

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

Préambule

La décision d'engager l'élaboration du Plan local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat a été adoptée par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud le 8 décembre 2015 et complétée par celui du 20 juin 2017.

Après une phase de diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été élaboré en collaboration avec les communes membres et en concertation avec les partenaires de la CdC à travers des réunions, séminaires, visites de terrain et ateliers.

Le PADD a également été présenté à la Conférence Intercommunale des Maires le 11 juillet dernier.

L'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Le PADD est la clé de voûte du PLUi, il expose un projet politique répondant aux besoins et aux enjeux du territoire intercommunal.

Les orientations du PADD doivent être déclinées dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et réciproquement, le règlement et les OAP doivent être établis en cohérence avec le PADD.

Une fois le PLUi approuvé et entré en vigueur, tout changement des orientations définies par le PADD devra faire l'objet d'une révision générale soumise à enquête publique.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le débat ne porte que sur les orientations générales du PADD sans entrer dans les détails techniques du zonage et du règlement qui seront définis ultérieurement.

Ce débat ne donne pas lieu à un vote.

Un document travaillé, enrichi et actualisé suite à :

- **COFIL du 18/05/2017**
 - **Présentation des enjeux du PADD**
- **COFIL du 22/06/2017**
 - **Retour sur la spatialisation des enjeux du PADD**
- **Réunion PPA du 26/06/2017**
 - **Partage du projet avec les Personnes Publiques Associées**
- **CIM du 11/07/2017**
 - **Présentation et validation du PADD lors de la Conférence Intercommunale des Maires**
- **Conseil communautaire du 12/09/2017 (débat sur les orientations générales)**
- **Délibération en conseil municipal de l'ensemble des communes du 29/09/2017 au 28/02/2018 (débat sur les orientations générales)**

Structure du document

- ✓ **Rappel du contexte législatif**
- ✓ **Vers la co-construction d'un projet de territoire** *(du constat aux fondements du projet intercommunal)*
- ✓ **Déclinaison des principes, orientations et axes retenus**
- ✓ **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Rappel du contexte législatif

L'article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

Vers la co-construction d'un projet de territoire

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte dans la réalisation d'un PLUi, est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire.

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

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

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

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

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

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

Résumé des 10 orientations générales retenues

- Principe n°1 : Renforcer la qualité de vie et préserver l'identité du territoire
 - Orientation 1 : faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social
 - Orientation 2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population
 - Orientation 3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin de lutter contre la double motorisation des ménages
 - Orientation 4 : Préserver et enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques
 - Orientation 5 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants
- Principe n°2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques
 - Orientation 6 : Valoriser les conditions propices au développement économique
 - Orientation 7 : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire
 - Orientation 8 : S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique
- Principe n°3 : Profiter de l'attractivité du territoire pour rééquilibrer le développement et répondre à l'ensemble des besoins en termes d'habitat
 - Orientation 9 : Soutenir le développement pour une ruralité vertueuse
 - Orientation 10 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement

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

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

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

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

Dans cette optique de développement durable, le projet de territoire implique de préserver et d'enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques. Cette réflexion doit donc permettre d'œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants.

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

- **Orientation 1 : Faire évoluer le modèle de développement urbain permettant une meilleure intégration des nouvelles constructions et favoriser le lien social et la préservation du patrimoine existant**

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

En ce sens le projet vise à :

- **Définir des formes urbaines de qualité afin de lutter contre la banalisation du paysage**
 - Prévoir les extensions urbaines en continuité avec les espaces bâtis existants et favoriser le renouvellement urbain et notamment les délaissés urbains et friches industrielles ;
 - Porter une attention particulière à l'accroche des nouvelles opérations de construction avec le tissu existant pour ne pas générer de rupture brutale avec la morphologie bâtie préexistante, en s'appuyant sur les trames parcellaire, viaire, bâtie et végétale et sur le relief
 - Prévoir des liaisons douces pour irriguer les nouvelles opérations
 - Identifier le patrimoine bâti ancien à protéger et encourager sa réhabilitation
 - Préserver et valoriser les continuités paysagères naturelles formées par les cours d'eau au sein des espaces urbanisés par la mise en place d'espaces publics végétalisés
 - Préserver et aménager des zones végétalisées au sein du tissu urbain, afin de favoriser la présence d'une trame verte et bleue au sein des espaces bâtis
 - Identifier et valoriser les cônes de vues sur les paysages protégés dans les secteurs de développement urbain

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

○ **Constituer des espaces publics enrichissant les cœurs de villes et de villages, valorisant le patrimoine et le caractère rural**

Le traitement de l'espace public et son articulation avec l'espace privé constituent un élément déterminant de la requalification urbaine des bourgs et villages. Ils permettent le renforcement de la centralité et participent à l'intensification du fonctionnement urbain.

- Identifier des espaces publics à aménager en cœur de ville et de village afin de renforcer les centralités ou d'en recréer, notamment en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères du territoire (rideaux d'arbres, cours d'eau, points de vue, etc.)
- Mettre en valeur les édifices patrimoniaux et le petit patrimoine à travers l'aménagement d'espaces publics qui les soulignent
- Préserver le caractère rural à travers l'emploi de matériaux adaptés, le traitement des voies, de venelles, la mise en valeur des espaces collectifs traditionnels, l'aménagement de fossés et de bas-côtés enherbés et d'espace réservé au stationnement

○ **Soigner les entrées de villes et de villages**

- Assurer un traitement paysager des entrées de villes, et de villages, ainsi que des infrastructures routières (ronds-points)
- Renforcer les alignements d'arbres existants en bord de voiries, en concertation avec les partenaires associés et en particulier le Conseil Départemental
- Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville

○ **Organiser le développement urbain en lien avec les activités agricoles**

- Engager des concertations pour établir les zones de développement urbain
- Associer et réfléchir aux accès et dessertes des zones urbaines en intégrant les activités agricoles

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

- **Orientation 2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population**

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

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

Le développement de la formation sur le territoire est aussi un enjeu pour maintenir l'indice de jeunesse et garantir l'attractivité du territoire (création d'un lycée d'enseignement général à Surgères à partir de 2016).

Parallèlement, le développement de l'offre culturelle au sein du territoire participera aussi au renforcement de sa qualité de vie et permettra notamment d'attirer les catégories socioprofessionnelles supérieures (parfois difficile à fixer) et satisfaire les habitudes des populations les plus urbaines fortement attirées par le cadre de vie d'Aunis Sud. La disponibilité de l'offre culturelle, sa qualité, son accessibilité contribuera ainsi à maintenir le territoire attractif et améliorer le cadre de vie des plus jeunes aux plus âgés.

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

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

Le projet vise ainsi à :

- **Renforcer le maillage des équipements de santé qui participent à l'attractivité du territoire**
 - Anticiper le vieillissement de la population
 - Répondre aux besoins de santé des familles avec enfants
- **Développer l'offre d'équipements culturels ...**
 - ... Pour favoriser l'accès à la culture pour tous
 - ... Permettant de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, toutes classes d'âges et niveaux de population confondus
 - Renforcer l'offre d'hébergement des organisateurs de manifestations culturelles
- **Développer et Mutualiser les équipements sportifs et de loisirs pour diversifier les pratiques**
 - ... Pour favoriser l'accès au sport pour tous
 - ... Renforcer l'offre d'équipement pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, toutes classes d'âges et niveaux de population confondus
- **Accompagner le développement de l'offre de formation sur le territoire**
 - Anticiper les évolutions démographiques, étudier les regroupements possibles et développer l'offre d'accueil et de services dédiée aux apprenants (maternelles, primaires, secondaires, ...)
 - Permettre le développement des pôles d'enseignements secondaires et supérieurs
- **Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire et renforcer l'offre de commerces de proximité**
 - S'appuyer sur les pôles structurants d'Aigrefeuille d'Aunis et Surgères pour concentrer les commerces (spécialisés)
 - Favoriser la mutualisation de l'offre en commerces de proximité et assurer une bonne desserte de ceux-ci au sein de l'ensemble du territoire

