

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

Aunis Sud
Ma Communauté de Communes

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

- Chapitre 3 : Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Préambule : Introduction générale à la justification des choix

Au titre de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi-H doit présenter dans le rapport de présentation les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

L'ensemble de ces justifications, relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi qu'au règlement graphique et écrit, seront exposées et argumentées dans les chapitres suivants.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

3

**JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)**

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit ainsi que graphique.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective « de fond » ;
- Le tout dans le respect du code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire, grâce à la définition des orientations générales et des objectifs fondamentaux. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Ce document constitue également un document d'information pour les citoyens quant au développement de leur territoire.

Le PADD du PLUi-H de la Communauté de Communes d'Aunis Sud a été débattu en Conseil Communautaire le 12/09/2017.

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Quelques chiffres clés :

Démographie

31 251 habitants en 2015, **+ 7 204 habitants** au sein du territoire d'Aunis Sud entre 1999 et 2015

Une évolution moyenne de la population de **1,65% /an** entre 1999 et 2015 et de **1,04% /an** entre 2010 et 2015

- **2,7 personnes** par ménages en 1990 et **2,3 personnes** en 2015
- **43,4%** de couples avec enfant(s), **11,4%** de familles monoparentales, **45,2%** de couples sans enfants en 2015

Logement

- **87,2%** de résidences principales, **4,6%** de résidences secondaires, **8,2%** de logements vacants en 2015
 - **92,1%** (13 794) de maisons et **7,5%** (1 117) d'appartements au sein du territoire
 - **74,8%** de propriétaires dans une résidence principale, **23,6%** de locataires, **3,2%** de personnes dans un logement HLM loué vide, **1,6%** sont logés gratuitement
- + 2 983 logements construits** entre 2004 et 2016 (Sitadel)

Emploi

- **65,6%** d'actifs ayant un emploi, **10,2%** de chômeurs, **9,1%** de retraités, **7,6%** d'étudiants et **7,4%** d'autres inactifs
- **8 374 emplois** sur la zone en 2015
- **12 670 actifs** ayant un emploi résident dans la zone

Une concentration de l'emploi de **66,1** au sein du territoire (66 emplois pour 100 actifs)

- **1 430 établissements** créés entre 2010 et 2015, **2 746 établissements actifs** en 2015
- **35,1%** d'emplois dans le commerce, transport et services divers, **6,8%** dans l'agriculture, **18,5%** dans l'industrie, **9,8%** dans la construction et **29,8%** dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Source : INSEE 2015

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1 du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<p>Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique.</p> <p>Développer des structures d'accueil petite enfance lié à l'évolution démographique</p> <p>Favoriser la mise en place d'une politique de développement culturelle tournée vers les jeunes</p> <p>Mutualiser les équipements afin de permettre une meilleure rotation et partager diverses pratiques sportives</p> <p>Maintenir et renforcer une offre de soins équilibrée sur le territoire</p> <p>Mettre en place un service de transport en commun qui maille l'ensemble du territoire avec des cadencements adaptés à la population</p> <p>Renforcer l'accès aux modes de transports en commun par des liaisons douces sécurisées</p> <p>Développer une desserte numérique performante pour limiter les déplacements automobiles (télétravail, réseau professionnel)</p>	<p>Principe n°1</p> <p>Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire</p>	<p>Orientation 1 : Faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social</p> <p>Orientation 2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population</p> <p>Orientation 3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin de lutter contre la double motorisation des ménages</p>

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1 du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<p>Maintenir et améliorer le cadre paysager agricole et naturel</p> <p>Préserver le caractère naturel, arboré et humide des vallons et des marais mouillés</p> <p>Protéger les sites naturels à fort enjeu écologique</p> <p>Favoriser la découverte des paysages d'Aunis Sud par le réseau routier principal et par le réseau de liaisons piétonnes et cyclables</p> <p>Préserver le patrimoine bâti dans les villes, hameaux et écarts</p> <p>Maitriser les extensions urbaines, le traitement de l'accroche avec les tissus bâtis existants et des transitions avec les paysages agricoles</p> <p>Maitriser l'aménagement des entrées de ville et de l'implantation des zones d'activités, industrielles et commerciales</p> <p>Communiquer sur une ruralité de qualité</p>	<p>Principe n°1</p> <p>Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire</p>	<p>Orientation 4 : Préserver et enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques</p> <hr/> <p>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</p>

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1 du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<p>Maitriser le taux de chômage sur la ville centre et plus globalement du nombre de jeunes sans emploi</p> <p>Maintenir les activités agricoles qui représentent un nombre important d'emplois sur la CdC</p> <p>Rééquilibrer progressivement les écarts entre actifs entrants et sortants du territoire afin de limiter les flux domicile/travail</p> <p>Maintenir un foncier disponible et à des prix compétitifs pour les investisseurs qui peinent à trouver du foncier sur les agglomérations limitrophes</p> <p>Développer l'économie et des emplois pour fixer la population à travers la diversification des entreprises</p> <p>Développer les services au sein des PAE pour enrichir l'offre et être davantage attractifs</p> <p>Diversifier les activités notamment agricoles en offrant de nouvelles solutions foncières adaptées</p>	<p style="text-align: center;">Principe n°2 S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques</p>	<p>Orientation 6 : Valoriser les conditions propices au développement économique</p>

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1 du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<p>Développer et structurer la filière agroalimentaire et du secteur de la recherche et développement en lien avec un profil de population de plus en plus qualifiée</p> <p>Poursuivre le développement des énergies renouvelables afin d'atteindre les objectifs de la LTE tout en encadrant le développement de l'éolien à l'échelle intercommunale</p> <p>Développer l'offre numérique sur le territoire</p> <p>Développer une offre d'hébergements adaptées au tourisme d'affaires (séminaires, réunions, rdv commerciaux)</p> <p>Diversifier les activités de loisirs et renforcer la création d'évènements intergénérationnels</p> <p>Privilégier la mise en lien du secteur industriel et du tourisme afin de diversifier l'offre proposée</p> <p>Valoriser les paysages singuliers d'Aunis Sud par un tourisme de découverte respectueux de l'environnement</p>	<p>Principe n°2 S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques</p>	<p>Orientation 7 : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire</p> <hr/> <p>Orientation 8 : S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique</p>

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) (Cf livre 1.1 du rapport de présentation)	Axes du PADD	Orientations du PADD
<p>Poursuivre l'accueil de familles sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement.</p> <p>Poursuivre le développement urbain en continuité directe des enveloppes bâties existantes</p> <p>Répondre aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment les seniors ou les primo-accédants, pouvant rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel.</p> <p>Diversifier les produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.).</p> <p>Rééquilibrer l'offre sociale entre les communes et la réponse aux besoins exprimés en matière de petites typologies.</p> <p>Renforcer la présence d'espaces publics valorisant les cœurs de villes et hameaux</p> <p>Préserver le petit patrimoine associé aux canaux (écluses, ponts, vannes hydrauliques...)</p>	<p>Principe n°3 Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat</p>	<p>Orientation 9 : Soutenir le développement pour une ruralité vertueuse</p> <hr/> <p>Orientation 10 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement</p>

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.2. Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Exposition du scénario démographique retenu sur la base de plusieurs critères :

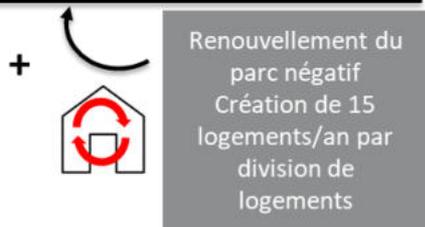
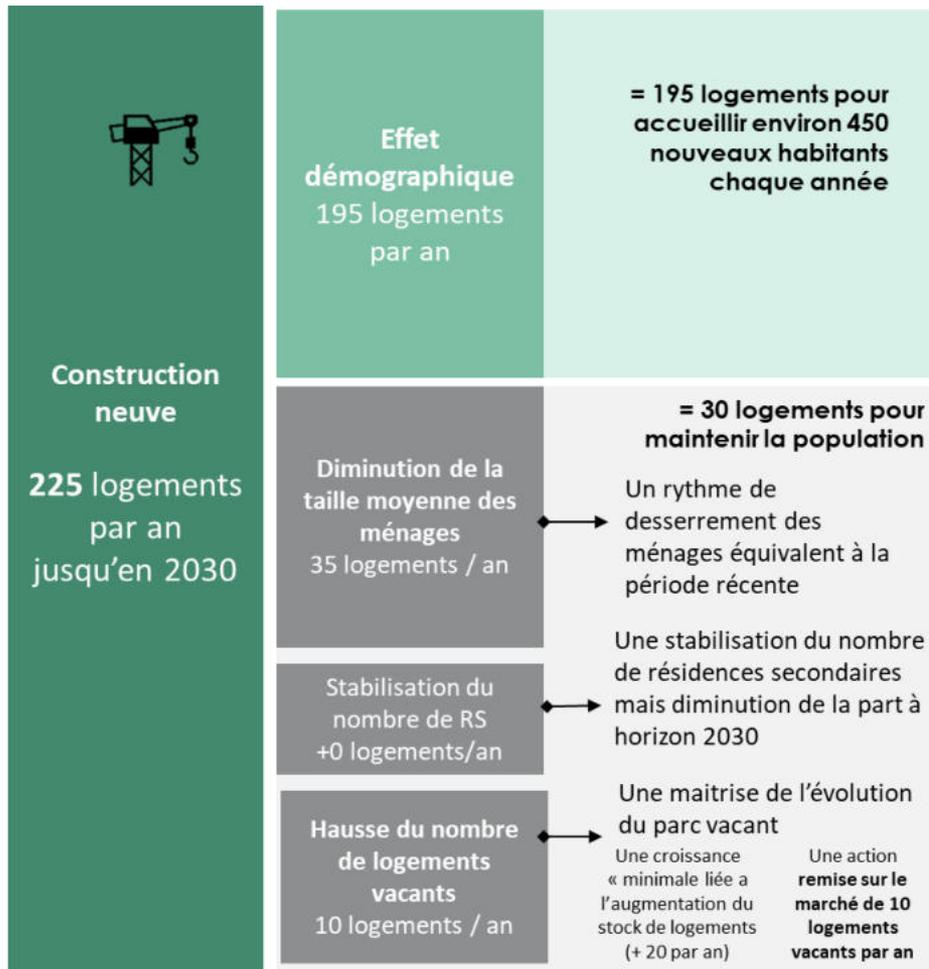
- Prescription du DOO du SCoT du Pays d'Aunis concernant la CdC Aunis Sud : conserver un rythme de croissance au fil de l'eau avec **7000 habitants supplémentaires prévus sur le territoire** (depuis 2014) à l'horizon 2030,
- Déclinaison de ce scénario démographique à l'échelle de la CdC Aunis Sud suivant l'armature territoriale.

Les hypothèses retenues pour 2030 :

- **La construction de 225 logements neufs par an** à laquelle s'ajoute la création de 25 logements par an dans l'existant (reconquête de vacance, division de logement)
- Un solde naturel qui reste positif et équivalent aux tendances observées
- Un rythme de desserrement des ménages moins rapide que lors de la période récente
- Une stabilité du nombre de résidences secondaires
- Un ralentissement de la hausse de la vacance
- Des efforts de reconquête dans les communes où cet enjeu est important

Quelles conséquences attendues ?

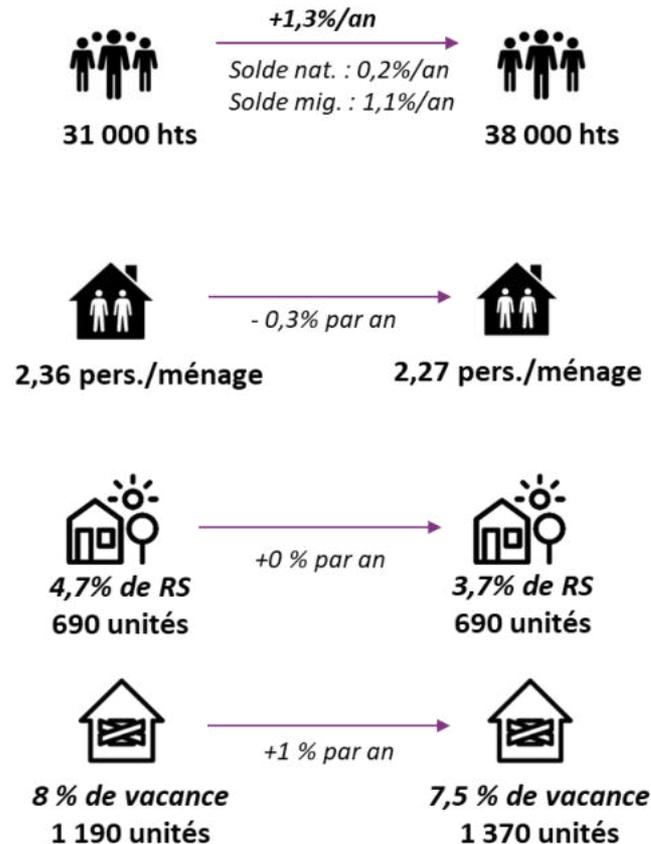
- Un solde migratoire qui demeure important : 1,1 % par an, avec la poursuite de l'accueil de ménages familiaux
- ...qui vient limiter le phénomène de desserrement des ménages, qui se poursuit tout de même.
- Une baisse du taux de résidences secondaires et du taux de vacance.
- La hausse de la population se poursuit au même rythme : une hausse annuelle moyenne de 1,3%, soit environ 450 habitants supplémentaires par an => **38 000 habitants en 2030.**



Soit 2700 logements neufs attendus sur la période 2019-2030
 (du 1^{er} janvier au 31 décembre, soit une période de 12 ans)

Situation en 2014

Situation estimée en 2030



- Pôle structurant majeur (Surgères) : 22 %
- Pôle secondaire (Aigrefeuille d'Aunis) : 12 %
- Pôles relais : 20%
- Pôles de proximité : 12%
- Autres communes : 33%

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.2. Perspectives chiffrées démographiques et économiques retenues

Exposition du scénario économique retenu :

Sur la thématique développement économique, les élus d'Aunis Sud, ont anticipé dès l'élaboration du SCoT du Pays d'Aunis la volonté de rapprocher le lieu de travail du lieu de vie des habitants du territoire. Ainsi, le SCoT illustre le choix des élus de mener une politique de développement économique sur Aunis Sud.

Le PLUi-H s'attache donc à être en compatibilité avec l'enveloppe foncière préconisée par le SCOT soit 130 ha (comprenant les ZAE, ZACOM et zones artisanales de proximité) sur la période 2012-2030, tout en intégrant des ambitions plus volontaristes que ce dernier en matière de rationalisation dans l'utilisation de l'espace et de densification des ZAE existantes.

Si entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2018, le territoire a consommé environ 75 ha (en densification et en extension) de foncier à destination de l'activité économique, les dernières années se sont attachées à développer les conditions propices à l'accueil d'entreprises souhaité par les élus.

Depuis 2012, sur la CdC Aunis Sud, **9 ha ont été consommés à destination de l'activité économique, l'enveloppe restante mobilisable est donc de 121 ha** pour la période du PLUi-H. Un schéma intercommunal de développement des parcs d'activités économiques 2015-2025 a également été élaboré par les élus afin d'orienter de manière stratégique l'évolution des activités et des pratiques. Cette faible consommation d'espace sur la période 2012-2018 s'explique davantage par des projets en cours de mise en œuvre ou des difficultés foncières que par un manque d'attractivité. En effet, nombre de demandes en cours témoignent de l'attractivité communautaire en matière de développement économique.

L'ensemble de la justification du foncier économique retenu dans le PLUi-H se retrouve dans le Livre 1.7 « Justification des capacités d'accueil ».



SCHÉMA INTERCOMMUNAL DE
DÉVELOPPEMENT DES PARCS
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
2015 - 2025

Environ 75 ha
consommés
(densification +
extension) entre le 1^{er}
janvier 2007 et le 31
décembre 2018

Environ 121 ha
mobilisables au
maximum en extension
en compatibilité avec le
SCoT Pays d'Aunis pour
la période du PLUi-H

Environ 80 hectares en
extension fléchés au PLUi afin
de tenir compte de l'objectif de
sobriété foncière
communautaire et des
capacités de densification des
PAE existants.

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.3. Présentation générale du projet

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables, 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**

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.3. Présentation générale du projet

PRINCIPE n° 1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire

La CdC Aunis Sud, portée par un formidable solde migratoire a accueilli 7 000 nouveaux habitants depuis 1999. Cette dynamique impulsée par une géographie ouverte sur les bassins d'emplois des agglomérations limitrophes (CA de La Rochelle, CA du Niortais) entraîne un fort développement urbain. La recherche d'un foncier attractif au sein d'un environnement naturel de qualité et l'accessibilité du territoire font partie des atouts principaux de la collectivité.

Cependant le développement des formes urbaines ces dernières années entraîne peu à peu une banalisation du paysage et impact cet environnement attractif, laissant parfois peu de place à l'espace public et au bon développement du « vivre ensemble ».

Ainsi, la CdC souhaite accompagner son modèle de développement et rechercher une meilleure intégration, notamment paysagère, des nouvelles constructions. La collectivité souhaite aussi garantir une offre d'équipements satisfaisante pour l'ensemble de la population afin de répondre à toutes les demandes et parallèlement, renforcer les moyens nécessaires à la mise en place d'une mobilité luttant contre la double motorisation des ménages.

Dans cette optique de développement durable, le projet de territoire implique de préserver et d'enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques. Cette réflexion doit donc permettre d'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.

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.3. Présentation générale du projet

PRINCIPE n° 2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques

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 est dépendante des bassins d'emplois limitrophes et notamment de la CA de La Rochelle.

Cependant, 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.

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.

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 attractif. 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.

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.3. Présentation générale du projet

PRINCIPE n° 3 : Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat

Fort de son attractivité résidentielle, en raison notamment de sa localisation aux portes de l'agglomération de La Rochelle, le territoire d'Aunis Sud connaît une croissance démographique soutenue, qu'il convient d'accompagner. La concurrence entre un foncier abordable en périphérie contre un foncier plus onéreux en tissu urbain a été à l'origine d'un délaissement progressif des centres villes et centres bourgs au profit des communes rurales présentant d'importantes opportunités foncières. Dans un nouveau contexte de limitation de consommation foncière et limitation des déplacements motorisés, la revalorisation du parc ancien et mise en valeur de la qualité architecturale des centres villes et centres bourgs apparait comme un enjeu majeur pour le territoire.

De plus, l'absence de stratégie habitat coordonnée à l'échelle intercommunale n'a pas permis de répondre à l'ensemble des demandes exprimées, en dehors des produits individuels en accession à destination d'un public familial. La hausse des prix du foncier, en lien avec des arrivées de ménages rochelais a également contribué au report de ménages locaux sur la partie Est du territoire avec des déplacements pendulaires de plus en plus importants. Ainsi, la diversification des produits logements proposés, permettant l'ensemble du parcours résidentiel sur le territoire, doit être au centre de la réflexion de la future stratégie intercommunale en matière de logement.

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

➤ 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

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

➤ 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

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

➤ 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

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

➤ 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 enrichissants 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

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

➤ 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

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

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

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

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

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

	Orientation
AXE 2	<p>Orientation 2.1 : Valoriser les conditions propices au développement économique</p> <p>Justifications :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 2.1.1 : Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire</p> <p>Objectif 2.1.2 : Lier les Parcs d'Activités Economiques aux pôles gares</p> <p>Objectif 2.1.3 : Développer les services au sein du maillage économique</p>

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

- **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

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

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

	Orientation
AXE 2	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	

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

➤ 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)

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

- **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 »**

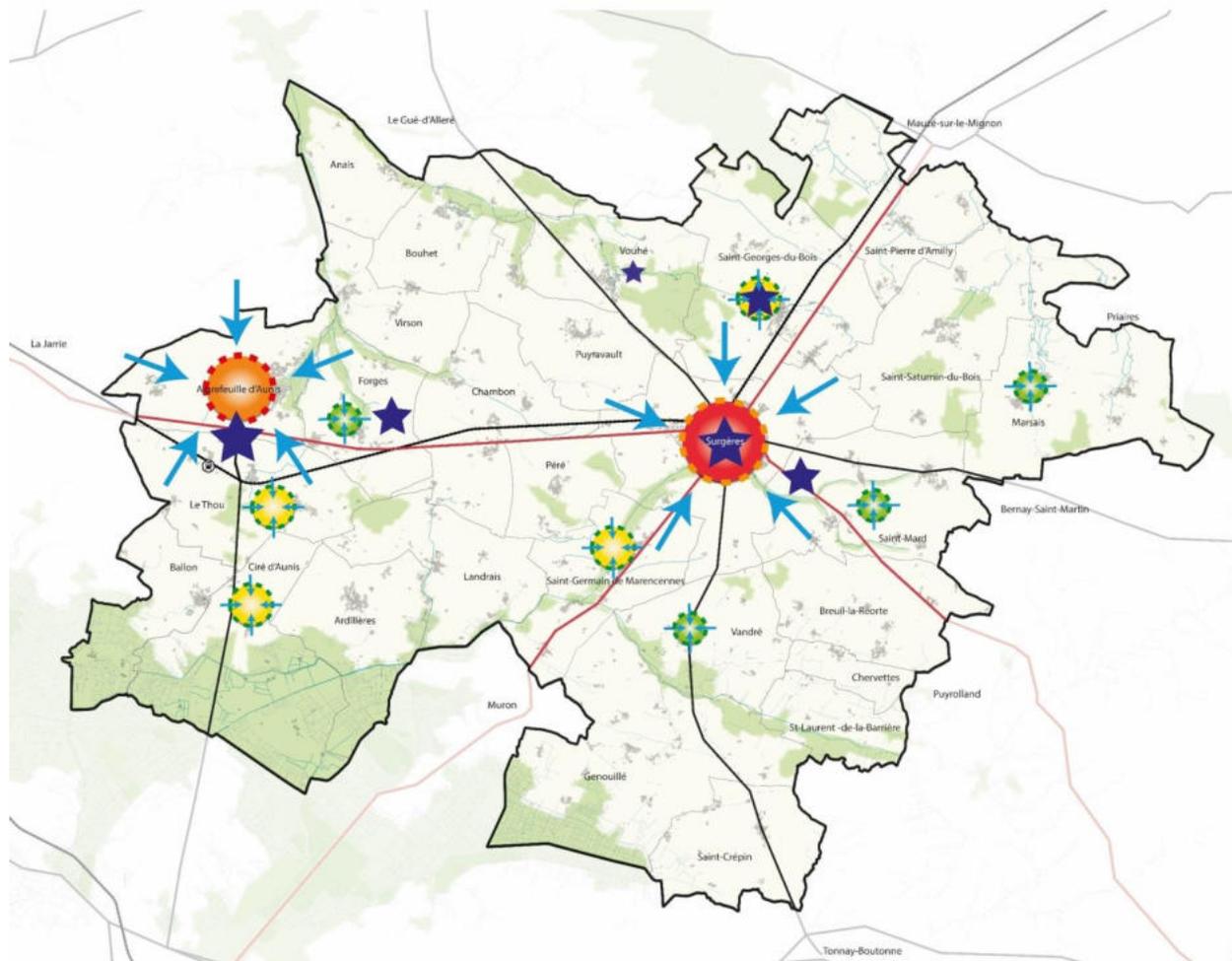
	Orientation
AXE 3	<p>Orientation 3.1 : Soutenir le développement résidentiel pour une ruralité vertueuse</p> <p>Justifications :</p> <p>Le territoire dispose d'un profil très familial et les flux résidentiels entrants (principalement depuis les agglomérations de la Rochelle, Niort et Rochefort) confirment 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.</p> <p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p> <p>Objectif 3.1.1 : Poursuivre l'accueil de familles tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel</p> <p>Objectif 3.1.2 : Accompagner les propriétaires-occupants et bailleurs dans la rénovation, notamment thermique et énergétique, de leur logement</p> <p>Objectif 3.1.3 : Améliorer globalement l'attractivité des centralités pour créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance</p>

3.4. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

➤ 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
AXE 3	Orientation 3.2 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement
	Justifications :
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Au regard des justifications précédentes, la collectivité a fait le choix de prioriser les sous-orientations suivantes :</p>
	<p>Objectif 3.2.1 : Maintenir l'attractivité résidentielle tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique</p> <p>Objectif 3.2.2 : Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés</p> <p>Objectif 3.2.3 : Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale</p> <p>Objectif 3.2.4 : Lutter contre la sous occupation dans les parcs privés et publics</p> <p>Objectif 3.2.4 : Maitriser les prix immobiliers et fonciers</p> <p>Objectif 3.2.4 : Développer les solutions de logements et d'hébergement spécifiques aujourd'hui manquants sur le territoire</p>

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



-  Polarité majeure à renforcer (emplois, services, équipements structurants, commerces exceptionnels et hebdomadaires)
-  Polarité secondaire à conforter (services, équipements intermédiaires, commerces hebdomadaires)
-  Pôle relais à maintenir (services, commerces, équipements de proximité)
-  Pôle de proximité à préserver (services, commerces d'hyper-proximité)
-  Maintenir le taux de logements sociaux
-  Développer de manière significative le taux de logements sociaux
-  Participer au renforcement de la mixité sociale sur le territoire
- PAE communautaires ou communaux à conforter et/ou étendre
-  Zone économique structurante
-  Zone économique d'équilibre
-  Zone économique de proximité
- S'appuyer sur l'armature territoriale pour développer des moyens de transports alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle
-  Organiser les différentes modalités de déplacement vers les pôles de proximité pour rejoindre les pôles structurants
-  Principaux réservoirs de biodiversité à préserver

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