HABITAT ÉCONOMIE DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT AGRICULTURE

PLU-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

Amis Sud
Ma Communauté de Communes

LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

- **Chapitre 5 : Justifications des choix retenus pour établir le programme d'orientations et d'actions (POA) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

HABITAT ÉCONOMIE DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT AGRICULTURE

PLU-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

5

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.1. Le Programme d'Orientations et d'Actions

5.1.1 Eléments de cadrage du POA

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, décohabitation, 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, séniors), 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

5.1.1 Eléments de cadrage du POA

- 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.

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

Principe 3 du PADD *Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat*	**Traduction dans le POA**
ORIENTATION 10. Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement Maintenir l'attractivité résidentielle tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique	Au sein de la première fiche-action, le POA définit les conditions de réalisation des 225 logements neufs par an et la stratégie foncière à envisager en conséquence. Conformément au PADD, la CC d'Aunis Sud s'engage en faveur d'un rééquilibrage de la croissance et affiche ainsi la volonté d'appuyer le développement sur les polarités structurantes du territoire *(22% de la production envisagée 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)*. Conformément au Code de la Construction et de l'Habitat, l'action 1 fixe une programmation de construction de logements par commune sur l'ensemble de la période du PLUi-H. Elle définit les conditions de mise en œuvre et de suivi.
ORIENTATION 10. Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement Maîtriser les prix immobiliers et fonciers Poursuivre l'accueil de familles tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel	D'une part, la fiche-action 2 présente la stratégie foncière à mettre en œuvre (stratégie foncière sur les fonciers à enjeux, outils à mettre en place, actions de communication à engager) pour répondre aux objectifs de production logements. Pour rappel, 2 700 logements neufs sont prévus d'ici 2030 sur le territoire d'Aunis Sud. La programmation de logements en OAP, l'estimation en dents creuses et via les divisions parcellaires permettront d'atteindre cet objectif. L'intercommunalité souhaite également contribuer à un développement résidentiel durable en axant la programmation vers des logements moins consommateurs d'espace et en permettant une densification sur certains secteurs et maîtriser les prix des logements.

5.1.2 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.

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

Principe 3 du PADD Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat	Traduction dans le POA
ORIENTATION 9. Soutenir le développement résidentiel pour une ruralité vertueuse Accompagner les propriétaires-occupants et bailleurs dans la rénovation notamment thermique et énergétique de leur logement **ORIENTATION 10. Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement** Lutter contre la sous-occupation dans les parcs privés et publics	La fiche-action 4 permet d'apporter des réponses aux constats mis en évidence dans le diagnostic (quelques situations d'indécence/indignité observées ponctuellement, une sous-occupation des logements importante …). Ainsi, le POA prévoit les modalités d'intervention de la CC Aunis Sud, en termes financiers, humains, en compléments d'éventuels outils à mettre en place pour améliorer l'habitat à la fois dans le parc public et privé et ainsi améliorer le confort de vie dans le parc existant (maîtrise des charges et des loyers, confort thermique, adaptation au vieillissement et handicap, etc.). L'accompagnement, l'animation et la communication sont les maîtres mots pour cette action qui vise à informer un public qui soit le plus large possible (acteurs institutionnels, de l'habitat, habitants etc.).
ORIENTATION 9. Soutenir le développement résidentiel pour une ruralité vertueuse Améliorer globalement l'attractivité des centralités pour créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance	Au regard de la vacance observée sur le territoire, plus importante sur la partie Est que sur la partie Ouest, le PADD a défini des axes d'orientation visant à reconquérir une partie du parc vacant. Ainsi, la fiche action 5 du POA fixe un objectif de reconquête de 25 logements par an et définit les outils opérationnels, humains et financiers à mettre en œuvre pour y répondre (enquête spécifique à mettre en place, THLV, actions de communication et d'accompagnement etc.).

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

Principe 3 du PADD Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat	Traduction dans le POA
ORIENTATION 10. Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale	Pour rappel, le territoire d'Aunis Sud comptabilise environ 435 logements sociaux, soit 3,4% des résidences principales dont près des ¾ localisés sur Surgères. Ce parc est relativement ancien et est constitué en majorité de grands logements. De plus, il convient de noter que les communes d'Aunis Sud ne sont pas soumises à l'article 55 de la Loi SRU. Le fiche-action 6 permet à la CC d'Aunis Sud de s'engager en faveur de la mixité sociale, de rééquilibrer cette offre à l'échelle intercommunale et de proposer des typologies adaptées à la demande. Ainsi, le POA prévoit de prévoit de produire **230 logements sociaux sur la durée du PLUi-H** avec des objectifs différenciés selon les secteurs et selon deux temporalités : une première temporalité d'adaptation (2020-2025) correspondant à un rythme de construction en légère hausse par rapport aux périodes passées et un renforcement de la production sur la période suivante (2025-2030). Afin d'y parvenir, des objectifs de mixité sociale sont inscrites au sein des OAP sectorielles. D'autres modes de production de logements sociaux sont envisagés pour compléter la programmation d'ici 2030 (création de logements sociaux dans le parc existant via des opérations d'acquisition-amélioration, conventionnement de logements communaux, etc.). Compte tenu de la réduction des capacités d'investissement des bailleurs sociaux, l'atteinte de ces objectifs est dépendante de la mobilisation des collectivités locales pour faciliter la sortie d'opérations et notamment via l'apport de subventions ou la mise à disposition de fonciers. La définition des modalités de financement des logements sociaux permet de d'accompagner les bailleurs dans leur dynamique de développement sur le territoire.

