

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

# Déroulé de la réunion

- **Restitution des ateliers des 30 et 31 mai 2017**
  - **Objectifs**
    - = faire remonter l'ensemble des projets et ambitions communales
    - = assurer une cohérence globale au développement de la CDC compatible avec les prescriptions du DOO du SCoT approuvé
    - = élaborer une première base pour un futur plan de zonage
- **De cette cartographie exhaustive, en tirer le principal pour l'élaboration d'un schéma global de PADD**
  - **Objectifs**
    - = échanger sur / valider les grands principes affichés
    - = échanger sur les manques et conclure sur les objectifs à inscrire au PADD
- **Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées**
  - **Quelles perspectives démographiques pour 2030 ?**
  - **Quel besoin en foncier induit (résidentiel et économique) ?**

# 1. Restitution des ateliers des 30 et 31 mai 2017

## Rappel des 3 grands principes du PADD

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

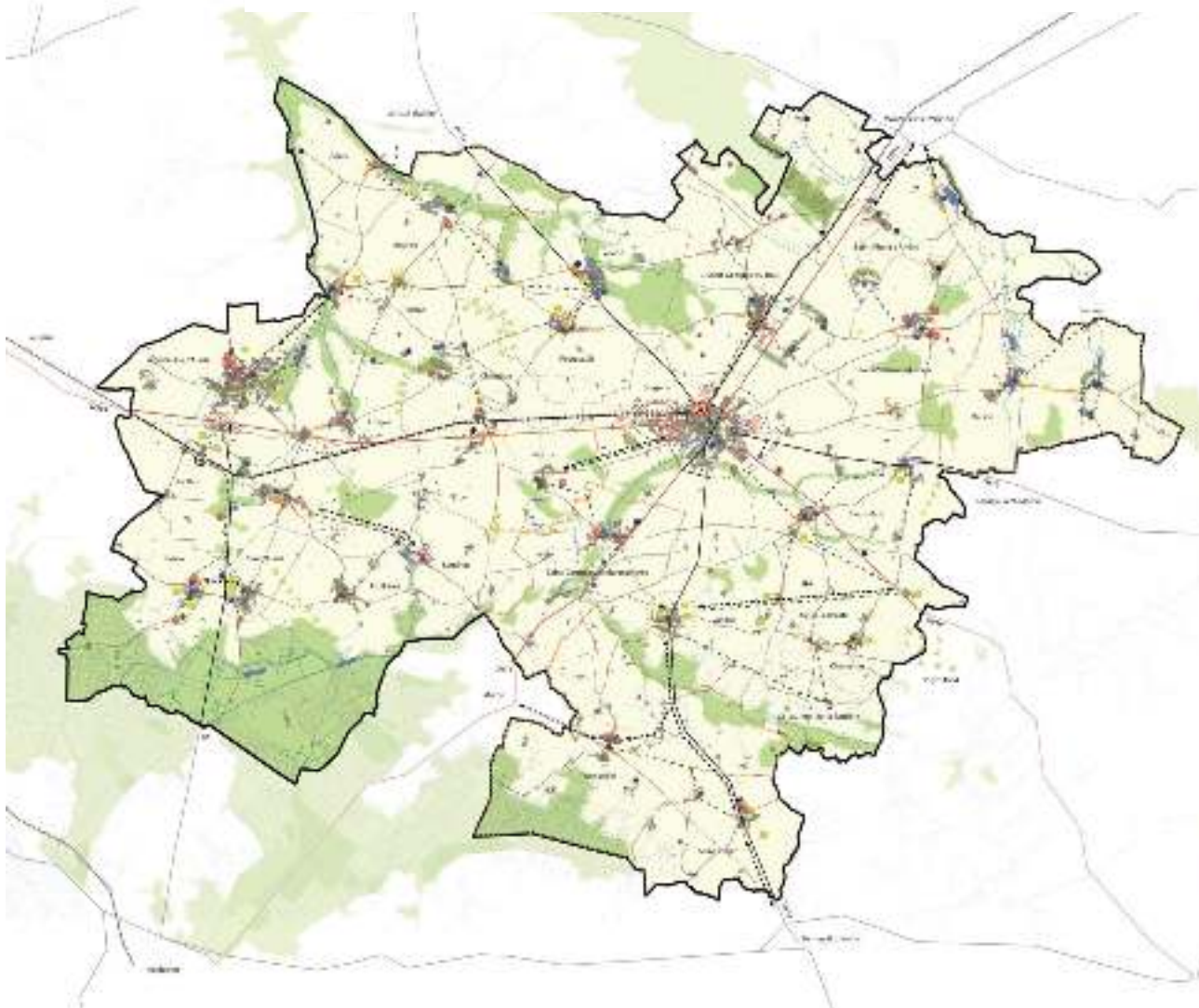
**Principe n°2 : S'appuyer sur un environnement qualitatif pour renforcer et impulser de nouvelles dynamiques économiques**

**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**





## Restitution des ateliers des 30 et 31 mai : une cartographie exhaustive faisant le lien entre les objectifs du PADD et leur traduction au sein d'un futur plan de zonage



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

- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)
- Renforcer le cadre public (aménagement de l'espace public, mobilier urbain)

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

- Parc d'activités économiques central ou décentralisé
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère
- Aménager des zones d'activités à caractère

- Zone pays bocallière, milieux bocalliers denses, prairies, vallées humides et rivières
- Plateaux agricoles
- Réseau routier
- Vale fluviale
- Réseau hydrographique
- Terrain à bâtir
- Limites communales



## 2. Vers l'élaboration d'un schéma global de PADD

Principes d'organisation du territoire à l'horizon 2030 en termes de :

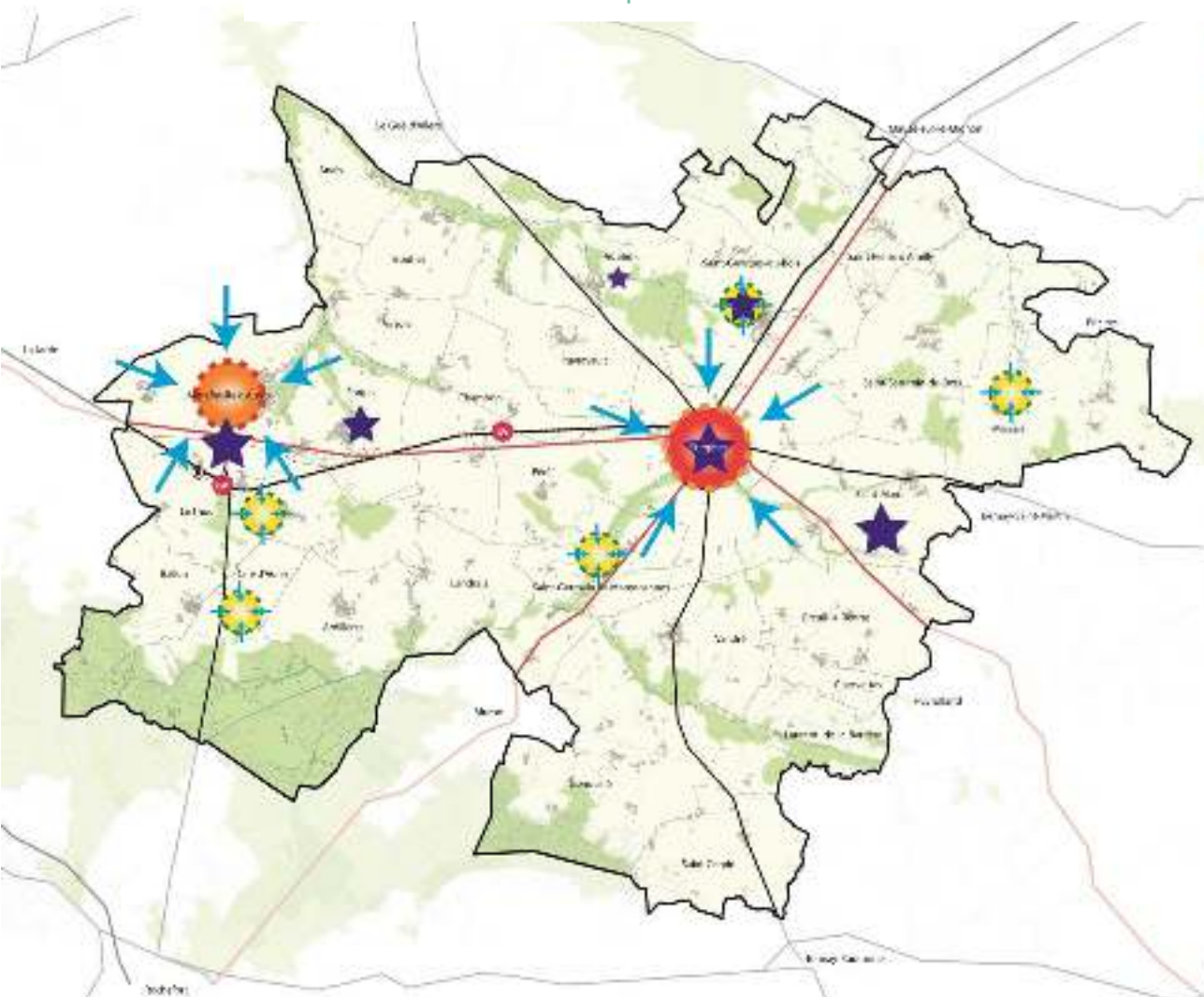
- Développement démographique, développement de l'habitat et renforcement de la mixité sociale
- Développement économique
- Fonctionnement territorial, à travers :
  - Le développement commercial, des équipements et services à la population
  - L'organisation des modalités de transports alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle
- Protection des espaces naturels et agricoles



# Vers l'élaboration d'un schéma d'organisation générale traduisant spatialement les grandes orientations du PADD

Version provisoire 22-06-2017

- Priorité majeure à renforcer (emplois, services, équipements structurants, commerces locaux annuels et hebdomadaires)
- Priorité secondaire à conforter (services, équipements inter-municipaux, commerces hebdomadaires)
- Pôle de proximité à maintenir (services, commerces, équipements de proximité)
- Maintenir le taux de logements sociaux
- Développer de manière significative le taux de logements sociaux
- Participer au renforcement de la mixité sociale sur le territoire
- Site central à privilégier (axe d'une voie structurante du territoire)
- PAE communales ou communales à conforter et à développer**
  - Zone économique structurante
  - Zone économique d'équilibre
  - Zone économique de proximité
- Appuyer par l'aménagement territorial pour développer des moyens de transport à l'embranchement de la voirie intercommunale
  - Organiser les différentes modalités de déplacement vers les pôles de proximité pour rejoindre les pôles structurants
- Principaux éléments de biodiversité à préserver





### 3. Les prochaines réflexions ?

## Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

- Quelles perspectives démographiques pour 2030 ?
- Quel besoin en foncier induit (résidentiel et économique) ?

... en parallèle de partager les analyses :

- de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis les 10 dernières années
- du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

# Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

Quelles perspectives démographiques pour 2030 ?

# Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

## Quelles perspectives démographiques pour 2030 ?

**Prescription du DOO** : Conserver un rythme de croissance au fil de l'eau (soit 600 logts par an à l'échelle du Pays d'Aunis)

➤ Dans le cadre du PLUi-H, prendre pour référence la tendance longue 1990-2013/2014 correspondant à un rythme de construction d'environ **200 logements par an** (*intégrant le renouvellement du parc, le desserrement des ménages et la part croissante de résidences secondaires*)

Induisant l'accueil de **7000 habitants supplémentaires** (taux de croissance maintenu à 1,25/1,3 depuis 1990. (depuis 2013-2014), soit 400 habitants supplémentaires par an.

➤ **À répartir de manière équilibrée sur le territoire en respectant l'armature territoriale retenue par le SCoT :**

- *Pôle structurant majeur (Surgères) : 58 logements par an (soit 10 % de la programmation des logements) ;*

- *Autres pôles structurants (Aigrefeuille, Courçon, Marans, La Jarrie) : 116 logements par an (19 %) ;*

- *Les 47 autres communes : 426 logements par an (71 %).*

« Une déclinaison territoriale détermine les objectifs de production de logements : cf tableau **indicatif**... »

