



Département de la Charente-Maritime
Commune de Le Gua



Zone d'Aménagement Concerté de Champlain |

3- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Z.A.C. créée par délibération du Conseil municipal en date du 12 février 2019
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 12 février 2019

Le Maire,

Patrice BROUHARD



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	P.3
PREMIÈRE PARTIE : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	P.5
1. OBJET DE L'OPÉRATION.....	P.5
2. LOCALISATION ET CONTEXTE DU TERRITOIRE.....	P.5
2.1 Localisation géographique.....	P.5
2.2 Accessibilité.....	P.6
2.3 Cadre paysager.....	P.6
2.4 Caractéristiques socio-démographiques du territoire.....	P.7
3. L'EXPRESSION D'UNE VOLONTÉ COMMUNALE : ASSURER LE LIEN AVEC LE CENTRE-BOURG ET PARTICIPER À SA MISE EN VALEUR.....	P.9
4. LA JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION.....	P.10
DEUXIÈME PARTIE : DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	P.13
1. LOCALISATION DU SITE.....	P.13
2. OCCUPATION DU SOL.....	P.13
3. TOPOGRAPHIE.....	P.14
4. HYDROGRAPHIE.....	P.14
5. RISQUES ET NUISANCES.....	P.17
5.1 Risques naturels.....	P.17
5.2 Risques industriels et technologiques.....	P.19
5.3 Nuisances sonores.....	P.19
TROISIÈME PARTIE : INDICATION DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMÉNAGEMENT	P.20
1. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.....	P.20
2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT : METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT.....	P.20
2.1 Le schéma d'aménagement et les objectifs poursuivis.....	P.20
2.2 L'inscription du projet dans la démarche « Habitat & Qualité de Vie ».....	P.21
2.3 Les principes d'aménagement.....	P.22
↳ Proposer des espaces favorisant la vie du quartier et dont la conception vise à limiter les impacts sur l'environnement	
↳ Intégrer les ouvrages techniques au paysage du quartier	
↳ Concevoir un plan de circulations adapté aux usages	
↳ Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité	
↳ Inscrire l'aménagement dans l'objectif global de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre	
↳ Réaliser les réseaux suffisants pour desservir la zone	

QUATRIÈME PARTIE : RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU	P.29
1. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE	P.29
1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale	P.29
1.2 Le Programme Local de l'Habitat	P.30
1.3 Le Plan Local d'Urbanisme	P.31
1.4 La Loi Littoral	P.32
2. AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN	P.34

REÇU

22 FEV. 2019

PRÉAMBULE

SIP ROCHEFORT

Le Gua est une Commune de 2 092 habitants (recensement INSEE 2016), située dans la région Nouvelle Aquitaine, dans le Département de la Charente-Maritime. Située au Nord de l'agglomération royannaise, Le Gua s'étend en bordure de la Seudre et du chenal du Pelard. Elle est membre de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, du Pays Marennes-Oléron et du canton de Marennes.

Identifiée comme un « territoire de renforcement résidentiel » par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes-Oléron, la Commune de Le Gua joue le rôle de « réservoir d'urbanisation ». Cette urbanisation devra être « mesurée, maîtrisée et intégrée aux milieux urbains existants ».

C'est notamment dans ce cadre que la Commune a lancé, en 2016, des études de faisabilité afin de définir un plan guide visant à définir les actions d'aménagements à mettre en œuvre à l'échelle du territoire communal pour la prochaine décennie.

Le site de « Champlain » a ainsi été identifié comme le secteur prioritaire pour l'accueil de l'urbanisation future de la Commune : son aménagement doit en effet permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat pour accueillir de nouvelles populations, notamment des jeunes ménages par le biais d'une offre en logements adaptée et ce, afin de conforter les équipements existants ainsi que les commerces du centre-bourg.

Ce projet vise également à recréer le lien entre le centre-bourg communal et le hameau de Châlons à l'Ouest, et à organiser le développement du territoire communal pour les dix prochaines années.

La ZAC de Champlain vise ainsi à réaliser un programme d'environ 125 logements sur un périmètre total d'environ 6 hectares. La mise en œuvre de ce projet d'aménagement devra permettre d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Conforter le centre-bourg de Le Gua via des « formes urbaines témoins de l'identité des bourgs du Pays Marennes-Oléron » ;
- Garantir la bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat, offrir un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants et créer des continuités écologiques ;
- Intégrer les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager et privilégier leur gestion raisonnée afin qu'ils contribuent au développement d'une biodiversité ;
- Assurer l'intégration fonctionnelle du futur quartier, en prenant en compte de manière efficace les franges avec les habitations voisines et les espaces naturels, notamment le cours d'eau de la Course de Châlons ;
- Proposer un réseau viaire hiérarchisé et un maillage de cheminements doux efficaces permettant d'assurer un lien avec le centre-bourg, ses équipements et ses commerces ;
- Créer un nouveau quartier d'habitat favorisant l'installation notamment des jeunes ménages actifs en proposant une offre attractive en matière de prix et de produits, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace exprimées par les documents supra-communaux.

Considérant l'importance stratégique de ce projet, la complexité de son montage et sa durée de réalisation, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Commune de Le Gua a souhaité en inscrire la mise en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), réalisée sous le régime de la concession d'aménagement.

La procédure de consultation des aménageurs a ainsi été lancée par le Conseil municipal en juin 2017. À l'issue de la mise en concurrence, la société GPM Immobilier a été désignée comme aménageur-concessionnaire pour la réalisation complète de l'opération d'aménagement de Champlain.

Parmi ses missions, l'aménageur s'est vu confier l'obligation de mettre en œuvre la concertation préalable à la création de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Cette concertation a été organisée selon les modalités rappelées ci-après :

- Au stade des études de faisabilité, une exposition ainsi qu'une réunion publique ont été organisées, avec un registre d'observation tenu à disposition du public.

Le bilan de cette première phase de concertation a été dressé par délibération du Conseil municipal du 27 juin 2017, préalablement à l'attribution de la concession d'aménagement.

- Ensuite, dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC, l'aménageur a organisé une nouvelle concertation afin d'informer la population sur l'avancement du projet et de faire participer les habitants à la définition de ce dernier :
 - o Une réunion publique, sous forme de réunion participative, s'est tenue le 29 novembre 2018, au foyer rural communal.
À cette occasion, le projet d'aménagement a été présenté au public ; un questionnaire a été mis à disposition afin que chacun puisse apporter son avis sur les aménagements projetés et faire part de ses propositions. Ce questionnaire a également été laissé à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'exposition.
 - o Une exposition publique a été organisée du 30 novembre 2018 au 1^{er} février 2019 en mairie ; un registre d'observations a été laissé à disposition du public pendant la durée de cette exposition.
 - o Le bilan de cette concertation a été dressé par les élus et approuvé par le Conseil municipal du 12 février 2019, préalablement à la création de la ZAC.

Le bilan de la concertation est annexé au présent rapport de présentation.

En vertu des dispositions des articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, l'Autorité Environnementale (AE) a été saisie le 25 octobre 2018 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas. Par Arrêté préfectoral daté du 26 novembre 2018, l'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine a décidé de ne pas soumettre le projet de la ZAC Champlain à la réalisation d'une étude d'impact.

Le dossier de demande d'examen au cas par cas du projet ainsi que la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'étude d'impact ont été mis à disposition du public pendant trente jours, du 2 janvier au 1^{er} février 2019 inclus, conformément aux modalités précisées à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

Le présent document constitue l'une des pièces du dossier de création de la ZAC. Il contient les informations prévues à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, qui dispose en effet que :

« Le rapport de présentation :

- expose notamment l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. »

PREMIÈRE PARTIE

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1. Objet de l'opération

Le projet de ZAC de Champlain est à vocation principale d'habitat. Il vise à permettre à la Commune de Le Gua de mettre en œuvre sa politique d'habitat, et de maîtriser son développement urbain et démographique à court-moyen terme.

Pensé dans une démarche de cohérence d'ensemble, ce projet de ZAC permettra de combler progressivement la « dent creuse » qui s'est formée au fil des années entre le bourg et le hameau de Châlons à l'Ouest, en mettant en œuvre une urbanisation respectueuse de son environnement naturel, du fait de la proximité du ruisseau de la Course de Châlons.

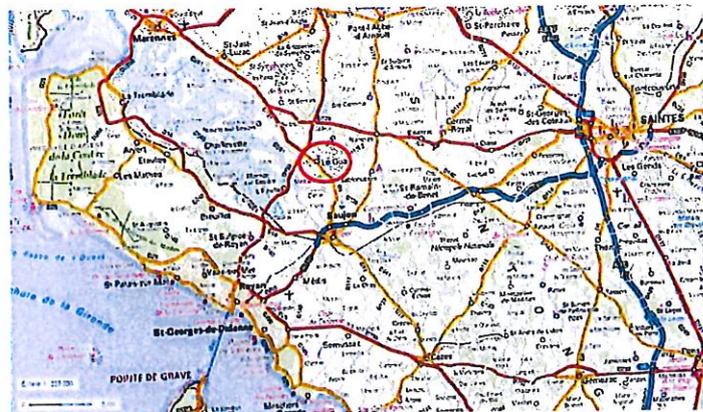
2. Localisation et contexte du territoire

2.1 Localisation géographique

Le Gua est une Commune de la Région Nouvelle Aquitaine, située dans le département de la Charente-Maritime.

La Commune est membre de l'intercommunalité marennaise, créée le 1^{er} janvier 1997 (Communauté de Communes du Bassin de Marennes), qui regroupe sept Communes membres ; Le Gua est également membre du Pays de Marennes-Oléron, syndicat mixte formé avec la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron.

Selon le recensement INSEE de 2015, la CdC du Bassin de Marennes compte 15 384 habitants. Avec 2 070 habitants, la Commune de Le Gua représente 13% de la population totale de l'intercommunalité. En termes de superficie, Le Gua représente près de 20 % du territoire intercommunal.



Situation géographique de Le Gua - Source : Géoportail-IGN

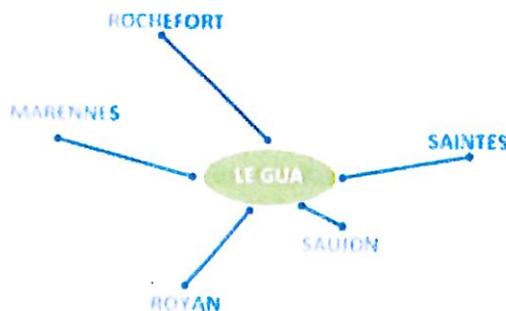


Territoire de la CdC du Bassin de Marennes

2.2 Accessibilité

Le Gua se situe à une quinzaine de kilomètres de Royan et moins de vingt kilomètres de Marennes. La Commune est à l'intersection de quatre axes importants :

- Deux axes principaux et interurbains : la RD 733 qui relie La Rochelle/Rochefort à Royan, et la RD 728 qui relie Saintes à Marennes ; ces deux axes, très fréquentés en période estivale, permettent notamment de rejoindre les pôles importants du littoral que sont Royan, Marennes et Oléron.
- Deux axes secondaires : la RD 1 qui relie Le Gua à Saujon, et la RD 131 qui relie Sablonceaux à Marennes.



Positionnement interurbain de Le Gua - Source : site internet communal

La ville de Saujon constitue un pôle d'attractivité à proximité immédiate (8 kms) ; la commune de Le Gua est ainsi principalement orientée vers l'agglomération royannaise, située à 15 km. Elle est, dans une moindre mesure, sous l'influence de deux autres aires urbaines : celle de l'agglomération de Rochefort (à 25 km) et celle de l'agglomération de Saintes (25km). La proximité de la Commune avec l'agglomération de Saintes permet notamment de rejoindre l'autoroute A10 en moins de 40 minutes, via la RD 728 ou la N150.

La Commune est en outre desservie par deux lignes de bus du réseau de transports de la Région Nouvelle Aquitaine (ancien réseau Les Mouettes) : les lignes 9 et 9E qui relient Royan à Rochefort et La Rochelle. L'arrêt **Croix de Châlons** est notamment situé à proximité immédiate de la ZAC de Champlain : un chemin piéton est prévu au sein de la ZAC pour rejoindre directement l'arrêt à pieds. La Commune est également desservie par le réseau de transport scolaire de la Région.