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

• Orientation 3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin d'offrir une alternative à la motorisation des ménages

D'importants flux domicile-travail, plus de 7 000 déplacements sortants et 2 600 entrants, sont quotidiennement enregistrés sur le territoire. Cependant avec seulement 8 communes desservies par une ligne de bus régulière, 84% des déplacements se font en voiture ce qui génère un trafic important sur les axes les plus importants du territoire. Dans un esprit de développement durable, la CdC doit repenser l'organisation de sa mobilité afin de favoriser des pratiques moins impactantes sur la qualité de son environnement et limiter les effets d'exclusions en offrant des solutions adaptées à l'ensemble de la population. Elle inscrit par ailleurs sur son territoire la volonté du Département de la Charente-Maritime (en accord avec le Département de la Vendée) de voir se réaliser une liaison alternative au projet autoroutier A 831 entre Fontenay-Le-Comte et La Rochelle-Rochefort.

Il conviendra donc de :

- **Favoriser l'utilisation de modes de transports diversifiés pour les déplacements quotidiens**
 - Développer les liaisons douces à toutes les échelles du territoire (au sein des communes et entre les communes) et principalement en direction des pôles structurants (commerces / équipements) et des gares afin de renforcer l'inter-modalité. Par exemple :
 - *Sécuriser les voies douces dans les villages et entre les bourgs. (Porter une attention particulière à la liaison difficile et dangereuse entre St-Georges-du-Bois et Surgères.)*
 - *Aménager des pistes cyclables et des liaisons piétonnes pour relier les centre-bourgs et les principales zones d'activités périphériques (notamment ZI Ouest à Surgères)*
 - *Créer des liaisons cycles sécurisées entre les gares ferroviaires et les bourgs voisins pour faciliter l'intermodalité (relier notamment Ciré-d'Aunis, Ballon, et Aigrefeuille-d'Aunis à la gare du Thou)*
 - *Conforter le réseau d'itinéraires de découverte touristique piétons et cycles, pouvant également servir de pistes de trails et de VTT, en lien avec les territoires voisins (notamment le littoral)*
 - Renforcer les parcs de stationnement pour les vélos autour des équipements structurants
 - Accompagner le développement du co-voiturage
- **Développer les transports en commun vers les principaux pôles et équipements structurants du territoire en s'assurant de la cohérence entre les liaisons**
 - Lier l'offre de transports en commun aux principaux équipements structurants et assurer l'inter-modalité avec le train
 - Développer l'offre ferroviaire et notamment les arrêts TGV et les haltes TER

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

- **Orientation 4 : Préserver et enrichir le cadre naturel porteur de richesses écologiques**

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

- **Assurer la protection des espaces naturels constituant des zones de richesses écologiques majeures (réservoirs de biodiversité)**
 - Définir les secteurs d'implantation des extensions urbaines à l'écart des espaces naturels les plus remarquables, en particulier ceux faisant l'objet de périmètres institutionnels de protection mais aussi d'inventaires et de gestion
 - Assurer la protection, permettre la durabilité et maintenir le caractère naturel inconstructible des principales masses boisées et des cœurs de vallons humides
 - Protéger strictement les marais mouillés des impacts anthropiques
- **Préserver et renforcer la trame végétale existante sur l'ensemble du territoire**
 - Identifier, hiérarchiser pour protéger et renforcer les haies et constellations de boisements existants dans les espaces cultivés, notamment les haies brise-vent, tout en garantissant le bon fonctionnement et l'évolution de l'activité agricole
 - Préserver les masses boisées et les ripisylves dans les vallons humides, et au sein des marais (mouillés ou desséchés)
 - Renforcer les éléments naturels en milieu urbain : trame de boisements, haies et fossés, rives des cours d'eau, mares et étangs
- **Mettre en valeur les paysages de l'eau et préserver la ressource**
 - Identifier, protéger au maximum de toute urbanisation les zones humides et les zones hydromorphes, maintenir leur caractère naturel et perméable
 - Protéger de l'urbanisation une zone tampon le long du réseau hydrographique, avec une ambition forte sur les cours d'eau se jetant dans la Baie de l'Aiguillon et dans La Charente, pour préserver la qualité des eaux littorales
 - Exploiter la qualité paysagère des sites urbanisés traversés par des cours d'eau
 - Favoriser les aménagements permettant une gestion annuelle et durable des eaux

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

- **Orientation 5 : Œuvrer pour un développement urbain maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants**

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

Aussi, le territoire connaît un fort développement des énergies renouvelables, essentiellement orienté vers la production d'énergie éolienne, les parcs éoliens construits ou en projet étant de plus en plus nombreux, et souvent implantés sans cohérence d'ensemble. D'autres sources d'énergies renouvelables sont également présentes et déjà valorisées, mais dans une moindre mesure, alors qu'elles présentent une vraie potentialité locale. La volonté de la collectivité est d'équilibrer le mix énergétique produit localement, de manière à poursuivre sa transition énergétique tout en limitant les impacts pour son environnement et ses paysages.

Ainsi, le projet vise à :

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

- **Donner la priorité au développement urbain au sein ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes, afin de limiter les extensions de réseaux et d'optimiser les équipements d'assainissement collectifs existants**
 - Prioriser les constructions dans les secteurs desservis par les réseaux d'assainissement collectif existants ou dans les secteurs pouvant facilement être raccordés
 - Limiter le développement des constructions dans les secteurs raccordés à une station d'épuration saturée ou défaillante dans l'attente d'une programmation de travaux de mise en conformité
 - Dans les villages et hameaux voués à accueillir un nombre limité de constructions, ne permettant pas la création de dispositifs d'assainissement collectif à un coût acceptable, étudier en partenariat avec le syndicat départemental la possibilité de créer des dispositifs de traitement « intermédiaires »
 - En cas d'assainissement autonome, veiller à ce que la configuration des parcelles et la nature des terrains permettent de mettre en place des dispositifs performants
- **Sécuriser la ressource en eau potable en protégeant les captages et leurs abords des pollutions diffuses**
- **Identifier et sécuriser les secteurs soumis au risque d'inondation**
 - Maintenir, voire rétablir, le caractère naturel et inondable des champs d'expansion de crues et des zones hydromorphes (remontées de nappe) en les conciliant avec les enjeux agricoles existants
 - Prendre en compte le risque inondation par remontée de nappe dans l'implantation des nouveaux secteurs à urbaniser et éviter ainsi une mauvaise gestion des eaux de ruissellement
 - Inciter à effectuer un traitement paysager et végétalisé des parcelles privées pour permettre une infiltration des eaux de ruissellement sur place quand les sols sont favorables à l'infiltration
- **Limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de nuisances sonores** (réseau routier primaire, activités industrielles ou logistiques, silos agricoles, éoliennes)

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

- **Accompagner les programmes d'optimisation de la collecte et de réduction du gisement de déchets ménagers résiduels**
 - Faciliter la collecte en définissant les modalités de stockage des différentes catégories de déchets dans les projets de constructions collectives ou d'aménagement d'ensemble, et dans les équipements
 - Prévoir le foncier nécessaire aux aires de regroupement des déchets en vue de la collecte mais aussi aux plateformes de collecte et de tri des déchets, lorsque les besoins sont identifiés
 - Faciliter le passage et le parcours des camions de collecte des déchets
- **Harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens**
 - Chercher une répartition équitable et équilibrée sur l'ensemble du territoire des futurs parcs éoliens en tenant compte du paysage, de l'environnement, du patrimoine classé et de la population
- **Poursuivre la diversification du mix énergétique d'origine renouvelable locale**
 - Inciter à la création de chaufferies collectives au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble dont le niveau de densité ou la programmation (gros consommateurs d'énergie) le permet
 - Privilégier la valorisation de sites contraints (décharges, zones archéologiques, anciennes carrières...) pour l'implantation de parcs solaires et autres dispositifs de valorisation des énergies renouvelables, et éviter ainsi une consommation excessive de foncier pour ces aménagements
 - Permettre le développement de la méthanisation agricole (déchets issus des activités agricoles mais aussi de l'agro-alimentaire)

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

- **Orientation 6 : Valoriser les conditions propices au développement économique**

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

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

Ainsi, le projet tendra à renforcer les atouts recherchés par les entreprises et visera ainsi à :

- **Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire**
 - Accueillir les entreprises et accompagner les créateurs d'entreprises en renforçant et diversifiant le parcours résidentiel des établissements (pépinières, ateliers relais, foncier, etc.) et les services offerts aux salariés
 - Favoriser les regroupements d'activités d'une même filière
 - S'appuyer sur la filière agroalimentaire pour renforcer la recherche et développement
 - Permettre un développement qualitatif des Parcs d'Activités Economiques

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

- **Assurer ou favoriser une accessibilité rapide du territoire et lier les Parcs d'Activités Economiques aux pôles gares**
- **Développer les services au sein du maillage économique**
- **Conserver et communiquer sur la disponibilité foncière à des prix compétitifs**
- **Renforcer le réseau numérique sur le territoire**
- **Développer de nouvelles filières économiques impulsées par un cadre de vie de qualité**
 - Accompagner l'arrivée d'entreprises dans la gestion des déchets et du recyclage
 - Accompagner le développement des unités de production ainsi que l'essor des énergies renouvelables afin de rééquilibrer les sources d'approvisionnement
- **Permettre le développement des activités primaires génératrices d'emplois, créatrices de valeur ajoutée pour le territoire en assurant une gestion des espaces**

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

- **Orientation 7 : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire**

Territoire agricole avec plus de 600 emplois dans ce secteur, l'économie de la CdC est caractérisée par une importante activité de la terre. Cette identité rurale se retrouve dans les secteurs d'activités des établissements avec plus de 14% d'établissements dans l'agriculture mais rencontre aujourd'hui des difficultés à se maintenir. La collectivité doit fournir les outils adaptés à une diversification des pratiques afin de pérenniser son économie agricole mais elle doit aussi préserver ses paysages ruraux qui façonnent son identité. Pour cela, il est important de :

- **Pérenniser et préserver les outils de production agricole et sylvicole**
 - Permettre le développement de nouvelles infrastructures agricoles
 - Prendre en compte la circulation des engins agricoles, en particulier aux abords des silos et autres infrastructures agricoles
 - Accompagner les évolutions de l'activité agricole en encourageant le développement des circuits courts
 - Initier et développer une filière bois-énergie à partir des sous-produits agricoles et de taille
- **Préserver les paysages agricoles caractéristiques, des plaines céréalières et des marais**
 - Préserver et permettre le renouvellement des paysages de plaines céréalières
 - Maintenir le caractère naturel non bâti des marais mouillés et desséchés

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

- **Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification en centre-bourg**
 - Maîtriser l'implantation des futures opérations d'urbanisation résidentielle et de parcs d'activités économiques, et limiter la consommation des terres agricoles
- **Accompagner les transitions paysagères**
 - Soigner les transitions entre les espaces urbanisés (futurs et existants) et les espaces agricoles, en aménageant des espaces publics et des enveloppes végétalisées
 - Prévoir un traitement paysager des parcs d'activités économiques et zones commerciales (existants et à aménager) en cherchant un équilibre entre la lisibilité des enseignes, l'effet vitrine de l'activité économique, la préservation des paysages
 - Assurer un traitement paysager des franges des exploitations agricoles