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

Principe 3 du PADD Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat	Traduction dans le POA
ORIENTATION 10. Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale	En cohérence avec les ambitions affichées au PADD (maintenir le taux de logements sociaux sur Surgères, développer de manière significative le taux de logements sociaux sur Aigrefeuille d'Aunis et participer au renforcement de la mixité sociale sur le territoire pour les pôles relais et les pôles de proximité), le POA prévoit : ▪ 10 % de la production nouvelle à Surgères (maintien du taux actuel) ; ▪ 10 % de la production à Aigrefeuille et les pôles relais (Ciré d'Aunis, St Germain de Marencennes, Le Thou) sur la 1ère période et 20% sur la 2nde période ; ▪ 8% sur la 1ère période et 15 % sur la 2nde période dans les pôles de proximité (Vandré, Forges, St Mard). Compte-tenu des réalités démographiques, sociologiques, de sa localisation géographique par rapport aux principales polarités, de l'absence de moyens de transports et du faible taux d'équipement et/ou commerces, les objectifs de mixité sociale ne seront pas affichés à Marsais à l'image des autres communes d'Aunis Sud malgré son identification en tant que pôle de proximité. A noter que depuis le lancement de la mission et la réalisation du diagnostic et du PADD, un seul commerce (pharmacie) est comptabilisé sur Marsais, la boulangerie ayant fermé. Aur regard de la situation actuelle, Marsais appartiendrait au 5ème rang de l'armature territoriale (autres communes). Néanmoins, la volonté de rouvrir la boulangerie et créer un autre commerce (en cours de réflexion) justifierait à nouveau son identification en tant que pôle de proximité.

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

Principe 3 du PADD Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat	Traduction dans le POA
ORIENTATION 10. Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale	Les objectifs de mixité sociale seront revus à la baisse pour Saint-Georges du Bois par rapport à son statut de pôle-relais, une commune qui comptabilise actuellement 7% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. En effet, seule une OAP de la commune accueillera 15 logements sociaux (via l'imposition de 25% de logements sociaux au sein du programme). La seconde OAP, de part sa localisation (quartier de Chaillé), éloignée du bourg, non desservie par les transports collectifs et dépourvue d'équipements de superstructure n'a pas vocation à accueillir des logements sociaux.

Principe 3 du PADD Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le modèle de développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat	Traduction dans le POA
ORIENTATION 10. Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés Développer les solutions de logements et d'hébergement spécifiques aujourd'hui manquants sur le territoire	Le diagnostic a mis en avant plusieurs enjeux qui ne peuvent trouver de réponse adéquate sans l'intervention de la collectivité : vieillissement notable de la population, difficultés des jeunes (élèves, apprentis, jeunes actifs etc.) à décohabiter en raison d'une offre locative insuffisante et de typologies ne répondant pas aux besoins, des ménages aux revenus limités laissant apparaître des situations de fragilité, insuffisance de solutions d'hébergement adaptées aux Gens du Voyage souhaitant se sédentariser etc. Les fiches actions 3, 7, 8 et 9 répondent à l'enjeu d'accompagnement des ménages dans la réalisation de leurs parcours résidentiels. Via ces actions, le territoire souhaite diversifier et adapter son parc de logements pour répondre aux besoins de ces publics *(développement d'une offre adaptée pour assurer le parcours résidentiel jusqu'en fin de vie, développement de petites typologies pour les jeunes et personnes âgées, d'une offre d'accueil d'urgence et de solutions d'hébergement/logements adaptés aux ménages en précarité socio-économiques etc.).* Le territoire d'Aunis Sud identifie aujourd'hui 9 nouveaux terrains familiaux répondant aux critères du SDGV 2018-2024, auxquels s'ajoutent les terrains existants identifiés dans les documents d'urbanisme validés et approuvés par les services de l'Etat. Au vu de leur superficie totale, les terrains familiaux existants et nouveaux pourront donc accueillir 15 ménages souhaitant se sédentariser sur le territoire d'Aunis Sud. La collectivité a fait le choix de concentrer davantage ses efforts sur l'identification de terrains familiaux plutôt que sur l'identification d'une aire de petit passage, inscrite en tant que recommandation au schéma. A ce titre, Aunis Sud prend en compte les objectifs du SDAGV 2018-2024 de la Charente-Maritime dans son projet de PLUi-H permettant d'accompagner l'ancrage des voyageurs.

