l'ensemble du territoire
- Le développement et la structuration de la filière agroalimentaire et du secteur de la recherche
- La diversification des activités de loisirs
- Le développement d'une offre d'hébergements adaptées au tourisme d'affaires

Synthèse Economie



Enjeux identifiés :

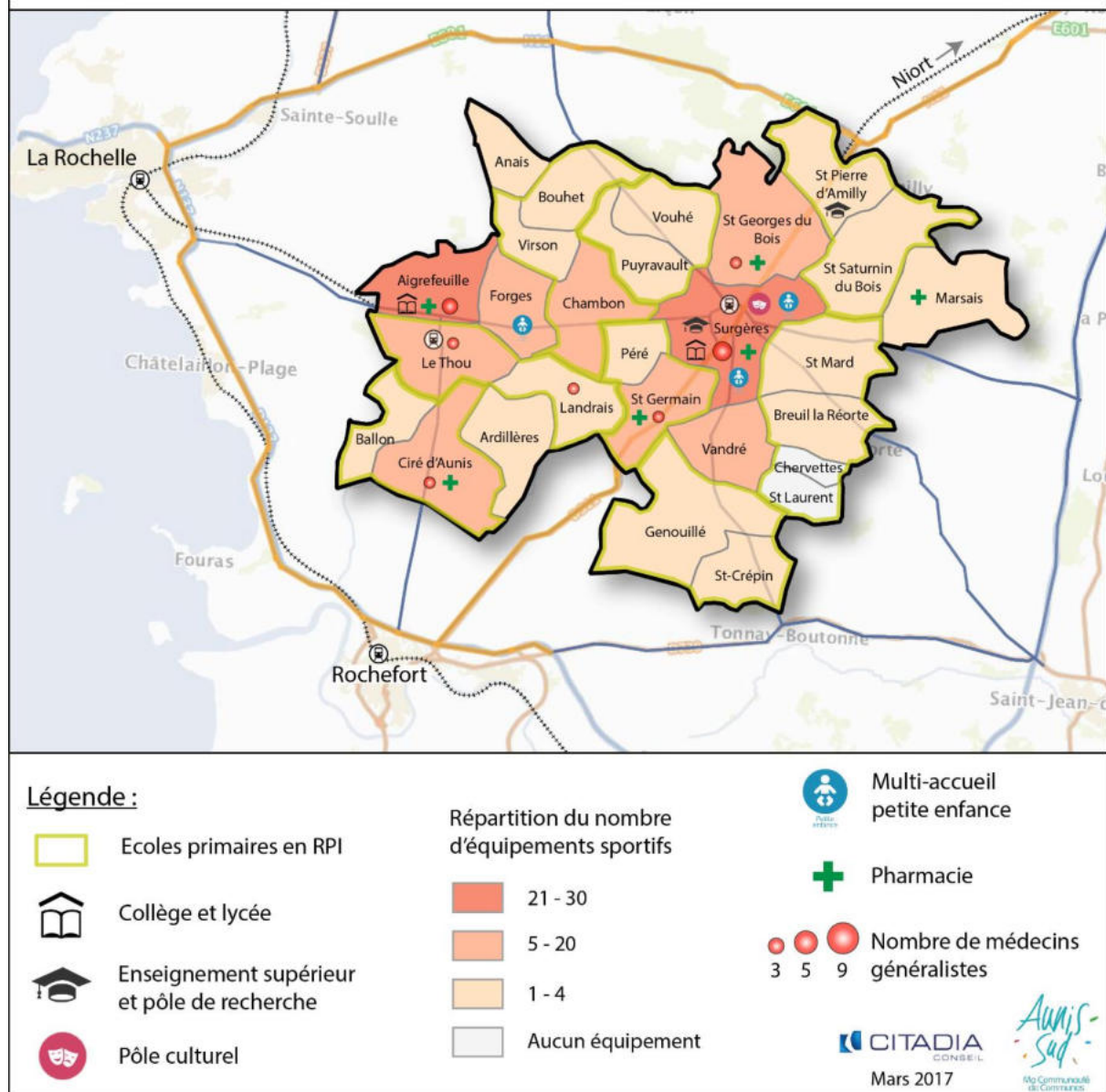
- La mise en place d'un service de transport en commun qui maille l'ensemble du territoire avec des cadencements adaptés à la population
- Le développement de liaisons douces pour relier les principaux pôles structurants que sont Surgères et Aigrefeuille d'Aunis
- La signalisation des parcours cyclables et pédestres sur l'ensemble du territoire
- L'accès aux modes de transports en commun par des liaisons douces sécurisées
- Une desserte numérique performante pour limiter les déplacements automobiles (télétravail, réseau professionnel)



Enjeux identifiés :

- Le développement de structures d'accueil petite enfance lié à l'évolution démographique
- Un besoin en capacité grandissant et peu de locaux pour loger les artistes
- Le manque de salle de spectacle et de cinéma pour mettre en place une politique de développement tournée vers les jeunes
- La création d'un équipement d'envergure pour palier le manque de créneaux des gymnases
- La mutualisation des équipements afin de permettre une meilleure rotation et partager diverses pratiques sportives
- Une réflexion quant à la remise aux normes des équipements structurants (piscines...)
- Le maintien et le renforcement d'une offre de soins sur le territoire
- La mise en place de moyens de transports adaptés pour se rendre notamment chez un professionnel de santé

Synthèse Equipements



HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

2

Synthèse de l'état initial de l'environnement

- **Les grands paysages naturels**

Le territoire d'Aunis Sud est façonné par une diversité de paysages qui constituent une richesse certaine : plateaux ondulés agricoles structurés par des haies et bosquets résiduels, vallons ombragés liés à l'eau, marais desséchés drainés pour l'agriculture et marais mouillés.

Les activités agricoles sont garantes de l'entretien et donc du maintien de ces paysages. Toutefois, elles sont également source de pressions sur ceux-ci, notamment en raison du développement de l'agriculture intensive. C'est tout particulièrement le cas des éléments boisés et des haies, arrachés en nombre dans le passé et qui font l'objet d'une politique de replantation importante aujourd'hui toujours à l'œuvre. Le phénomène d'étalement urbain est également à l'origine de l'altération des grands paysages naturels en raison de transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles souvent peu traitées ou mal maîtrisées.

Par ailleurs, les grandes constructions agricoles (silos, hangars,...) ainsi que les parcs éoliens sont sources d'impacts sur la qualité des paysages. Les premières constituent parfois des points noirs alors que les seconds sont aujourd'hui implantés sans réflexion globale à l'échelle du territoire.

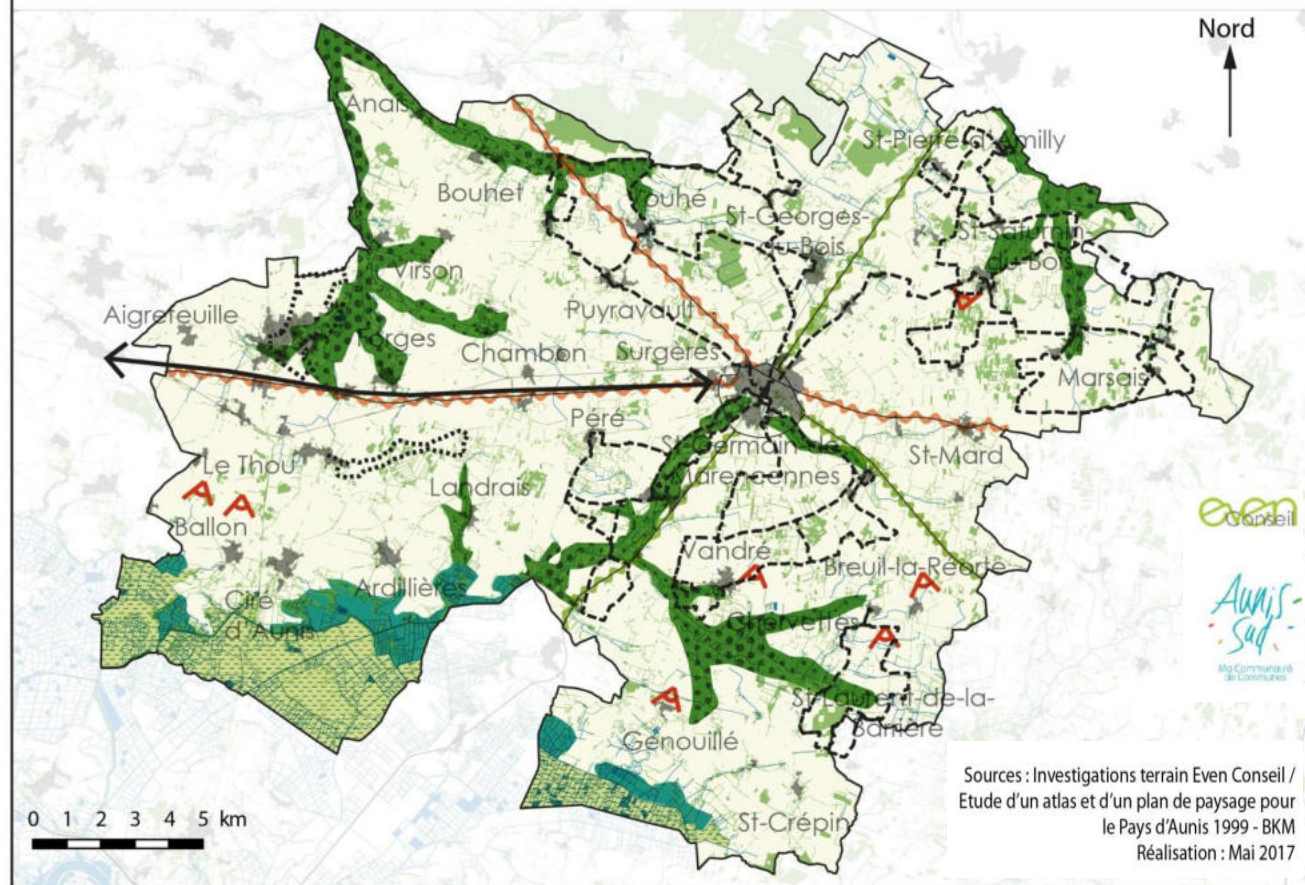
La perception de ces paysages naturels, et donc leur valorisation, est facilitée par le réseau routier secondaire du territoire, lorsque celui-ci est bordé de haies. Le réseau de pistes cyclables et piétonnes, constitué d'un maillage encore insuffisamment dense, représente un levier intéressant de valorisation des paysages au travers d'axes de découverte. Sa structuration constitue par conséquent un enjeu pour le territoire.

Par ailleurs, le territoire compte en raison du relief quelques vues lointaines vers les grands paysages qu'il sera important de préserver et de valoriser. En outre, le phénomène de covisibilité engendré devra être intégré dans les réflexions en matières d'urbanisation et de développement.

Enjeux identifiés :

- Le maintien et l'amélioration du cadre paysager agricole et naturel
- Le renforcement de la trame végétale existante entre la plaine agricole et les marais
- La préservation du caractère naturel, arboré et humide des vallons et des marais mouillés
- L'identification et la préservation des boisements présents sur les plateaux agricoles
- Le traitement paysager des franges d'exploitations agricoles et des franges urbaines contemporaines
- La préservation du patrimoine bâti dans les villes, hameaux et écarts
- La constitution d'espaces publics valorisant les cœurs de villes et hameaux
- La maîtrise de l'aménagement des entrées de ville et de l'implantation des zones d'activités, industrielles et commerciales

Synthèse sur les grands paysages d'Aunis



- | | |
|--|--|
| Paysages agricoles des plateaux ondulés, boisements et haies | Vues lointaines à préserver |
| Les vallons humides | Routes bordées d'alignements d'arbres mettant le paysage en valeur |
| Les marais mouillés | Routes bordées d'alignements dégradés ou inexistantes |
| Les marais desséchés | Liaisons cyclables |
| | Liaisons cyclables à créer vers la vélodyssée |
| | Liaisons piétonnes |

- **Les paysages urbains et le patrimoine bâti**

Les espaces urbanisés du territoire suivent trois grandes formes d'implantation principales : en bord de cours d'eau, au milieu des champs ou sur les collines et coteaux. Par ailleurs, ils sont constitués de formes urbaines bien distinctes et caractéristiques de l'identité du territoire (gros bourgs et villes, villages rues, villages carrefours, villages noyaux, petits villages et écarts). Toutefois, les extensions urbaines contemporaines ont eu tendance à banaliser ces paysages urbains du fait de leur homogénéité, de leur implantation et de l'absence d'espaces de transition.

L'habitat traditionnel en Aunis Sud est composé de bâtisses en pierre souvent enduites et peut prendre des formes variées (maisons du marais mouillé, maisons de villages à pignons ou à façades sur rue, manoirs et fermes,...). Il conviendra de prendre en compte celui-ci pour l'intégration des nouvelles constructions.

D'autre part, certaines communes ont entrepris des démarches d'aménagement des espaces publics et de requalification des centre-bourgs (Surgères, Vandré, Saint-Pierre-la-Noue, Ciré-d'Aunis, Landrais, Saint-Crépin, Vouhé, Aigrefeuille, Saint-Mard, Anais, Genouillé ou encore Saint-Saturnin-du-Bois). Toutefois, sur le reste du territoire, ceux-ci restent souvent peu lisibles et/ou encore trop peu valorisés.

Par ailleurs, 3 entrées de ville d'Aigrefeuille d'Aunis et 4 de Surgères sont peu qualitatives car marquées par une urbanisation linéaire résidentielle, commerciale et d'activités. Leur requalification constitue un enjeu en termes d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie.

Le territoire d'Aunis Sud accueille en outre un important patrimoine bâti, protégé ou non, qu'il est important de préserver et de valoriser. En effet, il compte de nombreux monuments inscrits et classés, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur le centre historique de Surgères, deux sites classés mais également de multiples éléments de patrimoine vernaculaire (murs en pierre, fours à pain, ponts, écluses, puits, moulins, lavoirs,...). De plus, sur les communes d'Aigrefeuille d'Aunis, Anais, Ardillières, Ballon, Chervettes, Ciré d'Aunis, Genouillé, Le Thou et Surgères, des zones géographiques spécifiques ont été définies afin d'y sauvegarder le patrimoine archéologique.

- **La trame verte et bleue**

La richesse naturaliste d'Aunis Sud s'exprime particulièrement au sein des marais mouillés et des vallées des cours d'eau qui sillonnent le territoire. Cette richesse est soulignée par la présence de plusieurs périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel qui se superposent, notamment sur le Marais de Rochefort et le Marais Poitevin concernés par des sites Natura 2000 et plusieurs Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Sur le territoire d'Aunis Sud, 5 entités écopaysagères sont présentes : le Marais de Rochefort ; les vallées du Curé et du Virson et les boisements attenants ; les vallées de la Gères et de la Devise et les boisements ponctuant la matrice agricole ; les grands ensembles boisés, bocagers et les bosquets présents au sein des plaines agricoles au centre du territoire ; la vallée bocagère du Mignon.

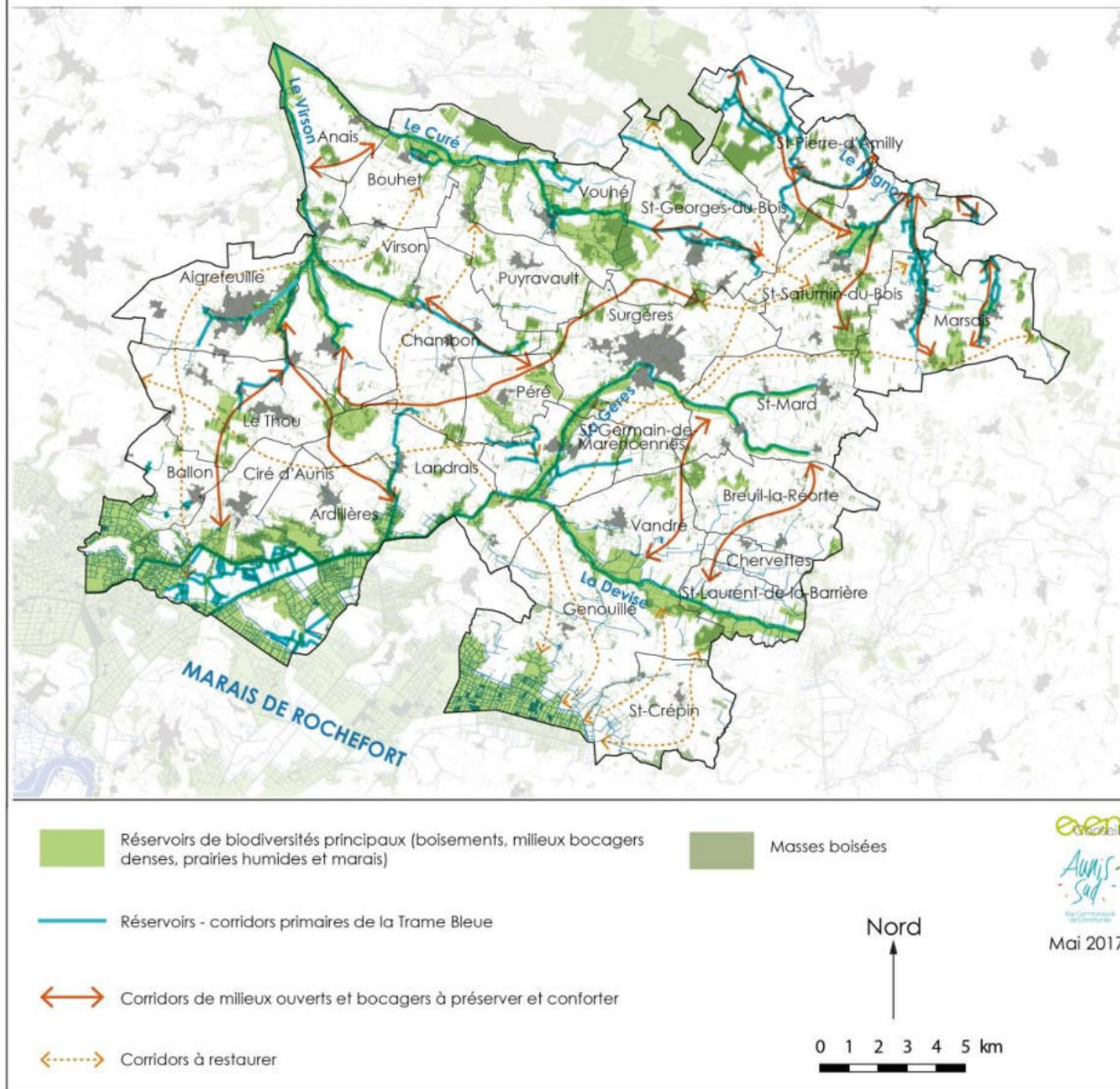
Au sein de chacune de ces entités écopaysagères, plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés. Il s'agit notamment des marais mouillés (marais de Rochefort, de Nuaillé, d'Anais), des boisements (Forêt et Bois de Benon, bois des Mornards...), des vallées des cours d'eau (Mignon, Curé, Virson, Gères, Devise...) ainsi que des plans d'eau localisés. Les plaines agricoles représentent également un enjeu fort pour les oiseaux de plaine (Busards, Oedichéme criard). Plusieurs corridors écologiques permettent de relier entre eux ces réservoirs, en s'appuyant sur les structures végétales existantes (ripisylves des cours d'eau, haies, bandes enherbées aux abords des fossés, etc.) qui sont parfois rares sur certains secteurs ayant subi des remembrements par le passé. Des programmes de replantation de haies mis en œuvre depuis une décennie permettent de reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle de l'Aunis.