2.3 Cadre paysager

Le Gua s'étend sur 36 km², surface sur laquelle se distinguent deux principales entités paysagères :

- Les cultures agricoles, au Nord du tissu urbanisé reliant le bourg de la Commune au lieu-dit Saint-Martin en passant par le hameau de Châlons. Ces cultures sont entrecoupées çà et là de boisements épars ne formant pas un ensemble à l'identité forestière marquée. Certaines parcelles, dans le secteur Nord-Est de la Commune, sont constituées de prairies et non de cultures céréalières ou oléagineuses.
- Les marais de la Seudre, qui composent essentiellement le Sud du territoire communal, formant un enchevêtrement de bassins saumâtres ostréicoles et de prairies sub-saumâtres.

Le territoire communal compte également quelques espaces boisés, aux noms évocateurs : Chantemerle, Grand Bois du Colombier, ou encore Dercie et Vedeau.



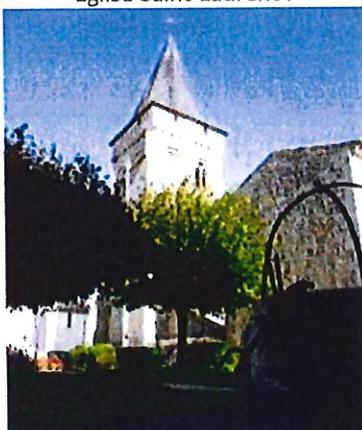
Carte des espaces boisés de Le Gua - Source : Géoportail / Siam Conseils

Sur le plan de l'environnement urbain, la Commune est constituée d'un centre-bourg, partie la plus ancienne, et de plusieurs hameaux (Châlons, Dercie, Faveau, La Cicarde, La Madeleine, Monsanson, Saint-Martin et Souhe), appelés aussi les « Villages ». La plupart des équipements publics sont situés surtout dans le centre bourg.

La Commune est également dotée d'un riche patrimoine bâti et historique, notamment :

- l'église romane Saint-Laurent (XIIe) dont le clocher est classé aux Monuments Historiques ;
- la chapelle Sainte-Thérèse de L'enfant-Jésus, qui accueillit un couvent de religieuses fondé en 1848, puis une école de filles avec pensionnat en 1866. La chapelle abrite aujourd'hui la médiathèque municipale ;
- l'église Saint-Pierre Es Liens (XIIe et XVIIIe), située au cœur du hameau de Dercie.

Église Saint-Laurent :



Lavoir du centre-bourg :



Église Saint-Pierre Es Liens de Dercie :



Source : site internet et PLU communal

La Commune est également pourvue d'un petit patrimoine remarquable, dispersé sur l'ensemble de son territoire. Peuvent être cités par exemple : le vieux lavoir, le kiosque, l'ancien port de Dercie, l'ancienne école de Souhe, le Moulin à marée de Châlons, le Moulin à vent de Saint-Martin, ou encore les « saloches ». Ces éléments patrimoniaux constituent l'identité de la Commune de Le Gua et témoignent de son histoire, liée tout à la fois à la guerre menée contre les anglais au XVIIIe siècle ainsi qu'à l'exploitation des marais.

Ce petit patrimoine a fait l'objet d'un relevé précis dans le cadre du PLU et est protégé au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. **Aucun de ces éléments patrimoniaux n'est présent dans le périmètre de la ZAC.**

Le territoire de la Commune est cependant situé en quasi-totalité en Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA) : le périmètre de ZAC est inscrit en zone A de la ZPPA. Par conséquent, chaque demande de permis déposé dans le cadre de la ZAC devra obligatoirement être soumise pour avis au service archéologique compétent (DRAC).

Il est important de ne pas oublier que le patrimoine architectural ne se construit pas uniquement avec les bâtiments anciens. Il se crée aussi tous les jours à travers le bâti contemporain de qualité, qui deviendra le patrimoine de demain. Les élus souhaitent ainsi pérenniser cette qualité du bâti dans la ZAC de Champlain.

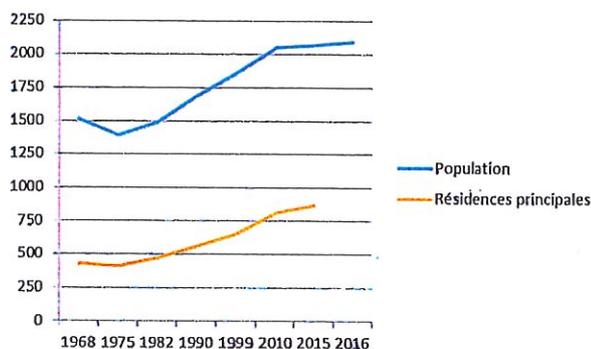
2.4 Caractéristiques socio-démographiques du territoire

La proximité avec la côte Atlantique et les grandes agglomérations (Royan, Saintes et Rochefort), et la présence de nombreuses entreprises sur son territoire, font de la Commune de Le Gua un territoire attractif pour de nouvelles populations.

Ce constat s'est notamment confirmé entre 1982 et 2010, période sur laquelle la Commune a connu la plus forte augmentation de population depuis 50 ans. Sur cette période, en effet, la Commune de Le Gua a accueilli 562 nouveaux habitants, soit une vingtaine d'habitants supplémentaires par an.

Après une baisse du taux de croissance identifiée entre 2010 et 2015, la Commune n'ayant gagné que 17 nouveaux habitants sur ces cinq années, une reprise est observée sur la dernière année de recensement disponible : 22 nouveaux habitants sont en effet arrivés à Le Gua entre 2015 et 2016, indiquant ainsi une reprise de la croissance telle qu'elle a pu être observée sur les trente années précédentes.

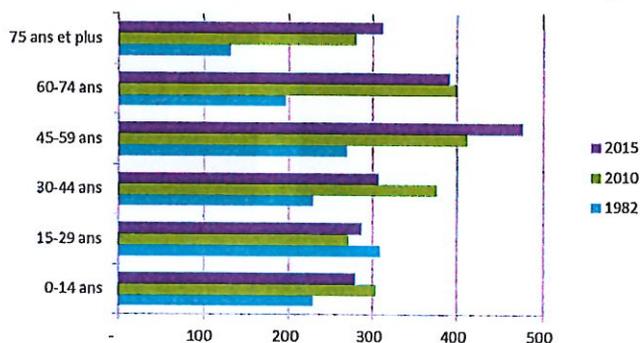
Cette croissance de population constatée a entraîné en conséquence un développement du parc de logements sur le territoire communal. Comme indiqué précédemment, la Commune a gagné 562 nouveaux habitants entre 1982 et 2010, soit une augmentation de 27% en près de trente ans. Sur la même période, 342 nouvelles résidences principales ont été construites sur la Commune : en 28 ans, Le Gua a donc gagné 1,6 nouvel habitant par logement construit.



Évolution de la population et des résidences principales entre 1968 et 2015
Source : INSEE

Cette évolution démographique est en revanche marquée par un phénomène de vieillissement de la population. Ce phénomène est notamment observé sur la période 2010-2015, sur laquelle la Commune a :

- Perdu près de 80 enfants de moins de 15 ans ainsi qu'une soixantaine d'habitants âgés de 30 à 44 ans ;
- Gagné 140 habitants âgés de plus de 45 ans.

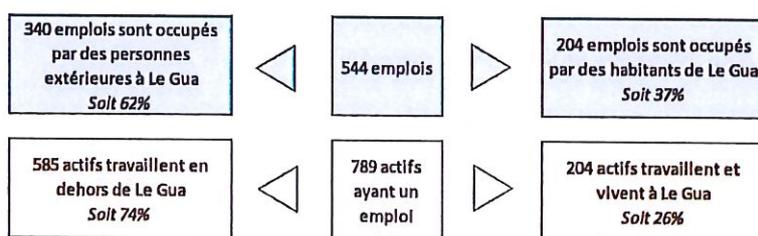


Pyramide de répartition des âges entre 1982 et 2015 - Source : INSEE

L'indice de jeunesse de la Commune (tableau ci-contre) confirme cette observation : en 1982, la Commune comptait 1,28 jeune de moins de 20 ans pour une personne âgée de plus de 65 ans. Ce ratio est passé à 0,67 en 2015.

	1982	2010	2015
0-19 ans	344	387	376
65 ans et plus	268	531	559
Ratio "Moins de 20 ans" sur "Plus de 65 ans"	1,28	0,73	0,67

La Commune de Le Gua reste néanmoins dynamique sur le plan économique. Cela se constate par les trajets domicile-travail effectués chaque jour : 74 % des actifs guatais sortent chaque jour de la Commune pour se rendre à leur travail (soit 585 personnes), tandis que 340 emplois proposés sur le territoire communal (soit 62 %) sont occupés par des personnes extérieures à la Commune. Au total, ce sont ainsi environ 1 850 trajets (allers et retours) qui sont potentiellement effectués quotidiennement au titre de l'emploi.



Répartition des emplois et des actifs à Le Gua en 2015 - Source : INSEE

Au vu de ces constats, l'objectif pour la Commune de Le Gua est triple. Il s'agit en effet de :

- Poursuivre la dynamique démographique constatée ces trente dernières années, tout en attirant les jeunes ménages avec enfants afin de conforter les équipements communaux (notamment scolaires) ;
- Permettre aux actifs travaillant sur la Commune de pouvoir également y vivre, afin de limiter au maximum les flux automobiles quotidiens et conforter ainsi le dynamisme économique de Le Gua.

Pour atteindre ces objectifs, la Commune a donc initié le projet d'aménagement sur le secteur « Champlain », destiné à accueillir le développement urbain et démographique de Le Gua à moyen terme.

Ce projet sera également l'occasion de diversifier le parc de logements sur le territoire communal, majoritairement pavillonnaire à ce jour : 94 % des logements sont des maisons ; 80 % des logements sont des Types 4 et plus. Aujourd'hui, les terrains à bâtir sur la Commune sont rares et l'offre en typologies « alternatives » (collectif, maisons groupées, etc.) est faible voire inexistante. L'urbanisation du secteur de Champlain doit ainsi permettre de développer le parc de logements communal.

3. L'expression d'une volonté communale : assurer le lien avec le centre-bourg et participer à sa mise en valeur

Au regard des caractéristiques de son parc de logement actuel et des évolutions de sa population, la commune de Le Gua a décidé de mettre en œuvre une politique de développement maîtrisée, permettant de redynamiser l'offre et répondant aux besoins de la population.

Plusieurs questions se sont ainsi posées aux élus :

- **Comment envisager un développement cohérent sur la Commune ?**

En mettant en œuvre une politique de développement soucieuse d'une bonne intégration à l'urbanisation existante et à l'environnement voisin :

- Par une offre de logements dédiés à la location aidée et à la primo-accession, sur des terrains à bâtir de petites et moyennes surfaces (de 125 à 400 m² en moyenne), permettant ainsi une maîtrise du budget des ménages concernés et de la consommation d'espaces ;
- Par le développement d'une offre de logements à prix maîtrisés permettant de faciliter la mise en œuvre de la performance énergétique ;
- Par l'aménagement d'espaces communs et d'ouvrages techniques de qualité, proposant des espèces végétales locales et propices au développement et à la préservation de la biodiversité ;
- Par la définition de règles d'urbanisme incitant à un aménagement de qualité, respectueux de l'environnement et du « vivre-ensemble ».

- **Pourquoi développer cette offre de logements et pour qui ?**

Pourquoi :

- Pour permettre l'accueil d'une population nouvelle, tout en maintenant un taux de croissance maîtrisé dans le temps.
- Pour pérenniser les équipements publics, notamment scolaires, ainsi que les commerces et les services du centre-bourg.
- Pour permettre l'accès au logement au plus grand nombre.
- Pour diversifier le parc de logements proposés sur la Commune.

Pour qui :

- Pour des jeunes ménages désireux d'acquérir leur premier logement à Le Gua.
- Pour les actifs travaillant dans la Commune et désireux de s'installer à proximité de leur lieu de travail.
- Pour les ménages désireux de participer au développement d'une urbanisation de qualité et respectueuse de son environnement.

