

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

# SOMMAIRE

- **Principe 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 satisfaisante et de services 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

# Rappel du contexte réglementaire

## 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 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**

# 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 bon développement du « vivre ensemble ».

Ainsi, la Communauté de Communes 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**

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 hameaux d'Aunis Sud.

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
  - 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
  - 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**
  - 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
- **Soigner les entrées de villes et de villages**
  - Assurer un traitement paysager des entrées de villes et de villages et renforcer les alignements d'arbres existants en bord de voiries
  - Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville

# 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 Communauté de Communes 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 (ouverture d'une classe de seconde générale en 2016 au lycée du pays d'Aunis à Surgères).

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
  - Accompagner l'arrivée des jeunes couples avec enfants
- **Développer l'offre d'équipements culturels pour favoriser l'accueil d'une catégorie socioprofessionnelle supérieure**
  - Renforcer l'offre d'accueil des artistes
- **Mutualiser les équipements sportifs et de loisirs pour diversifier les pratiques**
- **Accompagner le développement de l'offre de formation sur le territoire**
  - Anticiper les évolutions démographiques pour développer les RPI
  - Permettre le développement des pôles d'enseignements supérieurs
- **Hiérarchiser l'activité commerciale sur les pôles structurants et renforcer l'offre de commerces de proximité**
  - S'appuyer sur les pôles d'Aigrefeuille d'Aunis et Surgères pour concentrer les commerces (spécialisés)
  - Favoriser la mutualisation de l'offre en commerce de proximité

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

- **Orientation 3 : Renforcer la mobilité sur le territoire afin de lutter contre la double 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 Communauté de Commune 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. Il sera donc rechercher 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 et notamment :
    - *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

# 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, sur une constellation de boisements et de bosquets enrichissant les espaces cultivés, sur la présence de vallons humides et de marais mouillés parcourus par des cours d'eau et bordés de prairies bocagères, et sur 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**
  - 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 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, protéger et renforcer les haies et constellations de boisements existants dans les espaces cultivés, notamment les haies brises 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 les marais mouillés
- **Mettre en valeur les paysages de l'eau et préserver la ressource**
  - Identifier, protéger de toute urbanisation les zones humides, 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, pour préserver la qualité des eaux littorales (le Curé, le Virson, le Mignon)
  - Exploiter la qualité paysagère des sites urbanisés traversés par des cours d'eau

# 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 de la Communauté de Communes, 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 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'énergie 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 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 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 le caractère naturel et inondable des champs d'expansion de crues et des zones hydromorphes
  - 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 (éoliennes, réseau routier primaire, activités industrielles ou logistiques)**

# 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 mais aussi aux plateformes de collecte et de tri des déchets, lorsque les besoins sont identifiés
- **Harmoniser et encadrer l'implantation des parcs éoliens**
  - Prioriser l'extension des parcs éoliens existants OU chercher une répartition équitable et équilibrée sur l'ensemble du territoire des futurs parcs éoliens
- **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
  - 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) et située à moins de 45min, la CdC Aunis Sud bénéficie d'un positionnement géographique stratégique. La gare TGV de Surgères et la halte TER Aigrefeuille-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 cherchera à renforcer les atouts recherchés par les entreprises et visera ainsi à :

- **Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire**
  - Permettre un développement qualitatif des ZAE notamment autour de Surgères, Aigrefeuille-Le-Thou et St-Georges-du-Bois
  - Spatialiser l'économie en regroupant les filières
  - Accompagner la création d'entreprises en renforçant le rôle des pépinières d'entreprises
  - S'appuyer sur la filière agroalimentaire pour renforcer la recherche et développement

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

- **Lier les zones d'activités 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
  - Maitriser l'essor des énergies renouvelables

# 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 Communauté de Communes 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 :

- **Préserver les paysages agricoles naturels, 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
- **Pérenniser l'activité agricole et sylvicole**
  - Préserver les terres agricoles et sylvicoles
  - Accompagner la mutation de l'activité agricole en encourageant le développement des circuits courts.
  - Initier et développer une filière bois-énergie autour de l'entretien des haies et la valorisation des résidus de taille d'une part, et encourager l'utilisation des bouchons de paille pour alimenter les chaufferies bois d'autre part

# 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 zones d'activités économiques et industrielles, et limiter la consommation des terres agricoles.

*Intégration à terme des objectifs chiffrés de consommation de modération de la consommation de l'espace*

## ○ 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 zones d'activités économiques et commerciales (existantes et à aménager) en cherchant un équilibre entre la lisibilité des enseignes, l'effet vitrine de l'activité économique, la préservation des paysages, et l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle
- 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 (devenir la première destination touristique rurale)**

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 Communauté de Communes 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 :

- **Communiquer sur le potentiel touristique existant**
- **Valoriser les spécificités patrimoniales historiques et économiques**
  - 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 (gites, chambres d'hôtes, campings, hôtels)**
- **Privilégier une offre de restauration adaptée aux vacanciers**
- **Permettre le développement du tourisme d'affaire**
- **Renforcer l'offre de loisirs en lien avec le développement des activités touristiques**
  - Développer les activités liées à la pratique de la pêche

## 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. En effet, le développement a été récemment réalisé au gré des opportunités foncières et la concurrence entre le foncier abordable en périphérie et celui plus onéreux en tissu urbain a été à l'origine d'un délaissement progressif des centres villes et centres bourgs dont les produits ne répondent plus toujours à la demande, malgré une qualité architecturale indéniable. Dans un contexte de limitation des consommations foncière, la revalorisation du parc ancien 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 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 densité, 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 de :

- **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 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, répondant également aux contraintes économiques des ménages et aux enjeux de maîtrise foncière

# 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 des propriétaires-occupants et bailleurs dans la rénovation, notamment thermique, 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 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.

L'agglomération 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, hors de la commune de Surgères, afin de répondre à des demandes ponctuelles, et notamment à Aigrefeuille d'Aunis, polarité structurante sur laquelle la demande est très importante
- 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

## ○ 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 sociale, et notamment des résidences Berlioz et Yolande
- 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 parc privés et publics

- Développer des possibilités de colocation dans le parc social pour assurer l'occupation des grands logements sociaux ne trouvant pas preneurs
- Favoriser l'habitat intergénérationnel, permettant d'apporter des réponses aux personnes âgées vivant de grands logements et en perte d'autonomie 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, notamment dans les communes les plus proches du littoral**
  - Mettre en place une stratégie foncière globale (repérage des fonciers stratégique, 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 tailles de terrains plus réduites mais de qualités répondant aux demandes actuelles et en adéquation avec les capacités financières des ménages
  - 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, FJT).
  - Accompagner le vieillissement de la population en développant des produits adaptés et accessibles
    - *Développer des structures d'accueil pour ménages vieillissants autonomes, proposant des tarifs abordables*
    - *Proposer une offre d'hébergement répondant aux besoins des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer*
  - Apporter des réponses adaptées aux Gens du voyage sédentarisés et lutter contre les implantations illégales
    - *Régulariser les occupations en zones non constructibles*
    - *Développer l'offre de terrains familiaux, permettant de libérer l'aire d'accueil aujourd'hui occupée par des ménages sédentaires*
    - *Créer une aire de petit passage pour répondre aux besoins des ménages voyageurs*

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT