

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

## LIVRE I : RAPPORT DE PRESENTATION

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

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

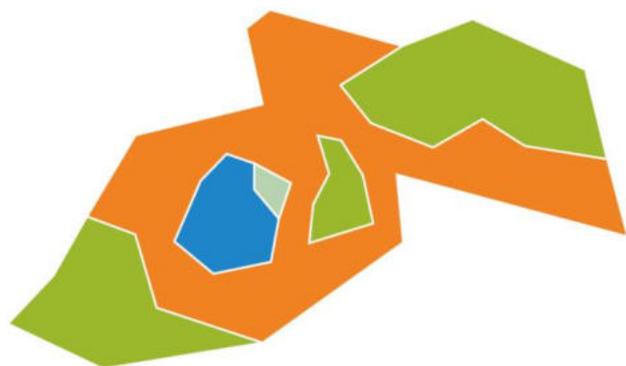
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

7

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

## 7.1 Bilan des zones inscrites au PLUi-H

Zone urbaine (U)	Zone à urbaniser (1AU)	Zone à urbaniser (2AU)	Zone agricole (A) STECAL inclus	Zone naturelle (N) STECAL inclus
2 231 ha	170 ha	15 ha	37 974 ha	6 261 ha



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



## 7.1 Bilan des zones inscrites au PLUi-H

Description de la zone :	Surface en ha
Mixité des fonctions renforcée	38,76
Mixité des fonctions sommaire	1472,25
Secteur à vocation résidentielle prédominante	286,59
Secteur de développement habitat (1AU)	97,03
Secteur économique	424,82
Secteur de développement économique (1AU)	72,66
Secteur à vocation touristique	2,83
STECAL Diversification agricole en zone A	4,85
STECAL lié à l'aérodrome en zone A	4,31
STECAL Energies renouvelables en zone A	16,32
STECAL Equipements publics en zone A	2,31
STECAL Economie en zone A	6,91
STECAL Tourisme en zone N	6,11
STECAL Tourisme en zone A	19,02
STECAL Gens du Voyage en zone N	0,11
STECAL Gens du Voyage en zone A	5,21
STECAL Habitat en zone A	67,83

## 7.2 Bilan du nombre de logements attendus en densification

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Bilan du nombre de logements attendus en densification

COMMUNES	Potentiel de division parcellaire	Dents creuses	TOTAL REELEMENT MOBILISABLE D'ICI 2030 (50%)	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMES (densité moyenne de 12 logements/ha)
Aigrefeuille-d'Aunis	2,43	13,20	7,81	93,75
Anais	0,88	2,42	1,65	19,8
Ardillères	0,39	3,30	1,84	22,11
Ballon	0,88	2,20	1,54	18,45
Bouhet	0,61	1,44	1,03	12,3
Breuil-la-Réorte	0,85	3,88	2,36	28,35
Chambon	0,50	2,44	1,47	17,64
Chervettes		0,08	0,04	0,48
Ciré d'Aunis	0,60	2,40	1,50	17,97
Forges	1,19	2,38	1,78	21,39
Genouillé	0,17	4,32	2,24	26,91
Landrais	0,41	2,19	1,30	15,57
Le Thou	0,57	4,96	2,76	33,15
Marsais	0,57	7,94	4,25	51,03
Péré	0,59	2,27	1,43	17,13
Puyravault	1,33	4,45	2,89	34,68
Saint-Crépin	0,26	1,65	0,95	11,43
Saint-Georges-du-Bois	1,28	8,50	4,89	58,68
Saint-Mard	1,23	5,51	3,37	40,41
Saint-Pierre-D'Amilly	0,85	3,48	2,17	25,98
Saint-Saturnin-du-Bois	0,83	4,94	2,88	34,59
Saint-Germain-de-Marencennes	0,13	6,30	3,21	38,55
Saint-Laurent-de-la-Barrière	0,22	0,08	0,15	1,77
Surgères	1,62	12,24	6,93	83,13
Vandré	0,08	2,18	1,13	13,56
Virson	1,72	0,93	1,32	15,87
Vouhé		0,54	0,27	3,24
<b>TOTAL</b>	<b>20 ha</b>	<b>106 ha</b>	<b>63 ha</b>	<b>758 logements</b>