- De manière générale, pour tous les ménages souhaitant s'installer durablement à Le Gua.
- **Où envisager la mise en œuvre d'une telle politique ?**

Dans le cadre du PLU communal approuvé en 2012, une étude a été menée afin de déterminer les potentialités foncières existantes au sein du tissu déjà urbanisé. Cette étude a permis d'identifier une superficie disponible en zone U de l'ordre de 2,9 hectares. Après déduction d'un ratio de 30 % de rétention dédié à la création des voiries, réseaux divers et espaces verts nécessaires à l'urbanisation de ces terrains, et après déduction des parcelles situées en zone inondable, une superficie de 2,03 hectares a été déterminée comme étant disponible au sein du tissu urbanisé.

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat, les terrains identifiés par cette étude constituent soit des possibilités de renouvellement urbain (comblement de dents creuses), soit de l'extension en continuité urbaine sous forme pavillonnaire. La densité pouvant y être développée serait alors de l'ordre de 8 à 15 logements par hectare.

Considérant ces données, les 2,03 hectares disponibles en zone U permettrait la réalisation de 23 nouveaux logements, soit l'équivalent d'une année de construction en application des objectifs du Plan Local d'Urbanisme.

Désireuse de mettre en œuvre une politique d'urbanisation maîtrisée sur le long terme, la Commune a décidé de faire porter cette urbanisation sur le secteur dit « Les Belles Ezines » qui constitue une large dent creuse entre le centre-bourg et le hameau de Châlons à l'Ouest.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté portant sur le secteur de Champlain constituera la première phase d'urbanisation du secteur des Belles Ezines, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation contenue au Plan Local d'Urbanisme.

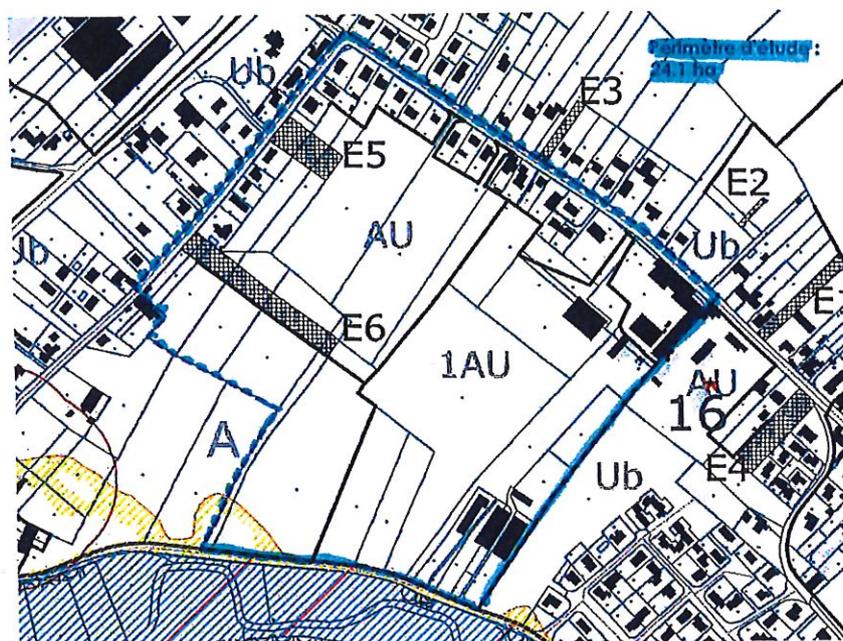
Ce site constitue l'unique zone à urbaniser à court terme de la Commune et se présente aujourd'hui comme le site le plus opportun pour permettre à cette dernière de mettre en œuvre sa politique d'habitat et son développement futur de manière maîtrisée et progressive.

4. La justification du périmètre de l'opération

Comme il a été indiqué précédemment, la Commune de Le Gua a décidé de mettre en œuvre une politique de développement maîtrisée, permettant d'accueillir de nouvelles populations et de conforter les équipements publics existants, dans le respect des enjeux environnementaux et des objectifs exprimés par les documents communaux et supra-communaux de planification.

Le projet d'aménagement du secteur de Champlain repose sur une réflexion menée plus globalement à l'échelle du territoire communal : le plan guide défini à partir de 2016 a permis de définir les conditions de mise en œuvre de l'aménagement sur ce secteur. Ces études de faisabilité ont ainsi été menées sur un périmètre volontairement très élargi afin de prendre en considération l'ensemble des problématiques techniques et environnementales pouvant se présenter, et afin de garantir la bonne intégration du projet dans son environnement proche et lointain, naturel et urbain.

Ce périmètre d'études, représenté ci-dessous, a été approuvé par la délibération du Conseil municipal du 25 avril 2017. Il portait sur une superficie totale de 24,1 hectares.



Périmètre d'études élargi - Source : délibération du Conseil municipal du 25 avril 2017

Les études de faisabilité ont permis de confirmer l'opportunité représentée par le secteur de Champlain pour accueillir l'urbanisation future de la Commune. Cette réflexion s'est concrétisée :

- Par la validation du choix de la procédure d'aménagement : le projet s'inscrit en effet dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté**, c'est-à-dire une **opération d'aménagement** au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit en effet de **mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat** ;
- et par la désignation, en février 2018, de l'aménageur-concessionnaire chargé de la réalisation de cette ZAC.

Dans le cadre des études de faisabilité et des études préalables à la création de la ZAC, le périmètre opérationnel du projet a été confirmé : il porte sur une superficie totale d'environ 6 hectares. Ce périmètre correspond aux besoins stricts de l'opération.

Ce périmètre :

- reprend les contours de la zone AU du PLU ;
- intègre les emplacements réservés n° 5 et 6, destinés aux aménagements des accès routiers et doux de la zone à urbaniser ;
- intègre partiellement deux parcelles situées en zone Ub, correspondant au périmètre de l'emplacement réservé n° 6.

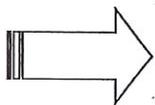
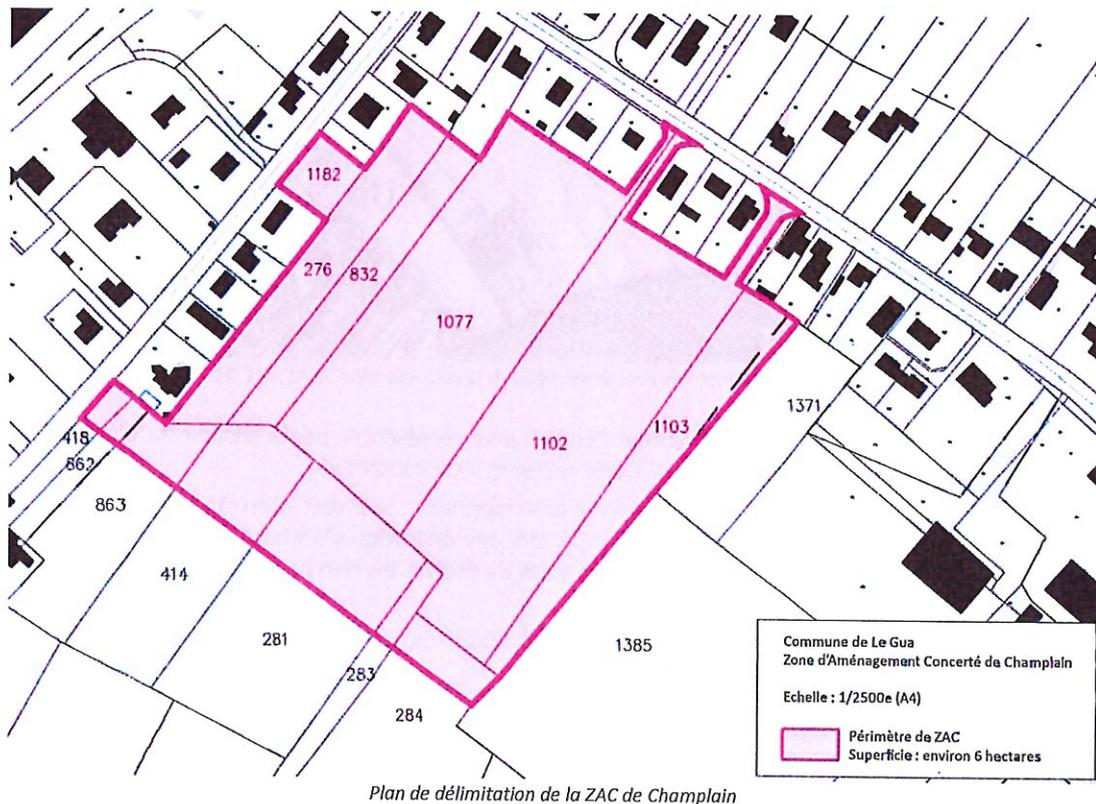


Périmètre de la ZAC de Champlain sur fond aérien
Source : Siam Conseils

Le périmètre de la ZAC s'étend ainsi de la rue de Champlain à la rue de la Croix de Châlons. Il permet ainsi de combler une première partie de la dent creuse qui s'étend depuis cette rue jusqu'au centre-bourg.

Les contours du périmètre opérationnel sont ainsi justifiés par la nécessité d'assurer la cohérence d'ensemble et la maîtrise du développement futur de l'urbanisation guataise. Il a également été défini dans un souci d'intégration urbaine, en s'appuyant au maximum sur l'urbanisation existante et les futurs accès en attente.

> Le périmètre de la ZAC de Champlain :



Au regard de l'importance stratégique du secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de l'opération, l'outil de Zone d'Aménagement Concerté apparaît comme étant **totallement adapté**. En effet, il permet, avant tout, de mener un **projet d'ensemble cohérent**, dans le cadre d'un **schéma d'aménagement global**. Il permet également une véritable **maîtrise du rythme d'accueil des logements et des nouveaux habitants sur le court-moyen terme**, et une **possibilité d'adaptation** aux éventuelles fluctuations des demandes ou des besoins des ménages. Enfin, il **garantit à la collectivité de conserver une maîtrise totale sur la qualité des aménagements projetés**.

DEUXIÈME PARTIE

DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Source : état initial de l'environnement - dossier d'examen au cas par cas - Eau Méga

1. Localisation du site

Situé à l'Ouest du centre-bourg de La Gua, le secteur de Champlain se situe à l'intersection de la Rue de Champlain (RD 131), axe principal de la Commune, et de la Rue de la Croix de Châlons qui permet de rejoindre la RD 733, axe direct vers Royan.

Le secteur se situe à l'arrière des linéaires de constructions existant le long de ces deux rues, composés essentiellement de pavillons individuels. En raison de cette situation, le site bénéficie de plusieurs accès directs, laissés en attente. L'urbanisation qui y sera accueillie sera ainsi très peu visible depuis ces rues.

Le ruisseau de la Course de Châlons passe plus au Sud du site : environ 300 mètres séparent le ruisseau du point le plus proche de la limite Sud de la ZAC.



Localisation du projet de ZAC - Source : Géoportail / Siam Conseils

2. Occupation du sol

Le site du projet est composé à 63 % de terres agricoles. Trois zones de végétation spontanée y ont été identifiées :

- Zone A : végétation prairiale et petit verger, espèces communes.
- Zone B : prairie tondue.
- Zone C : friche, richesse floristique médiocre.

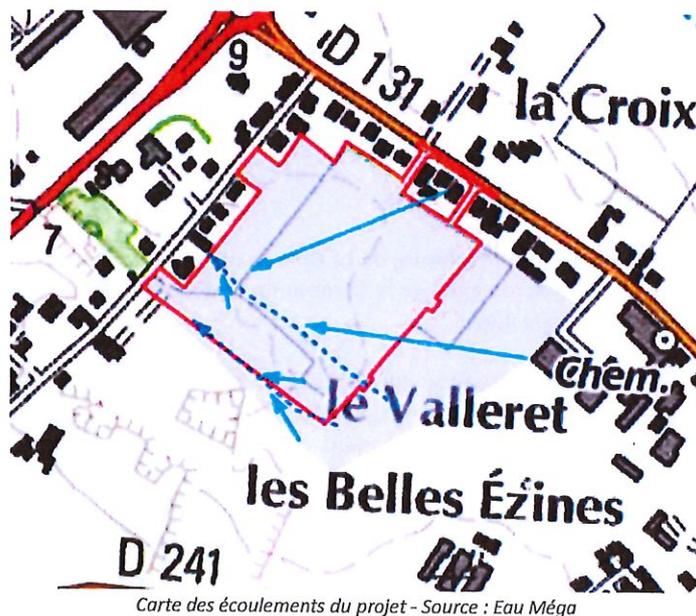
Les relevés réalisés en avril 2017 et juin 2018 ont conclu à une diversité très relative en oiseaux et à une diversité particulièrement faible en papillons. Les espèces rencontrées sur le site sont communes au secteur géographique, et aucune espèce à enjeux forts n'a été identifiée. Le site de la ZAC ne présente aucune sensibilité écologique particulière.



Occupation du sol - Source : Eau Méga

3. Topographie

Le site de Champlain présente une pente générale d'environ 0,8%, orientée vers le Sud-Ouest en direction du réseau pluvial communal rejoignant à terme les marais de l'Ouille. Au regard de cette topographie, un apport extérieur doit être considéré à l'Ouest et au Sud du projet.



Carte des écoulements du projet - Source : Eau Méga

4. Hydrographie

L'aire d'étude se situe au Nord de la Course de Châlons et au Nord-Est des marais de la Seudre, lesquels sont structurés par un réseau complexe de canal, fossés, bassins, etc.

La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique (du grec "phréin", la pluie). Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe peut entraîner un type particulier d'inondation, une inondation « par remontée de nappe ».

Le B.R.G.M. a dressé une cartographie de la sensibilité aux remontées de ces nappes phréatiques : au droit du projet, la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques est faible.



Carte d'aléas des remontées de nappe - Source : Eau Méga / BRGM

En outre, au vu des informations communiquées par l'Agence Régionale de Santé, la zone du projet n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage destiné à l'adduction d'eau potable.

→ Zones humides

Les données de pré-localisation de zones humides du bassin Adour-Garonne permettent d'appréhender la présence potentielle de zones humides sur le territoire. Les zones humides ont été caractérisées en fonction du réseau hydraulique, de l'occupation du sol, des lignes de niveaux, des trames végétales et de tous les éléments susceptibles de caractériser une zone humide à partir d'une photographie aérienne. Dans ces conditions, aucune zone humide n'a été pré-localisée au droit du projet.



Carte de pré-localisation des zones humides Source : Eau Méga / Agence Adour-Garonne

Des sondages ont été réalisés sur le site du projet, en avril 2017 et juin 2018, à l'aide d'une tarière manuelle. Ils ont été descendus à une profondeur d'1,20m en l'absence de refus. Le second passage a permis d'inventorier la faune et la flore vernaies.

Au regard du critère botanique :

L'aire d'étude peut être divisée principalement en deux parties : la bande à l'Ouest, dont la végétation est composée d'un cortège d'espèces prairiales affectionnant les sols riches en matière organique. Ce cortège est représenté par la Houllque laineuse *Holcus lanatus*, la Flouve odorante *Anthoxanthum odoratum*, le Brome mou *Bromus hordeaceus*, et le Brome stérile *Bromus sterilis*, mais aussi très représentée sur sa partie Sud par l'Oseille *Rumex sp.*

Divers Trèfles et Luzernes (dont *Trifolium pratense* et *Medicago arabica*) témoignent d'un sol de prairie riche en azote. Cette bande est bordée par l'Est par une plantation d'arbres fruitiers et d'ornements.

La seconde partie, qui représente près de 65% de l'aire d'étude se situe sur une monoculture, semée de Maïs au jour de la prospection.

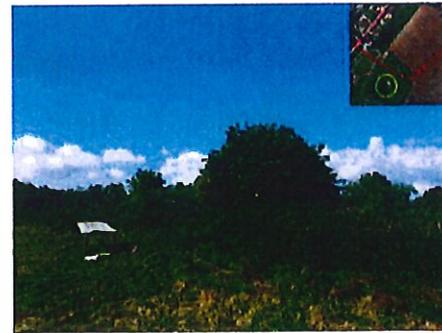
Enfin, la partie Sud de l'aire d'étude est constituée d'un sol comportant un remblai sur lequel se développent Sureauux noirs, Orties et ronces principalement.



Bande végétalisée en arrière des maisons



Monoculture de Maïs



Les sureaux noirs et orties ont colonisé le remblai

Au regard du critère pédologique :

Les critères décrits à l'alinéa 1.2.2. *Protocole de terrain* de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et par la note technique du 6 juin 2017 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, ont conduit à l'établissement de la démarche décrite ci-dessous regroupant les critères liés à l'apparition des horizons rédoxiques et/ou réductiques dans les sols. Ces critères permettent de statuer sur la présence de sol présentant un engorgement en eau suffisant pour répondre à la définition d'une zone humide.

Onze sondages ont été réalisés sur le site : tous ont atteint un refus. Le terrain présente une couche de calcaires située entre 20 et 50 cm de profondeur. Le sol superficiel était limono-sableux à limono-sablo-argileux, très friable dans le premier cas (impossibilité de le contenir dans la tarière), légèrement moins dans le second (friable mais possibilité de l'extraire).

Certains sondages ont présenté un refus compris entre 5 et 30 cm, sur lesquels aucune caractéristique de zone humide n'est observée. Cependant, l'épaisseur n'est pas suffisante pour déterminer si le sol en profondeur présente de telles caractéristiques, ils sont alors classés en « non déterminable ».



Localisation des sondages - Source : Eau Méga

Sondage	Critères Zone Humide	Type de sol	Epaisseur (cm)	E	G	Profondeur du refus
1	ND	Sablo-limoneux	0→5	Absent	Absent	5
2	ND	Sablo-limoneux	0→20			20
3	ND	Sablo-limoneux	0→5			5
4	ND	Sablo-limoneux	0→10			10
5	ND	Sablo-limoneux	0→10			10
6	ND	Limono-sablo-argileux	0→15			15
7	ND	Limono-sablo-graveleux	0→30			30
8	NON	Limono-argilo-sableux	0→50			50
9	NON	Limono-argilo-sableux	0→50			50
10	NON	Limono-argilo-sableux	0→40			40
11	NON	Limono-argilo-sableux	0→40			40

Tableau de caractéristiques générales des sondages - Source : Eau Méga

Il est précisé que les sondages classés « non déterminables » n'ont pas pu être assez profonds pour déterminer le caractère hydromorphe ou non du sol. Dans le cas présent, au vu des sondages qui ont pu être descendus à plus de 50 cm, du sol, de la topographie, de la végétation, les sondages non déterminables peuvent être caractérisés « à sol non hydromorphe ».

Par conséquent, l'ensemble des sondages réalisés, complétés par une analyse de la topographie et par une analyse de la végétation développée, permettent de conclure à l'absence de zone humide sur le site du projet.

5. Risques et nuisances

5.1 Risques naturels

Depuis le début des années 1980, la Commune de Le Gua a fait l'objet de trois arrêtés de catastrophes naturelles pour des inondations, mouvements de terrain et coulées de boues.

→ Risque d'inondation

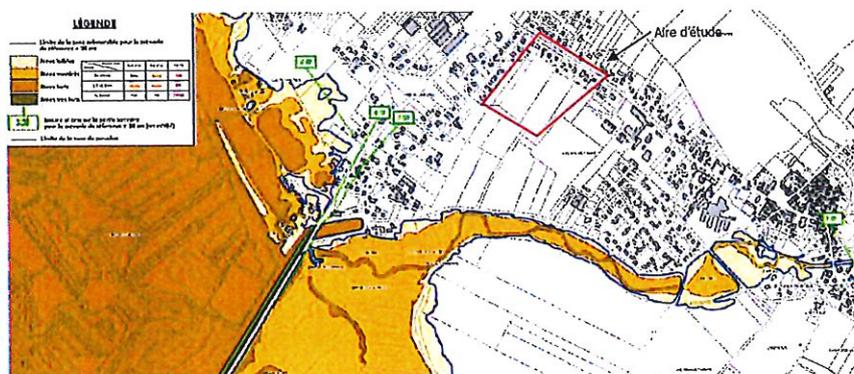
Située en bordure d'estuaire et de marais littoraux, la commune de Le Gua est sujette au risque de submersion marine. La cote des plus hautes eaux est de 4 m NGF. Les cotes de référence figurent sur le plan de zonage du PLU. À titre d'information, lors de l'évènement du 27 février 2010 (Xynthia) la cote de 3,90 m NGF a été atteinte au Moulin de Châlons créant des inondations mineures de quelques habitations.

La prévention

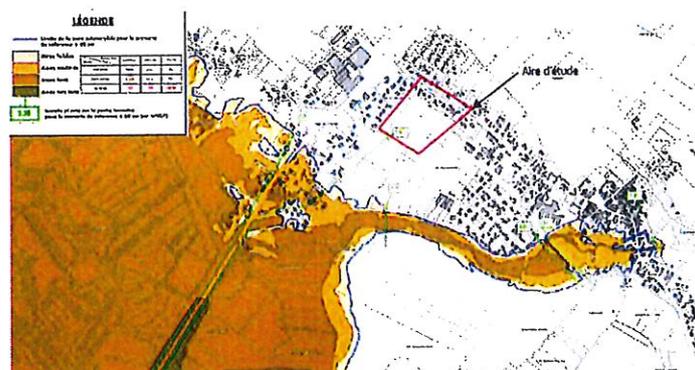
La Direction Départementales des Territoires et de la Mer a établi un Plan de Prévention des Risques. La dernière version de ce document reste à approuver, mais les cartes des zones inondables à court (montée du niveau marin de 20 cm) et moyen terme (montée du niveau marin de 60 cm) sont d'ores et déjà disponibles. Ce document prend en compte la montée des eaux induite par le réchauffement climatique, et ses conséquences en termes d'inondation.

Les cartes suivantes ont donc été élaborées en mars 2016, elles montrent qu'une partie du Sud-Ouest du Gua : tous les marais et les abords de la Course de Châlons sont concernés par la montée des eaux. Ceci s'explique par l'altitude : 0 à 1 m NGF pour les marais, env. 2 m NGF pour les abords du cours d'eau, 6 à 13 m NGF pour le village et la plaine agricole.

Par conséquent, le périmètre de la ZAC n'est a priori pas concerné par les risques de submersion, à court ou à moyen terme.



Carte de l'aléa submersion marine à court terme Source : PPRI / Eau Méga



Carte de l'aléa submersion marine à long terme Source : PPRI / Eau Méga

Prévision, surveillance et alerte

Le plan national des digues vise également à améliorer la chaîne prévision, vigilance, alerte en mettant en place un volet « fortes vagues & submersions marines » de la vigilance météorologique (niveau département) à la fin 2011, et un nouveau service d'avertissement infra-départemental « pluie inondation ». Chaque commune concernée par les risques submersion et inondation, en privilégiant une approche intercommunale, se dotera d'un plan communal de sauvegarde.

→ **Risque de remontées de nappes**

Le risque de remontée de nappe est moyen à fort sur certaines zones urbanisées (Sud-Est du bourg) mais également à l'Ouest du bourg, au Nord de la zone AUxa. Sur cette zone en particulier, l'étude de sol menée dans le cadre du schéma directeur pluvial a révélé une nappe affleurante.

Comme indiqué en page 14, le risque de remontée de nappes est faible au droit du site de la ZAC.

→ **Risque de mouvement de terrain**

Le risque mouvement de terrain concernant l'aléa retrait gonflement des argiles est qualifié de faible sur une majeure partie du bourg historique du Gua. Le risque est qualifié de moyen notamment sur certaines zones d'activités prévues dans le cadre du PLU. Le risque fort concerne quelques habitations au Nord du territoire communal en limite avec Saint-Sornin, sur le village de « Cadeuil ».

Dans le cas d'un risque de mouvements de terrain, différentes prescriptions peuvent s'appliquer :

- Éviter ou limiter l'urbanisation des secteurs les plus à risque ;
- Réaliser des investigations lors de la construction afin de prendre en considération les adaptations constructives nécessaires.
- La protection contre le retrait-gonflement des argiles nécessite des mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local. Généralement, le fait de descendre les fondations au-delà de la zone sensible à la dessiccation du sol suffit (vers 1,5 m). Le renforcement de la structure du bâtiment limite également le risque de fissuration des murs. Il est possible d'agir sur l'évaporation de l'eau du sol en aménageant un trottoir bétonné en périphérie du bâtiment ou en supprimant la végétation à proximité des fondations. La construction en zone sensible aux effondrements de cavités souterraines pose des problèmes bien plus sérieux, car ils peuvent mettre en jeu la vie des occupants. La recherche de cavités éventuelles est un préalable à l'aménagement dans ces zones sensibles. Elles pourront être mises en évidence au moyen de techniques de géophysique (micro-gravimétrie, sondages sismiques, etc.), mais surtout grâce aux sondages de reconnaissance. Dès lors qu'une cavité souterraine est identifiée au droit d'un projet, on peut opter pour une solution de remplissage ou de fondations profondes descendant au-delà de la cavité. Ces mesures, les seules permettant d'assurer la pérennité du projet, grèvent fortement le coût de la réalisation.

→ **Risque de sismicité**

Conformément au classement figurant à l'article D563-8-1 du code de l'Environnement créé par décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010, Le Gua est située en zone de sismicité modérée.

Prévision à court terme

Il n'existe malheureusement à l'heure actuelle aucun moyen fiable de prévoir où, quand et avec quelle puissance se produira un séisme. En effet, les signes précurseurs d'un séisme ne sont pas toujours identifiables. Des recherches mondiales sont cependant entreprises afin de mieux comprendre les séismes et de les prévoir.

Prévention

La réglementation parasismique : le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. Ces règles sont définies dans la norme Afnor PS 92, qui a pour but d'assurer la protection des personnes et des biens contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but. En cas de secousse " nominale ", c'est-à-dire avec une intensité théorique maximale fixée selon chaque zone, la construction peut subir des dommages irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants.

En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques doit aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques. Ces règles sont applicables depuis 1997 à tout type de construction, avec effet rétroactif pour les installations classées, l'industrie nucléaire et les barrages. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont la prise en compte de la nature du sol, la qualité des matériaux utilisés, la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité), l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages) et la bonne exécution des travaux.

Organisation des secours

Au-delà de vingt-quatre heures passées sous les décombres, les chances de retrouver des survivants diminuent rapidement, d'où la nécessité d'une intervention rapide : localisation de la région touchée (réseau national de surveillance sismique), alerte et mobilisation des moyens (plan Orsec), chaîne des secours (de la détection à la médicalisation), etc.

→ **Risque de feux de forêt**

La Commune n'est pas concernée par ce risque.

5.2 Risques industriels et technologiques

→ **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et industries SEVESO**

Le territoire communal compte 1 installation classée : l'entreprise SOGABOIS, ICPE soumise à autorisation pour son activité de traitement du bois. Elle se situe rue Samuel Champlain ; son périmètre de protection n'impacte pas la ZAC.

Aucune industrie SEVESO n'est recensée sur le territoire communal.

→ **Transports de matières dangereuses**

Ce risque concerne le territoire communal en raison de la traversée de la Commune par les routes départementales n° 131 et n° 733.

On notera que les accidents de transport impliquant des matières dangereuses et ayant causé des dégâts aux personnes, aux biens et/ou l'environnement, sont relativement rares.

5.3 Nuisances sonores

La Commune de Le Gua est concerné par l'Arrêté n° 99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime. En effet, la portion de la RD 733 reliant le lieu-dit Cadeuil (commune de Le Gua) à celui de Jaffe (commune de Saint-Sulpice-de-Royan) est classée en catégorie 3 : les bâtiments à construire, notamment à destination de l'habitation ou de l'enseignement, doivent par conséquent présenter des mesures d'isolement acoustique renforcé dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Le périmètre de la ZAC de Champlain se situe à l'extérieur du secteur affecté par le bruit et n'est donc pas concerné par les mesures d'isolement acoustique spécifiques.

TROISIÈME PARTIE

INDICATION DU PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. Le programme prévisionnel des constructions

Le périmètre de la ZAC de Champlain porte sur un périmètre opérationnel total d'environ 6 hectares.

Sont déduites de cette surface les emprises réservées aux espaces publics et paysagers, aux infrastructures et aux ouvrages de gestion des eaux de pluie (bassin et noues). Par conséquent, la surface cessible de la ZAC, c'est-à-dire celle réellement dédiée à l'accueil des habitations, représente environ 4 hectares, soit plus de 65 % du périmètre opérationnel total.

Sur ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme d'environ 120 à 125 logements sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 15 000 m² environ, répartis selon :

- Une vingtaine de logements locatifs sociaux, sous formes de maisons individuelles groupées proposées sur des terrains d'une superficie moyenne de 125 m² ;
- Une centaine de terrains à bâtir proposés en accession et répartis comme suit :
 - Environ 30 petits terrains, d'une superficie moyenne de 250 à 300 m², destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro en vigueur au 16 mars 2018, date de signature du traité de concession relatif à la ZAC de Champlain ;
 - Environ 40 terrains à bâtir dits « intermédiaires », d'une superficie moyenne de 300 à 400 m² ;
 - Et environ 35 grands terrains, d'une superficie moyenne de 400 à 500 m².

Ce programme sera réalisé par tranches, selon un rythme moyen d'une vingtaine de logements par an. Il devra en outre être compatible avec les orientations fixées en matière de densité par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Marennes-Oléron et le Programme Local de L'Habitat du Bassin de Marennes.

2. Le projet d'aménagement : mettre en œuvre un développement maîtrisé et respectueux de son environnement

2.1 Le schéma d'aménagement et les objectifs poursuivis

Les études préalables à la création de la ZAC ont abouti à la conception d'un schéma d'aménagement permettant notamment d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'équipements ;
- Attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ;
- Promouvoir une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, assurant la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, continuité urbaine, etc.) ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, en créant des espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile et en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser la biodiversité, en privilégiant une trame végétale propice à l'accueil de la petite faune et à la conservation des espèces (plantes mellifères, arbres fruitiers, etc.) ;
- Inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture.

Les études préalables ont permis d'affiner le schéma et d'approfondir le plan de composition, notamment sur la question des accès, des circulations internes et de la distribution des espaces verts et paysagers.

La mise en œuvre de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté permet une grande maîtrise dans le temps de sa composition et de sa réalisation : réalisation par phases, adaptation aux évolutions de la demande et des besoins, impact progressif sur les terres agricoles, etc. D'initiative publique, l'outil ZAC assure à la collectivité un contrôle permanent sur le déroulement de l'opération.

Schéma d'aménagement de la ZAC de Champlain :

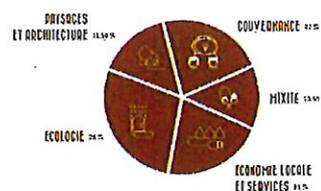


Source : 3A Studio / GPM Immobilier - Novembre 2018

2.2 L'inscription du projet dans la démarche « Habitat & Qualité de Vie »

Soucieuse de proposer un quartier responsable et convivial, la Commune a proposé de concevoir le futur quartier dans le respect de la démarche Habitat & Qualité de Vie (HQV). Ce label, créé en 2017, consiste à évaluer et à récompenser les démarches et opérations d'aménagement visant à mettre en œuvre un urbanisme de qualité, en s'articulant autour des cinq dimensions suivantes :

- La gouvernance ;
- La mixité ;
- L'économie locale et les services ;
- L'écologie ;
- Les paysages et l'architecture.



Le projet est ainsi évalué au regard de ces cinq items, en deux temps : la première étape d'évaluation a lieu en phase projet, au stade de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et la seconde étape d'évaluation a lieu en phase opérationnelle, sur la base d'une première tranche de travaux réalisée.

En phase projet, c'est ainsi un total de 1000 points que l'opération peut se voir attribuer, répartis selon une échelle d'appréciation graduelle destinée à encourager les démarches les plus vertueuses :



> 1 feuille attribuée aux opérations ayant obtenu entre 500 et 600 points.

> 2 feuilles attribuées aux opérations ayant obtenu entre 600 et 750 points.

> 3 feuilles attribuées aux opérations ayant obtenu plus de 750 points

Le schéma d'aménagement présenté ci-dessus a été élaboré dans un souci de **cohérence d'ensemble et de respect des éléments naturels et paysagers existants**. Ce schéma, ainsi que les principes d'aménagement exposés ci-après, ont été définis dans le respect de la démarche HQV.

2.3 Les principes d'aménagement

→ Proposer des espaces favorisant la vie du quartier et dont la conception vise à limiter les impacts sur l'environnement

Afin de mettre en œuvre un projet de qualité, offrant un cadre de vie agréable à ses habitants et tenant compte des grands enjeux climatiques actuels, le schéma d'aménagement a été conçu dans le but de concilier de manière durable l'ensemble des composantes du futur quartier.

La ZAC est ainsi structurée autour :

- De **deux coulées vertes paysagères** de larges emprises, dépourvues de toute emprise automobile, qui constitueront les **deux poumons du quartier** en offrant des espaces destinés aux jeux, aux promenades, aux festivités entre voisins, etc.

Ces coulées vertes, ainsi que l'ensemble des espaces publics plantés de la ZAC, constitueront également des **espaces propices à la nature** : les végétaux seront choisis en fonction de leur capacité à **permettre le développement et la préservation de la biodiversité**, en privilégiant les essences à fleurs, à graines ou à fruits.

Modélisation de principe de la coulée verte Sud :



Source : 3A Studio / GPM Immobilier - Novembre 2018

Situées en cœur de quartier, ces coulées vertes permettront d'offrir un double accès aux habitations qui les bordent : l'un par le chemin, l'autre par la rue.

- De **placettes** qui viendront ponctuer le quartier. À l'image des traditionnels querreux charentais, ces placettes permettront de desservir des petites grappes d'habitations, d'environ six à douze logements, et constitueront des espaces de convivialité entre voisins.

Les espaces de placettes serviront également à accueillir des poches de stationnement visiteur sur l'espace public.

Modélisations de principe de placettes et d'espaces de convivialité au sein de la ZAC :



Source : 3A Studio / GPM Immobilier - Novembre 2018

→ Intégrer les ouvrages techniques au paysage du quartier

Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront aménagés sous formes de bassins et de noues d'infiltration. Ces ouvrages seront paysagés de manière à être pleinement intégrés à la trame paysagère et aux espaces de convivialité du quartier, et participer ainsi à l'objectif de développement de la biodiversité sur le site. Les coulées vertes présentées ci-avant permettront d'accueillir ces ouvrages dédiés à la gestion des eaux de pluie.

De même, afin de favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement, les matériaux et revêtements de sols perméables seront privilégiés au maximum.

→ Concevoir un plan de circulations adapté aux usages

Les déplacements feront l'objet d'une attention très particulière : l'objectif est que l'automobile ne soit pas prioritaire au sein du quartier, et que son usage soit limité par la promotion des modes alternatifs, notamment les déplacements « doux ».

Les circulations douces qui seront ainsi développées permettront aux habitants de retrouver des « parcours nonchalants et moins stressants » vers le centre-bourg, ses commerces et ses équipements.

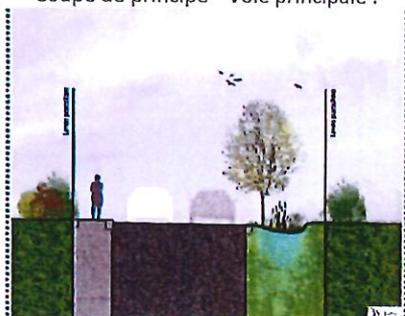


Plan des circulations - Source : 3A Studio / GPM Immobilier

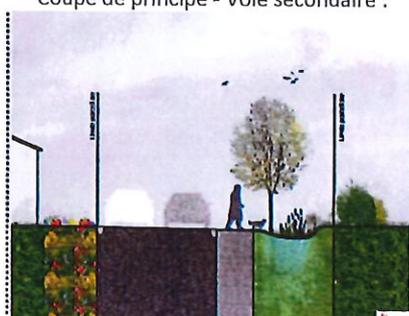
La desserte automobile du quartier sera donc assurée par des voies dont les profils seront adaptés à leurs usages :

- **Une voie principale** en double sens, axe structurant de la zone, permettra l'accès principal au quartier depuis la rue Samuel Champlain. Cette voie pourra être bordée d'un trottoir ainsi que d'une noue paysagère destinée à la collecte ou à l'infiltration des eaux de pluie.
- **Une voie secondaire**, offrant une alternative d'accès la ZAC depuis la rue de la Croix de Chalons. Également à double sens, cette voie présentera une largeur plus réduite et pourra être accompagnée d'un trottoir ou d'une bande piétonne.
- **Les voiries mixtes**, plus étroites et à sens unique, permettront de diffuser les flux automobiles au sein des îlots et de desservir les habitations. Elles pourront être réalisées dans un esprit de voies partagées ou « zones de rencontre », afin de limiter au maximum la vitesse des voitures et de garantir la sécurité des piétons.

Coupe de principe - Voie principale :



Coupe de principe - Voie secondaire :



Coupe de principe - Voie mixte :



Source : 3A Studio / GPM Immobilier - Novembre 2018

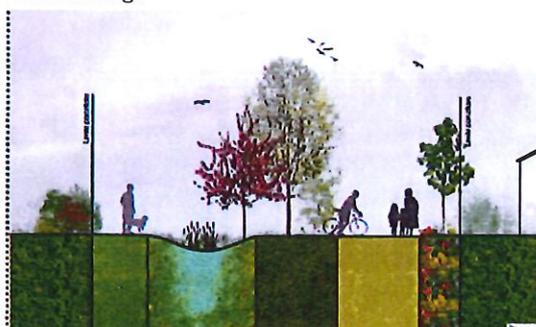
Le futur quartier sera en outre irrigué par un maillage de liaisons douces et de venelles, suffisamment denses pour inciter les déplacements doux plutôt qu'automobiles.

Les liaisons piétonnes et cycles seront positionnées autant que possible au plus près des habitations, afin d'en faciliter l'usage et d'assurer la sécurité des déplacements, à l'écart des circulations automobiles. Des plantations d'arbres seront prévues afin d'offrir au maximum des parcours ombragés.

En partie haute de la ZAC, un accès piétonnier indépendant est prévu sur la rue Samuel Champlain. Il débouchera notamment au droit de l'arrêt de bus situé sur la route départementale :



En partie basse, la coulée verte traversante offrira un lieu de promenade déconnecté des voiries automobiles et permettra de rejoindre, à long terme, le centre-bourg :



Source : 3A Studio / GPM Immobilier - Novembre 2018

Le stationnement nécessaire au nouveau quartier, quant à lui, a été défini sur l'emprise de la ZAC ; il sera géré au cas par cas, soit en longitudinal le long des voies, soit en poches mutualisées réparties sur les placettes du quartier, selon les besoins évalués par îlots et par typologie de logement.

Par ailleurs, chaque parcelle privative devra gérer son propre stationnement, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur et le futur Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) applicables à la zone ; le projet prévoit notamment que chaque parcelle disposera de deux « places de midi » en entrée de

lot. Ces places, privatives et non closes, permettront de faciliter les manœuvres notamment sur les voies mixtes, dont l'emprise sera réduite, et participeront à la maîtrise architecturale et paysagère du quartier.



Dolus d'Oléron (17)



Mauges-sur-Loire (49)



La Jarrie (17)

→ Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité

Le programme d'habitat porte sur un périmètre opérationnel total d'environ 6 hectares, correspondant essentiellement à la zone AU du PLU.

Après déduction des différents éléments paysagers à créer, ainsi que des infrastructures et autres ouvrages techniques à réaliser, la surface cessible de l'opération, c'est-à-dire celle dédiée aux logements, est estimée à environ 4 hectares, soit plus de 65 % du périmètre total du projet.

Le programme prévisionnel prévoit donc la mise en œuvre d'une densité « nette » de l'ordre de 30 logements par hectare, compte tenu d'une surface moyenne de terrain inférieure à celle existante aujourd'hui sur la Commune. Cette densité est supérieure à celle observée en moyenne sur la zone agglomérée de la Commune (estimée entre 10 et 15 logements par hectare).

Une attention particulière sera donc portée aux implantations des constructions et au traitement des co-visibilités, afin de garantir au mieux l'intimité des espaces privatifs, notamment pour les plus petits terrains.

→ Inscrire l'aménagement dans l'objectif global de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre

La ZAC de Champlain doit répondre aux objectifs nationaux de maîtrise des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. À ce titre, les actions envisagées poursuivent trois objectifs :

- Maîtriser les consommations globales d'énergie par le choix de techniques et de pratiques sobres en énergie.
- Faciliter l'emploi des modes de déplacements alternatifs à la voiture à moteur thermique.
- Développer le recours aux énergies renouvelables, notamment à travers les constructions.

Sur le projet, les principaux postes d'émissions des gaz à effet de serre sont liés aux modes de déplacements et à la construction des logements.

La conception du projet donne la priorité aux déplacements des piétons et des cycles grâce à la réalisation d'un plan de circulations douces dont les parcours les plus rapides et plus efficaces sont ceux réservés aux modes doux : le schéma routier sera ainsi conçu pour limiter à la fois la vitesse mais également les possibilités de raccourcis par la voiture. Les chemins piétons et cycles permettent à l'inverse de se rendre aisément au centre-bourg et aux équipements publics et commerciaux. L'objectif à terme est d'offrir à chaque habitant une véritable alternative à la voiture, pour les déplacements du quotidien.

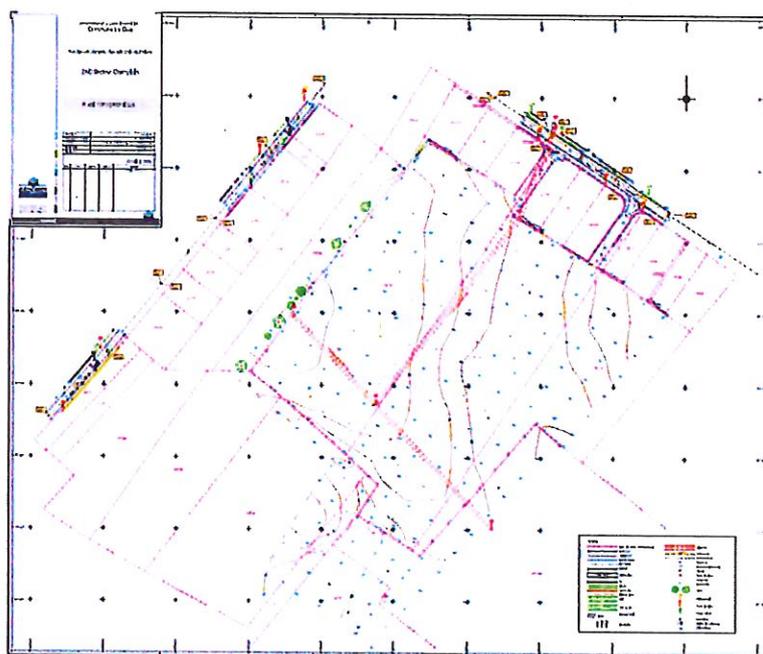
Les constructions, quant à elle, participeront également à cet objectif en répondant *a minima* aux exigences législatives en la matière (normes RT 2020). Le plan de composition tient compte au maximum des principes du bioclimatisme.

→ Réaliser les réseaux suffisants pour desservir la zone

Les aménagements de voiries s'accompagnent de la mise en place des réseaux suivants :

- Réseau eau potable et défense incendie ;
- Réseau eaux usées et eaux pluviales ;
- Réseau électricité, gaz et éclairage public ;
- Réseau télécommunications ;
- Réseau de collecte des ordures ménagères.

La localisation de la ZAC, à l'arrière de l'urbanisation existante facilite la desserte du nouveau quartier par les réseaux existants au droit de la rue Samuel Champlain et de la rue de la Croix de Châlons.



Source : GéOuest / GPM Immobilier - Novembre 2018

- Alimentation en eau potable et défense incendie

La desserte en eau potable de l'opération est assurée par des canalisations de diamètres 175mm situées sous l'emprise des rues Samuel Champlain et de la Croix de Châlons. Des extensions de canalisations seront réalisées sous l'emprise des nouvelles voies internes afin de desservir l'ensemble du programme de la ZAC.

La Commune de Le Gua est alimentée par les captages de Lucerat à Saintes, du Bouil de Chambon à Trizay, des Pelouses de Reveilloux à Ecurat, et de la Métairie à Nieul-lès-Saintes. Le canal de l'UNIMA et la retenue d'eau brute Sud-Charente alimentent également la Commune. Tous ces captages bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique ; aucun ne concerne le territoire communal de Le Gua. L'exploitant du réseau, la RESE, ne signale pas de problème d'approvisionnement et de distribution en eau potable sur la commune.

Chaque logement sera raccordé au réseau via un branchement individuel, suivant les prescriptions du gestionnaire et de l'exploitant.

Concernant la défense incendie, deux poteaux d'incendie existent à proximité de la ZAC : rue Del Sol et rue de la Croix de Châlons. Ces poteaux ne sont pas suffisants pour assurer la défense incendie du projet. Des nouveaux hydrants seront donc nécessaires à l'intérieur du quartier d'habitations. Si le réseau de la RESE ne peut permettre le débit suffisant, la création d'une réserve incendie pourra être rendue nécessaire.

La sécurité incendie devra être validée par les services exploitant le réseau et le CODIS (Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours) au stade du dossier de réalisation.

- Eaux usées

La desserte en eaux usées de l'opération est assurée par une canalisation de diamètre 200mm existante située sous l'emprise de la rue de la Croix de Châlons. Des extensions de canalisations seront réalisées sous l'emprise des nouvelles voies internes afin de desservir l'ensemble du programme de la ZAC.

Chaque logement sera raccordé au réseau via un branchement en Y (deux logements pour un branchement) suivant les prescriptions du gestionnaire et de l'exploitant.

En fonction du phasage de l'opération, un poste de refoulement provisoire pourra être mis en place afin de refouler les eaux usées vers la rue Samuel Champlain.

Toutes les eaux usées du projet seront donc récupérées dans un réseau propre à cet usage, étanche, et acheminées vers la station d'épuration de Le Gua via les réseaux existants à proximité. La station dispose d'une capacité nominale de 8 900 Équivalents Habitants (EH) et reçoit une charge maximale entrante de 8700 EH, soit un delta de 200 EH qui sera suffisant pour accepter sans difficulté les effluents issus de la ZAC.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion intégrée ayant pour objet de collecter, stocker et infiltrer les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation.

Les eaux ruisselant sur les parcelles privées y seront directement infiltrées au moyen de puisards ou de tranchées d'infiltration.

La collecte des eaux de ruissellement des espaces publics du projet sera assurée par des noues et des grilles avaloirs disposant d'un volume de décantation d'au minimum 50l en fond d'ouvrage alimentant un réseau canalisé. Elle sera découpée en trois sous bassins versants, eux-mêmes dissociés en fonction du phasage de travaux (3 tranches). Au total, sept emprises de gestion pluviale différenciées sont définies, disposant chacune d'ouvrages d'infiltration. Le dimensionnement des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales du projet a été calculé sur la base d'une pluie de retour 20 ans et d'un débit régulé à 3 l/s/ha. Il doit assurer la gestion des eaux pluviales de la totalité du projet.

La réalisation des ouvrages et équipements répondra à la législation environnementale à travers un dossier Loi sur l'Eau (gestion qualitative et quantitative des eaux liées à l'urbanisation du site).



- Réseaux électriques basse et moyenne tension, réseaux de gaz

Deux lignes électriques Haute Tension (HT) aériennes surplombent le site de la ZAC. ENEDIS prévoit l'effacement de ces réseaux à sa charge ; les travaux sont prévus courant 2019. Un déplacement du poste transformateur est également prévu, afin de l'implanter plus en cœur du futur quartier et faciliter ainsi les raccordements électriques. La localisation exacte du poste devra être étudiée et validée avec les services compétents. Pour la desserte interne, chaque logement sera raccordé via un branchement au nouveau réseau principal posé en souterrain dans l'emprise des voies, suivant les études techniques d'ENEDIS.

Concernant la desserte en gaz : deux réseaux existent à proximité de la ZAC, le long de la rue Samuel Champlain et le long de la rue de la Croix de Chalons. Dans les deux cas, la capacité du réseau est suffisante pour le raccordement de la ZAC. L'opportunité de la desserte en gaz de la zone sera approfondie dans le cadre du dossier de réalisation.

- Éclairage public

Un réseau d'éclairage des voies est envisagé dans le cadre de l'opération : l'éclairage public de la ZAC sera assuré par des ensembles fonctionnels et décoratifs adaptés à la configuration des voiries. Cet éclairage aura notamment pour fonction d'assurer :

- la sécurité des déplacements, des biens et des personnes,
- la signalétique,
- l'ambiance.

Les liaisons douces bénéficieront également de l'éclairage.

L'origine du réseau d'éclairage public sera constituée par des armoires situées à proximité (ou intégrées) dans des postes de transformation électrique implantés sur le site.

Le plan d'éclairage sera étudié afin de limiter au maximum les consommations d'énergie dans le quartier.

- Réseaux de télécommunication

La desserte en réseaux de télécommunications se fera à partir du réseau existant situé sous l'emprise de la rue Samuel Champlain. Une extension de réseau sera réalisée sous l'emprise des voies de desserte, elle permettra le raccordement individuel de tous les logements.

Un fourreau fibre sera posé dans le cadre du futur raccordement à la desserte Fibre envisagée à l'échelle de la Commune pour 2022.

- Réseau de collecte des ordures ménagères

La gestion des déchets ménagers est une compétence de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes. Elle assure la collecte, le tri, la valorisation et le traitement des déchets ménagers sur l'ensemble des sept Communes membres.

Sur la Commune de Le Gua, la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif est effectuée une fois par semaine. Celle des déchets multi-matériaux est assurée le jeudi matin. Pour le verre, plusieurs points d'apport volontaire sont présents sur le territoire communal. Une réflexion sera menée avec les services intercommunaux sur l'implantation d'un nouveau PAV au sein de la ZAC ou à proximité.

En principe, la collecte se fait plutôt en porte-à-porte : dans ce cas, la collecte se fait avec sacs et bas individuels. Les voiries internes à la ZAC devront présenter une largeur de voie suffisante pour permettre le passage du camion de ramassage. Dans le cadre de la ZAC, il est envisagé la mise en place de points de regroupement en bout d'impasse ou de placettes, afin d'éviter les espaces de retournement pour le camion-poubelle, lorsque cela est possible. Dans ce cas, le regroupement se fera avec des bacs collectifs.

Par conséquent, le traitement des déchets au sein de la ZAC serait mixte : porte-à-porte et points de collecte regroupée lorsque cela s'avère plus pertinent.

La Commune appliquera au sein de la ZAC le principe de redevance incitative applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal. Celle-ci, instaurée en janvier 2015, est calculée à la levée selon un forfait de base de 12 levées par an.

QUATRIÈME PARTIE

RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

L'opération consiste à urbaniser le secteur dit « Champlain » situé à l'Ouest du centre-bourg de Le Gua. Ce secteur est classé au PLU communal en zone AU, dont l'urbanisation est prévue à court terme.

Le périmètre total de la ZAC représente une superficie d'environ 6 hectares, correspondant aux contours de la zone AU, dont 4 hectares de surface cessible destinée à recevoir les futures habitations. Le différentiel de surface correspond à la déduction des emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics et paysagers, des infrastructures et des ouvrages de gestion des eaux de pluie (bassin et noues).

L'aménagement de cette zone s'inscrit une volonté de mettre en œuvre une urbanisation cohérente et maîtrisée. Il s'agit ici d'amorcer le comblement de la dents creuses qui s'est progressivement formée entre le centre-bourg et le hameau de Châlons. L'objectif poursuivi par la Commune consiste donc à permettre le développement et la diversification du parc de logements communal, tout en maîtrisant le rythme des constructions et en limitant l'impact de son urbanisation future sur l'environnement.

De manière générale, le projet retenu est celui qui répond le mieux aux objectifs fixés par la Commune de Le Gua. Il permet de mettre en œuvre un aménagement de qualité et un programme maîtrisé, respectant les orientations supra-communales. Il répond en outre aux préoccupations de la collectivité, que sont :

- la mixité et la diversité des logements,
- l'intégration paysagère qualitative,
- l'alternative aux déplacements automobiles,
- la préservation de la biodiversité.

Ce projet a été retenu pour les raisons suivantes :

1. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire

1.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale

La Commune de Le Gua est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence du Pays de Marennes-Oléron, approuvé en 2005, dont la révision a été prescrite en 2013.

La Commune de Le Gua est identifiée dans ce document comme un « territoire de renforcement résidentiel » jouant le rôle de « réservoir d'urbanisation ». Cette urbanisation devra être « mesurée, maîtrisée et intégrée aux milieux urbains existants ».

Le SCOT s'organise autour de trois orientations majeures que sont :

- La protection de l'environnement et du paysage.
- Le rééquilibrage entre l'évolution des populations et l'offre en habitat et en économie.
- La coordination entre les politiques de déplacements et d'urbanisme.

L'objectif global du SCOT est de conserver l'attractivité du territoire, en vue d'accueillir 8 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2020, soit une perspective d'environ 41 000 habitants sur le territoire du Pays à cette échéance. Pour atteindre cet objectif, le SCOT prévoit la production de 6 390 nouveaux logements, à répartir selon les différentes typologies de Communes.

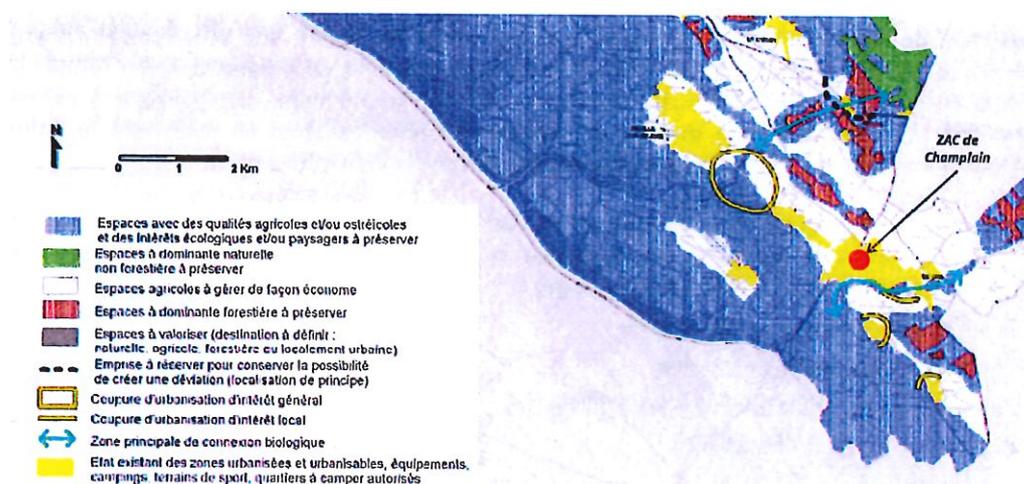
Ainsi, pour les territoires de renforcement résidentiel dont fait partie Le Gua, 1 010 nouveaux logements devront être produits à horizon 2020.

En termes de mixité sociale, le SCOT prévoit de rattraper le retard en matière de production de logements aidés. Il prévoit ainsi la réalisation d'un minimum de 17% de logements locatifs conventionnés dans les opérations de construction neuve, dont au moins 10% de logements locatifs sociaux.

↳ **Toute opération de plus de 5 lots devra contribuer aux objectifs de mixité sociale :**

- Soit en réalisant 25% de logements locatifs conventionnés dont 15% de logements locatifs sociaux,
- Soit en réservant au moins 15% de la superficie de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le SCOT ne fixe pas d'objectif de densité à proprement parler. Il fixe néanmoins un objectif de limitation de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, qui devra trouver sa traduction réglementaire dans les PLU. Pour cela, le Document d'Orientations Générales précise que les opérations en extension urbaine devront se faire exclusivement en continuité des espaces urbains, et devront respecter les principes de coupures d'urbanisation.



Localisation de la ZAC - Source : extrait de la carte de repérage des espaces à préserver et des coupures d'urbanisation, SCOT du Pays de Marennes-Oléron

- La ZAC de Champlain est localisée dans une zone urbanisable autorisée.
- Elle vise à amorcer le comblement d'une dent creuse à l'Ouest du centre-bourg, et s'inscrit ainsi dans la continuité de l'urbanisation existante.
- Son programme prévoit la réalisation de près de 15 % de logements locatifs sociaux et 30 % de terrains à prix maîtrisés destinés aux ménages primo-accédants. Au total, près de 45% du programme participe à la mise en œuvre des principes de mixité sociale.
- Son programme prévoit également le développement de formes bâties moins consommatrices d'espaces : 70% des logements prévus seront ainsi accueillis sur des terrains « denses » de moins de 400 m².
- Par conséquent, le projet de ZAC de Champlain est compatible avec les orientations du SCOT du Pays de Marennes-Oléron et participe à la mise en œuvre de ses objectifs sur le territoire.

1.2 Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat, arrivé à échéance en octobre 2017, n'a à ce jour pas été reconduit. Par conséquent, il n'existe actuellement pas de PLH applicable au territoire de Le Gua.

1.3 Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de Le Gua a été approuvé le 2 février 2012 et est actuellement en cours de révision.

Son PADD s'articule autour des trois axes suivants :

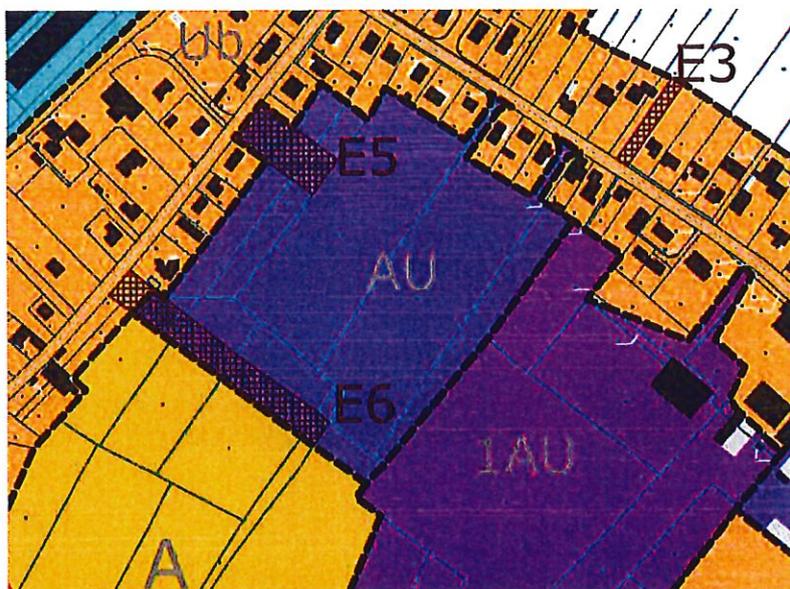
- Orienter le développement démographique et urbain ;
- Soutenir les commerces, les services et activités de proximité ;
- Préserver la qualité des milieux naturels et des paysages.

En matière d'habitat et de développement urbain, le PADD prévoit les objectifs suivants :

- Atteindre un plafond de 2350 à 2400 habitants en 2020, en procédant par libérations successives de zones à urbaniser, soit l'accueil de 350 à 400 habitants supplémentaires nécessitant la production de 150 à 170 nouveaux logements ;
- Orienter la construction neuve sur les secteurs d'extension urbaine, en hiérarchisant le développement de ces secteurs : sont ainsi privilégiés le comblement des dents creuses et le prolongement de la zone d'habitat des Belles Ezines, afin de permettre le renforcement du centre-bourg et de recréer le lien entre ce dernier et le hameau de Châlons ;
- Développer l'offre locative, notamment sociale, ainsi que l'accèsion à la propriété.

Comme indiqué précédemment, le secteur de Champlain est classé au PLU en zone **AU**, destinée à l'urbanisation à court terme de la Commune. Le règlement prévoit que la zone AU pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tels que défini dans les schémas d'orientations particulières annexés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Une partie du périmètre de la ZAC intègre, dans une moindre mesure, deux parcelles situées en zone Ub et destinées à accueillir l'un des accès de la zone.