L'élaboration du PLUi-H constitue une opportunité de préservation et de mise en protection de ces espaces remarquables au sein du document d'urbanisme intercommunal, tout en permettant le maintien de l'activité agricole qui façonne le territoire et crée des espaces favorables aux espèces de plaine. La poursuite du développement urbain en continuité directe des enveloppes bâties existantes constitue un enjeu pour ne pas créer de discontinuité au sein de la Trame verte et bleue.

Enjeux identifiés :

- La protection des sites naturels à fort enjeu écologique : cours d'eau structurants (Curé, Virson, Gères, Devise, Mignon) et prairies humides attenantes, marais et zones humides, boisements encore denses et fonctionnels
- Le maintien de l'activité agricole afin de garantir, au-delà des enjeux économiques, la préservation des espèces dépendantes des plaines (trame jaune)
- La prise en compte et la préservation des micro-boisements, réseaux de haies denses et bien constitués qui permettent d'assurer des continuités au sein de la trame ouverte agricole
- Le renforcement de corridors bocagers sur certains sites : au sud de Boisse (Marsais), au sud de Chambon...
- La poursuite du développement urbain en continuité directe des enveloppes bâties existantes

Trame Verte et Bleue - Aunis Sud



- **La ressource en eau**

Le territoire d'Aunis Sud est composé d'entités hydrauliques bien distinctes qui façonnent le territoire : les plateaux calcaires agricoles traversés par des vallons de la plaine d'Aunis, les marais de Rochefort et de vastes zones humides. Ainsi, l'élément aquatique est diversifié et prend une place importante au sein du territoire.

La ressource en eau du territoire subit des pressions, aussi bien qualitatives que quantitatives. En effet, de nombreux prélèvements pour l'eau potable et l'irrigation sont réalisés en nappes alluviales, surexploitées en période estivale, ce qui a pour conséquence d'accentuer les étiages naturels des cours d'eau. De plus, certaines masses d'eau superficielles comme souterraines présentent une qualité médiocre du fait de leur exposition aux pollutions diffuses d'origine agricole ou à des rejets domestiques.

Le territoire est alimenté en eau potable grâce au captage sur la Charente de l'usine Lucien Grand à Saint-Hippolyte et au captage de Landrais, identifié comme captage prioritaire. Ainsi, le territoire d'Aunis Sud est en partie tributaire de ses voisins pour son alimentation en eau potable. Notons que 3 captages situés à Anais permettent d'alimenter en eau potable la ville de La Rochelle. Toutes les ressources d'eau potable du territoire sont protégées des pollutions accidentelles par des périmètres de protection réglementaire.

L'eau distribuée est globalement de bonne qualité. Toutefois, elle pourrait devenir déficitaire en période de pointe aux horizons 2020 et 2030 et le renforcement des réseaux est envisagé comme une solution pour limiter ce phénomène.

Le réseau d'assainissement collectif du territoire est bien développé et performant et il est envisagé d'étendre davantage celui-ci. De plus, les stations d'épuration existantes disposent d'une capacité suffisante pour prendre en charge des effluents supplémentaires. Le recours à l'assainissement autonome est quant à lui cantonné aux écarts et bâtis isolés. Notons que le taux de non-conformité des installations d'assainissement autonome est encore important sur le territoire (toutefois, les installations qualifiées de non conformes ne présentent pas toutes de risque pour l'environnement et la santé publique). En outre, en dehors des plateaux calcaires, leurs conditions techniques de mise en œuvre peuvent être difficiles.

Par ailleurs, plusieurs communes connaissent des problématiques d'infiltration d'eau claires parasites dans les réseaux d'eaux usées entraînant des difficultés de gestion. La gestion des eaux pluviales est ainsi tout particulièrement importante sur ces secteurs.

Synthèse la ressource en eau et sensibilités du sol et sous-sol

- # Synthèse la ressource en eau et sensibilités du sol et sous-sol
-
- The map illustrates the distribution of water resources and soil/subsurface sensitivities across the Niort agglomeration. Key features include:
- Water Resources (Blue):** Concentrated in the northern and eastern parts of the agglomeration, including areas around Niort and Saint-Pierre-d'Amilly.
 - Sensitivity Zones:**
 - Low Sensitivity (Green):** Covers the central and southern parts of the agglomeration.
 - Medium Sensitivity (Yellow):** Found in the western and northern parts.
 - High Sensitivity (Orange):** Located in the southern part, near Saint-Jean-d'Angély.
 - Towns and Villages (Purple Stars):** Labeled locations include Niort, Saint-Pierre-d'Amilly, Saint-Georges-du-Bois, Saint-Saturnin-du-Bois, Marais, Saint-Mard, Breuil-la-Réorte, Chervettes, Saint-Laurent-de-la-Barrière, Genouillé, Saint-Crépin, Vandré, Saint-Germain-de-Marencennes, Landrais, Ardillières, Carre-d'Aunis, Ballon, Le Thou, Forges, Chambon, Puyravault, Virson, Bouhet, and Aigrefeuille-d'Aunis.
 - Infrastructure:** Major roads (D939, D115, D739) and the Niort river are shown.
 - Scale and Orientation:** A scale bar indicates 0 to 5 km, and a north arrow is present.

Trois entités hydrauliques aux fonctionnements distincts

-  Un recours à l'assainissement collectif assez courant, recouvrant les principaux centres bourg et écarts, des stations d'épuration performantes
-  Des communes fonctionnant uniquement en assainissement autonome
-  Des communes portant des projets de mise en place d'assainissement collectif
-  Un enjeu de préservation des eaux littorales (vigilance sur les rejets des installations autonomes)

- **Les risques et les nuisances**

Le territoire d'Aunis Sud est concerné de manière importante par le risque d'inondation. Celui-ci se matérialise principalement selon deux phénomènes distincts : les remontées de nappes phréatiques et les débordements des cours d'eau (notamment du Curé, du Virson, de la Gères, de la Devise ou encore du canal de Charras). Toutefois, aucun Plan de Prévention des Risques inondation ne recouvre le territoire.

De plus, les communes du nord du territoire de Bouhet, Vouhé, Saint-Georges-du-Bois et Saint-Pierre-d'Amilly sont touchées par le risque de feu de forêt. En effet, elles accueillent des massifs boisés relativement conséquents (prolongement de la forêt de Benon ou forêt de Bois-Fontaine).

Le risque de mouvement de terrain est quant à lui principalement localisé dans les parties Nord et Sud du territoire. En effet, celles-ci sont, en raison de la nature argileuse des sols, soumises à l'aléa retrait-gonflement des argiles, qui peut engendrer des dégâts matériels. Ce phénomène est lié aux variations de la teneur en eau du terrain : lorsque la teneur en eau est importante, le sol, assoupli, augmente de volume (« gonflement des argiles »), tandis qu'un déficit en eau le rend dur et cassant et provoque une rétractation de ce dernier (« retrait des argiles »). Notons que seules trois cavités souterraines, pouvant être responsables de mouvements de terrains (et notamment d'effondrement des sols), sont recensées sur le territoire (à Ballon, Vandré et Saint-Saturnin-du-Bois).

Le territoire est également concerné par un risque de tempête modéré en raison de sa proximité au littoral Atlantique. Il se situe par ailleurs en zone d'aléa sismique modéré, ce qui implique de respecter des règles de construction parasismiques pour certains ouvrages spécifiques.

Par ailleurs, Aunis Sud est concerné par quelques risques technologiques localisés : la présence d'Installations Classées pour l'Environnement (ICPE), un risque de Transport de Matières Dangereuses concentré autour de quelques axes de transport principaux (RD 911, RD939 et une voie de chemin de fer) et d'une canalisation de gaz, d'anciens sites industriels et activités de service pouvant être source de pollutions. Toutefois, aucune ICPE n'est identifiée au titre de la directive SEVESO qui identifie les installations présentant des risques d'accidents majeurs. De plus, aucun sol pollué avéré lié à des activités industrielles connu n'est localisé.

Quelques nuisances sonores affectent le territoire, qui reste malgré tout relativement peu concernées par celles-ci. Elles sont plus particulièrement concentrées autour de la RN11, de la RD939 et de la RD911 et touchent donc notamment les communes de Saint-Pierre-la-Noüe, Saint-Pierre-d'Amilly, Aigrefeuille-d'Aunis, Chambon, Forges et Saint-Georges-du-Bois.

- **Le bilan et les choix énergétiques**

Les consommations énergétiques annuelles du territoire d'Aunis Sud se situent autour de 787 GWh (Gigawattheure). Elles sont liées en grande partie aux secteurs des transports et du résidentiel en raison du faible développement des modes de transports alternatifs (transports en commun, modes doux...), de la présence de nombreuses maisons individuelles et de l'ancienneté du parc bâti. Elles proviennent à 66 % d'énergies fossiles (produits pétroliers et gaz naturel), à 23 % d'électricité et à 11 % d'énergies renouvelables thermiques. Les émissions de gaz à effet de serre représentent quant à elles annuellement 229 kilos tonnes.eq.CO2. Elles sont à 74 % liées aux secteurs des transports et de l'agriculture.

La communauté de communes Aunis Sud produit 151 GWh d'énergies renouvelables, soit 19 % de ses consommations énergétiques, notamment grâce aux filières du bois énergie et de l'éolien. Le territoire est en effet favorable au développement de l'éolien et a commencé à exploiter ce potentiel puisque trois parcs éoliens y sont d'ores et déjà en exploitation (à Péré, Saint-Crépin et Marsais) et d'autres projets sont en cours de réflexion. Toutefois, il est important de souligner la nécessité d'encadrer le développement de la filière à l'échelle intercommunale car la multiplication des projets éoliens peut banaliser les paysages et altérer les qualités des terrains (écologique, agronomique..) et car mes mesures compensatoires ne sont pas systématiquement mises en œuvre. La consommation individuelle de bois énergie est quant à elle non négligeable sur le territoire. De plus, celui-ci accueille quelques chaufferies collectives. Toutefois, cette filière est peu structurée et dépend, bien qu'il existe un réel potentiel au travers de la récupération des chutes liées à l'entretien des haies et des espaces verts, de ressources extérieures au territoire.

Par ailleurs, la production d'énergie solaire s'est développée depuis quelques années. Ainsi, des projets photovoltaïques sont en exploitation (à Saint-Laurent-de-la-Barrière, Surgères et La Devise) et d'autres sont en cours de réflexion. De plus, des cadastres photovoltaïques identifiant le potentiel des bâtiments ont été réalisés sur certaines communes et permettent d'y faciliter le recours à cette énergie.

La méthanisation est, malgré l'abondance des ressources méthanisables du fait du caractère agricole du territoire, une filière peu développée. Toutefois un projet est en cours de réalisation au nord de Surgères et devrait voir le jour en 2019.

La géothermie est quant à elle peu présente sur le territoire malgré un potentiel à priori intéressant et l'hydroélectricité y représente un faible potentiel.

La communauté de communes Aunis Sud dispose donc d'une marge de manœuvre intéressante pour augmenter son recours aux énergies renouvelables, en particulier pour les filières éolien, solaire, bois énergie et méthanisation, qu'il est toutefois essentiel d'encadrer.



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

3

Synthèse de la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (Cf. Livre 2 « PADD »), clé de voûte dans la réalisation d'un PLUi-H, est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire.

Ce document simple et concis expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme.

Concernant la Communauté de Communes (CdC) Aunis Sud, ce document traduit la volonté des acteurs à préserver leur territoire rural et l'identité qui fait la sienne. Il définit un projet de développement maîtrisé dans le temps, dans le respect de l'environnement, du paysage, des caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles. Il intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme et réfléchi dans le sens de l'intérêt général. Il vise à satisfaire les besoins en développement des générations présentes en optimisant les usages, pour ne pas compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Le PADD a pour volonté de proposer des orientations d'aménagement visant à maîtriser l'étalement urbain induit par un fort développement démographique afin de garantir aux habitants et aux entrepreneurs un environnement qualitatif et un cadre de vie attractif.

A travers l'expression de son projet de territoire, l'intercommunalité Aunis Sud, se donne pour objectif de co-construire un équilibre entre urbanisation, développement économique et agricole, et respect d'un patrimoine bâti rural comme paysager qui font l'identité du territoire. En s'insérant dans un maillage plus large, la CdC Aunis Sud, doit maintenir les liens étroits qui la lie aux agglomérations limitrophes mais aussi assurer le rayonnement durable de son propre environnement.

Ainsi le projet intercommunal d'Aunis Sud est guidé par la volonté de :

- 1. Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire**
- 2. S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques**
- 3. Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat**

➤ AXE 1 : « Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire »

Orientation

Orientation 1.1 : faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social

Justifications :

Le développement récent du territoire s'est majoritairement fait selon un mode d'urbanisation banalisant, représenté par le lotissement pavillonnaire qui s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant mais sans réel souci d'intégration et d'accroche aux éléments de paysage bâti, naturel ou agricole qui l'entourent. Il est aujourd'hui indispensable de promouvoir de nouvelles formes urbaines cohérentes avec les formes bâties traditionnelles, qui mettent en valeur les richesses paysagères locales, et qui soulignent les grandes qualités patrimoniales (habitat traditionnel, murets de pierre, etc.) que recèlent de nombreux bourgs et villages d'Aunis Sud, et également la ville de Surgères à travers les protections édictées au sein du site patrimonial remarquable. Parallèlement aux actions de mise en valeur du cadre de vie, les communes mènent aussi un travail sur l'enfouissement des réseaux afin de renforcer la qualité paysagère du territoire, et notamment ses entrées de villes et villages.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 1.1.1 : Définir des formes urbaines de qualité afin de lutter contre la banalisation du paysage

Objectif 1.1.2 : Constituer des espaces publics enrichissant les cœurs de villes et de villages, valorisant le patrimoine et le caractère rural

Objectif 1.1.3 : Soigner les entrées de villes et de villages

Objectif 1.1.4 : Organiser le développement urbain en lien avec les activités agricoles

AXE 1

➤ AXE 1 : « Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire »

Orientation

Orientation 1.2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population

Justifications :

La mise en place de services adaptés sur la collectivité participe à son rayonnement et renforce son attractivité. La CdC Aunis Sud qui voit son territoire attirer une nouvelle population depuis quelques années possède un maillage satisfaisant en terme d'équipements scolaires et d'équipements sportifs ainsi qu'une mutualisation de certains services entre les communes. Cependant, la CdC doit renforcer certaines offres pour répondre aux besoins identifiés de sa population (actuelle et future), notamment concernant l'offre de soins et la culture.

Un bon maillage des structures de santé liées à la petite enfance est indispensable pour accompagner l'arrivée de jeunes couples avec enfants et maintenir un indice de jeunesse supérieur à 1. L'offre de santé doit également être adaptée au vieillissement de la population, phénomène qui s'est légèrement accru sur la dernière décennie et ainsi accompagner le maintien à domicile des personnes âgées.