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

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

COMMUNES	SECTEURS OAP Habitat (U/1AU) en ha	Nombre de logements estimé	SECTEURS 2AU Habitat (ha)	Nombre de logements estimé
Aigrefeuille d'Aunis	0,92	22	9,37	Environ 230/235
Anais	1,95	21		
Ardillières	2,33	39		
Ballon	4,06	57		
Bouhet	3,96	67		
Breuil-la-Réorte	1,93	35		
Chambon	1,32	20	3,8	Environ 60/65
Chervettes	0,94	8		
Ciré d'Aunis	3,24	54		
Forges	6,02	101		
Genouillé	2,38	35		
Landrais	2,52	41		
Le Thou	10,49	210		
Marsais	4,4	50		
Puyravault	2,57	44		
Péré	3,59	57		
Saint-Saturnin-du-Bois	1,47	25		
St-Crépin	1,56	26	1,08	Environ 18
St-Germain-de-Marencenne	0	0		
St-Georges-du-Bois	5,02	93		
St-Laurent-de-la-Barrière	0	0		
St-Mard	2,85	48		
St-Pierre d'Amilly	1,66	28		
Surgères	29,52	684		
Vandré	1,25	20	0,44	Environ 7
Virson	2,98	45		
Vouhé	3,65	63		
<b>TOTAL</b>	<b>102,6</b>	<b>1 893</b>	<b>9,52</b>	<b>Environ 325</b>

➤ Soit environ 1 893 nouveaux logements attendus au sein des OAP en zone U ou 1AU

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

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

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

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

<b>172</b>	<b>2710</b>
------------	-------------

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

% en extension	59,7%	69,3%
% en densification	40,3%	30,7%

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

### Synthèse

**117**

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

**2710 logements  
pour un objectif de 2700**

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

<b>73</b>
<b>27</b>

Répartition logements  
affichée au SCoT

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

> Nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier = 117 ha sur 2019-2030 (au lieu de 182 ha entre 2007 et 2018)

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

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

- Environ 758 nouveaux logements attendus, en densification, au sein du tissu urbain existant (potentiel de densification)
  - Environ 90 nouveaux logements attendus, en densification, au sein des secteurs OAP en zone U
  - Environ 69 nouveaux logements attendus en extension de la zone U (hors OAP)
  - Environ 1803 nouveaux logements attendus, en extension, au sein des secteurs OAP en zone 1AU
  - Environ 325 logements potentiellement attendus, en extension, au sein des secteurs 2AU sous réserve de modification du PLUi-H
- Soit environ 3 045 nouveaux logements potentiellement attendus sur la CdC Aunis Sud d'ici 2030 dont 1803 au sein des zones 1AU

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

Ainsi, le SCoT préconise la construction d'environ 2 700 nouveaux logements à l'horizon 2030 sur l'EPCI d'Aunis Sud. Le PLUi-H affiche aujourd'hui, en respectant les densités recommandées par le SCoT, environ 3 045 nouveaux logements (en densification et en extension des espaces bâtis).

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

Au regard des objectifs présentés dans le Livre 1.4 « Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », il a été analysé que l'enveloppe restante à mobiliser et affichée par le SCoT du Pays d'Aunis était de 115 ha en extension des espaces bâtis. Le présent document recense environ 117 ha mobilisables en extension (incluant un zone très hypothétique de 12,5 ha à Surgères) et est donc compatible avec les préconisations du document de rang supérieur.

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

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

Au vu du foncier économique restant à mobiliser (environ 120 ha) dans le SCoT du Pays d'Aunis, exposé plus en détail au sein du Livre 1.4 « Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », mais tenant compte des objectifs du PADD de densification des ZAE existantes, le PLUi-H affiche une superficie d'environ 80 ha de fonciers à vocation économique en extension des espaces bâtis. Ce choix de conserver une certaine souplesse en terme d'accueil économique sur le territoire illustre la volonté des élus de s'inscrire dans une politique économique ambitieuse. De plus, le territoire souhaite également renforcer le rôle de certaines centralités et en lien avec un développement durable censé rapprocher le lieu de travail du lieu de vie des population, la mobilisation de ce foncier permet de renforcer l'attractivité de la collectivité en lien avec son accueil de population.

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

117 Ha  
+ 4ha  
ZACOM

9 Ha pour  
Aunis Sud

9,1 ha consommés depuis 2012 :

- 120,9 ha restants mobilisables au regard de l'enveloppe SCOT
- 80 hectares en extension inscrits au PLUi au regard des disponibilités foncières demeurant existantes et de l'ambition de sobriété foncière de la CdC

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

La mobilisation d'environ 80 ha à vocation économique en extension des espaces bâtis s'explique notamment par :

1/ Si les secteurs de développement économiques du PLUi-H considérés comme des sites sur lesquels la Communauté de Communes sera probablement maître d'ouvrage représentent une très large proportion, environ 60 ha sur 80 ha seront réellement proposés à la commercialisation. En effet, environ 25%, soit 20 ha, seront destinés aux équipements propres au fonctionnement des parcs d'activités (voirie, cheminements doux, espace vert, bassin d'orage, aire de stationnement collectif, etc.).

2/ Par délibération du 15/09/15 la Communauté de Communes s'est doté d'un Schéma de développement des parcs d'activités économiques. Ce Schéma est un outil stratégique de planification des opérations d'aménagement. Depuis le 1er janvier 2014 la Communauté de Communes a poursuivi et développé son engagement sur les sites fléchés dans ce document, et même au-delà au regard d'opportunités. A ce jour la Communauté de Communes est engagée sur une surface totale de 73 ha pour laquelle elle a déjà procédé à des acquisitions foncières, entamée des négociations amiables, ou encore lancée des études de maîtrise d'œuvre. Cette importante politique de développement permettra à la CdC de bénéficier de réserves foncières, de possibilités de compensations et de terrains au positionnement adapté par rapport à la réalité de la dynamique économique du bassin d'emploi ;

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

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

Les 30% restant doivent constituer un panel de solutions d'implantation sur plusieurs communes (terrains artisanaux, industriels, commerciaux, vente à la découpe).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

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

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

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

Quelques exemples d'ER pour équipement public :



Aigrefeuille d'Aunis  
ER pour équipements public et parking



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



Ballon  
ER pour station de lagunage

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

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

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

Les STECAL tourisme/loisirs permettent aux projets existants de se développer à proximité des constructions déjà implantées, ils représentent un peu plus de 25 ha en zone A ou N sur le territoire.

Quelques exemples de STECAL tourisme/loisirs :



Aigrefeuille  
STECAL Tourisme/Loisirs  
Aménagement lac de Frace



Genouillé  
STECAL Tourisme/Loisirs  
Aménagement camping et abords du lac



Saint-Pierre-La-Noue (St-Germain-de-Marencenne)  
STECAL Tourisme/Loisirs  
Projet d'hébergement touristique

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

### 3/ Le développement de l'énergie renouvelable sur le territoire : STECAL ENR

Afin de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effets de serre, la CdC s'est dotée d'outils réglementaires pour développer les énergies renouvelables sur son territoire. On trouve donc 6 projets :

- 2 STECAL pour un total de 5 ha de terres agricoles à Genouillé, destinés à accueillir un projet de méthanisation, en raison de la proximité des réseaux et conduites de gaz.
- 2 STECAL pour un total 6,4 ha à Ardillières réservés à l'accueil de parcs photovoltaïques sur des terrains en friche liés à une ancienne carrière.
- 1 STECAL de 3,5 ha établi sur une friche à Saint-Mard pour l'accueil d'un parc photovoltaïque.
- 1 STECAL de 1 ha sur la commune du Thou sur une ancienne zone de stockage pour l'accueil d'un parc photovoltaïque

Quelques exemples de STECAL ENR (en bleu) :



St-Mard  
STECAL ENR  
Projet photovoltaïque



Genouillé  
STECAL ENR  
Projet de méthanisation



Ardillières  
STECAL ENR  
Projet photovoltaïque

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

### 4/ L'accueil et la sédentarisation des Gens du voyage : STECAL Gens du voyage

Le territoire d'Aunis Sud identifie aujourd'hui 9 nouveaux terrains familiaux (sur 21 identifiés au PLUi-H) 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.

Quelques exemples de STECAL Gens du voyage :



Forges  
STECAL Gens du voyage



Puyravault  
STECAL Gens du voyage



Surgères  
STECAL Gens du voyage

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

5/ Le développement des équipements structurants participent à l'attractivité du territoire : STECAL Equipement public

Les STECAL équipements publics délimitent les secteurs voués à accueillir une extension ou un nouveau équipement d'importance (salle des fêtes existante de Marsais) dont la réalisation bien que autorisée en zone A ou N vient impacter le caractère naturel ou agricole de la parcelle concernée. Ces STECAL sont donc identifiés pour marquer le caractère artificialisé exceptionnel attendu une fois le projet réalisé. Seulement un seul projet est recensé sur la CdC Aunis Sud (salle des fêtes existante sur la commune de Marsais)



Marsais  
STECAL Equipement public

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

### 6/ Le développement des activités aéronautiques : STECAL Aérodrome

Il est recensé un seul STECAL lié à l'aérodrome implanté sur la commune du Thou. La délimitation de ce STECAL en zone A ou N a pour objectif de permettre l'évolution de ce projet existant caractéristique.



Le Thou  
STECAL Aéroportuaire

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

7/ Le développement et la diversification des activités agricoles : STECAL Diversification agricole

Il existe un seul STECAL diversification agricole sur le territoire. Ce zonage a vocation à répondre au besoin spécifique d'une association (Arozoaar/Jardin de Cocagne) qui est une association d'aide à l'insertion professionnelle par le maraichage et qui a besoin de développer des locaux adaptés (bureaux, espaces de stockage, vestiaires...)



Le Thou  
STECAL Diversification agricole

## 7.6 Bilan des autres secteurs constructibles

8/ Le développement de l'énergie renouvelable STECAL Economie :

Les STECAL économie démontrent l'importance de maintenir les activités existantes sur le territoire en permettant à celles-ci une extension mesurée mais sans volonté d'accueillir de nouvelles entreprises au sein de ces zones.

Quelques exemples de STECAL Economie :



Bouhet  
STECAL Economie



Forges  
STECAL Economie



Landrais  
STECAL Economie