Programmation sur 20 ans  De l'ordre de 600 logements par an en moyenne	Programmation en logement sur 20 ans (non prescriptif)	
	Nbre logt par an	Nbre Total logt 20 ans
Marans	40	800
Autres communes	82	1640
<b>Total CdC du Pays Marandais</b>	<b>122</b>	<b>2440</b>
Courçon	24	480
Autres communes	117	2340
<b>Total CdC du Canton de Courçon</b>	<b>141</b>	<b>2820</b>
Aigrefeuille-d'Aunis	30	600
La Jarrie	22	440
Autres communes	168	3360
<b>Total CdC Plaine d'Aunis + 3 communes</b>	<b>220</b>	<b>4400</b>
Surgères	58	1160
Autres communes	59	1180
<b>Total CdC de Surgères</b>	<b>117</b>	<b>2340</b>
<b>Total Pays d'Aunis</b>	<b>600</b>	<b>12000</b>



# Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

Quel besoin en foncier induit (résidentiel et économique) ?

# Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

## Quel besoin en foncier induit (résidentiel et économique) ?

**Besoins en foncier résidentiel**  
(DOO pages 26 et 28) :

<b>Objectifs du PADD</b>	Objectif général n°2 : limiter les consommations foncières et l'étalement urbain Objectif général n°5 : assurer un renouvellement démographique, générationnel et la mixité sociale
<b>Orientations prescriptives</b>	<p><b>2.3 - Programmer une part des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes</b></p> <p>La programmation d'un minimum de 600 nouveaux logements par an est répartie de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'ordre de 27 % (soit environ 162 logements par an en moyenne) par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance) ;</li> <li>- et de l'ordre de 73 % (soit environ 438 logements par an en moyenne) par extension de l'urbanisation.</li> </ul>

Dans les secteurs d'urbanisation (zones AU en densification ou en extension) / opération d'aménagement d'ensemble :

**Pôle structurant majeur : minimum 25 logts / hectare.**

**Autres pôles structurants : minimum 25 logts / hectare.**

**Autres communes : minimum 17 logts / hectare.**

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

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

# Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

## Quel besoin en foncier induit (résidentiel et économique) ?

### DOO page 29 : Les besoins en foncier pour le développement résidentiel (consommables)

« Les besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements en extension de l'urbanisation (73 % de la programmation résidentielle, soit environ 8 700 logements) sont de l'ordre de 470 hectares sur 20 ans.

- Pôle structurant majeur : 31 hectares sur 20 ans.
- Pôles structurants : 61 hectares sur 20 ans.
- Autres communes : 378 hectares sur 20 ans.

Le SCoT intègre une marge de manoeuvre foncière supplémentaire de 30 hectares à répartir de la manière suivante :

- 21 hectares sur les pôles bien desservis en transports collectifs (TER, bus) : Surgères, Aigrefeuille et Marans (soit de l'ordre de 7 hectares par pôle) ;
- les 9 hectares restants seront affectés par le Comité de suivi du SCoT.

La programmation foncière globale pour le développement résidentiel est par conséquent de l'ordre de 500 hectares sur 20 ans > à l'échelle de l'ensemble du Pays d'Aunis.

**La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'arrêt du projet de SCoT (15 décembre 2011).**



# Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

## Quel besoin en foncier induit (résidentiel et économique) ?

Tableau de synthèse relatif à la programmation du développement résidentiel au cours des 20 prochaines années (foncier consommable)