Extrait du règlement graphique en vigueur - Source : PLU de Le Gua

Le périmètre de la ZAC de Champlain fait partie de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation globale portant sur le secteur des Belles Ezines. Cette OAP prévoit les principes d'aménagement suivants :

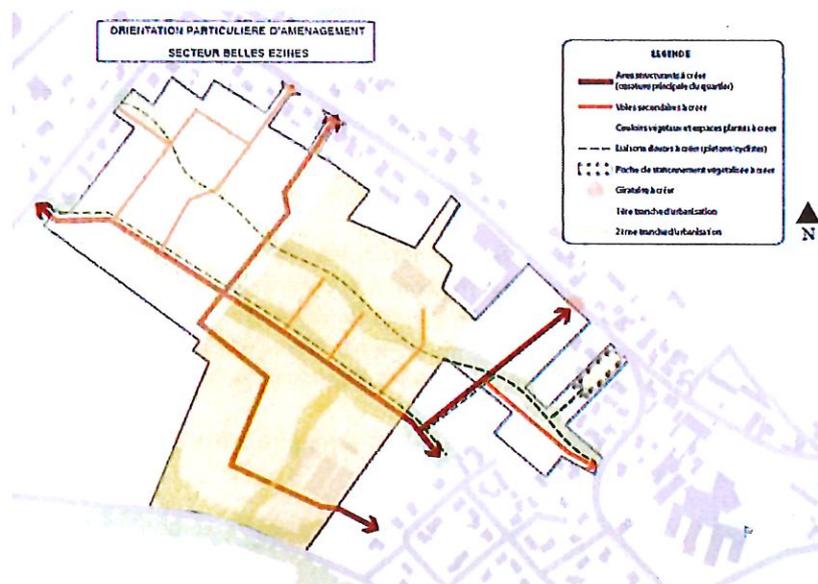
- Proposer un maillage proche du maillage traditionnel,
- Aménager une coulée verte centrale reliée au cours d'eau de La Course de Châlons,
- Créer des dessertes en boucles afin d'éviter des voies sans issues,
- Créer en épaisseur un tissu pavillonnaire, en ménageant par un traitement paysager la zone tampon avec l'espace naturel du cours d'eau de la Course de Châlons.

Il s'agit ainsi de hiérarchiser les circulations entre les axes viaires structurants et secondaires, et les liaisons douces ; de créer des couloirs végétaux et des espaces plantés ; de prévoir des espaces de stationnement suffisants pour l'ensemble du secteur.

L'OAP précise que l'aménagement du secteur des Belles Ezines se fera en deux phases distinctes : la ZAC de Champlain correspond ainsi à la première phase d'aménagement.

En termes de programmation et de mixité sociale, l'OAP « Belles Ezines » prévoit pour la globalité du secteur :

- 15 % des logements produits seront destinés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État, dont : 80% en PLUS et 20% en PLAI ;
- 35 % des logements produits seront destinés à de l'accession sociale à la propriété.



OAP Secteur « Belles Ezines » - Source : PLU communal

La ZAC de Champlain est compatible avec les objectifs du PADD ainsi qu'avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur le secteur « Belles Ezines », en prévoyant notamment :

- La réalisation d'environ 125 logements sur une période de six d'années, dont environ 15 % de logements locatifs sociaux et 30 % de terrains à bâtir destinés à l'accession à la propriété « maîtrisée » pour les ménages primo-accédants.
- L'aménagement de **coulées paysagères** permettant la respiration et les loisirs au sein du quartier.
- La réalisation d'**ouvrages de gestion des eaux de pluie paysagés**, permettant le développement et la préservation de la biodiversité, et participant à la trame paysagère du quartier.

1.4 La Loi Littoral

La Commune de Le Gua est soumise aux dispositions de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, dite « Loi Littoral », et est identifiée comme une « Commune sur un estuaire en aval de la limite transversale de la mer (LTM) - Rivière Seudre ».

À ce titre, les opérations d'aménagement et les projets de développement qu'elle envisage sont soumis au régime d'urbanisation prévu par la Loi, et notamment aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal.

L'article L.121-22 du Code de l'urbanisme dispose ainsi que « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure

d'urbanisation », tandis que l'article L.121-8 du même Code dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

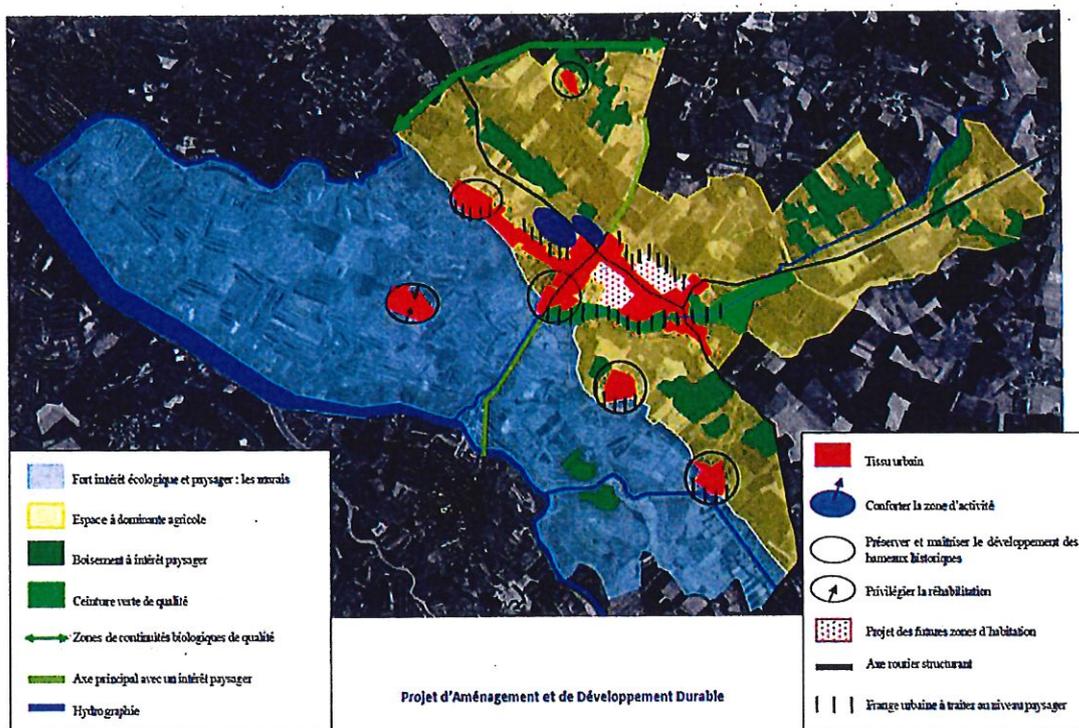
Dans le respect de ces dispositions, le PADD du PLU communal a notamment défini les orientations suivantes :

> Au titre du développement démographique et urbain, assurer un développement maîtrisé de l'habitat en relation avec le centre-bourg :

Les secteurs d'habitat seront développés de façon hiérarchisée dans le temps, notamment :

- en privilégiant le comblement des dents creuses dans le bourg ;
- en prolongeant la zone d'habitat Les Belles Ezines. Ce secteur correspond au site sur lequel est projetée la ZAC. Il est identifié comme un lieu stratégique dans la mesure où son urbanisation renforcera le centre-bourg de la Commune, il relie le hameau de Châlons au centre-bourg et il est en contact au Sud avec les prés de La Course de Châlons.

Ainsi, le PADD précise que le développement de l'urbanisation sur les marges du bourg se fera en continuité du bâti existant. Les disponibilités foncières réservées aux extensions urbaines sont prévues en continuité du bourg.



Orientations du PADD, carte de synthèse - Source : PLU communal

- La ZAC de Champlain est localisée sur une zone à urbaniser inscrite dans la continuité du bâti existant et du centre-bourg de Le Gua.
- Elle constitue la première phase d'une urbanisation destinée à combler une dent creuse située entre le centre-bourg et le hameau de Châlons.
- À long terme, le projet d'urbanisation global des Belles Ezines viendra s'appuyer au Sud sur le vallon de la Course de Châlons, qui sera ainsi conservé et mis en valeur : la ZAC de Champlain participera ainsi à préserver cette coupure naturelle entre l'urbanisation et les espaces de marais situés plus au Sud.
- Par conséquent, le projet de ZAC de Champlain s'inscrit dans le respect des dispositions de la Loi Littoral.

2. Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

Le projet d'aménagement du secteur de Champlain repose sur une réflexion large portant sur le potentiel de développement futur de la Commune, tant sur le plan de l'habitat, que sur le plan des équipements, du tissu économique, etc. Dès 2012, le PLU a identifié le secteur de Champlain comme stratégique. En 2016, les études du « plan guide », menées sur l'ensemble du territoire communal, ont confirmé l'opportunité représentée par le secteur de Champlain pour amorcer le développement urbain futur de la Commune. Ces études ont abouti, en 2019, à la validation d'un périmètre correspondant aux besoins de l'opération d'aménagement pour les dix prochaines années.

> L'insertion d'un tel projet dans l'environnement urbain passe avant tout par la nature des aménagements qui sont prévus pour garantir son intégration architecturale et paysagère. Cela consiste en un parti d'aménagement paysager fort, mettant en valeur un cadre de vie propice au bien-être et au vivre ensemble : des coulées vertes généreuses en cœur de quartier, des ouvrages de gestion des pluies (noues et bassin) paysagers, des espaces plus intimes de convivialité et de nature, etc.

Cela consiste également en un parti architectural respectant à la fois le bâti traditionnel de la région et les enjeux de performance énergétique actuels.

Le parti paysager « public » sera conforté par des règles d'urbanisme incitant à la végétalisation des parties privatives ou préconisant des matériaux plus « naturels ». Des règles de « frontages » pourront également être édictées pour certains lots, afin de faire se confondre le paysage public et privé, pour un quartier plus maîtrisé et harmonieux. Enfin, pour les lots situés en frange de l'opération, des règles spécifiques pourront être émises sur les clôtures situées en fonds de lots afin d'assurer une transition plus douce entre l'espace urbanisé et l'espace agricole voisin.

Le futur Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC viendra préciser l'ensemble de ces règles.

Exemples d'ambiances architecturales :



La Jarrrie (17)



La Bernerie-en-Retz (44)



Rezé (44)

> Du point de vue de son environnement naturel, le projet a été retenu dans la mesure où il n'engendre pas d'impacts majeurs : les investigations faune-flore réalisées dans le cadre de l'examen environnemental au cas par cas ont permis de conclure à l'absence d'enjeu floristique et faunistique au sein du périmètre. Ce dernier n'est concerné par aucun inventaire, ni mesure de gestion ou de protection du milieu naturel, de type ZNIEFF, site Natura 2000, zone RAMSAR, réserve naturelle, etc. De même, les différents sondages de sols ont conclu à l'absence de zones humides sur le site.

A contrario, la mise en œuvre de la trame paysagère généreuse prévue par le projet permettra le développement et la préservation d'une biodiversité aujourd'hui peu présente sur le site.

- ⇒ Par conséquent, au regard de son environnement naturel et urbain, le projet de ZAC de Champlain a été retenu dans la mesure où :
- il s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, sur un secteur constituant une dent creuse importante au contact direct du centre-bourg ;
 - il s'accroche à l'urbanisation et au maillage routier existants, afin de garantir une cohérence urbaine à long terme ;
 - il garantit, via la procédure de ZAC, un aménagement progressif dans le temps, maîtrisant ainsi les incidences sur l'environnement et sur les terres agricoles. De ce point de vue, l'apport de polluants (eaux pluviales, eaux usées, déchets, etc.), ainsi que le flux routier généré, seront répartis dans le temps et permettront à la Commune de mieux en supporter les impacts ;
 - il intègre un volet paysager fort, visant à mettre en valeur les différentes identités paysagères composant le secteur et ses alentours, et à offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants ;
 - il ne remet pas en cause la qualité de la ressource en eau, ni des milieux naturels aquatiques. Les orientations de gestion des eaux pluviales projetées garantiront une prise en compte satisfaisante de la sensibilité des exutoires concernés par l'opération.
- ⇒ Les élus guatais ont souhaité mettre en œuvre une opération de grande qualité urbaine, paysagère et environnementale. La Zone d'Aménagement Concerté de Champlain contribue à organiser et à maîtriser le développement urbain à court terme de la Commune, tout en permettant une diversification de l'offre en logements sur le territoire.

Le projet est compatible avec les orientations du SCOT du Pays de Marennes-Oléron, ainsi qu'avec celles du Plan Local d'Urbanisme communal. Sa réalisation dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté est tout à fait adaptée au regard de son objet, de ses objectifs de sa durée de mise en œuvre.