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

- **Orientation 8 : S'appuyer sur une ruralité de qualité pour développer l'économie touristique**

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

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

- **Poursuivre la communication sur le potentiel touristique existant**
- **Valoriser les spécificités patrimoniales historiques et économiques**
 - Valoriser le patrimoine exceptionnel du territoire
 - Développer des activités liées à l'agrotourisme
 - Identifier et aménager des sentiers bordant le réseau hydrographique à l'échelle du territoire et valoriser le petit patrimoine qui jalonne les cours d'eau, canaux et fossés (écluses, ponts, cales, etc.)

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

- **Soutenir la création d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, campings, hôtels)**
- **Proposer une offre de restauration adaptée aux touristes**
- **Permettre le développement du tourisme d'affaire**
- **Renforcer l'offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques**
 - Développer les activités de sports « nature » et de tourisme vert
 - Maintenir certains équipements caractéristiques et structurants
- **Faciliter le maillage d'équipements touristiques pour proposer des circuits clés en main**
- **Prendre en compte la perception du paysage depuis le réseau routier principal (une des vitrines de l'Aunis)**

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

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

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

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

- **Orientation 9 : Soutenir le développement résidentiel pour une ruralité vertueuse**

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

Le projet vise ainsi à :

- **Poursuivre l'accueil de familles tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel**
 - Accompagner la croissance démographique, par le développement de l'emploi local, des services, mais également d'une offre de mobilité et de transports limitant le recours à la voiture individuelle
 - Poursuivre la création de logements répondant aux attentes de la population familiale avec en premier lieu, la maison individuelle, en travaillant sur des produits plus denses et diversifiés, répondant également aux contraintes économiques des ménages et aux enjeux de maîtrise foncière et de développement durable (maison passive, création d'espace public, etc.)

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

- **Accompagner les propriétaires-occupants et bailleurs dans la rénovation, notamment thermique et énergétique, de leur logement**
 - Lancer une réflexion sur la mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration du parc privé, de type OPAH-PIG, permettant un accompagnement technique et financier des propriétaires
 - Développer la communication et l'information des actions ou mesures en faveur de l'habitat déjà existantes
 - Améliorer les conditions de vie dans le logement pour les personnes à mobilité réduite, les personnes vieillissantes et en perte d'autonomie
- **Améliorer globalement l'attractivité des centralités pour créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance**
 - Mener une action globale de redynamisation des centralités en parallèle d'une intervention sur le bâti : réaménagement des espaces publics, stationnements, commerces et équipements, etc.
 - S'appuyer sur la richesse du patrimoine architectural des centres- bourgs pour améliorer l'attrait du bâti ancien
 - Favoriser l'intervention des bailleurs sociaux pour reconquérir le bâti vacant de centres-bourgs, via des opérations d'acquisition-amélioration

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

- **Orientation 10 : Renforcer l'équilibre intercommunal en termes de réponse aux besoins en logement**

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

La CdC doit également intégrer la nécessité de développer une offre répondant aux besoins spécifiques de certains ménages. En effet, l'intensité du vieillissement doit amener à proposer une offre diversifiée correspondant aux différents stades d'autonomie. La présence de populations élèves / étudiantes et des ménages dont les niveaux de ressources laissent apparaître des situations de fragilité ne peuvent plus se trouver sans solution de logement adéquates.

Le projet d'Aunis Sud vise donc à :

- **Maintenir l'attractivité résidentielle tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique**
 - Appuyer le développement résidentiel sur les polarités structurantes du territoire
 - Identifier les secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements

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

- **Diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés**
 - Introduire dans la programmation des logements répondant aux besoins de ménages au profil de moins en moins familial : logements semi-collectifs, petites et moyennes typologies
 - Proposer une offre locative privée et sociale plus importante et qui permette un rééquilibrage de l'offre sur le territoire
 - Orienter la production de logements sociaux vers les petites typologies (T2 et T3 particulièrement), qui sont les plus demandées
 - Favoriser la programmation d'opérations mixtes, à la fois en matière de statuts d'occupation, de financements (PLUS/PLAi) mais également de typologies
 - Favoriser l'installation de résidences services seniors
- **Rééquilibrer l'offre sociale à l'échelle intercommunale**
 - Limiter la production de logements locatifs sociaux à Surgères où l'offre apparaît suffisamment dimensionnée
 - Améliorer la qualité de l'offre locative
 - Proposer une offre de logements locatifs sociaux au plus près de la demande exprimée en réalisant ponctuellement de petits programmes locatifs en secteurs péri-urbains et ruraux, dans le respect des formes urbaines et de l'architecture locale
- **Lutter contre la sous occupation dans les parcs privés et publics**
 - Favoriser l'habitat intergénérationnel, permettant d'apporter des réponses aux personnes âgées occupant de grands logements et en perte d'autonomie, notamment aux étudiants et aux jeunes ménages rencontrant des difficultés dans l'accès au logement

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

○ **Maitriser les prix immobiliers et fonciers**

- Mettre en place une stratégie foncière adaptée aux enjeux du territoire (repérage des fonciers stratégiques, veille des DIA, acquisitions publiques) permettant une plus grande maitrise de la production, notamment en termes de prix de sortie et de consommation d'espaces
- Proposer des terrains répondant aux demandes actuelles (superficie, capacités financières) et de qualité d'un point de vue paysager
- Poursuivre le développement de lotissements communaux, proposant à la fois des prix maitrisés et des surfaces denses
- Développer des opérations en accession abordable (accession sociale ou produits PSLA)

○ **Développer les solutions de logements et d'hébergement spécifiques aujourd'hui manquants sur le territoire**

- Développer quelques logements d'accueil temporaire supplémentaires afin de répondre aux situations de relogement d'urgence
- Poursuivre la réflexion sur les besoins en logements à destination des jeunes sur le territoire (logement étudiant, Foyers Jeunes Travailleurs, auberge de jeunesse).
- Accompagner le vieillissement de la population en développant des produits adaptés et accessibles
- Apporter des réponses adaptées aux gens du voyage sédentarisés et lutter contre les implantations illégales
 - *Etudier et adapter le zonage pour les occupations constatées acceptables*
 - *Développer l'offre de terrains familiaux, permettant de libérer l'aire d'accueil aujourd'hui occupée par des ménages sédentaires*
 - *Equilibrer l'accueil des gens du voyage sur le territoire en cohérence avec le schéma départemental des gens du voyage*