Par ailleurs, continuer à penser la mutualisation des équipements et services à l'échelle du territoire permettra d'offrir aux habitants une diversité d'activités et garantir une meilleure qualité des infrastructures. A ce titre, l'attractivité du territoire, la qualité de vie des habitants, passent aussi par une offre commerciale et de services satisfaisante. L'enjeu pour le territoire réside alors dans le fait de garantir un maillage équilibré des commerces de proximité et répondre ainsi aux besoins quotidiens et hebdomadaires tout en identifiant les pôles structurants susceptibles d'accueillir les commerces plus spécialisés.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 1.2.1 : Renforcer le maillage des équipements de santé qui participent à l'attractivité du territoire

Objectif 1.2.2 : Développer l'offre d'équipements culturels

Objectif 1.2.3 : Développer et Mutualiser les équipements sportifs et de loisirs pour diversifier les pratiques

Objectif 1.2.4 : Accompagner le développement de l'offre de formation sur le territoire

Objectif 1.2.5 : Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire et renforcer l'offre de commerces de proximité

AXE 1

➤ AXE 1 : « Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire »

Orientation

Orientation 1.3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin d'offrir une alternative à la motorisation des ménages

Justifications :

D'importants flux domicile-travail, plus de 7 000 déplacements sortants et 2 600 entrants, sont quotidiennement enregistrés sur le territoire. Cependant avec seulement 8 communes desservies par une ligne de bus régulière, 84% des déplacements se font en voiture ce qui génère un trafic important sur les axes les plus importants du territoire. Dans un esprit de développement durable, la CdC doit repenser l'organisation de sa mobilité afin de favoriser des pratiques moins impactantes sur la qualité de son environnement et limiter les effets d'exclusions en offrant des solutions adaptées à l'ensemble de la population.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 1.3.1 : Favoriser l'utilisation de modes de transports diversifiés pour les déplacements quotidiens

Objectif 1.3.2 : Développer les transports en commun vers les principaux pôles et équipements structurants du territoire en s'assurant de la cohérence entre les liaisons

Objectif 1.3.3 : Développer et Mutualiser les équipements sportifs et de loisirs pour diversifier les pratiques

AXE 1

➤ AXE 1 : « Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire »

Orientation

Orientation 1.4 : Préserver et enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques

Justifications :

La qualité du cadre paysager d'Aunis Sud réside dans la prédominance d'espaces agricoles bordés de haies, une constellation de boisements et de bosquets enrichissant les espaces cultivés, la présence de vallons humides et de marais mouillés parcourus par des cours d'eau et bordés de prairies bocagères, et la présence de marais desséchés structurés par des canaux et fossés. Ces paysages constituent par ailleurs des milieux naturels potentiellement intéressants en termes de biodiversité, en continuité directe avec les milieux naturels riches des marais de Rochefort au sud du territoire d'une part et situés à proximité du Marais Poitevin d'autre part. Les paysages naturels et agricoles d'Aunis Sud participent pour une large part à la richesse du cadre de vie du territoire.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 1.4.1 : Assurer la protection des espaces naturels constituant des zones de richesses écologiques majeures (réservoirs de biodiversité)

Objectif 1.4.2 : Préserver et renforcer la trame végétale existante sur l'ensemble du territoire

Objectif 1.4.3 : Mettre en valeur les paysages de l'eau et préserver la ressource

AXE 1

➤ AXE 1 : « Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire »

Orientation

Orientation 1.5 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants

Justifications :

La forte attractivité du territoire, et le développement résidentiel qui en résulte, ne se font pas sans impacter l'environnement dans lequel elle s'inscrit et les ressources naturelles dont elle bénéficie. En particulier, l'eau est une richesse qui fonde l'identité du territoire mais qui connaît des pressions quantitatives et qualitatives dues au caractère agricole du territoire mais aussi à des défaillances des systèmes d'assainissement. Il est donc indispensable, de veiller à ne pas accroître les pollutions et d'améliorer la qualité des eaux, afin de pérenniser les activités qui dépendent de la ressource, de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et de protéger les milieux naturels liés à l'eau. Porteur de richesses écologiques, paysagères, mais aussi économiques, le réseau hydrographique local a été largement façonné par l'homme. Bien que majoritairement contrôlé, ce réseau peut être également sujet à des épisodes de risques qui ont vocation à s'intensifier dans le futur, en raison de la progression de l'imperméabilisation des sols, mais aussi des modifications climatiques. Il est donc indispensable d'organiser aujourd'hui le territoire de demain en tenant compte de ces risques, mais aussi de l'ensemble des nuisances auxquelles les futurs habitants et usagers pourraient être exposés.

Aussi, le territoire connaît un fort développement des énergies renouvelables, essentiellement orienté vers la production d'énergie éolienne. Les parcs éoliens construits ou en projet étant de plus en plus nombreux, et souvent implantés sans cohérence d'ensemble ; la volonté de la collectivité est d'équilibrer le mix énergétique produit localement, de manière à poursuivre sa transition énergétique tout en limitant les impacts pour son environnement et ses paysages.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 1.5.1 : Donner la priorité au développement urbain au sein ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes, afin de limiter les extensions de réseaux et d'optimiser les équipements d'assainissement collectifs existants

Objectif 1.5.2 : Sécuriser la ressource en eau potable en protégeant les captages et leurs abords des pollutions diffuses

Objectif 1.5.3 : Identifier et sécuriser les secteurs soumis au risque d'inondation

AXE 1

➤ AXE 1 : « Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire »

	Orientation
AXE 1	Objectif 1.5.4 : Limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de nuisances sonores Objectif 1.5.5 : Accompagner les programmes d'optimisation de la collecte et de réduction du gisement de déchets ménagers résiduels Objectif 1.5.6 : Harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens Objectif 1.5.7 : Poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale

➤ AXE 2 : « S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques »

AXE 2

Orientation

Orientation 2.1 : Valoriser les conditions propices au développement économique

Justifications :

Au carrefour de trois grandes agglomérations (La Rochelle, Rochefort, Niort), la CdC Aunis Sud bénéficie d'un positionnement géographique stratégique. La gare TGV de Surgères et la halte TER Aigrefeuille d'Aunis-Le Thou viennent compléter ce maillage multimodal. Le prix du foncier attractif et disponible vient quand à lui renforcer la situation économiquement attractive du territoire. Cependant, avec un indice de concentration de l'emploi équivalent à 65,6 (c'est-à-dire que pour 100 actifs, la collectivité propose 65,6 emplois), la CdC reste dépendante des bassins d'emplois limitrophes et notamment de la CA de La Rochelle.

La recherche d'un cadre entrepreneurial plus qualitatif suscite de plus en plus d'engouement et les investisseurs sont davantage soucieux du cadre de vie offert par les territoires où ils s'implantent. La ruralité apparaît donc aujourd'hui comme un mode de vie économiquement attractif à condition que la collectivité concentre certaines particularités essentielles à un bon développement.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 2.1.1 : Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire

Objectif 2.1.2 : Lier les Parcs d'Activités Economiques aux pôles gares

Objectif 2.1.3 : Développer les services au sein du maillage économique

➤ AXE 2 : « S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques »

	Orientation
AXE 2	Objectif 2.1.4 : Conserver et communiquer sur la disponibilité foncière à des prix compétitifs Objectif 2.1.5 : Renforcer le réseau numérique sur le territoire Objectif 2.1.6 : Développer de nouvelles filières économiques impulsées par un cadre de vie de qualité Objectif 2.1.7 : Permettre le développement des activités primaires génératrices d'emplois, créatrices de valeur ajoutée pour le territoire en assurant une gestion des espaces

➤ AXE 2 : « S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques »

AXE 2	Orientation
	Orientation 2.2 : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire Justifications : Territoire agricole avec plus de 600 emplois dans ce secteur, l'économie de la CdC est caractérisée par une importante activité de la terre. Cette identité rurale se retrouve dans les secteurs d'activités des établissements avec plus de 14% d'établissements dans l'agriculture mais rencontre aujourd'hui des difficultés à se maintenir. La collectivité doit fournir les outils adaptés à une diversification des pratiques afin de pérenniser son économie agricole mais elle doit aussi préserver ses paysages ruraux qui façonnent son identité. Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes : Objectif 2.2.1 : Pérenniser et préserver les outils de production agricole et sylvicole Objectif 2.2.2 : Préserver les paysages agricoles caractéristiques, des plaines céréalières et des marais Objectif 2.2.3 : Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification en centre-bourg Objectif 2.2.4 : Accompagner les transitions paysagères

➤ AXE 2 : « S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques »

Orientation

Orientation 2.3 : S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique

Justifications :

Territoire de passage et située aux portes de sites touristiques, la CdC Aunis Sud a vocation à s'appuyer sur son cadre naturel de qualité pour développer son économie touristique. La collectivité doit promouvoir une ruralité de qualité pour se différencier du tourisme du littoral et offrir toutes les conditions pour accueillir cette population dans un environnement naturel préservé.

Le caractère rural du territoire est un atout d'attractivité, il est nécessaire que la collectivité communique sur la préservation et la mise en valeur de son patrimoine au sein d'un cadre paysager attrayant. La CdC Aunis Sud doit permettre d'enrichir son économie touristique en offrant les conditions adéquates à l'accueil de cette population en terme d'hébergements, de restaurations et de loisirs.

AXE 2

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 2.3.1 : Poursuivre la communication sur le potentiel touristique existant

Objectif 2.3.2 : Valoriser les spécificités patrimoniales historiques et économiques

Objectif 2.3.3 : Soutenir la création d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, campings, hôtels)

Objectif 2.3.4 : Permettre le développement du tourisme d'affaire

Objectif 2.3.5 : Renforcer l'offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques

Objectif 2.3.6 : Faciliter le maillage d'équipements touristiques pour proposer des circuits clés en main

Objectif 2.3.7 : Prendre en compte la perception du paysage depuis le réseau routier principal (une des vitrines de l'Aunis)

➤ AXE 3 : « Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat »

Orientation

Orientation 3.1 : Soutenir le développement résidentiel pour une ruralité vertueuse

Justifications :

Le territoire dispose d'un profil très familial et les flux résidentiels entrants (principalement depuis les agglomérations de la Rochelle, Niort et Rochefort) confirment son attractivité pour les jeunes couples et les familles avec enfants. Ces ménages souhaitent en majorité accéder à la propriété individuelle et contribuent au développement résidentiel des différentes communes. A l'avenir, un enjeu fort de maîtrise des consommations foncières doit être affirmé. En matière de construction neuve, une réflexion sur des produits plus denses, alliant volume, espaces extérieurs et préservation de l'intimité doit être menée. Le parc existant doit également être mobilisé pour répondre aux besoins en logements avec des interventions portant sur le bâti mais également sur la redynamisation des centralités afin que celles-ci regagnent en attractivité.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 3.1.1 : Poursuivre l'accueil de familles tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel

Objectif 3.1.2 : Accompagner les propriétaires-occupants et bailleurs dans la rénovation, notamment thermique et énergétique, de leur logement

Objectif 3.1.3 : Améliorer globalement l'attractivité des centralités pour créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance

AXE 3

➤ AXE 3 : « Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat »

Orientation

Orientation 3.2 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement

Justifications :

Le territoire connaît une certaine spécialisation en termes d'offre de logements : celle-ci étant en effet largement orientée vers la réponse aux publics familiaux avec une large majorité de grands logements. Néanmoins l'évolution des structures familiales nécessite une réorientation de la production vers des typologies de tailles plus réduites répondant mieux aux besoins actuels mais aussi au budget des ménages.

La CdC doit également intégrer la nécessité de développer une offre répondant aux besoins spécifiques de certains ménages. En effet, l'intensité du vieillissement doit amener à proposer une offre diversifiée correspondant aux différents stades d'autonomie. La présence de populations élèves / étudiantes et des ménages dont les niveaux de ressources laissent apparaître des situations de fragilité ne peuvent plus se trouver sans solution de logement adéquates. La réponse en terme de logement pour les publics spécifiques et notamment les gens du voyage est également un enjeu sur le territoire. Les élus souhaitent continuer à accompagner la sédentarisation de ces population sur le territoire afin de renforcer leur intégration.

Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :

Objectif 3.2.1 : Maintenir l'attractivité résidentielle tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique

Objectif 3.2.2 : Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés

Objectif 3.2.3 : Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale

Objectif 3.2.4 : Lutter contre la sous occupation dans les parcs privés et publics

Objectif 3.2.4 : Maitriser les prix immobiliers et fonciers

Objectif 3.2.4 : Développer les solutions de logements et d'hébergement spécifiques aujourd'hui manquants sur le territoire

AXE 3

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

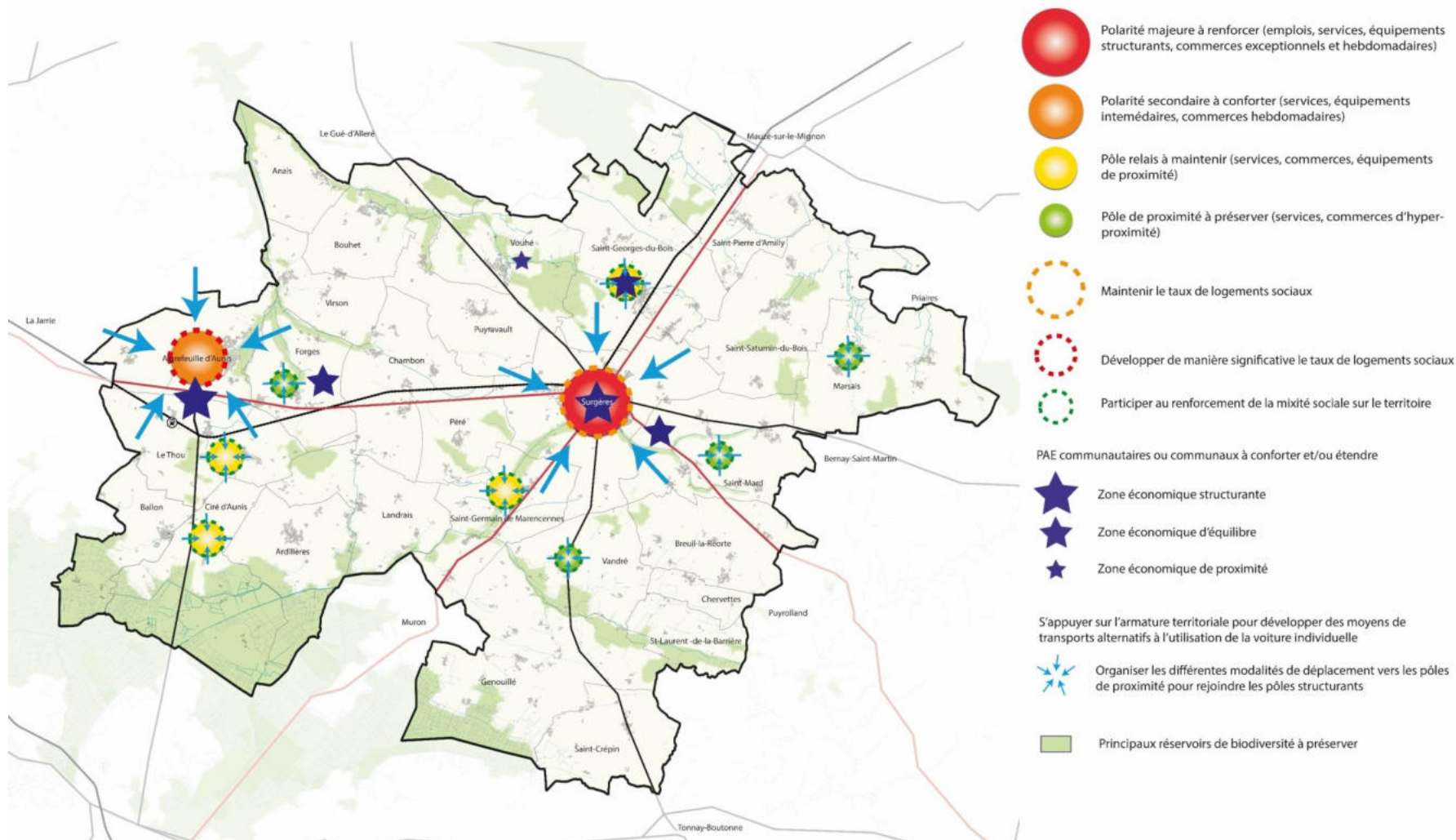
L'analyse de la consommation de l'espace menée du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2018 démontre qu'environ 250 hectares ont été consommés à des fins d'habitat et environ 76 hectares à des fins d'activités économiques.

Par prolongation des tendances passées, il peut être estimé qu'environ 2 500 logements ont été nouvellement construits sur la même période induisant une densité nette moyenne de 10 logements neufs par hectare extension de l'urbanisation et densification des espaces bâtis confondus)

*Ainsi, par compatibilité avec le SCoT du Pays d'Aunis approuvé le 20 décembre 2012 et des densités moyennes à respecter au sein des opérations d'aménagement d'ensemble (Surgères et Aigrefeuille : 25 logements par hectare / les autres communes : 17 logements par hectare) et du ratio 73/27 (73% des nouveaux logements en extension / 27% des nouveaux logements en densification), il est fixé un **objectif de modération d'environ 40%** par rapport à la décennie passée pour le volet habitat.*

***En ce qui concerne les activités économiques**, la priorité est donnée à la densification des zones d'activités existantes et au comblement des dents creuses existantes. En tout état de cause et au regard des dynamiques territoriales actuelles (des besoins importants et une demande significative au regard du positionnement stratégique de la CdC), un objectif de **80 hectares maximum** à consommer, en extension des secteurs économiques actuels, est fixé au PLUi-H. Cet objectif constitue un maximum et est sensiblement inférieur aux possibilités offertes par le SCoT.*

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Spatialisation des orientations générales et armature territoriale



- Carte de synthèse de l'armature territoriale déclinée sur la CdC Aunis Sud.
- Sur cette base est déclinée la traduction règlementaire du projet

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

4

**Synthèse de la justification des objectifs
de modération de la consommation
d'espace et de lutte contre l'étalement
urbain**

4. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4.1. Rappel de la consommation foncière des dix dernières années

4.1.2 - Bilan chiffrée de l'analyse de la consommation foncière des espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)

Depuis la loi Grenelle de 2010, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif est déterminé à partir de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels observée au cours des dix dernières années.