Programmation sur 20 ans  De l'ordre de 600 logements par an en moyenne	Programmation en logement sur 20 ans (non prescriptif *)				Programmation en foncier consommable (prescriptif)				Potentiel supplémentaire de logements	
	Nbre logt par an	Nbre Total logt 20 ans	Densité cu urbain existant	En extension de l'urbanisation	Densité moyenne **	Nombre d'hectares	Marge foncière supplémentaire sur sols déjà bien desservis par les transports collectifs (en hectares)	Total (en hectares)	Nombre de logements sur 20 ans	Moyenne annuelle
Marans	40	800	270	530	25	21	7	28	175	9
Autres communes	82	1640	400	1240	17	73		73		
<b>Total CdC du Pays Marandais</b>	<b>122</b>	<b>2440</b>	<b>670</b>	<b>1770</b>		<b>94</b>	<b>7</b>	<b>101</b>	<b>175</b>	<b>9</b>
Aligrefeuille-d'Aunis	30	600	200	400	25	16	7	23	175	9
La Jarrie	22	440	150	290	25	12		12		
Autres communes	168	3360	820	2540	17	149		149		
<b>Total CdC Plaine d'Aunis - 3 communes</b>	<b>220</b>	<b>4400</b>	<b>1170</b>	<b>3230</b>		<b>177</b>	<b>7</b>	<b>184</b>	<b>175</b>	<b>9</b>
Courçon	24	480	170	310	25	12		12		
Autres communes	117	2340	590	1750	17	103		103		
<b>Total CdC du Canton de Courçon</b>	<b>141</b>	<b>2820</b>	<b>760</b>	<b>2060</b>		<b>115</b>	<b>0</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Surgères	58	1160	380	780	25	31	7	38	175	9
Autres communes	59	1180	290	890	17	52		52		
<b>Total CdC de Surgères</b>	<b>117</b>	<b>2340</b>	<b>670</b>	<b>1670</b>		<b>84</b>	<b>7</b>	<b>91</b>	<b>175</b>	<b>9</b>
<b>A affecter par le Comité de suivi dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT</b>							<b>9</b>	<b>9</b>	<b>225</b>	<b>11</b>
<b>Total Pays d'Aunis</b>	<b>600</b>	<b>12000</b>	<b>3270</b>	<b>8730</b>		<b>470</b>	<b>30</b>	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>38</b>
		en %	27	73						

\* Le nombre de logements n'est pas un maximum ne pouvant être dépassé dans la mise en œuvre du SCoT : possibilité de créer plus de logements dans le cadre d'opérations plus denses, de réhabilitation ou de restructuration du parc existant. En revanche, le cadrage foncier du SCoT est un maximum qui ne peut être dépassé dans les documents d'urbanisme locaux.

\*\* Il s'agit de densité brute (VRD, espaces communs compris).

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

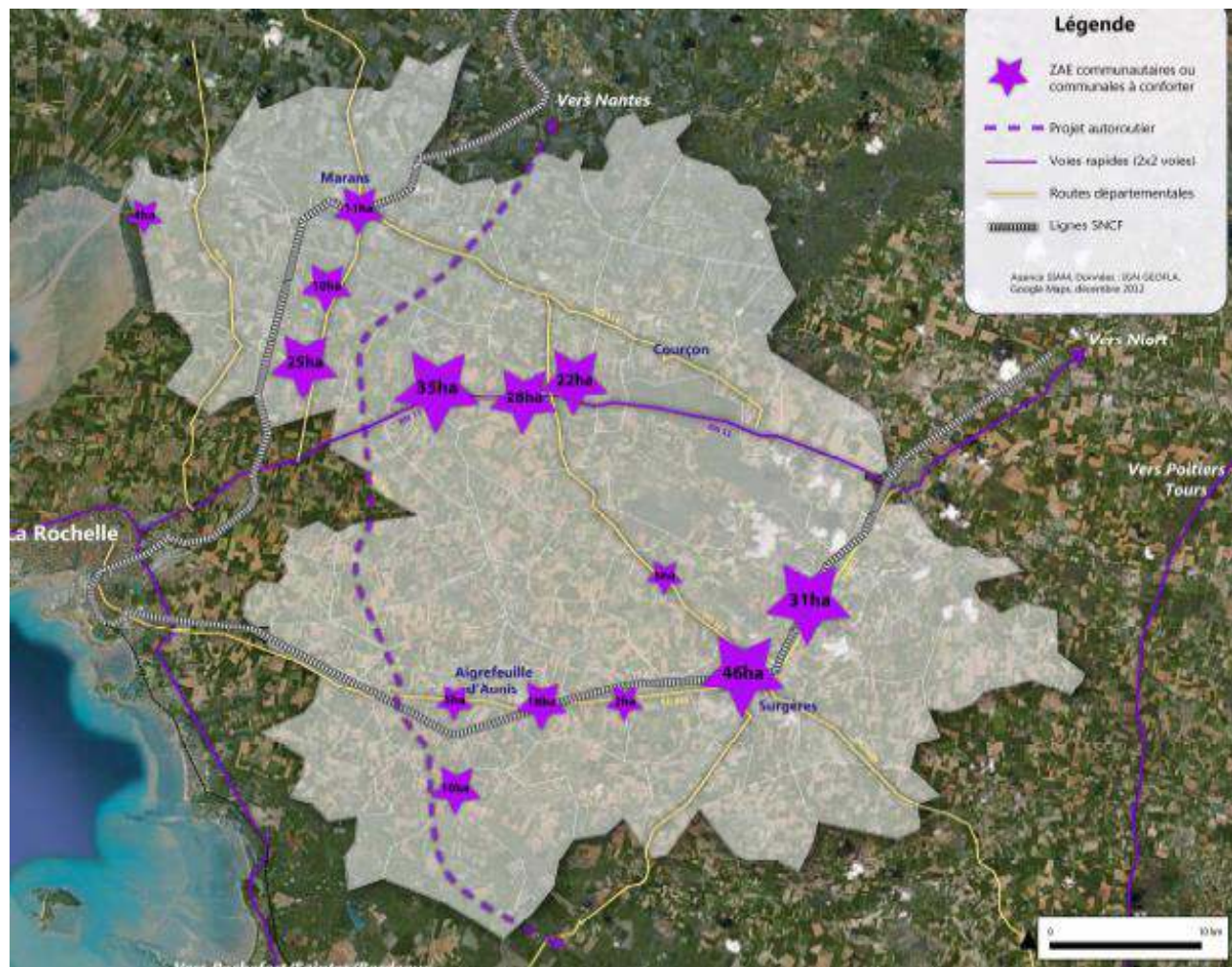
# Enrichir le PADD par les perspectives chiffrées