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

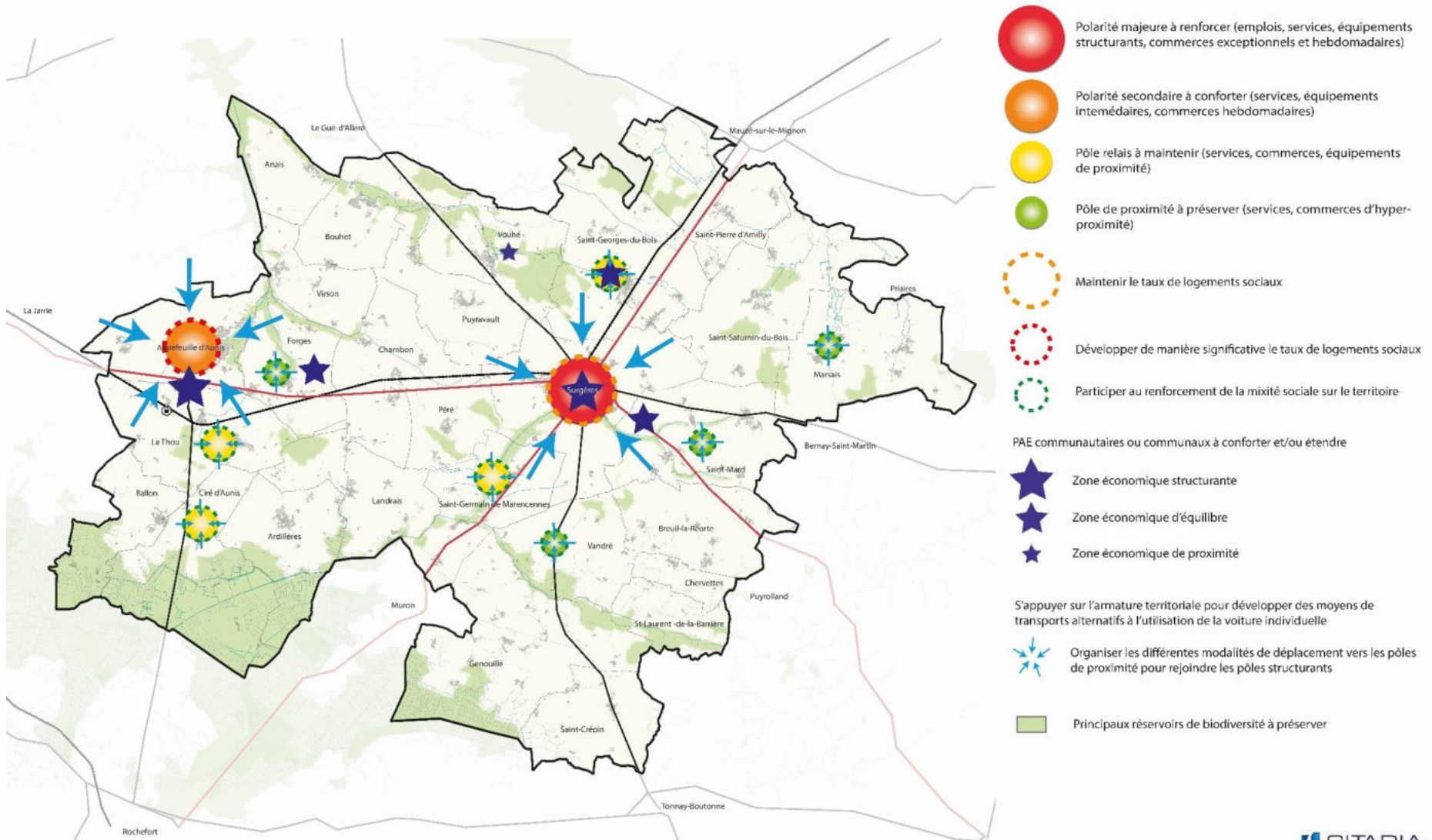
L'analyse de la consommation de l'espace menée du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2018 démontre qu'environ 250 hectares ont été consommés à des fins d'habitat et environ 76 hectares à des fins d'activités économiques.

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

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

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

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



Critères de définition de l'armature territoriale d'Aunis Sud



Surgères : pôle majeur identifié dans le DOG (Document d'Orientations Générales) du SCOT du Pays d'Aunis ainsi que dans le DAC (Document d'Aménagement Commercial)



Aigrefeuille d'Aunis : pôle secondaire identifié dans le DOG (Document d'Orientations Générales) du SCOT du Pays d'Aunis ainsi que dans le DAC (Document d'Aménagement Commercial)



Ciré d'Aunis, Le Thou, Saint-Georges-du-Bois, Saint-Germain-de-Marencennes : pôles relais. Pondération des critères de définition dont le total est > 10 (voir tableau critères)



Forges, Marsais, Saint-Mard, Vandré : pôles de proximité. Pondération des critères de définition dont le total est > 5 (voir tableau critères)