➤ Résultats de l'analyse de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestier : 2007-2018 (du 1^{er} janvier au 31 décembre)

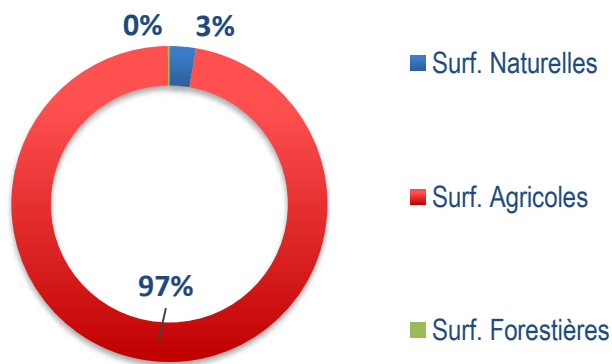
Surface en Ha	Surfaces naturelles	Surfaces agricoles	Surfaces forestières	Surfaces artificialisées totales	Densification et mutation des espaces bâtis	Total
	6,90	249,05	0,40	256,36	84,99	341,35

- Soit environ 28 ha consommés tous les ans depuis 12 ans pour un total d'environ 341 ha consommés entre 2007 et 2018
 - Dont 256 ha correspondant à de la consommation d'espaces NAF et 85 ha correspondant à de la densification et mutation des espaces bâtis

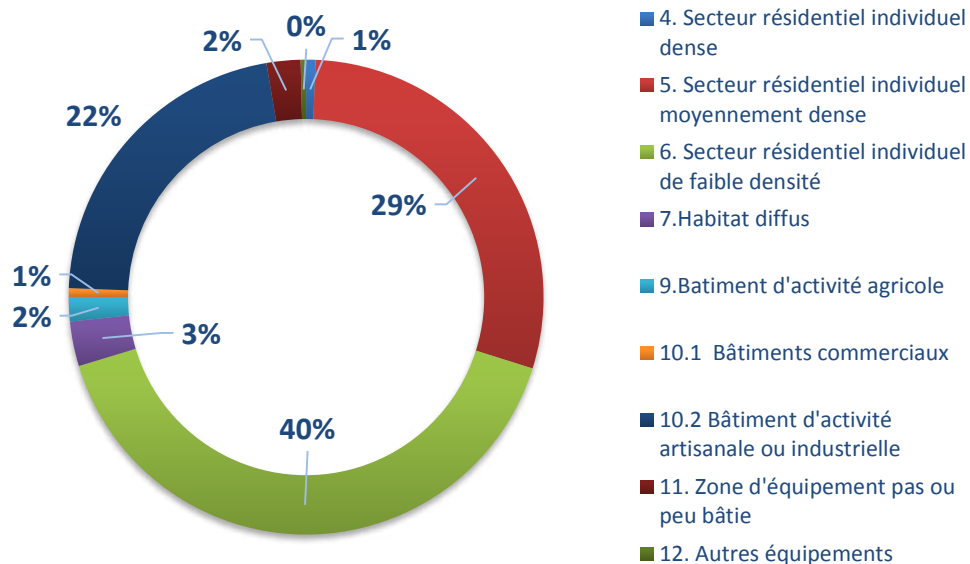
4. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4.1. Rappel de la consommation foncière des dix dernières années

Origine de la consommation foncière en %
(2007-2018)
Surfaces artificialisées



Destination de la consommation foncière en extension et en densification et mutation des espaces bâtis en %
(2007-2018)



➤ 250 hectares à destination de l'habitat

Nb : Analyse de la morphologie urbaine issue des catégories initiées par le CEREMA / Méthode NAFU

4. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4.2. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

4.2.1 Eléments de cadrage habitat

Afin d'être compatible avec le SCoT qui fixe une programmation depuis sa date d'arrêt (Décembre 2011), il est nécessaire dans la démarche d'analyser la consommation depuis cette date afin de déduire cette consommation de la programmation à horizon 2030.

Ainsi, il a été retenu la date du 1^{er} janvier 2012 pour calculer la consommation des espaces NAF en compatibilité avec le SCoT : depuis 2012 (jusqu'au 31 décembre 2018), il a été consommé 134,74 hectares sur le territoire d'Aunis Sud dont 111,4 ha à destination de l'habitat dont le projet de PLUi-H doit tenir compte dans la mobilisation de ses 2700 nouveaux logements à construire d'ici 2030 :

Surface en Ha	Surfaces naturelles	Surfaces agricoles	Surfaces forestières	Surfaces artificialisées totales	Densification des espaces bâtis	Total
	4,02	86,10	0,33	90,45	44,29	134,74

➤ Dont 111,4 ha à destination de l'habitat

- 75,6 ha en extension et 35,8 ha en densification

- **Programmation SCoT à horizon 2030 = 191 Ha pour l'habitat**
(en extension des espaces bâtis)
- **75,6 Ha déjà consommés depuis 2012**
- **Environ 115 Ha restants au maximum**

Surface en Ha	Enveloppe du SCoT en extension		Depuis 2012 (arrêt SCoT dec 2011) en extension
Aigrefeuille-d'Aunis	16,00	23,00	13,54
Anais	3,00	3,00	0,00
Ardillères	5,00	5,00	1,14
Ballon	5,00	5,00	1,01
Bouhet	4,00	4,00	0,71
Breuil-la-Réorte	2,00	2,00	2,11
Chambon	8,00	8,00	2,12
Chervettes	2,00	2,00	0,52
Ciré d'Aunis	7,00	7,00	9,27
Forges	7,00	7,00	0,55
Genouillé	5,00	5,00	2,34
Landrais	5,00	5,00	2,31
Le Thou	18,00	18,00	6,15
Marsais	5,00	5,00	1,79
Péré	4,00	4,00	0,17
Puyravault	6,00	6,00	0,44
Saint-Crépin	3,00	3,00	0,36
Saint-Georges-du-Bois	9,00	9,00	3,97
Saint-Mard	5,00	5,00	2,74
Saint-Pierre-D'Amilly	4,00	4,00	2,06
Saint-Saturnin-du-Bois	4,00	4,00	0,08
Saint-Germain-de-Marencennes	5,00	5,00	3,77
Saint-Laurent-de-la-Barrière	2,00	2,00	0,00
Surgères	31,00	38,00	12,77
Vandré	4,00	4,00	4,19
Virson	3,00	3,00	0,07
Vouhé	5,00	5,00	1,45
TOTAUX	177	191,00	75,62

restant en extension **115,38**

Le SCoT intègre également une marge de manœuvre foncière supplémentaire de 30 hectares à répartir de la manière suivante : 7 hectares par pôle (Surgères, Aigrefeuille)

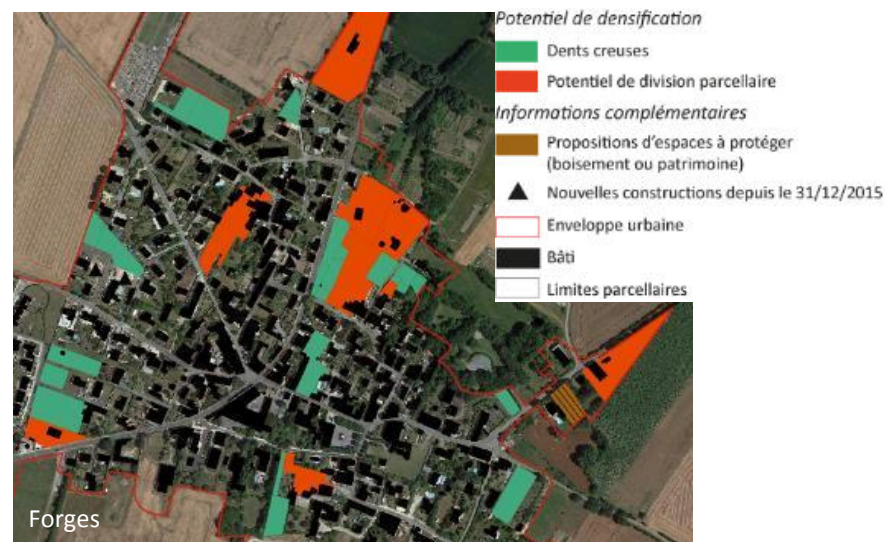
4.2. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

4.2.2 Analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis

Dans cette logique de rationalisation du foncier, il est également nécessaire d'analyser le potentiel de densification et de mutation au sein des espaces déjà artificialisés afin d'optimiser ces espaces en amont. Chaque parcelle au sein du tissu bâti a donc été analysée afin d'être comptabilisée ou non comme potentiel de densification en dent creuse ou division parcellaire.

L'ensemble des parcelles identifiées dans le cadre de l'analyse par méthode informatique ont également fait l'objet d'une analyse terrain et d'un retour des élus du territoire pour déboucher sur un classement 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



- Un potentiel théorique de 145 ha a été identifié sur le territoire de la CdC Aunis Sud (codes 3 et 4)
- Un potentiel réaliste de 60 à 65 hectares a été retenu, soit 50% car :
 - > le territoire connaît une assez forte rétention foncière, le marché y est très peu tendu, toutes les parcelles identifiées ne seront pas vendues et bâties d'ici 2030 (échéance du PLUi-H)
 - > les espaces bâtis se sont développés ces dernières années majoritairement sous forme de lotissements et laissent peu de possibilité de densification par dent creuse ou division parcellaire
 - > les phénomènes de divisions/comblements de dents creuses vont s'épuiser au sein de la tâche bâtie ancienne

4. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

4.2. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

4.2.3 Éléments de cadrage habitat par le SCoT du Pays d'Aunis

Le SCoT du Pays d'Aunis cadre le développement du Pays d'Aunis dont de la Communauté de Communes Aunis Sud à travers la programmation d'un nombre de logements (600 nouveaux logements/an) répartie de la manière suivante :

- 27% (soit environ 162 logements par an en moyenne) en densification du tissu urbain existant (urbanisation des dents creuses et divisions parcellaires, renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance).
- 73% (soit environ 438 logements par an en moyenne) en extension de l'urbanisation

Les 3 communes figurant dans le total de la Communauté de Communes Plaine d'Aunis sont : Ardillières, Ballon et Cîré-d'Aunis.

Programmation sur 20 ans	Programmation en logement sur 20 ans (non prescriptif)			
	Nbre logt par an	Nbre Total logt 20 ans	Dans tissu urbain existant	En extension de l'urbanisation
De l'ordre de 600 logements par an en moyenne				
Marais	40	800	270	530
Autres communes	82	1640	400	1240
Total CdC du Pays Marandais	122	2440	670	1770
Courçon	24	480	170	310
Autres communes	117	2340	590	1750
Total CdC du Canton de Courçon	141	2820	760	2060
Algreffeulle-d'Aunis	30	600	200	400
La Jarrie	22	440	150	290
Autres communes	168	3360	820	2540
Total CdC Plaine d'Aunis + 3 communes	220	4400	1170	3230
Surgères	58	1160	380	780
Autres communes	59	1180	290	890
Total CdC de Surgères	117	2340	670	1670
A affecter par le Comité de suivi dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT				
Total Pays d'Aunis	600	12000	3270	8730
		en %	27	73

- Tableau de programmation du nombre de logements sur la période SCoT (2012-2030) intégrant les 4 communes non membres du SCoT (en jaune) mais membres de la Communauté de Communes Aunis Sud :

	Programmation en logement sur 20 ans				Programmation en foncier en extension	
	Nb logements/an	Nb total logements/20 ans	Densification	Extension	Densité moyenne	Nb d'hectares
Aigrefeuille-d'Aunis	30	600	200	400	25	16
Anais	3	60	10	50	17	3
Ardillères	6	120	30	90	17	5
Ballon	6	120	30	90	17	5
Bouhet	4	80	20	60	17	4
Ciré-d'Aunis	8	160	40	120	17	7
Chambon	9	180	40	140	17	8
Forges	8	160	40	120	17	7
Landrais	6	120	30	90	17	5
Le Thou	20	400	100	300	17	18
Virson	3	60	10	50	17	3
Breuil-la-Réorte	2	40	10	30	17	2
Marsais	6	120	30	90	17	5
Péré	4	80	20	60	17	4
Puyravault	7	140	30	110	17	6
St-Georges-du-Bois	10	200	50	150	17	9
St-Germain-de-Marencennes	6	120	30	90	17	5
St-Mard	6	120	30	90	17	5
St-Pierre-d'Amilly	4	80	20	60	17	4
St-Saturnin-du-Bois	4	80	20	60	17	4
Surgères	58	1160	380	780	25	31
Vandré	4	80	20	60	17	4
Vouhé	6	120	30	90	17	5
Genouillé	6	120	30	90	17	5
St-Crépin	3	60	10	50	17	3
St-Laurent-de-la-Barrière	2	40	10	30	17	2
Chervette	2	40	10	30	17	2
TOTAL 23 communes :	220	4400	1220	3180	-	165
TOTAL Pays d'Aunis :	600	12000	3270	8730	-	470
TOTAL 27 communes :	233	4660	1280	3380	-	177

4.2. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

4.2.4 Eléments de cadrage économique

22% des espaces NAF consommés en extension entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2018 ont été à destination de l'activité économique soit environ 63 hectares.

Depuis 2012, l'activité économique a engendré sur le territoire une consommation foncière en extension des espace bâtis d'environ 9,1 hectares. Le SCOT du Pays d'Aunis fixe un plafond à 117 hectares pour les ZAE à vocation industrielles, artisanales, tertiaire et mixte. 4 hectares pour la ZACOM (zone d'aménagement commercial) de Surgères et 9 hectares sur les zones artisanales de proximité soit un total de 130 hectares de fonciers mobilisables d'ici 2030 en extension des espaces bâtis.

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



4.2. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

4.2.5 Analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis, vocation économie

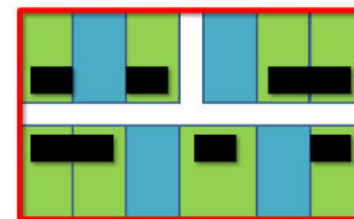
Depuis 2007, l'analyse de la consommation des espaces NAF a révélé que **18%** des surfaces consommées pour le développement économique ont été consommées en densification et mutation des espaces bâtis.

La Communauté de Communes a donc réalisé une analyse du potentiel de densification restant au sein des espaces bâtis à vocation économique du territoire d'Aunis Sud (ZAE de compétence communautaire mais également sites économiques « privés »). Sur la base de l'enveloppe bâtie identifiée pour l'analyse de la consommation des espaces NAF.

Le potentiel de densification et de mutation vise à identifier, les terrains libres au sein des ZAE existantes.

Définitions

- **Dent creuse** = terrain non bâti, équipé et accessible, situé entre 2 parcelles bâties



Méthode Communauté de Communes Aunis Sud :

- Sources des données : cadastre (DGFIP)
- Identification des Zones d'Activités Economiques publiques ou privées et des Sites Economiques d'Importance isolés + appui sur les zonages « Secteurs à vocation économique » définis au PLUi
- Prise en compte des dents creuses en cohérence avec la morphologie urbaine environnante.

4.2. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

4.2.5 Analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis, vocation économie

Les résultats :

- Un potentiel théorique d'environ 60 ha de dents creuses identifié
- Un potentiel réaliste de 20 à 25 hectares est retenu, soit 40% du potentiel de densification des secteurs économiques :

> le territoire connaît une assez forte rétention foncière,
 > une grande partie de ce foncier se situe au sein de PAE et est maîtrisé par des privés, dont des entreprises ne souhaitant pas nécessairement se séparer de leur foncier ;
 > du foncier disponible en quantité importante au sein de zones en perte d'attractivité et dont la commercialisation sera difficile

Surfaces disponibles en ha au sein des secteurs à vocation éco du PLUi		Propriété CdC	Propriété privée
Vouhé	<i>Le Cluseau</i>	2,12	
Saint Georges du Bois	<i>Les Chateliers</i>	0,3	
	<i>Fief Saint Gilles</i>	1,8	
	<i>Rue de l'Industrie</i>	0,9	
	<i>Vieux Fief Saint Georges</i>	1,3	0,2
	<i>Rue Eugène Biraud</i>		1,6
	<i>Rue de la Laiterie</i>		1,1
Forges	<i>Le Fief Magnou</i>	2,3	1,4
Surgères	<i>La Métairie</i>	2,9	0,3
	<i>ZI de l'Ouest</i>		4,1
	<i>Fief Barabin</i>	1,4	
	<i>Secteur Gare</i>		2,8
	<i>La Maladrie</i>		2,9
	<i>La Combe (PV + métha)</i>		8
Le Thou	<i>Fief Girard</i>	3	
Ciré d'Aunis	<i>Les Basses Varennes</i>		1,5
Aigrefeuille d'Aunis	<i>Les Grands Champs</i>		12,3
	<i>La Grosse Pierre</i>		3,9
Chambon			1,4
Marsais	<i>Les Longues Versennes</i>		1,5
Saint Saturnin	<i>Fief du Moulin</i>		0,7
TOTAUX		16,02	43,7
		60 hectares	

4.2. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi-H

4.2.6 Conclusion des éléments de constats habitat et économie

Au regard de l'analyse précédente, il est donc fixé par le SCoT du Pays d'Aunis une superficie restante de 115 hectares de foncier à mobiliser en extension des espaces bâtis pour l'ensemble des 27 communes de la CdC Aunis Sud et à **destination d'habitat**.

De plus, il est identifié un potentiel réel au sein des espaces bâtis d'environ 65 hectares (divisions parcellaires et dents creuses).

Ce foncier disponible, induisant un nombre de logements à travers des densités fixées par le SCoT, sera analysé au sein des Livres 1.7 et 1.9 démontrant la justification des capacités d'accueil et la compatibilité avec le scénario démographique initié par le SCoT.

Pour l'habitat en tenant compte de ce qui a déjà été consommé ces 10 dernières années, des perspectives démographiques fixées par le SCoT et par le scénario « fil de l'eau » du PLUi-H, des densités retenues par le SCoT parfois difficiles à atteindre sur les communes les plus rurales mais respectées par les élus d'Aunis Sud, ceux-ci ont travaillé avec un objectif initial de 25% de modération de la consommation des espaces NAF (Cf. PADD débattu en septembre 2017 par le conseil communautaire) pour atteindre finalement **un objectif de 40% de modération de la consommation de l'espace pour l'habitat** (Cf. livre 1.7 bilan de la capacité d'accueil du territoire à horizon 2030 et justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace).

Le SCOT fixe également des éléments de cadrage en terme de développement économique sur le territoire avec 130 hectares de fonciers à mobiliser pour les activités économiques sur la CdC Aunis Sud.

Avec environ 9 hectares de foncier déjà consommés depuis 2012, la collectivité dispose d'une enveloppe d'environ 120 hectares à mobiliser pour le PLUi-H au regard de sa compatibilité avec le SCoT. Néanmoins, au regard de la dynamique de consommation foncière relativement faible sur la période 2012-2018 et des importantes capacités foncières mises en avant précédemment, la stratégie en matière de développement économique s'avère nettement moins ambitieuse que les possibilités maximales offertes par le SCoT. Un objectif de densification des ZAE existantes viabilisées, couplées à une extension des ZAE de **80 hectares maximum** est défini dans le PADD, (Cf. livre 1.7 bilan de la capacité d'accueil du territoire à horizon 2030 et justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace).

L'analyse du nombre d'hectares projetés au sein du document pour le PLUi-H est illustrée dans le chapitre 1.7 « justification des capacités d'accueil ».

La modération de la consommation des espaces NAF à destination de l'activité économique pour le PLUi-H s'en tient au cadre du SCoT et ces perspectives, illustrant la politique volontariste mise en place sur la CdC, sont justifiées au sein du schéma intercommunal de développement des parcs d'activités économiques 2015-2025.

Pour les projets de développement autres que l'habitat ou l'économie, rappelons que la consommation des espaces NAF passée (2007-2018) a été de 6,7 ha en extension. Dans le cadre du PLUi-H, certains projets pourraient avoir un impact sur la consommation d'espaces NAF, seulement néanmoins en terme de modification de l'occupation du sol, restant en secteur agricole ou naturel (Cf. livre 1.6 justifications des règles et limites de zones).

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

5

**Synthèse de la justification des
choix retenus pour établir les OAP**

5.1. Le Programme d'Orientations et d'Actions

Le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes Aunis Sud en matière d'habitat pour la période 2020-2030. Il s'inscrit dans la continuité du PADD et se décline en 9 fiches actions thématiques et une fiche action transversale. Celles-ci répondent aux enjeux suivants :

- **L'enjeu d'accompagnement de la croissance démographique** : Aujourd'hui le territoire d'Aunis Sud connaît une croissance démographique soutenue en raison notamment de sa localisation aux portes de La Rochelle. Les communes rurales qui présentent d'importantes opportunités foncières à des prix abordables ont connu une forte urbanisation au détriment des centres-bourgs et centres-villes. Le POA décline les actions à mettre en œuvre en faveur d'un accompagnement de cette croissance résidentielle permettant de répondre aux besoins des ménages ;
- **L'enjeu de diversification et d'adaptation** répond aux dynamiques sociétales constatées sur le territoire : vieillissement de la population, décohobitation, divorces et séparations, report des ménages aux revenus plus modestes depuis le littoral vers les terres intérieures etc. Ces constats induisent de nouveaux besoins en logements et en hébergement à la fois d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif : volonté de l'intercommunalité de produire des logements de taille plus réduite pour des ménages aux besoins spécifiques (jeunes, seniors), des logements répondant aux besoins des familles en termes de typologie et de prix, une offre locative et en accession à des prix abordables pour répondre aux ménages caractérisés par une fragilité socio-économique et enfin des réponses adaptées aux besoins des Gens du Voyage souhaitant se sédentariser.

Le POA constitue les volet opérationnel de la stratégie habitat et intègre les éléments suivants :

- Les objectifs quantitatifs de de logements par commune et par segment et les financements de la CC Aunis Sud envisagés en appui à certains produits, permettant de concourir à la diversification de l'offre de logements ;
- Les préconisations en matière de produits à développer (typologies, formes urbaines, gamme de prix) permettant de répondre aux besoins des ménages locaux ;
- Les actions à mener en matière d'amélioration de la mixité sociale, à la fois au travers d'une meilleure répartition de l'offre sociale entre les communes et les quartiers, mais aussi par une amélioration des équilibres de peuplement ;
- La réponse aux besoins des ménages ayant des besoins spécifiques (hébergement, terrain d'accueil) ;

5.1. Le Programme d'Orientations et d'Actions

- Les actions et outils opérationnels en termes d'intervention sur le parc existant notamment concernant sa requalification et son renouvellement : résorption de l'habitat insalubre et indigne, rénovation du parc social, modalités de maintien à domicile pour les personnes âgées et handicapées ;
- Le développement durable avec des objectifs de réduction des déplacements par une plus grande mixité fonctionnelle et d'amélioration de l'efficacité thermique des logements (maîtrise des charges et lutte contre la précarité énergétique) ;
- Les actions en termes de développement d'outils adaptés à l'accession abordable à la propriété qui constituent un appui pour les ménages primo-accédants connaissant des difficultés dans la réalisation de leur projet immobilier ;
- Les objectifs en matière de politique foncière (veille, acquisitions, collaboration avec l'EPF) qui constituent le matériau de base des actions de développement de l'offre ;
- Les modalités de la gouvernance de la stratégie habitat : comment faire vivre le PLH en associant de façon organisée et efficiente les acteurs de la filière habitat et le décliner dans les communes ? Quels outils de coordination et de pilotage (cellule dédiée, ressources humaines) ? ;
- Le suivi et l'animation de la politique de l'habitat : organisation du suivi (instances, bilan, évaluations régulières...) ;
- La maquette financière à mettre en place : moyens alloués par actions (études et subventions, ressources humaines, mise en œuvre) et répartition en fonction des intervenants financiers.

➤ Traduction des objectifs du PADD dans le Programme d'Orientations et d'Actions

COMMUNES	Nombre de logements possibles en OAP	dont OAP en zone AU	dont OAP en zone U	Nombre de logements estimés en zone 2AU	Logements estimés au sein des espaces bâtis (dents creuses + divisions parcellaires)	Estimation totale de logements (OAP + potentiel)	Programmation totale d'ici 2030
Aigrefeuille d'Aunis	22	22		234	94	116	336
Anais	21	21			20	41	36
Ardillières	39	39			22	61	72
Ballon	57	57			18	75	72
Bouhet	67	55	12		12	79	60
Breuil-la-Réorte	35	35			28	63	48
Chambon	20	20		65	18	38	96
Chervettes	8	8			0	8	12
Ciré d'Aunis	54	44	10		18	72	72
Forges	101	101			21	122	120
Genouillé	35	35			27	62	72
Landrais	41	32	9		16	57	60
Le Thou	210	210			33	243	252
Marsais	50	30	20		51	101	84
Péré	44	44			17	61	36
Puyravault	57	53	4		35	92	72
Saint-Saturnin-du-Bois	25	25			35	60	48
St-Crépin	26	26		18	11	37	30
St-Germain-de-Marencenne	0				39	39	48
St-Georges-du-Bois	93	93			59	152	168
St-Laurent-de-la-Barrière	0				2	2	6
St-Mard	48	48			40	88	90
St-Pierre d'Amilly	28	28			26	54	48
Surgères	684	649	35		84	768	600
Vandré	20	20		7	14	34	42
Virson	45	45			16	61	60
Vouhe	63	63			3	66	60
Pôle majeur	684	649	35	0	84	768	600
Pôle secondaire	22	22	0	234	94	116	336
Pôle relais	357	347	10	0	148	505	540
Pôle de proximité	219	199	20	7	126	345	336
Autres communes	611	586	25	83	306	917	888
TOTAL Aunis Sud	1893	1803	90	325	759	2652	2700

La station d'épuration d'Aigrefeuille d'Aunis arrive à saturation. En ce sens, la Communauté de Communes et la Ville souhaitent maîtriser l'urbanisation de cette commune jusqu'en 2025 en adaptant les projets en extension. Une des cinq zones à urbaniser est ouverte dans le présent PLUi-H, les quatre autres sont conservées en réserves foncières 2AU (avec un potentiel d'environ 230 logements). Ainsi Aigrefeuille d'Aunis prévoit une croissance démographique plus importante sur la seconde partie du PLUi-H, en lien avec une hausse de la capacité de la STEP.

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

La localisation de ces secteurs d'OAP ont fait l'objet de nombreux échanges et ateliers avec les élus de la collectivité. Le cadrage avec le SCoT du Pays d'Aunis et la déclinaison de l'armature territoriale au sein du PADD du PLUi-H a permis de fixer l'enveloppe foncière disponible en extension des espaces bâtis comme expliqué précédemment dans le chapitre 2. Le choix stratégiques des futures zones de développement pour les communes s'est également basé sur un pré-cadrage environnemental (cf. évaluation environnementale du projet) rassemblant les contraintes environnementales les plus importantes pouvant exister sur les communes. L'objectif de spatialiser ces enjeux est de privilégier des sites où les impacts de l'urbanisation sont minimes sur l'environnement et où l'aménagement de ces zones via les Orientations d'Aménagement et de Programmation restreignent d'autant plus ces effets.

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre les centres bourgs / villages / hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement.

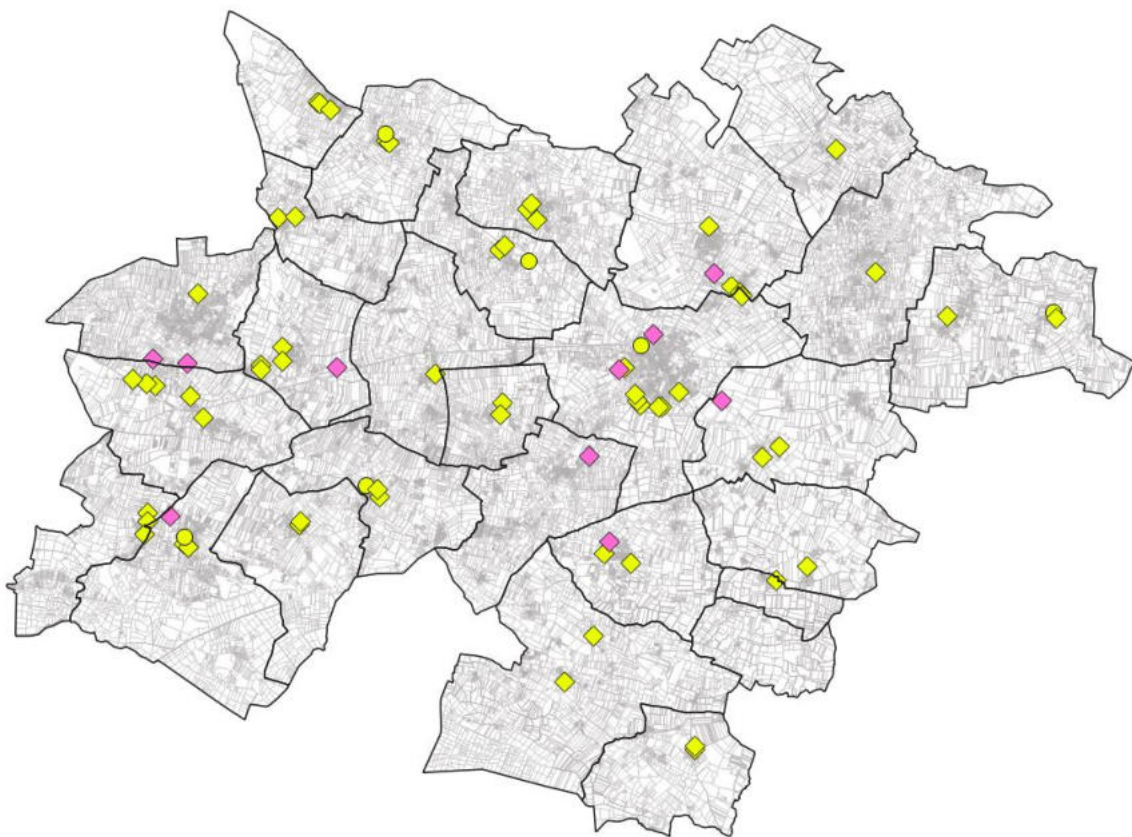
Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la Communauté de Communes Aunis Sud dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Ces OAP ont été réalisées en collaboration étroite avec les élus du territoire au cours d'ateliers. Leur grande connaissance du terrain a permis de cerner rapidement les enjeux de chaque zone et d'être au plus prêt de la réalité qui sera rencontré par le futur aménageur. De plus, le bureau d'étude environnement EVEN Conseil a aussi préconisé plusieurs aménagements sur les sites à enjeux environnementaux (cf. évaluation environnementale du projet).

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

- 65 OAP Habitat (jaune) dont 6 en zone U
- 10 OAP Economie (rose)



Commune	OAP ECO	OAP HABITAT	OAP HABITAT
	1AU	1AU	ZONE U
Aigrefeuille d'Aunis	18,2	0,92	
Anais		1,95	
Ardillières		2,33	
Ballon		4,06	
Bouhet		3,23	0,73
Breuil-la-Réorte		1,93	
Chambon		1,32	
Ciré d'Aunis	2,03	2,58	0,64
Forges	9,29	6,02	
Genouillé		2,38	
La Devise (Chervettes)		0,94	
La Devise (St-Laurent-de-la-Barrière)			
La Devise (Vandré)	0,64	1,25	
Landrais		1,94	0,58
Le Thou		10,49	
Marsais		2,79	1,61
Puyravault		3,22	0,37
Saint-Crépin		1,56	
Saint-Georges-du-Bois	10,96	5,02	
Saint-Mard	11,65	2,85	
Saint-Pierre d'Amilly		1,66	
Saint-Saturnin-du-Bois		1,47	
St-Pierre-la-Noue (Péré)		2,57	
St-Pierre-la-Noue (Saint-Germain-de-Marencenne)	1,59		
Surgères	17,93	28,06	1,43
Virson		2,98	
Vouhé		3,65	
TOTAL (ha)	72,2	97,17	5,36

5.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation d'habitat

Le territoire d'Aunis Sud a su privilégier un développement maîtrisé en extension du tissu urbain existant respectueux de l'environnement qualitatif qui entoure la collectivité.

Au regard de la connaissance du territoire par les élus et d'une répartition équilibrée de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sur tout le territoire de l'EPCI, les zones qui, pour la plupart sont constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur, resteront ouvertes dès l'approbation du PLUi-H

Néanmoins on pointe quelques particularités :

- OAP N°10 & 11 : Bouhet : L'échéancier de la partie Est de l'OAP (cf. LIVRE 5) prévoit une ouverture à l'urbanisation sous condition de réalisation de 80% du programme de l'OAP partie Ouest.
- OAP N°41 & 42: St-Crépin : L'échéancier de la partie Nord de l'OAP (cf. LIVRE 5) prévoit une ouverture à l'urbanisation sous condition de réalisation de 80% du programme de l'OAP partie Sud. De plus, une négociation avec le propriétaire de la parcelle A1289 sera nécessaire à la réalisation de la desserte.

Le chapitre suivant décrit l'ensemble des objectifs associées aux préconisations listées dans le Livre 5 du PLUi-H. Ces orientations, composées d'un schéma de principes, sont suivies par des recommandations reprenant les thèmes suivants :

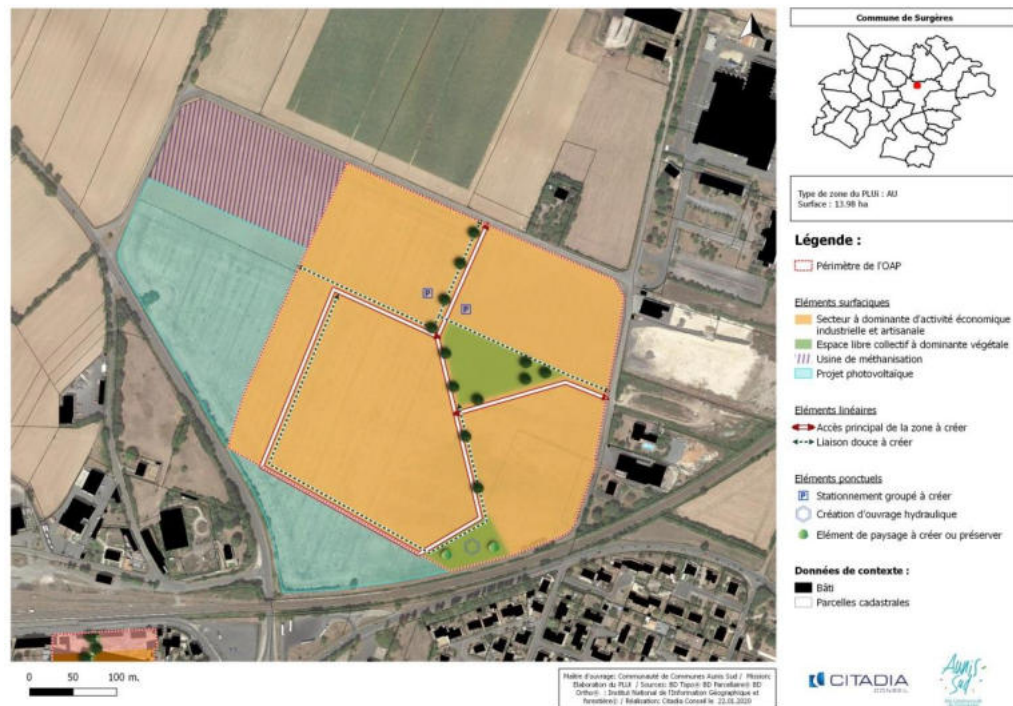
1. Schéma d'aménagement
2. Eléments de programmation
 - Mixité fonctionnelle
 - Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier
3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions
 - Principes de qualité architecturale
 - Principes patrimoniaux et paysagers
4. Qualité environnementale et prévention des risques
 - Continuités écologiques (réservoirs et corridors)
 - Gestion des eaux pluviales
 - Gestion des risques et des nuisances
 - Adaptation au changement climatique
5. Organisations des déplacements
 - Desserte des terrains par les voies (y compris mode doux)
 - Besoin en matière de stationnement
6. Réseaux
 - Eau potable
 - Assainissement des eaux usées
 - Électricité et télécommunications

5.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation économique

Les OAP à vocation économique sont structurées sur la même base que les OAP à vocation habitat, à savoir :

1. Schéma d'aménagement
2. Eléments de programmation
 - Mixité fonctionnelle
 - La vocation « commerciale »
 - La vocation mixte « artisanat et industrie »
 - La vocation réduite « artisanat »
3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
 - Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions
4. Qualité environnementale et prévention des risques
 - Continuités écologiques (réservoirs et corridors)
 - Gestion des eaux pluviales
 - Gestion des risques et des nuisances
5. Organisations des déplacements
 - Besoin en matière de stationnement
6. Réseaux
 - Eau potable
 - Assainissement des eaux usées
 - Électricité et télécommunications

Exemple de schéma d'aménagement sur une OAP à vocation économique



Le développement économique étant de compétence CdC, celui-ci garanti une maîtrise des programmes d'aménagement sur ces zones. Ainsi, il a été fait le choix de développer des préconisations communes à l'ensemble des zones 1AU dédiées aux activités économiques. Seule la mixité fonctionnelle diffère suivant le classement des zones en 3 catégories : la vocation « commerciale », la vocation mixte « artisanat et industrie », la vocation réduite « artisanat ». L'ensemble des interdictions et autorisations sur ces zones est à retrouver au sein du Livre 5.

5.5. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD

Orientations du PADD	Dispositions dans les OAP
Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire	Sur les secteurs d'OAP il est règlementé, de manière générale, de porter une attention sur le traitement paysager des secteurs de développement. Les franges avec les espaces agricoles doivent également être réfléchies afin de limiter les conflits d'usages et préserver la qualité de l'environnement paysager.
	La volumétrie et l'implantation doivent permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu environnant sans dénoter avec la morphologie des centres-villes ou le caractère rural des bourgs ruraux.
	Sur les secteurs d'OAP les plus importants il est recommandé d'adapter le stationnement au nombre de d'habitants supplémentaires attendu en prévoyant également du stationnement occasionnel supplémentaire.
	Il est privilégié le développement des liaisons douces dans les aménagements de voiries au sein des OAP les plus importantes et localisées à proximité des équipements et services communaux.
Principe 2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques	Les secteurs d'OAP à vocation économique ont des vocations identifiées afin de renforcer les dynamiques propres aux secteurs dominants sur les zones et favoriser les échanges.
	Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies dans l'optique de conserver un environnement de qualité
Principe 3 : Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat	Sur les secteurs d'OAP il est préconisé de diversifier les formes urbaines au sein des programmes d'aménagement afin de répondre à une demande variée et respecter les densités préconisées par le SCoT du Pays d'Aunis.
	Sur certaines communes identifiées au POA (Programme d'Orientations et d'Actions), il est envisagé sur le secteur d'OAP, la réalisation d'un pourcentage dédié au logement social au sein du programme.
	Les secteurs d'OAP sont majoritairement raccordés au réseaux d'assainissement collectif, en l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

6

Synthèse de la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire	Orientation 1 : Faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social et la préservation du patrimoine existant <i>Définir des formes urbaines de qualité afin de lutter contre la banalisation du paysage</i> <i>Constituer des espaces publics enrichissant les cœurs de villes et de villages, valorisant le patrimoine et le caractère rural</i> <i>Soigner les entrées de villes et de villages</i> <i>Organiser le développement urbain en lien avec les activités agricoles</i>	Minimum 27% des 2700 nouveaux logements (37% des ha nouvellement consommés) vont être construits directement au sein des espaces bâtis constitués. Ce qui signifie que maximum 73% des nouveaux logements et 67% maximum des nouveaux hectares (soit 105-110 ha) à horizon 2030 vont consommés des espaces naturels, agricoles et forestiers ; directement en accroche des espaces urbains d'ores et déjà constitués. Les densités retenues au SCoT (25 logements/ha en moyenne pour Surgères et Aigrefeuille d'Aunis ; 17 logements/ha pour les autres communes) sont retenues au sein du projet d PLUi-H, ce qui va permettre le développement d'une diversification des typologie de logements (individuel, individuel groupé, intermédiaires et collectifs). Des ratio (de manière générale 60/40 ou 70/30) inscrits au sein des OAP va forcer les porteurs de projets à prévoir des espaces de respiration, des espaces publics végétalisés pour conserver selon les cas 30 ou 40% de la surface totale du terrain d'assiette du projet en espaces perméables végétalisés. Les OAP sont assorties de recommandations qui mettent l'accent sur l'intérêt de concevoir au sein des nouveaux projets de nouvelles formes d'habiter laissant place à l'aménagement d'espaces collectifs de qualité. De nombreux emplacements réservés ont été conservés ou nouvellement insaturés pour aménager à terme de nouveaux espaces publics (places végétalisées, squares) au sein des quartiers d'ores et déjà constitués afin de recréer des espaces de respiration qualitatif et favoriser le lien social. Les éléments de patrimoine repérés pour le PLUi-H ne disposant pas de protection nationale, le règlement écrit du PLUi intègre un règlement spécifique comportant des règles propres à l'architecture traditionnelle locale à protéger au sein des centres-villes ou des centres-bourgs ou hameaux anciens constitués en zone agricole ou naturelle. Sur le document graphique 4.2..7 (plan du patrimoine bâti et paysager). Ce règlement décline trois niveaux de préservation : - niveau 1 : le site patrimonial de Surgères - niveau 2 : le patrimoine bâti caractéristiques des bourgs et hameaux anciens - niveau 3 : les extensions urbaines plus récentes et moins caractéristiques de l'Aunis. Les codes de l'architecture locale de l'Aunis sont par ailleurs rappelés au sein des OAP afin que les porteurs de projets puissent s'y référer et la collectivité la rappeler. Les communes ont décidé du niveau d'intérêt (et donc du degré de protection) des éléments qu'elles ont recensés. Des éléments de paysage bâtis plus ponctuels ont été repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (plan patrimoine 4.2.7) et sont soumis à des dispositions particulières pour conserver le caractère originel du bâti en cas d'extension, rénovation surélévation. À travers le règlement, il ne s'agit pas de figer ces éléments, mais bien de permettre des évolutions respectueuses des caractéristiques locales et d'encadrer leur réhabilitation

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire	Orientation 1 : Faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social et la préservation du patrimoine existant <i>Définir des formes urbaines de qualité afin de lutter contre la banalisation du paysage</i> <i>Constituer des espaces publics enrichissant les cœurs de villes et de villages, valorisant le patrimoine et le caractère rural</i> <i>Soigner les entrées de villes et de villages</i> <i>Organiser le développement urbain en lien avec les activités agricoles</i>	Au sein des périmètres ABF (Site Patrimonial Remarquable / sites classés-inscrits / périmètres Monuments Historiques), des zones patrimoniales degrés 1 et 2 ainsi que sur les bâtiments et espaces verts protégés identifiés au document graphique n°4.2.7 (règles de préservation du patrimoine bâti et végétal), les démolitions sont soumises aux permis de démolir (articles R421-26 et suivants du code de l'urbanisme). Sur la commune de Surgères, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP approuvée en 2007, en cours de révision et de transformation en mars 2019 vers un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) s'appliquent (les plans et règlements de la servitude d'utilité publique sont annexés au présent dossier de PLUi-H). Concernant la transition espaces bâti/espace agricole, le paysage est pris en compte via les schémas d'aménagement (OAP) pour les futures zones à urbaniser, notamment en créant des transitions paysagères (haies) entre le tissu urbain et les terres agricoles. Une attention particulière est également portée au sein des OAP à la prise en compte des circulations des engins agricoles et que celles-ci soient étudiées dans le cas de l'aménagement futurs. L'urbanisation doit s'adapter au monde agricole préexistant et limiter d'éventuels futurs conflits d'usage.
	Orientation 2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population <i>Renforcer le maillage des équipements de santé qui participent à l'attractivité du territoire</i> <i>Développer l'offre d'équipements culturels ...</i> <i>Développer et Mutualiser les équipements sportifs et de loisirs pour diversifier les pratiques</i> <i>Accompagner le développement de l'offre de formation sur le territoire</i> <i>Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire et renforcer l'offre de commerces de proximité</i>	Afin de renforcer les polarités majeures et les centralités de proximités sur l'ensemble du territoire en cohérence avec la cartographie du PADD présentant l'armature territoriale à renforcer, des espaces de développement commercial et des centralités urbaines commerciales ont été définis dans le PLUi qui encadrent le développement commercial par la localisation (secteur de mixité renforcée, linéaire commercial au sein des centres-villes et des centres-bourgs ; ZACOM de Surgères) et le dimensionnement des cellules commerciales (moins de 300m² hors ZACOM). Les fonctions d'équipement (scolaire, sportif, loisir, culture) sont vouées à se développer dans l'ensemble des zones constructibles de mixité renforcée et sommaire du PLUi-H afin de permettre leur maintien et affirmer leur rôle au sein d'une commune ou d'un quartier et sont assorties de règles souples facilitant l'implantation des équipements collectifs et services publics. Des emplacements réservés sont indiqués dès lors qu'il s'agit de préserver la possibilité de réaliser des équipements d'infrastructure notamment de mobilité (cheminement piétonnier, franchissement, ...) ou de superstructure (école, centre sportif, ...).

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire	Orientation 3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin d'offrir une alternative à la motorisation des ménages <i>Favoriser l'utilisation de modes de transports diversifiés pour les déplacements quotidiens</i> • <i>Développer les liaisons douces à toutes les échelles du territoire (au sein des communes et entre les communes) et principalement en direction des pôles structurants (commerces / équipements) et des gares afin de renforcer l'inter-modalité.</i> • <i>Renforcer les parcs de stationnement pour les vélos autour des équipements structurants</i> • <i>Accompagner le développement du co-voiturage</i> <i>Développer les transports en commun vers les principaux pôles et équipements structurants du territoire en s'assurant de la cohérence entre les liaisons</i>	Quand cela s'avère nécessaire, des emplacements réservés sont utilisées pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'élargissement de liaisons piétonnes, cyclables ou d'aires de stationnement. Il est à noter qu'une partie des aménagements prévus peuvent être réalisés sur des emprises ou des terrains publics et ne nécessitent pas de mobiliser des outils particuliers dans le PLUi-H. Les OAP sectorielles comportent un certain nombre d'orientations visant à encourager les modes actifs de déplacements, à réduire les coupures urbaines ou naturelles en prévoyant de nouvelles liaisons piétonnes ou Cycles. Elle contiennent également des ambitions en matière de gestion du stationnement pour favoriser les usages partagées de l'automobile ou les déplacements à pied ou à vélo. Les OAP ainsi que le règlement écrit des zones bâties comportent par ailleurs des prescriptions encourageant la bonne intégration paysagères des aires de stationnement comme par exemple la plantation d'arbres sur les aires de stationnement. Quand cela s'avère aussi nécessaire, des emplacements réservés sont utilisées pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'extension de nouvelles infrastructures de transports (liaison alternative au projet autoroutier A 831 entre Fontenay-Le-Comte et La Rochelle-Rochefort par exemple).

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire	Orientation 4 : Préserver et enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques <i>Assurer la protection des espaces naturels constituant des zones de richesses écologiques majeures (réservoirs de biodiversité)</i> <i>Préserver et renforcer la trame végétale existante sur l'ensemble du territoire</i> <i>Mettre en valeur les paysages de l'eau et préserver la ressource</i>	L'ensemble de la trame verte et bleue a été traduit au sein des zones agricoles, naturelles ou urbaines à travers l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Des dispositions réglementaires sont ainsi mises en place pour permettre l'adaptation des constructions existantes voire la constructibilité limitée de nouveaux bâtiments tout préservant voire restaurant les espaces écologiquement les plus significatifs et sensibles.
Principe 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire	Orientation 5 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants <i>Donner la priorité au développement urbain au sein ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes, afin de limiter les extensions de réseaux et d'optimiser les équipements d'assainissement collectifs existants</i> <i>Sécuriser la ressource en eau potable en protégeant les captages et leurs abords des pollutions diffuses</i> <i>Identifier et sécuriser les secteurs soumis au risque d'inondation</i> <i>Limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de nuisances sonores (réseau routier primaire, activités industrielles ou logistiques, silos agricoles, éoliennes)</i> <i>Accompagner les programmes d'optimisation de la collecte et de réduction du gisement de déchets ménagers résiduels</i> <i>Harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens</i> <i>Poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale</i>	Afin de lutter contre le changement climatique et pour améliorer le confort d'été des habitants, le règlement et les OAP du PLUi-H demande aux nouvelles constructions la réalisation d'un pourcentage minimum d'espaces végétalisés, souvent accompagné d'un pourcentage minimum d'espaces à réaliser en pleine terre. La transition espaces agricoles et espaces urbanisés est prise en compte via les schémas d'aménagement (OAP) pour les futures zones à urbaniser, notamment en créant des transitions paysagères (haies) entre le tissu urbain et les terres agricoles. Une attention particulière est également portée au sein des OAP à la prise en compte des circulations des engins agricoles et que celles-ci soient étudiées dans le cas de l'aménagement futurs. L'urbanisation doit s'adapter au monde agricole préexistant et limiter d'éventuels futurs conflits d'usage. L'ensemble des bâtiments agricoles connus en février 2020 est indiqué en annexe du PLUi-H afin de porter à la connaissance des porteurs de projets les éventuelles contraintes induites (règle de réciprocité). Les périmètres de protection autour des champs de captage d'eau potable afin de pouvoir préserver la qualité de la ressource ont été pris en compte dans les choix de zonage. Le PLUi-H comporte un plan graphique réglementaire s'appuyant sur la référence à l'article R151-34 afin d'encadrer la constructibilité en présence de zone inondable réglementée dans la partie « Dispositions Générales » du règlement écrit.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
Principe 2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques	Orientation 6 : Valoriser les conditions propices au développement économique <i>Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire</i> <i>Assurer ou favoriser une accessibilité rapide du territoire et lier les Parcs d'Activités Economiques aux pôles gares</i> <i>Développer les services au sein du maillage économique</i> <i>Conserver et communiquer sur la disponibilité foncière à des prix compétitifs</i> <i>Renforcer le réseau numérique sur le territoire</i> <i>Développer de nouvelles filières économiques impulsées par un cadre de vie de qualité</i> <i>Permettre le développement des activités primaires génératrices d'emplois, créatrices de valeur ajoutée pour le territoire en assurant une gestion des espaces</i>	Plusieurs types de zonages économiques ont été créés afin de répondre aux besoins d'identification et de spécification des activités économiques par zones : • Secteurs à vocation d'activités économiques mixte (artisanat et industrie) • Secteurs à vocation d'activités artisanales • Secteur de zone d'activité commerciale (ZACOM de Surgères) Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans l'ensemble des zones d'activités économiques, mais également au sein des zones urbaines multifonctionnelles. Elles sont autorisées mais limitées dans les secteurs d'habitat résidentiel, autant que l'artisanat (autorisé sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage).
	Orientation 7 : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire <i>Pérenniser et préserver les outils de production agricole et sylvicole</i> <i>Préserver les paysages agricoles caractéristiques, des plaines céréalières et des marais</i> <i>Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification en centre-bourg</i> <i>Accompagner les transitions paysagères</i>	Le zonage du PLUi-H avec la délimitation de la zone agricole A et de la zone Naturelle permet de protéger la vocations des territoires considérés. La délimitation de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permet d'encadrer les constructions et usages des sols isolés dans les zones agricoles et naturelles et qui ne sont pas en phase avec la vocation de ces zones. Un des STECAL créé favorise au regard de projets connus la diversification d'une exploitation agricole en activité. Afin d'accompagner la diversification agricole, certains bâtiments repérés pour leurs caractéristiques architecturales locales sont également identifiés Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, pour changer de destination, notamment à destination de l'habitat et donc de chambre d'hôtes (complément aux revenus de l'exploitant). Au sein des recommandations écrites associées aux OAP, il est préconisé de porter une attention particulière au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel. Plus précisément : « Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole » Une attention particulière est également portée au sein des OAP à la prise en compte des circulations des engins agricoles et que celles-ci soient étudiées dans le cas de l'aménagement futurs. L'urbanisation doit s'adapter au monde agricole préexistant et limiter d'éventuels futurs conflits d'usage.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons règlementaires
Principe 2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques	Orientation 8 : S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique <i>Poursuivre la communication sur le potentiel touristique existant</i> <i>Valoriser les spécificités patrimoniales historiques et économiques</i> <i>Soutenir la création d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, campings, hôtels)</i> <i>Proposer une offre de restauration adaptée aux touristes</i> <i>Permettre le développement du tourisme d'affaire</i> <i>Renforcer l'offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques</i> <i>Faciliter le maillage d'équipements touristiques pour proposer des circuits clés en main</i> <i>Prendre en compte la perception du paysage depuis le réseau routier principal (une des vitrines de l'Aunis)</i>	L'accompagnement du développement touristique passe dans le PLUi-H par : • l'identification de certains projets en zone agricole ou naturelle (changements de destination de certains bâtiments voué accueillir des chambres d'hôtes, aménagement d'aires naturelles de camping, valorisation du lac de Frace par le renforcement des équipements et notamment parking, etc.) • la protection du patrimoine bâti traditionnel local • le maillage en liaisons douces du territoire Le règlement des zones urbaines de mixité renforcée et mixité sommaires permet la réalisation d'hébergement touristique et les construction à vocation de restauration (support à l'itinérance touristique). Également, au sein des STECAL « tourisme et activités de loisirs », sont autorisés les constructions et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. Sur l'ensemble du territoire, quand cela s'avère nécessaire, des emplacements réservés sont utilisées pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement ou l'élargissement de liaisons piétonnes, cyclables ou d'aires de stationnement participant à l'itinérance touristique.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.1. Présentation sommaire des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre des orientations du PADD

Axe du PADD	Orientations et sous-orientations du PADD	Principales déclinaisons réglementaires
Principe 3 : Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat	Orientation 9 : Soutenir le développement résidentiel pour une ruralité vertueuse <i>Poursuivre l'accueil de familles tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel</i> <i>Accompagner les propriétaires-occupants et bailleurs dans la rénovation, notamment thermique et énergétique, de leur logement</i> <i>Améliorer globalement l'attractivité des centralités pour créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance</i> Orientation 10 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement <i>Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés</i> <i>Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale</i> <i>Lutter contre la sous occupation dans les parcs privés et publics</i> <i>Maîtriser les prix immobiliers et fonciers</i> <i>Développer les solutions de logements et d'hébergement spécifiques aujourd'hui manquants sur le territoire</i>	Au regard des tendances démographiques passées et en compatibilité avec le SCoT, le PLUi-H est établi sur une croissance démographique fil de l'eau depuis 1999. Cf. cartographie chapitre 1.3 du présent rapport : l'ensemble des caractéristiques de chacune des communes du territoire a été analysé et chacune des communes a été intégrée dans une classification afin d'établir sa position dans l'armature territoriale en compatibilité avec celle initiée par le SCoT identifiant la commune de Surgères comme polarité centrale du territoire et Aigrefeuille d'Aunis comme pôle secondaire. A partir de cette armature territoriale et en cohérence avec le SCoT (cf. justifications chapitre 1.4 du présent rapport), il a été affecté un nombre de logements théorique à produire par catégorie de commune et donc un nombre d'hectares à consommer : il est ainsi envisagé 22% de la production de logements sur le pôle majeur de Surgères, 12% sur le pôle secondaire d'Aigrefeuille d'Aunis, 20% sur les pôles relais, 12% sur les pôles de proximité et 33% sur les autres communes (cf. justifications du POA / chapitre 1.4 du présent rapport). En complément des objectifs de production « tous logements », la réponse à apporter face au renouvellement croissant des demandes de logements sociaux s'accorde avec une répartition équilibrée de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire intercommunal. Tenant compte de ces constats et orientations, le PLUi valant programme local de l'habitat fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux par typologie de commune (en cohérence avec la définition de l'armature territoriale (cartographie PADD), intégrés ainsi aux principes d'orientation d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs stratégiques du développement résidentiel du territoire. La question des populations spécifiques est également prise en compte à travers l'identification sur l'ensemble du territoire de terrains familiaux répondant aux critères du SDGV 2018-2024 permettant d'accompagner la sédentarisation de 15 nouvelles familles des gens du voyage : zonage spécifique STECAL « gens du voyage en zone A ou N. Y sont autorisées : • Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, • Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune d'Aigrefeuille d'Aunis présente également la volonté de la commune de développer des logements spécifiques aux besoins des personnes âgées.

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement (pièce n°4 du dossier de PLUi-H)

6.2.1 Eléments de cadrage

Les élus du territoire d'Aunis Sud ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et à la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

La collectivité s'est donc lancée dans la mise en application d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N vise à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, ...). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

LE RÈGLEMENT

Graphique



- Zone Urbaine = **U**
- Zone à Urbaniser = **AU**
- Zone Agricole = **A**
- Zone Naturelle = **N**

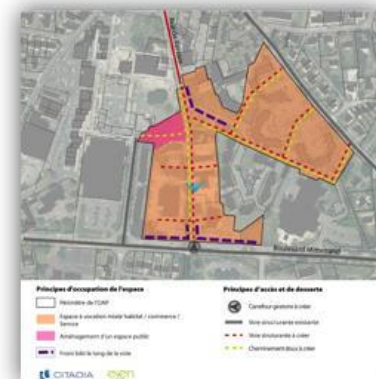
Ecrit



- Quels **types de construction** sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'**aspect extérieur** ?
- Quelle **hauteur** peut avoir la construction ?



Orientations d'Aménagement et de Programmation



- **Orienter** l'aménagement futur
- **Maîtrise foncière** de la collectivité ou non

6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2. Organisation générale des pièces du règlement (pièce n°4 du dossier de PLUi-H)

6.2.2 Composition du règlement graphique

Le règlement du PLUi-H d'Aunis Sud décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) au travers d'un document graphique.

Le dossier du PLUi-H comprend plusieurs plans graphiques valant règlement venant renforcer la lisibilité des règles écrites associées au territoire. Ce règlement se compose de différents plans suivant :

1. Un plan du zonage réglementaire (définissant les zones U/AU/A et N)
2. Un plan de la mixité des fonctions
3. Un plan de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
4. Un plan de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
5. Un plan de l'emprise au sol des constructions
6. Un plan des hauteurs des constructions
7. Un plan patrimoine
8. Un plan TVB
9. Un plan des risques
10. Un plan des emplacements réservés
11. Un plan informatif / environnement (aléas remontées de nappe et retrait gonflement des argiles)

6.2. Organisation générale des pièces du règlement (pièce n°4 du dossier de PLUi-H)

6.2.3 Composition du règlement écrit

Le document écrit fixe les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal, à l'exception des secteurs d'OAP en zone U et 1AU régies par la pièce n°4 du présent dossier de PLUi-H au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme . Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par les documents graphiques.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

7

**Synthèse de l'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) STECAL inclus	Zone naturelle (N) STECAL inclus
2 231 ha	170 ha	15 ha	37 974 ha	6 261 ha

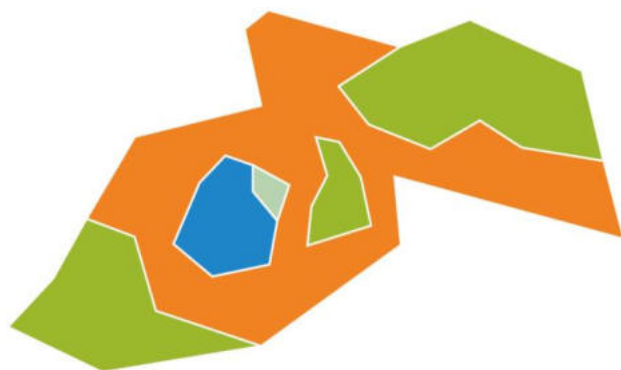


Schéma pédagogique de la délimitation des 4 zones possibles dans un PLUi-H



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	1472,25
Secteur à vocation résidentielle prédominante	286,59
Secteur de développement habitat (1AU)	97,03
Secteur économique	424,82
Secteur de développement économique (1AU)	72,66
Secteur à vocation touristique	2,83
STECAL Diversification agricole en zone A	4,85
STECAL lié à l'aérodrome en zone A	4,31
STECAL Energies renouvelables en zone A	16,32
STECAL Equipements publics en zone A	2,31
STECAL Economie en zone A	6,91
STECAL Tourisme en zone N	6,11
STECAL Tourisme en zone A	19,02
STECAL Gens du Voyage en zone N	0,11
STECAL Gens du Voyage en zone A	5,21
STECAL Habitat en zone A	67,83

7.2 Bilan du nombre de logement attendu en densification et extension des espaces bâtis

	hectares	logements	densité moyenne retenue en logts/ha
Secteurs OAP habitat en extension (1AU)	97,02	1803	18,58
Parcelles en zone urbaine en extension	5,74	69	12,02
Secteurs 2AU en extension	14,7	325	22,10
Secteurs OAP en densification*	5,36	90	16,79
Potentiel réel en dents creuses + divisions	63,00	758	12,03
	185,82	3045	16,38

> 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

172	2710
-----	------

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

% en extension
% en densification

59,7%	69,3%
40,3%	30,7%

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

Synthèse

117

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

2710 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 d'environ 40%** de la consommation d'espace en comparaison des 10 dernières années

> Nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier = 117 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).

7.3 Adéquation entre le nombre de logement attendu 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 90 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 1803 nouveaux logements attendus, en extension, au sein des secteurs OAP en zone 1AU
 - Environ 325 logements potentiellement attendus, en extension, au sein des secteurs 2AU sous réserve de modification du PLUi-H
- Soit environ 3 045 nouveaux logements potentiellement attendus sur la CdC Aunis Sud d'ici 2030 dont 1803 au sein des zones 1AU

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 3 045 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 117 ha mobilisables en extension (incluant une zone très hypothétique de 12,5 ha à Surgères) et est donc compatible avec les préconisations du document 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.

7.4 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 », mais tenant compte des objectifs du PADD de densification des ZAE existantes, le PLUi-H affiche une superficie d'environ 80 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
- 80 hectares en extension inscrits au PLUi au regard des disponibilités foncières demeurant existantes et de l'ambition de sobriété foncière de la CdC

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 80 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 60 ha sur 80 ha seront réellement proposés à la commercialisation. En effet, environ 25%, soit 20 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 développé 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. Cette importante politique de développement permettra à la CdC de bénéficier de réserves foncières, de possibilités de compensations et de terrains au positionnement adapté par rapport à la réalité de la dynamique économique du bassin d'emploi ;

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 52 ha (point 1) une surface de 35,5 ha représente 70% du potentiel à commercialiser sur 10 ans.

Les 30% 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 collectivité, 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

Les 80 hectares de foncier économique en extension résultent d'une ambition politique de sobriété foncière couplée à une dynamique économique soutenue et réelle. Il s'agit donc de trouver l'équilibre entre les besoins des entreprises, nécessitant du foncier, parfois de taille significative, au regard de la saturation des zones d'activités des territoires voisins et de l'attractivité de la CdC (infrastructures, niveau de desserte, services...) et l'ambition communautaire de création de pôles urbains structurés et structurants (cf. armature territoriale définie au PADD).

Aussi, les besoins en extension ont été définis en tenant compte :

1. **Des potentiels fonciers existants** à la date d'arrêt du PLUi-H au sein des « secteurs économiques » (publics ou privés). Ce potentiel est estimé à 60 hectares environ. Néanmoins, la CdC ne peut considérer l'intégralité de ces disponibilités foncières comme un potentiel d'aménagement au cours des 10 ans à venir et ce, pour les raisons suivantes :
 - Des parcelles difficilement commercialisables au regard de leur configuration (positionnement en retrait des axes de circulation, configuration géographique inadaptée (topographie, forme de la parcelle...) ;
 - Des parcelles difficilement commercialisables au regard du déficit d'attractivité de la zone au sein de laquelle elles se situent (zones anciennes, parfois dégradées...). L'enjeu prioritaire de ces zones est la requalification et la résorption des friches existantes avant d'envisager toute implantation nouvelle sur une parcelle libre ;
 - Des parcelles non maîtrisées par la collectivité soit car il s'agit de zones économiques privées, soit car des réserves ont été constituées par des entreprises autour de leur site actuel, sans pour autant que celles-ci n'aient de projets de développements.

Les éléments ci-dessus conduisent à considérer que la commercialisation dans les 10 ans à venir de **40%** des parcelles économiques disponibles actuellement constitue un objectif réaliste.

Aussi, le PLUi-H de la CdC pose l'hypothèse d'une consommation foncière de l'ordre de **20 à 25 hectares** en densification des secteurs économiques existants définis au PLUi-H.

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

Aussi, les besoins en extension ont été définis en tenant compte :

2. **De la stratégie économique communautaire** : si l'ambition du PLUi-H demeure la préservation d'une identité et d'un cadre de vie de qualité sur l'ensemble du territoire communautaire, un développement résidentiel marqué, tel que celui observé au cours des années 2000 conduirait nécessairement à l'affaiblissement de la CdC si celui-ci ne s'accompagne pas d'une offre d'emploi à destination des actifs du territoire. Il s'agit en effet de répondre au desserrement de l'économie globale de l'Ouest du Département, contrainte dans ses possibilités sur le territoire de la CDA mais également de permettre aux communes de développer une offre artisanale de proximité, vectrice d'emploi et d'attractivité (niveau de services) ;
3. **De la volonté de modération de la consommation d'espace à un niveau global** : si le PADD affiche un objectif de modération de la consommation d'espace de l'ordre de 40% pour le développement de l'offre résidentielle, il semble plus délicat de viser une modération équivalente en matière de développement économique et ce, pour les raisons suivantes :
 - Une consommation foncière modérée sur la période précédant l'arrêt du PLUi-H au regard de difficultés foncières sur des sites stratégiques, difficultés aujourd'hui partiellement levées (procédures d'acquisition longues et complexes) ;
 - L'attente de la réalisation du schéma de développement économique communautaire (2015) permettant d'acter les axes stratégiques de développement et le positionnement des zones majeures à renforcer ;
 - La plus grande difficulté à calibrer les besoins fonciers au regard des implantations. Si pour l'habitat, la programmation peut tout à fait être raisonnée en nombre de logements (densité de logements à l'hectare), il est différemment en matière de développement économique. Certains projets nécessitent en effet de grandes surfaces (sans pour autant générer un nombre conséquent d'emplois directs mais en ayant souvent des retombées indirectes significatives pour des territoires ruraux comme celui de la CdC). Aussi, des ensembles fonciers de superficie significative doivent être conservés dans des endroits précisément ciblés et notamment sur les polarités fléchées dans l'armature territoriale → Surgères, Aigrefeuille...
 - Cette volonté de limitation de la consommation foncière à un niveau global doit être mise en perspective de la baisse de la production de logements sur la période analysée (période 2007-2018)

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

Aussi, les besoins en extension ont été définis en tenant compte :

4. **De la réalité du terrain** : Certaines zones initialement envisagées ne répondent pas, au regard de leur configuration, à l'objectif d'un urbanisme de qualité : impact paysager, urbanisation linéaire...



Période passée (analyse de la conso d'espace sur 2007-2018) → 12 ans				Période d'application du PLUi-H (2019-2030) → 12 ans			
Consommation totale (ha) (densification + extension)		Rythme annuel de consommation foncière (ha / an)		Consommation totale (ha) (densification + extension)		Rythme annuel de consommation foncière (ha / an)	
Habitat	Economie	Habitat	Economie	Habitat	Economie	Habitat	Economie
250	78	20,8	6,5	172	103	14,3	8,6
328 <i>Pour 1 863 logements réalisés sur 2007-2017</i>		27,3 <i>Pour 169 logements / an</i>		275 <i>Pour 2 700 logements programmés</i>		22,9 <i>Pour 225 logements / an</i>	
				Une réduction de 15 % de la consommation foncière par rapport à la période de référence et un objectif de production de logements de + 33 % par rapport à la période de référence.			

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

8

Synthèse de l'Evaluation Environnementale

Les incidences du PLUi-H sur l'environnement et les mesures prises pour les supprimer ou les atténuer

- **Les paysages et le patrimoine bâti**

Le PLUi-H prévoit d'accueillir des habitants et activités supplémentaires et envisage donc de réaliser de nouvelles constructions. Ainsi, bien qu'il s'attache à promouvoir une stratégie de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, à limiter le mitage et la fragmentation des grands paysages et à identifier la majorité d'entre eux en zones naturelle ou agricole, une certaine imperméabilisation est inévitable.

Les extensions urbaines ont été localisées en dehors des grands paysages les plus remarquables (vallons humides, marais mouillés, marais desséchés...) et en continuité des espaces bâtis existants. Elles sont en grande partie positionnées sur des espaces agricoles, qui constituent toutefois une entité paysagère majeure. Néanmoins, les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces zones s'attachent à garantir leur intégration dans le contexte local architectural et paysager et à assurer la qualité paysagère des opérations (intégration d'espaces publics végétalisés, d'espaces de nature, de haies...).

Le PLUi-H porte une attention particulière à la prise en compte des caractéristiques urbaines et architecturales identitaires. Ainsi, il définit au travers d'un plan dédié, le plan patrimoine, différents « degrés » de règles. Celles-ci sont, en fonction de la qualité des espaces constitués, plus ou moins strictes en matière de respect des composantes architecturales locales.

En outre, le PLUi-H permet de préserver les éléments constitutifs du patrimoine vernaculaire, traditionnel et paysager en leur apportant une protection spécifique au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, qui empêche leur destruction ou leur altération.

Les incidences du PLUi-H sur l'environnement et les mesures prises pour les supprimer ou les atténuer

- **La Trame verte et bleue**

Le PADD retranscrit parfaitement les enjeux relatifs à la Trame verte et bleue identifiés dans l'état initial de l'environnement, notamment en inscrivant la volonté de préservation et de mise en protection réglementaire des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Le projet d'aménagement inscrit également la volonté de maintien et de développement de l'activité agricole sur le territoire du PLUi-H, identifiée comme élément à enjeu pour la Trame verte et bleue et les paysages. Par ailleurs, la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que le développement raisonné de l'urbanisation sont également des enjeux liés à la Trame verte et bleue qui sont inscrits comme ambitions fortes du PADD en matière de préservation de l'environnement.

Au-delà du classement en zone naturelle (zone N) des principaux éléments naturels tels que les boisements, les vallées bocagères des cours d'eau et les marais mouillés, ainsi que du classement en zone agricole (zone A) des milieux cultivés et des prairies, de nombreux outils réglementaires sont mobilisés pour protéger les éléments les plus remarquables de la TVB. Il s'agit notamment d'Espaces boisés classés (EBC), mais également de la protection via les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme des éléments terrestres et aquatiques d'intérêt pour les continuités écologiques. Sont ainsi protégés de l'urbanisation les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les corridors aquatiques, les zones humides, mais également des éléments plus localisés tels que des espaces verts, des haies ou des arbres remarquables (jouant un rôle paysager et/ou écologique). L'ensemble des éléments remarquables identifiés au sein de l'état initial de l'environnement est ainsi reporté au zonage du PLUi-H et fait l'objet de protections appropriées. En effet, les règles associées à ces espaces permettent de limiter fortement les possibilités de construction sur ces secteurs d'intérêt pour la Trame verte et bleue, limitant ainsi les potentielles incidences négatives sur la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire d'Aunis Sud.

L'analyse des secteurs de développement a permis d'intégrer la prise en compte des éléments de Trame verte et bleue afin d'éviter et/ou de réduire les potentielles incidences sur l'environnement de la mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. Concernant la Trame verte et bleue, les enjeux identifiés sur les secteurs de développement concernaient essentiellement la présence de zones hydromorphes, ainsi que la perte de milieux agricoles ou semi-naturels. La plupart des enjeux ont pu être évités via la préservation au sein des schémas de principe d'aménagement (Orientations d'aménagement et de programmation) de plusieurs éléments de Trame verte et bleue : préservation ou recréation de haies, préservation d'un recul non imperméabilisé par rapport aux fossés et ruisseaux, préservation d'arbres remarquables, etc. Les incidences résiduelles après application de mesures de réduction sont globalement jugées nulles à faibles sur la Trame verte et bleue.

Les incidences du PLUi-H sur l'environnement et les mesures prises pour les supprimer ou les atténuer

- **La ressource en eau**

La hausse démographique envisagée dans le cadre du PLUi-H Aunis Sud va inévitablement augmenter les besoins en eau potable et les volumes d'effluents à collecter.

Toutefois, le territoire devrait en 2030 être en capacité de couvrir ses besoins en eau potable. Il pourrait néanmoins faire face à un déficit en période de pointe de consommation, ce qui révèle la nécessité d'économiser l'eau.

Notons que le PLUi-H s'attache bien à garantir la protection de la ressource destinée à la production d'eau potable.

De plus, le projet de développement retenu est adapté à la capacité résiduelle des stations d'épuration du territoire, à l'exception de celle d'Aigrefeuille d'Aunis. Cette dernière, qui prend en charge les effluents des communes d'Aigrefeuille d'Aunis, Croix-Chapeau, La Jarrie, Saint-Christophe et Clavette, arrive en effet à saturation et pourrait être amenée à gérer des effluents supplémentaires - des secteurs de projet sont en effet prévus sur la commune d'Aigrefeuille, la seule sur le territoire d'Aunis Sud. L'aménagement des secteurs de développement sur cette commune est, afin d'éviter toute accentuation du phénomène de saturation, conditionnée à la mise en capacité de la station à accueillir les effluents supplémentaires.

Le classement des zones à urbaniser a été envisagé au regard des capacités des stations d'épuration et des possibilités de raccordement aux dispositifs d'assainissement collectif (et aux réseaux d'eau potable). Si des dispositifs d'assainissement autonome sont prévus sur les secteurs qui ne peuvent à l'heure actuelle être raccordés au réseau d'assainissement collectif, ils devront être conformes aux normes en vigueur.

Par ailleurs, la mise en œuvre du projet de PLUi-H va engendrer une certaine imperméabilisation, et par là même une hausse du volume des eaux de ruissellement à gérer. Cependant, le PLUi-H prend des dispositions afin de limiter celui-ci. Ainsi, il s'attache à préserver les milieux les plus stratégiques vis-à-vis du ruissellement pluvial et du risque inondation (zones humides et abords des cours d'eau notamment) et à assurer la prise en charge des eaux pluviales (par les réseaux dédiés ou des dispositifs de gestion alternative).

Les incidences du PLUi-H sur l'environnement et les mesures prises pour les supprimer ou les atténuer

- **Les risques et les nuisances**

Le risque inondation est le risque le plus impactant sur le territoire d'Aunis Sud. Il est principalement lié aux phénomènes de remontées de nappes et de débordement des cours d'eau. Le PLUi-H prend des dispositions afin de limiter l'exposition à ce risque. Ainsi, il s'attache à préserver les zones d'expansion des crues, les zones humides et les abords des cours d'eau principaux, à limiter les volumes de ruissellement d'eaux pluviales et à encourager leur gestion ainsi qu'à limiter l'urbanisation dans les secteurs les plus sensibles. A titre d'exemple, il interdit toute nouvelle construction à destination de l'habitat dans les zones concernées par un élément de connaissance du risque inondation (Atlas des Zones Inondables ou étude hydraulique), à l'exception des zones urbaines concernées par une zone exceptionnellement inondée, leur conférant ainsi une portée réglementaire.

Par ailleurs, les choix de développement portés par le PLUi-H limitent l'exposition de la population aux risques de feu de forêt, de mouvement de terrain et technologiques. En effet, peu de zones à urbaniser sont concernées par ceux-ci : 3 zones sont situées en zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles et 2 zones sont traversées par des canalisations de gaz. De plus, le règlement veille à limiter la proximité des installations engendrant des risques ou des nuisances aux zones d'habitation.

D'autre part, 11 zones à urbaniser sont situées à proximité d'axes de transport bruyants et 19 sont situées à proximité d'exploitations agricoles, source de nuisances sonores mais également olfactives.

Le PLUi-H prévoit toutefois des dispositions visant à limiter l'exposition à ces nuisances nuisances, que ce soit en zone urbaine, à urbaniser, naturelle ou agricole. Ainsi, il prévoit un recul des constructions par rapport aux principaux axes bruyants et précise dans son règlement que, sauf dérogation spécifique, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à proximité des bâtiments agricoles. De plus, en favorisant la pérennisation voire le développement d'espaces de nature en ville, il permet de préserver des zones de calme.

Notons également que le PLUi-H s'attache à favoriser et à essaimer la connaissance des risques du territoire. Il a ainsi réalisé deux plans spécifiquement dédiés à la visualisation des risques (l'un à portée réglementaire et l'autre à visée informative).

Les incidences du PLUi-H sur l'environnement et les mesures prises pour les supprimer ou les atténuer

- **Le bilan et les choix énergétiques**

La croissance démographique envisagée dans le cadre du PLUi-H Aunis Sud va inévitablement s'accompagner d'une augmentation du parc automobile et des déplacements réalisés selon ce mode et donc des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liés. Toutefois, afin de limiter ce phénomène, le PLUi-H promeut les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, modes actifs, covoiturage,...). De plus, en appliquant des principes de développement et d'organisation du territoire permettant de maintenir un tissu urbain dense, il vise à rapprocher les différentes fonctions et limite donc les besoins en déplacements.

Cependant, la densification envisagée dans le cadre du PLUi-H risque d'engendrer un accroissement du phénomène d'îlot de chaleur urbain qui diminue le confort climatique des espaces urbains. Toutefois, afin de limiter celui-ci, le PLUi-H prévoit, au travers du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, à maintenir des espaces de nature en ville.

La hausse démographique et la construction de logements neufs projetées dans le cadre du PLUi-H vont induire une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur du résidentiel. Le PLUi-H prend cependant des dispositions pour limiter celle-ci. Il encourage en particulier la réalisation de nouvelles constructions sobres en énergie, suivant les principes du bioclimatisme et produisant des énergies renouvelables.

Le PLUi-H prévoit d'augmenter la production d'énergies renouvelables du territoire. Ainsi, 6 secteurs sont dédiés à des projets de méthanisation et de parcs photovoltaïques, sur les communes de Genouillé, Ardillières, Saint-Mard et Le Thou.

Par ailleurs, il s'attache à fournir des outils garantissant l'encadrement du développement de l'énergie éolienne. Ainsi, une cartographie des contraintes limitant les possibilités d'implantation de nouvelles éoliennes et un tableau récapitulant la position des Conseils Municipaux vis-à-vis de l'éolien ont été intégrés à l'état initial de l'environnement. Ces éléments pourront servir d'outil de négociation avec les développeurs éoliens lors de leurs démarches prospectives auprès des communes et d'Aunis Sud.



PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

9

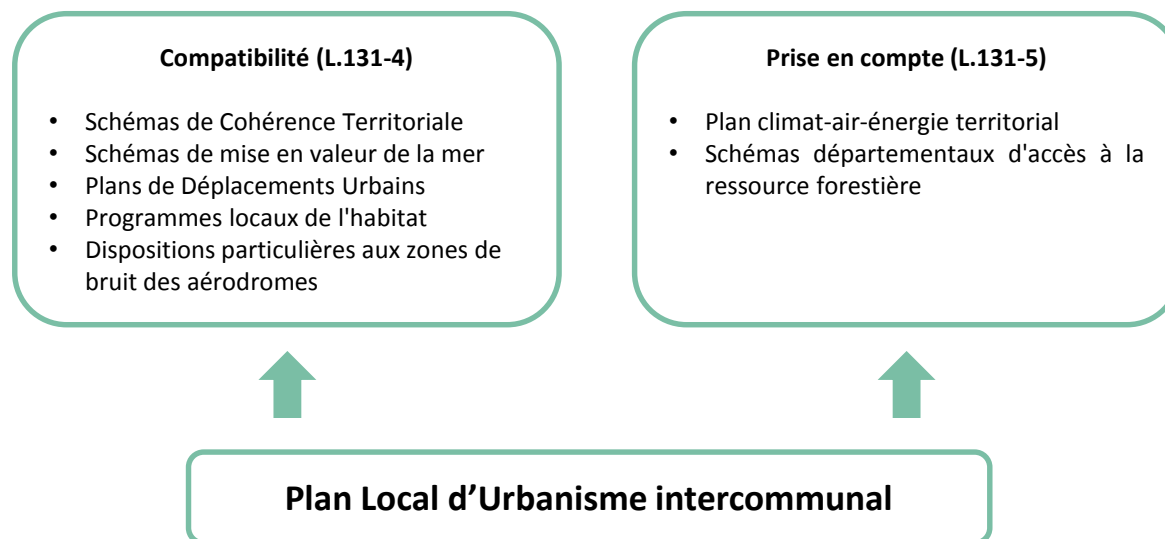
Synthèse de la prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Conformément à l'article Article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis à Evaluation Environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles L.101-1 à 3, L.131-1 à 8, L.132-1 à 3 et L.152-3 du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.

Il existe deux types de relations entre les documents de planification :

- La compatibilité n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- La prise en compte, est une obligation de ne pas ignorer.



Hiérarchie entre le PLUi et les plans et programmes supérieurs

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a introduit le principe selon lequel les PLUi, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec le SCOT dit « intégrateur » des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, PNR,...). La loi ALUR du 24 mars 2014 a quant à elle modifié l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le rôle du SCoT « intégrateur » qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLUi (avec le PDU et le PLH). Le SCoT constitue un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi ALUR va plus loin, le SCoT devient ainsi le « document pivot » qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCoT que les PLUi, PLU et Cartes Communales doivent être rendus compatibles. La communauté de Communes Aunis Sud est comprise dans le périmètre du SCoT La Rochelle-Aunis en cours d'élaboration. Le SCoT La Rochelle-Aunis, prescrit par la délibération n°2017-06 du 20 Avril 2017, vaut mise en révision des SCoT de l'Agglomération de La Rochelle et du Pays d'Aunis. Avant approbation de celui-ci, le PLUi-H Aunis Sud doit être compatible avec le SCoT du Pays d'Aunis.

Le SCoT du Pays d'Aunis ayant été approuvé le 20 Décembre 2012, il est donc antérieur à la loi ALUR (promulguée le 24 mars 2014) qui est, comme évoqué précédemment, venue renforcer le rôle intégrateur du SCoT. Le PLUi-H devra donc s'assurer directement de son articulation avec les plans et programmes prévus aux articles L131-1 et L131-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PLUi-H Aunis Sud est soumis à Evaluation Environnementale et s'applique sur un territoire couvert par le SCoT du Pays d'Aunis et par le SCoT La Rochelle-Aunis en cours d'élaboration. Les pages suivantes de ce préambule listent les plans, schémas ou programmes existants sur le territoire.

9.1 - Liste des documents cadres avec lesquels le PLUi-H Aunis Sud se doit d'être compatible

	Niveau d'articulation	Document	Articulation du PLUi-H avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Article L131-4	Compatibilité	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT du Pays d'Aunis (approuvé le 20 décembre 2012) * + DAC intégré en 2015 <i>Remarque : le SCoT La Rochelle Aunis est en cours de réalisation (périmètre prescrit par délibération en date du 20 Avril 2017)</i>	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
	Compatibilité	Schéma de mise en valeur de la mer	Non concerné	
	Compatibilité	Plan de Déplacements urbains	Non concerné	
	Compatibilité	Programme Local de l'Habitat	Non concerné	Voir justification des choix : volet POA Habitat – PLUi tenant lieu de PLH
	Compatibilité	Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8	Non concerné	
Article L131-1	Compatibilité	Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9	Non concerné	
	Compatibilité	Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Non concerné (Le SRADDET est, en Nouvelle-Aquitaine, en cours de rédaction)	
	Compatibilité	Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	Non concerné	
	Compatibilité	Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non concerné	
	Compatibilité	Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non concerné	
	Compatibilité	Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux	Commune d'Aunis dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin *	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement

* Documents dont le contenu et la compatibilité du PLUi-H avec ceux-ci seront détaillés au sein du Livre 1.9

9.1 - Liste des documents cadres avec lesquels le PLUi-H Aunis Sud se doit d'être compatible

Niveau d'articulation		Document	Articulation du PLUi-H avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Article L131-1	Compatibilité	Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux	SDAGE Adour Garonne * (approuvé le 1 ^{er} Décembre 2015 pour la période 2016-2021) SDAGE Loire-Bretagne * (approuvé le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021)	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
	Compatibilité	Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux	SAGE Sèvre Niortaise et Marais Poitevin * (approuvé le 29 Avril 2011) SAGE Boutonne * (approuvé le 5 Septembre 2016) SAGE Charente (en cours de réalisation)	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
	Compatibilité	Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestion des Risques d'Inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1 ^o et 3 ^o du même article L.566-7, lorsque ces plans sont approuvés	PGRI Adour-Garonne * (approuvé le 1 ^{er} Décembre 2015 pour la période 2016-2021) PGRI Loire-Bretagne * (approuvé le 23 Novembre 2015 pour la période 2016-2021)	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
	Compatibilité	Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement	Non concerné	

* Documents dont le contenu et la compatibilité du PLUi-H avec ceux-ci seront détaillés au sein du Livre 1.9

9.2 - Liste des documents cadres que le PLUi-H Aunis Sud se doit de prendre en compte

Niveau d'articulation		Document	Articulation du PLUi-H avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Article L131- 5	Prise en compte	Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	Non concerné	
	Prise en compte	Le Plan Climat-Air énergie Territorial	Non concerné (le PCAET Aunis Sud est en cours d'élaboration)	
Article L131- 2	Prise en compte	Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Non concerné (Le SRADDET est, en Nouvelle-Aquitaine, en cours de rédaction)	
	Prise en compte	Les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique	SRCE Poitou-Charentes (adopté le 3 novembre 2015) *	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
	Prise en compte	Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime	SDRAM de Poitou-Charentes approuvé le 26 Décembre 2012	Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le PLUi-H : n'appelle pas de développement particulier
	Prise en compte	Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics Notamment :		
		Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage	SDAGV approuvé le 25 février 2019	Voir diagnostic + Justifications POA + Compatibilité SCoT ci après
		Charte	Charte agriculture, urbanisme et territoires de décembre 2012	Voir Justifications des règles (Zones A / N) + Compatibilité du SCoT ci-après
	Prise en compte	Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement	SRC Nouvelle-Aquitaine, en cours d'élaboration Schéma Départemental des carrières de Charente-Maritime (approuvé le 7 Février 2005) *	

* Documents dont le contenu et la compatibilité du PLUi-H avec ceux-ci seront détaillés au sein du Livre 1.9