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

Commune	Occupation du terrain familial	Superficie (ha)
Ardillières	Oui	0,20
Forges	Oui	0,70
Landrais	**Non > nouveau**	0,11
Le Thou	**Non > nouveau**	0,55
Puyravault	**Non > nouveau**	0,15
St-Pierre-la-Noue (Saint-Germain de Marencenne / Péré)	**Non > nouveau**	0,77
	Non > nouveau	0,20
	Non	0,11
St-Georges-du-Bois	Oui	0,57
St-Mard	**Non > nouveau**	0,08
St-Pierre d'Amilly	Oui	0,08
	Oui	0,16
St-Saturnin-du-Bois	**Non > nouveau**	0,09
Surgères	Oui	0,52
	Non > nouveau	0,20
	Non > nouveau	0,21
Vandré	Oui	0,18
	Oui	0,19
	Non	0,075
	Oui	0,08
Vouhé	Oui	0,09
TOTAL		**5,32 ha**

Exemples de régularisation

Forges : régularisation, famille déjà implantée

0,70 ha

St-Georges : 1 famille déjà implantée

0,57 ha

Surgères : familles déjà implantées + extension

0,52 ha + 0,41 ha (extension)

Exemples de nouveaux terrains identifiés dans le cadre du PLUi-H

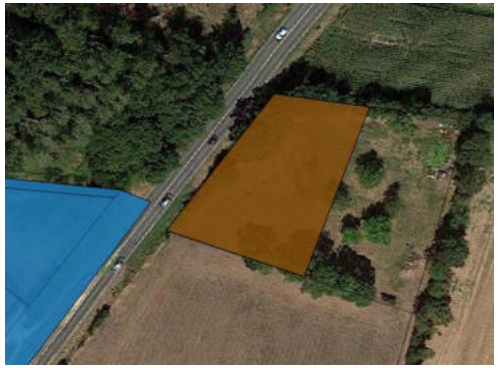
St-Mard : nouveau terrain familial

0,08 ha

Puyravault : nouveau terrain familial

0,15 ha

St-Germain : nouveau terrain familial



0,20 ha

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

5.2.1 Eléments de cadrage

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation résultent de l'application des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

Article L151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 ».

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

5.2.1 Eléments de cadrage

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation résultent de l'application des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

5.2.1 Eléments de cadrage

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation validées par les élus d'Aunis Sud ont pour objectif d'accompagner la mise en œuvre des projets d'aménagement sur ces secteurs. Pour ce faire, l'ensemble des zones U et 1AU soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation ne sont pas règlementées au sein du Livre 4.1 règlement écrit . Cependant, les aménagements doivent respecter les orientations décrites au sein du Livre 5 et qui portent sur les caractéristiques décrites par l'article R151-8.

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLUi-H (Livre 5) au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour plus de précisions sur leur contenu, se référer au livre 5 du présent PLUi-H.

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

5.2.1 Eléments de cadrage

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi-H en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et donc la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones 1AU mais également sur certains sites à enjeux en zones urbaines. Les élus ont souhaité s'approprier au maximum cet outil dans l'objectif de guider l'aménagement, que ce soit pour l'aménagement de parcelles en densification et/ou extension. Ainsi, on trouve sur le territoire 6 secteurs d'OAP situés en zone urbaine.

L'ensemble de ces OAP ont été réalisées lors d'ateliers en concertation avec les élus et s'inscrivent dans le respect du projet politique souhaité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser notamment :

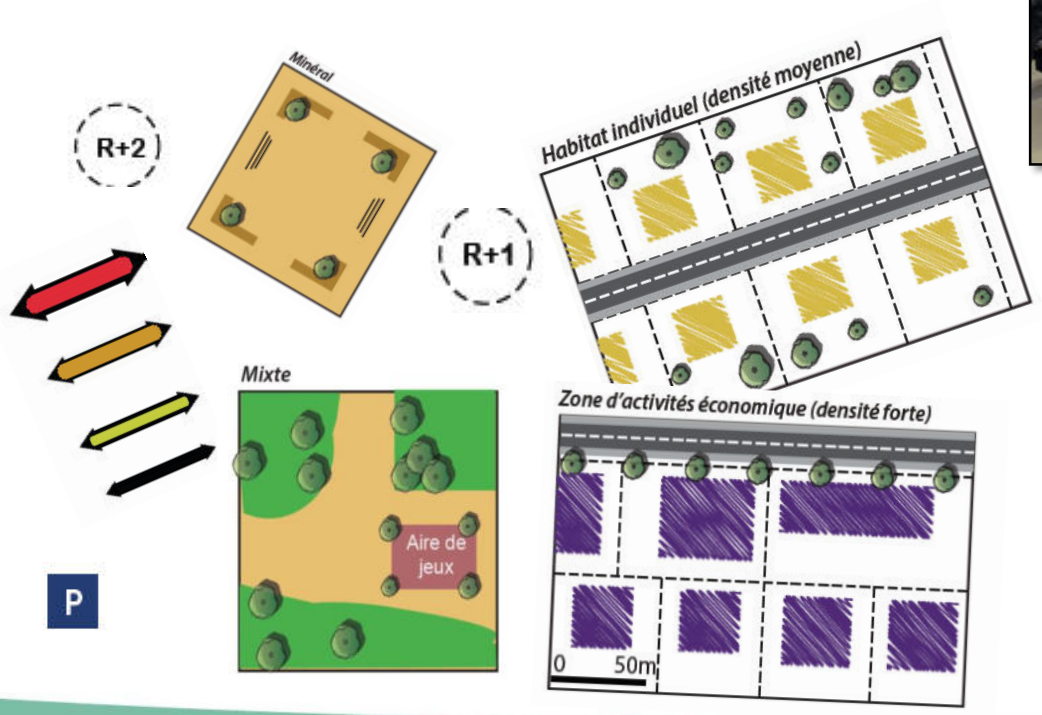
- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces.
- Les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en terme de typologies), d'activités économiques ou d'équipements.
- Les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte l'orientation des constructions
- Les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

5.2.1 Eléments de cadrage

Un travail d'ateliers participatifs entre élus pour renforcer la dynamique intercommunale en plusieurs étapes :

- Edition des fonds de plans des secteurs de projet
- Présentation par Citadia des principes généraux
- Travail par secteur avec l'aide de Magnets
- Prise de photo de l'OAP travaillée avec les élus
- Saisie par CITADIA sous format Qgis pour faciliter l'édition d'atlas



Séminaire élus : règlement et OAP

Ateliers élus OAP

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

5.2.1 Eléments de cadrage

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 ou les impacts de l'urbanisation sont minimes sur l'environnement et ou 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.

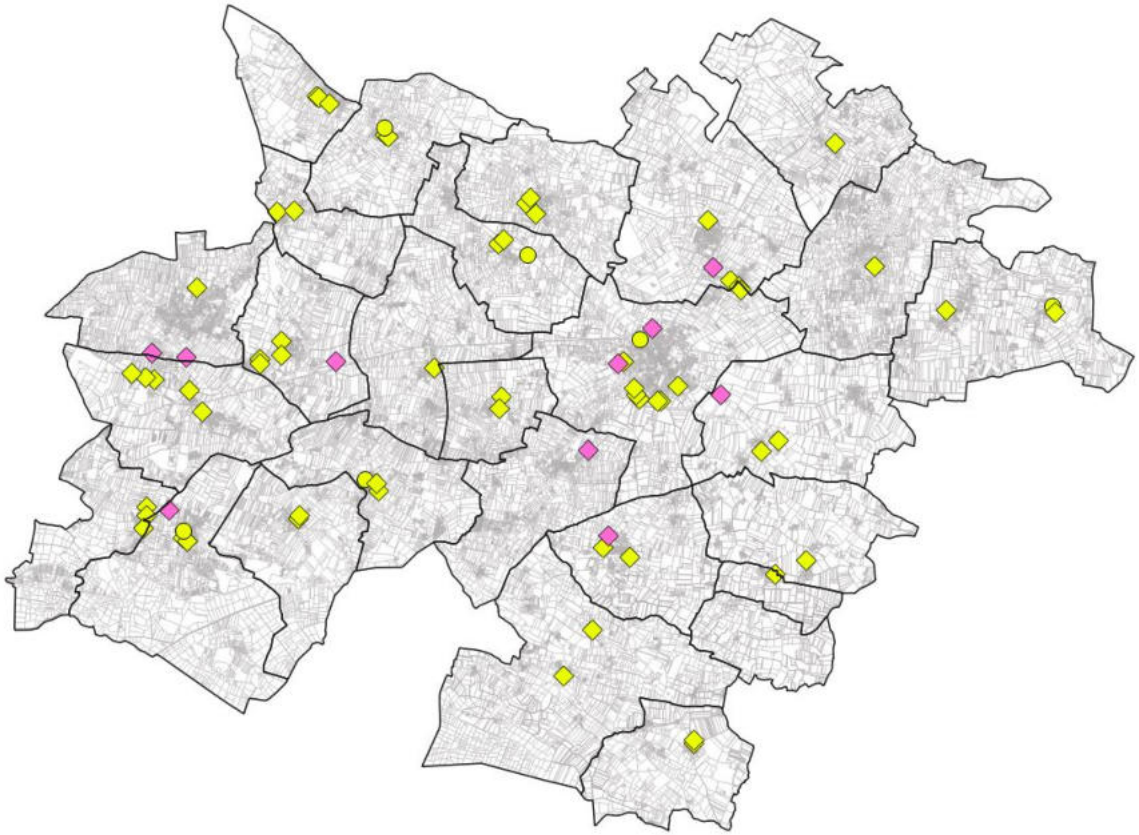
L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

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

5.2.2 Présentation générale des OAP du territoire

- 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		
Surgéres	17,93	28,06	1,43
Virson		2,98	
Vouhé		3,65	
TOTAL (ha)	**72,2**	**97,17**	**5,36**

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

5.2.3 L'établissement de recommandations générales portant sur l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation

Un premier chapitre du livre 5 porte sur l'ensemble des principes généraux souhaitant être mis en œuvre par la collectivité par les porteurs de projet dans le cadre des aménagements futurs programmés.

Les porteurs de projet auront ainsi à porter une attention particulière sur les fondamentaux suivant :

- l'intégration du projet dans le site environnant
- la place importante devant être laissée à la végétalisation des espaces libres collectifs
- l'aménagement d'espaces publics de rencontres favorisant une qualité des réalisations et renforçant le lien social
- la faible imperméabilisation des terrains en dimensionnant les voiries à leur usage
- la diversification de la taille de parcelles et typologie de logements favorisant le logement pour tous et permettant aux habitants d'accomplir au sein du territoire leur parcours résidentiel
- la place de l'intimité des logements / parcelle dans l'organisation globale de l'ensemble des constructions
- la limitation des consommations d'énergie
- la prise en compte des codes architecturaux locaux (de l'Aunis) quand il est retenu un parti architectural traditionnel afin d'éviter la banalisation des constructions sans rapport avec l'architecture locale. Quand il est retenu un parti architectural moderne utilisant des formes et matériaux notamment en faveur d'une diversification des typologies de logements ou réduction de la consommation énergétique, les codes architecturaux locaux pourront alors ne pas être retenus.

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

5.3.1 Préambule à l'explication des principes généraux retenus pour chacune des OAP 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

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

5.3.2 Les schémas d'aménagement habitat

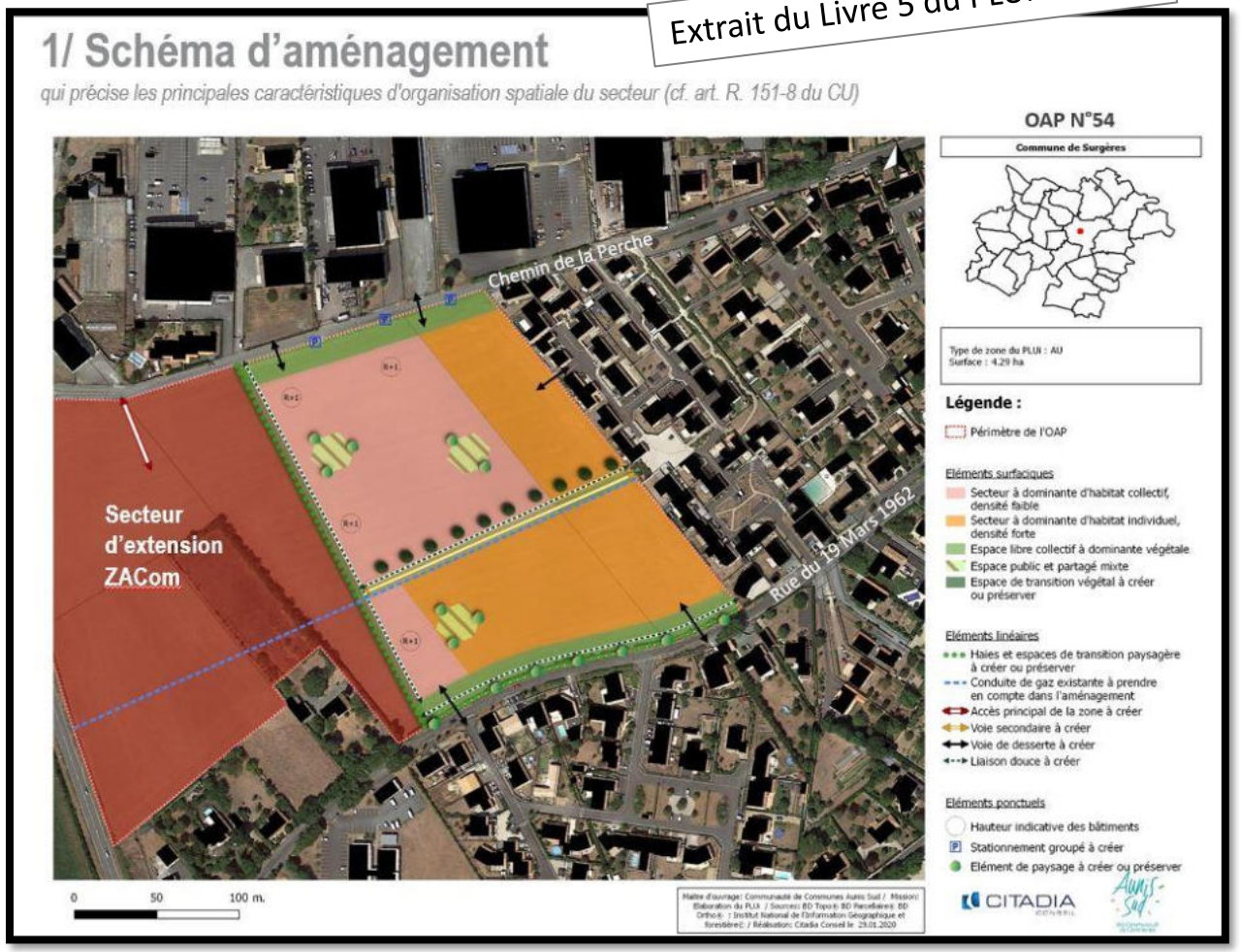
Le schéma d'aménagement des OAP sectorielles a pour rôle d'illustrer le parti d'aménager souhaité par la collectivité sur les secteurs de développement. Ainsi, ces schémas mettent en image les grands principes que l'aménageur devra respecter lors de l'aménagement de la zone.

Ces schémas ne sont pas prescriptifs, leur objectif est de préciser les dispositions écrites par une représentation graphique. Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, espaces végétalisé, densité…) mais l'organisation interne des voiries, l'implantation du bâti, le tracé des cheminements doux, le stationnement seront laissés libres à l'aménageur.

Ces représentations graphiques viennent notamment démontrer la faisabilité d'un projet qui respecte les prescriptions des documents supra-communaux (densité SCOT) tout en conservant une qualité paysagère et un environnement agréable pour les futurs populations comme énoncé dans le PADD de la collectivité.

Le principe de ces schémas vaut de même pour les OAP économiques.

Extrait du Livre 5 du PLUi-H



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

5.3.3 Principes d'occupation de l'espace et programmation OAP habitat

Ce premier paragraphe de la règle écrite associée à l'OAP a pour but de définir la mixité fonctionnelle de la zone et de déterminer les destinations et sous destinations autorisées sur celle-ci. En fonction de la localisation, du projet et de l'environnement limitrophe. Par exemple, seul l'habitat est autorisé sur certains secteurs ou alors, au contraire, sur certaines zones il est permis une plus grande mixité avec la possibilité d'implanter des bâtiments liés à l'artisanat ou des services sous conditions. Cependant l'ensemble des destinations autorisées devront respecter des règles décrites dans les chapitres suivants.

Associé à cette mixité fonctionnelle, l'OAP prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin de maîtriser le rythme d'urbanisation. Cet échéancier prévisionnel indique la temporalité la plus judicieuse pour l'ouverture à l'urbanisation et le début des travaux. Ainsi certaines zones qui rassemblent l'ensemble des éléments nécessaires à accueillir une nouvelle population (assainissement collectif, réseaux, desserte…) peuvent être ouvertes dès l'approbation du document intercommunal.

Les zones qui ne sont pas encore desservies par les réseaux, par exemple, ou qui sont en attente de réalisation d'un schéma d'assainissement pourront alors voir leur ouverture différée en fonction de la réalisation du projet. Certaines communes comme Bouhet, par exemple, ont fait le choix d'ouvrir un secteur après l'autre en autorisant le commencement des travaux de la seconde zone, une fois 80% du programme de logement finalisé sur la première.

Un échéancier à court, moyen ou long terme conforte ainsi l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est donc soumise soit à une modification ou révision du PLUi-H.

La programmation de ce premier chapitre du règlement des OAP prévoit également les modalités d'ouverture des zones. Deux cas sont possibles :

- Soit les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire que l'ensemble des propriétaires doivent se mettre d'accord pour réaliser l'opération d'aménagement
- Soit les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par la présente OAP, c'est-à-dire que les propriétaires peuvent vendre au coup par coup sous respect de conserver la possibilité de réaliser l'ensemble des principes de l'OAP.

La programmation détaille également les formes urbaines souhaitées (logement individuel ou collectif) ainsi que le nombre de logements attendu et la densité brute à réaliser sur le secteur. Ces objectifs participent à la compatibilité du document avec le SCoT du Pays d'Aunis.

Ce 1er chapitre règlemente aussi la mixité sociale à intégrer aux opérations en prévoyant sur certaines zones un pourcentage dédié au logement social. Ce pourcentage est déterminé dans le POA (cf. programme d'orientations et d'actions). Ce pourcentage de mixité sociale à intégrer dans les grandes opérations s'inscrit dans la volonté des élus de rééquilibrer l'offre sociale du territoire en adéquation avec les demandes observées.

2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 25 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 20 logts/ha
4/ Surface OAP	4,29 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 107 logements

C. MIXITE SOCIALE

➢ En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 15% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 16 logements sociaux.

Extrait du Livre 5 du PLUi-H

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

5.3.4 Principes d'insertion architecturale, urbaine, et paysagère OAP habitat

La qualité de l'insertion architecturale et urbaine est au cœur de préconisations de l'OAP. Cette volonté traduite dans le PADD par le souhait de mettre en place une politique d'aménagement qualitative respectueuse des caractères urbains et ruraux des paysages se reflète dans l'ensemble des règles préconisées pour encadrer le développement futur.

Il est donc règlementé dans ce 2nd chapitre l'ensemble des principes d'insertion dans le tissu environnant et la question de l'organisation des futures constructions.

Avec pour objectif de proposer un cadre de vie de qualité dans un environnement paysager attractif, l'ensemble des OAP doit respecter des règles en matière de traitement des espaces partagés (réflexion sur le traitement paysager du périmètre de la zone, sur les espaces libres communs végétalisés ou non, sur la voirie et les espaces publics…).

La volumétrie et l'implantation des constructions sont également définies au sein de ces prescriptions et des indications sur les schémas peuvent mettre en perspective ces règles. Ces préconisations sont fonctions des typologies d'habitats souhaitées sur la zone et des distinctions peuvent être faites suivant si la zone est dédiée à accueillir du logement individuel pavillonnaire, du logement individuel groupé ou du logement collectif.

L'ensemble de ces règles a pour objectif de garantir l'intégration des zones de développement dans leur environnement.

En outre, on trouve dans ce chapitre les principes de qualité architecturale nécessaire au renforcement de l'identité architecturale locale sur l'agglomération. Ainsi, les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les façades, toitures et clôtures des nouveaux secteurs de constructions sont également règlementées afin de conserver un aspect traditionnel et adapté à l'environnement limitrophe.

Les nouveaux secteurs de développement doivent s'intégrer au sein d'une échelle plus large et respecter les codes des constructions existantes si celles-ci respectent le patrimoine et l'environnement des quartiers adjacents. La question de l'harmonisation (et non de la banalisation des paysages) est centrale, il est donc préconisé de respecter certaines règles obligeants les projets à être traités de façon qualitatif, en veillant à garantir une cohérence globale des aménagements.

Les élus souhaitent valoriser le caractère rural et identitaire de l'Aunis, c'est pourquoi un ensemble de règles générales ont été préconisées au sein des OAP pour règlementer notamment les toitures, façades et clôtures. La perception des nouvelles constructions en entrée de ville est également un enjeu sur le territoire afin de ne pas dénaturer l'aspect souvent ancien des hameaux et centres-bourgs.

L'objectif de ces préconisations, qui devront être respectées par les aménageurs, permet à la collectivité d'être force de proposition pour les projets qu'elle souhaite voir apparaitre sur son territoire.

A noter par ailleurs, chaque nouveau secteur devra prendre en compte les servitudes qui s'imposent (abords des monuments historiques / site patrimonial remarquable).

Enfin, une mesure visant à privilégier l'utilisation d'essences végétales locales dans les plantations paysagères a été intégrée aux OAP. Il s'agit d'une mesure qui a pas pour but de laisser plus de place aux espaces floristiques « sauvages » autochtones au cœur des villes, lesquelles sont beaucoup plus attractives pour la faune sauvage que les essences ornementales, ce qui favorise le maintien d'une biodiversité riche sur le territoire, mais aussi naturellement adaptées aux conditions climatiques et pédologiques d'un territoire donné, ce qui favorise la longévité des plantations et facilite leur entretien. Les principales essences autochtones propres au territoire d'Aunis Sud ont été identifiées en concertation avec les élus, lors des travaux de co-construction du règlement et des OAP.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes sera indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Concernant l'aménagement du secteur, au moins 10% de la superficie de l'opération devront être aménagés et plantés.

Extrait du Livre 5 du PLUi-H

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%,
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

Extrait du Livre 5 du PLUi-H

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

CLOTURES

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l'alignement
Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence , le tout d'une hauteur de 1,80m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :
elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

Extrait du Livre 5 du PLUi-H

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.
L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :
Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.
Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.
Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

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

5.3.5 Principes de continuités écologiques, gestions et risques OAP habitat

La collectivité a fait le choix de s'engager vers un projet de territoire durable qui préserve les ressources naturelles et les éléments structurants de la biodiversités, ainsi, l'ensemble des OAP imposent une règlementation spécifiques sur la question des continuités écologies (réservoirs et corridors), de la gestion des eaux de pluviales, sur la gestion des risques et des nuisances et sur la prise en compte de l'adaptation au changement climatique.

Cependant, la localisation des zones de développement a fait l'objet d'études environnementales préalables et très peu de zones sont impactées par la présences de continuités écologiques, réservoirs de biodiversité et/ou risques et nuisances (cf .évaluation environnementale).

On relève deux OAP (N°16 et N°62) sur les commune de Ciré d'Aunis et Virson dont le périmètre est très légèrement impacté par la présence d'une zone inondable en marge de celles-ci. Il a été fait le choix d'intégrer ces secteurs au sein des OAP en précisant l'ensemble des modalités à prendre en compte pour ne pas venir urbaniser sur ces franges et conserver le caractère naturel et perméable de la zone sensible.

Il a été également intégré au principe d'aménagement un principe d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés comme corridor aquatique (communes de Saint-Georges du bois, Bouhet et Le Thou.)

Virson

Ciré d'Aunis

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.
- En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

Extrait du Livre 5 du PLUi-H

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

5.3.6 Principes d'accès, de desserte, de stationnement et desserte par les transports en commun OAP habitat

L'organisation des déplacements est définie de sorte que la structure viaire respecte les principes figurant sur le schéma d'aménagement notamment en ce qui concerne les accès et le sens de circulation lorsque celui-ci est précisé.
L'organisation des secteurs devra anticiper le développement futur de certaines zones afin de permettre la desserte sur un temps plus long de celles-ci.

Les PADD incite à aménager de manière qualitative les secteurs de renouvellement, d'extension et d'entrées, en ville comme dans les villages et à développer une politique de déplacement respectueuse de l'environnement, et redonner de la place aux modes alternatifs à l'automobile. La priorité est donc donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée et la création de liaisons piétonnes sur certains secteurs.
La sécurité est également un enjeu dans les aménagements proposés et donc l'ensemble des projets doivent satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
La règlementation du stationnement est liée au nombre et aux typologies des logements attendus sur la zone. L'objectif est d'anticiper les besoins afin de prévoir un stationnement adapté aux futures populations. Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés, facilement accessibles et des places visiteurs peuvent également être préconisées suivant la densité et la superficie du site.

Il est enfin rappelé pour chacun des secteurs si la commune est desservie par une ligne ferroviaire et/ou ligne régionale interurbaine ou scolaire (information qui peut influencer une part moins importante donnée aux stationnement des véhicules personnels).

5.3.7 Principes en matière de réseaux OAP habitat

Dans une logique de préservation d'un cadre de vie de qualité, la question du raccordement des réseaux est primordiale. L'ensemble des constructions des secteurs d'OAP doivent être raccordés au réseau d'eau potable . La question de l'assainissement conditionne également l'ouverture à l'urbanisation des zones, il est donc préconisé au sein du règlement de ne pas venir impacter les milieux naturels par l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur. De plus, les secteurs les plus denses doivent être raccordés au réseau public d'assainissement s'il existe. 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.

Afin de limiter les risques d'inondations et afin de limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement il est préconisé de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements doivent donc permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif et il est important d'anticiper les évolutions de population en concertation avec le syndicat des eaux pour adapter les capacités des réseaux.

Les réseaux électriques sont indispensables pour l'ouverture des zones de développement et dans le cadre d'une insertion paysagère de qualité, leur enfouissement est privilégié.

5/ Organisations des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera notamment par la création d'accès issus du chemin de la Perche au Nord, de la rue du 19 Mars 1962 au Sud et dans le prolongement du lotissement existant à l'Est (rue des Battages).
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- Il sera laissé la possibilité de prolonger les voiries à l'Ouest du secteur, zone propice à un développement économique.
- L'opération devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

Extrait du Livre 5 du PLUi-H

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean d'Angély et Saint-Pierre d'Oléron) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

6/ Réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur , devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

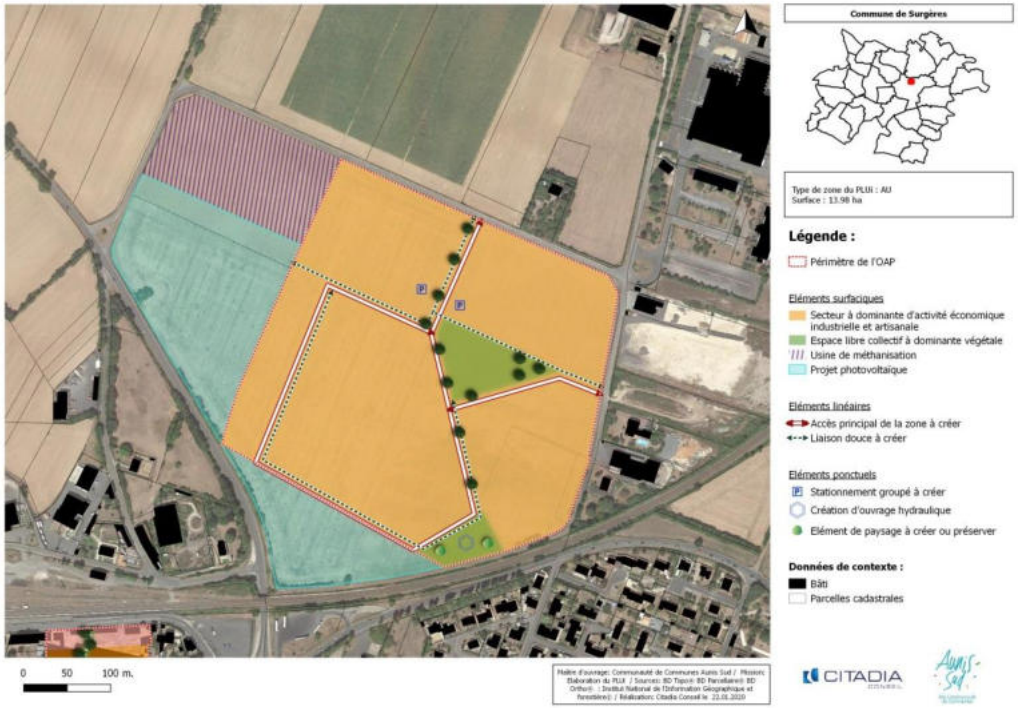
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

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 maitrise 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 recommander 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.