Quel besoin en foncier induit (résidentiel et économique) ?

**Besoins en foncier économique :**

DOO pages 12 et 35 : « Programmer une réserve foncière de l'ordre de **290 hectares** pour l'accueil d'activités économiques au cours des vingt prochaines années. »

> à l'échelle du Pays d'Aunis



« A travers cette programmation du développement économique, l'objectif des élus du Pays d'Aunis est de tendre vers **une amélioration du taux d'emploi** (égal à 0,48 en 2009 : taux qui s'est dégradé depuis 1999 : 0,65). »



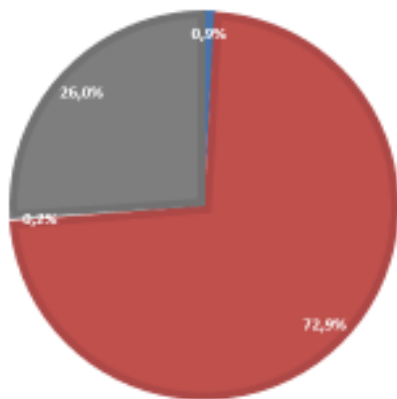
La déclinaison de ces chiffres ne pourra être effective une fois différentes analyses partagées :

## 1/ l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis les 10 dernières années

Quelques chiffres globaux de l'analyse menée actuellement : environ 320 hectares ont été bâtis ces 10 dernières années dont environ 240 en extension des espaces bâtis induisant une consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ; les 80 hectares restants ayant été construits en densification des espaces bâtis

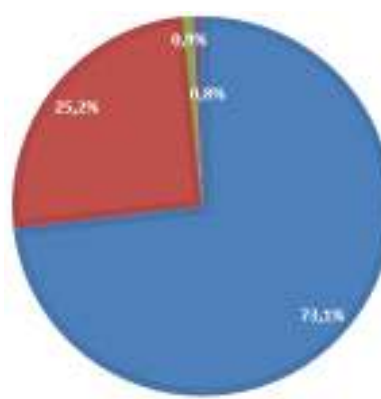
ORIGINE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

■ Surfaces naturelles ■ Surfaces agricoles ■ Surfaces forestières ■ Densification des espaces bâtis



DESTINATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

■ Habitat ■ Activités économiques ■ Activité agricole ■ Équipements / Voirie



## 2/ l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

dont la restitution est prévue durant l'été, au plus tard à la rentrée de septembre

Prochaine étape : échanges sur la méthode, objectifs et enjeux de l'analyse du potentiel de densification (**maîtriser l'urbanisation à terme au sein des espace bâtis garantissant la préservation de la trame verte urbaine et permettant la constitution de nouveaux quartiers répondant aux enjeux de mixité sociale sur le territoire**)



HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT