

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

Le 5 juillet 2016  
Thairé

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

Ça  
continue !

# 4

## réunions publiques

pour participer  
à l'élaboration  
du futur PLUi  
de l'Agglo

27 juin  
Bourgneuf  
Salle des fêtes  
18 h 00

5 juillet  
Thairé  
Salle des fêtes  
18 h 00

8 juillet  
Saint-Xandre  
L'Agora  
18 h 00

22 juin  
La Rochelle  
Forum des Pertuis  
18 h 30

Pour venir  
au Forum des Pertuis :

- > lignes de **bus Illico**  
(les Minimés-Verdun)
- > ou covoiturage sur  
[www.covoiturage.poitou-charentes.fr](http://www.covoiturage.poitou-charentes.fr)

Contact au :

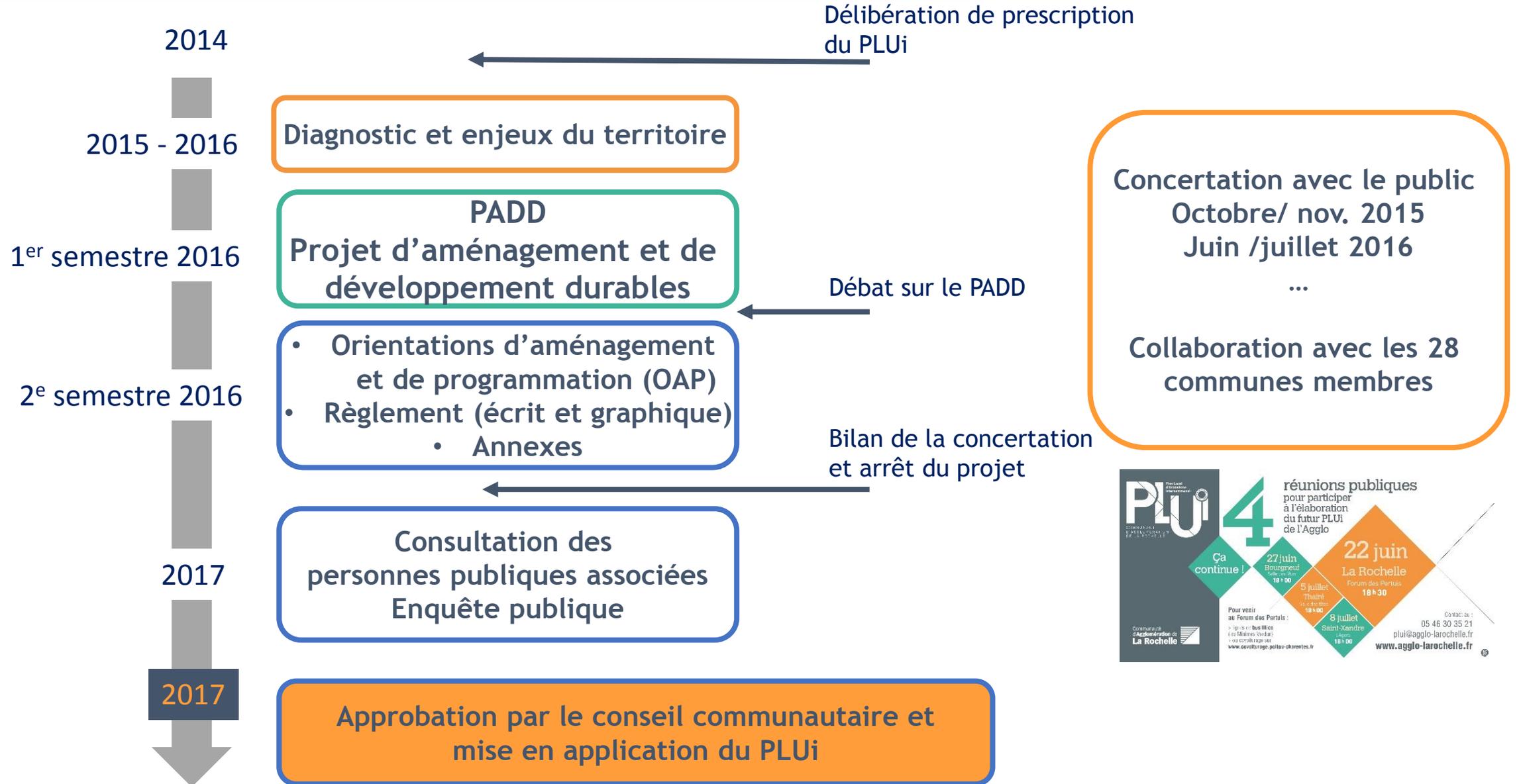
05 46 30 35 21

[plui@agglo-larochelle.fr](mailto:plui@agglo-larochelle.fr)

[www.agglo-larochelle.fr](http://www.agglo-larochelle.fr)

Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**





**PLUi 4** réunions publiques pour participer à l'élaboration du futur PLUi de l'Agglo

27 juin Bourgneuf 18h-20h

5 juillet Mareuil 18h-20h

8 juillet Saint-Xandre 18h-20h

22 juin La Rochelle Forum des Partis 18h-20h

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

www.conseilagglo-laroche.fr

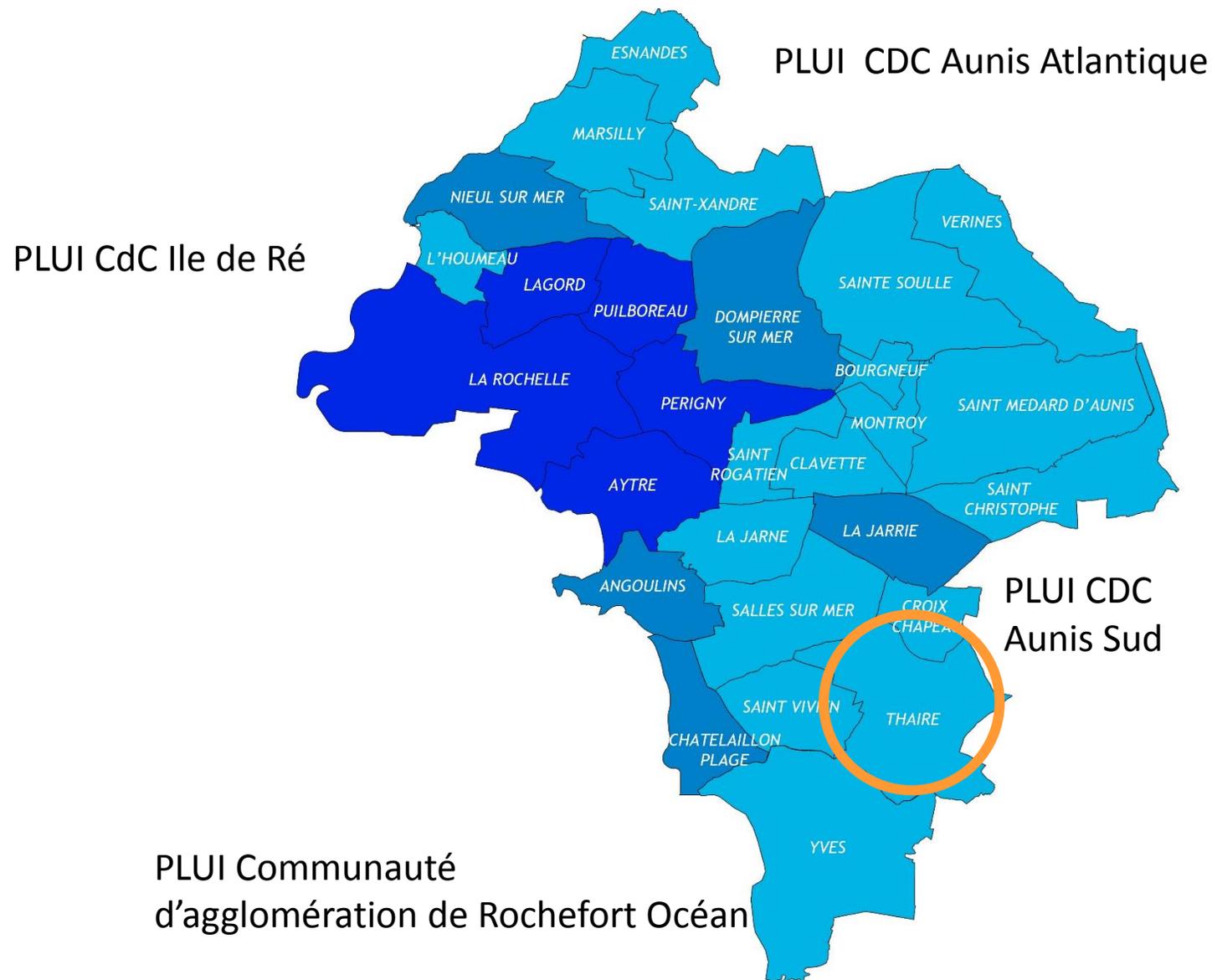
Contact : 05 46 30 35 21  
plui@agglo-laroche.fr  
www.agglo-laroche.fr

**28 communes**

**163 122 habitants**  
*(au 1<sup>er</sup> janvier 2015)*

**33 000 ha**

- Une unité urbaine centrale (5 communes)
- 4 pôles d'appui (dont un bi pôle)
  - La couronne périurbaine



# Le Projet d'aménagement et de développement durables

Le cadre  
réglementaire

La cop 21  
La loi SRU  
Le Grenelle de l'environnement  
La loi ALUR

Le SCOT  
Le Plan Climat Energie Territorial  
Le Programme Local de l'Habitat  
Les SAGE



**Le rapport de présentation**

**Le PADD**

des Orientations  
d'aménagement et de  
programmation

**Le règlement**

Des orientations  
politiques  
structurantes  
dans le temps et  
dans l'espace



1800 logements par an  
Fibre optique  
travailler  
Entrées de ville  
Un grand parc littoral  
Pistes cyclables  
habiter  
seniors  
proximité  
Gens du voyage  
arbres  
intimité  
Étalement urbain  
commerces  
intensité  
éoliennes  
bus  
centralités  
plage  
Parcs d'activités  
Logements sociaux  
jouer  
universités  
densité  
Parcours résidentiel  
commerces  
mer  
paysage  
stationnement  
Dents creuses  
emploi  
intensité  
Zone humide  
Energies renouvelables  
architectures  
tourisme  
jardins  
trains  
gares  
paysage  
Dents creuses  
mobilités  
identité  
Trame verte et bleue  
Haut débit  
eau  
Zones ostréicoles  
Qualité de vie  
Circuits courts  
Logements abordables  
Parking relais  
Jeunes actifs  
Se déplacer  
Grand port maritime  
Grands équipements  
architectures  
innovation  
Imperméabilisation des sols  
bruit



## 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.

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

1ère table ronde :  
*Faire le choix d'une  
agglomération qui développe  
son attractivité*

- L'agglo de La Rochelle fait partie des agglos les plus avantageées de l'arc atlantique, hors métropoles.
- Elle a de nombreux atouts, taille, qualité de vie
- Elle a la possibilité de tendre vers une croissance d'un autre type.

Elle peut aussi faire le choix de continuer ainsi en profitant de ses acquis (relative richesse des habitants, fort taux d'emplois publics, forte économie présente)

L'agglo est à la croisée des chemins en terme de développement.

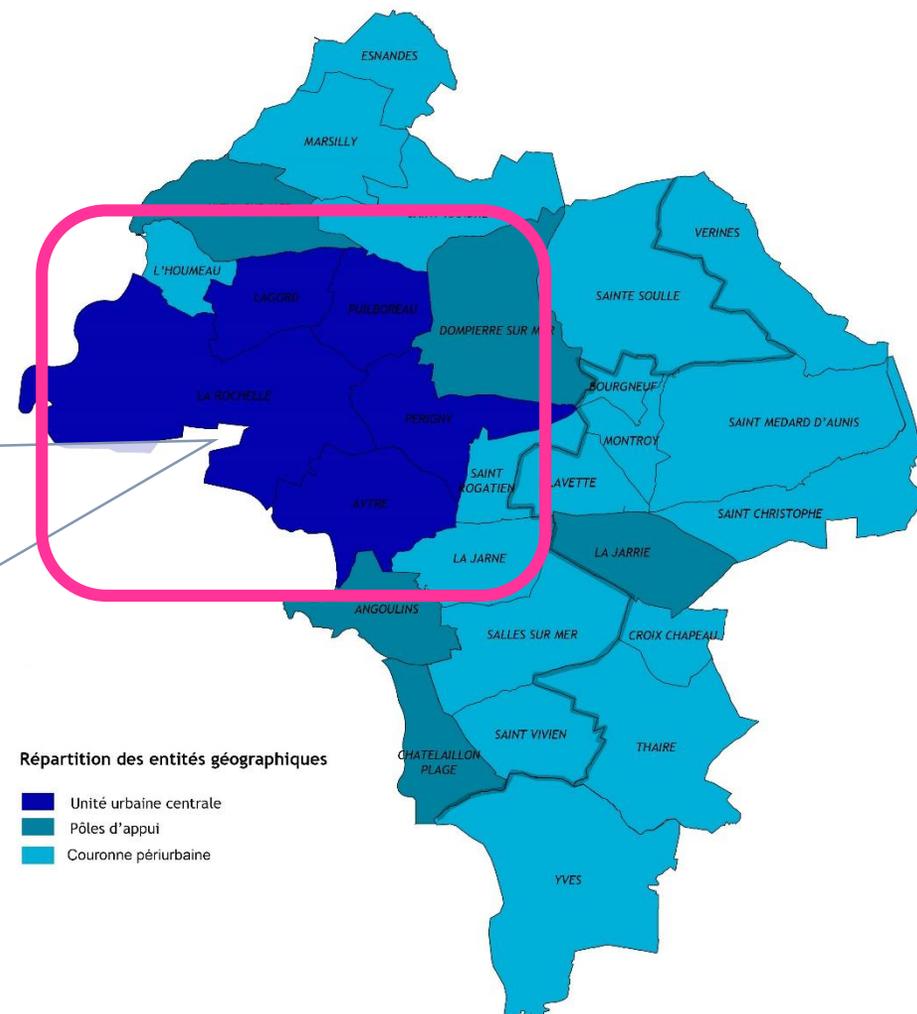
Mais cela représente un risque potentiel de « déclassement » et d'évolution vers une aggro moins dynamique

Elle doit faire un choix

Les élus ont fait le choix de miser sur un développement important de l'agglo

C'est faire le pari de :

- Renforcer la centralité et le rôle de l'unité urbaine centrale
- Rattraper la croissance démographique de l'aire urbaine : **0,8 %**
- Miser sur des transports et un système routier efficaces et le haut débit
- Mettre en œuvre les conditions pour créer de l'emploi



**Consommation  
annoncée d'espaces  
agricoles**

Un scénario ambitieux et vertueux en terme de renouvellement urbain car plus de la moitié des développements se fera dans l'enveloppe urbaine existante



- Le gisement brut en intensification : 3 280 ha de parcelles bâties
- 280 ha de friches, dents creuses ...

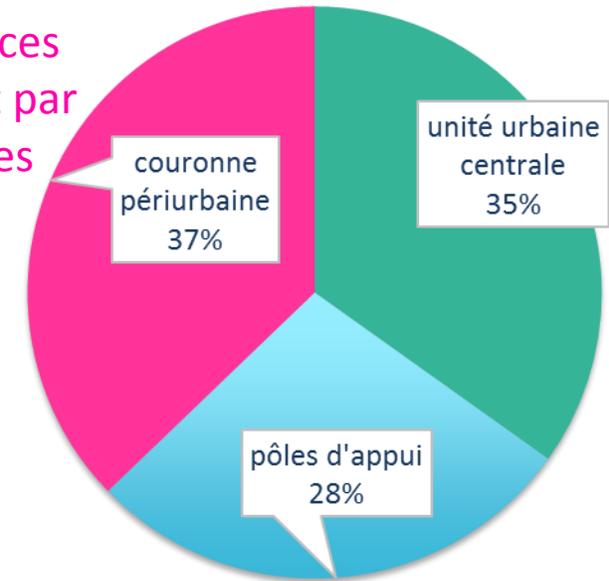
**220 ha  
Pour l'habitat**

**220 ha**  
Prévus par le SCOT

**80 ha  
Pour l'activité**

**220 ha**  
Prévus par le SCOT

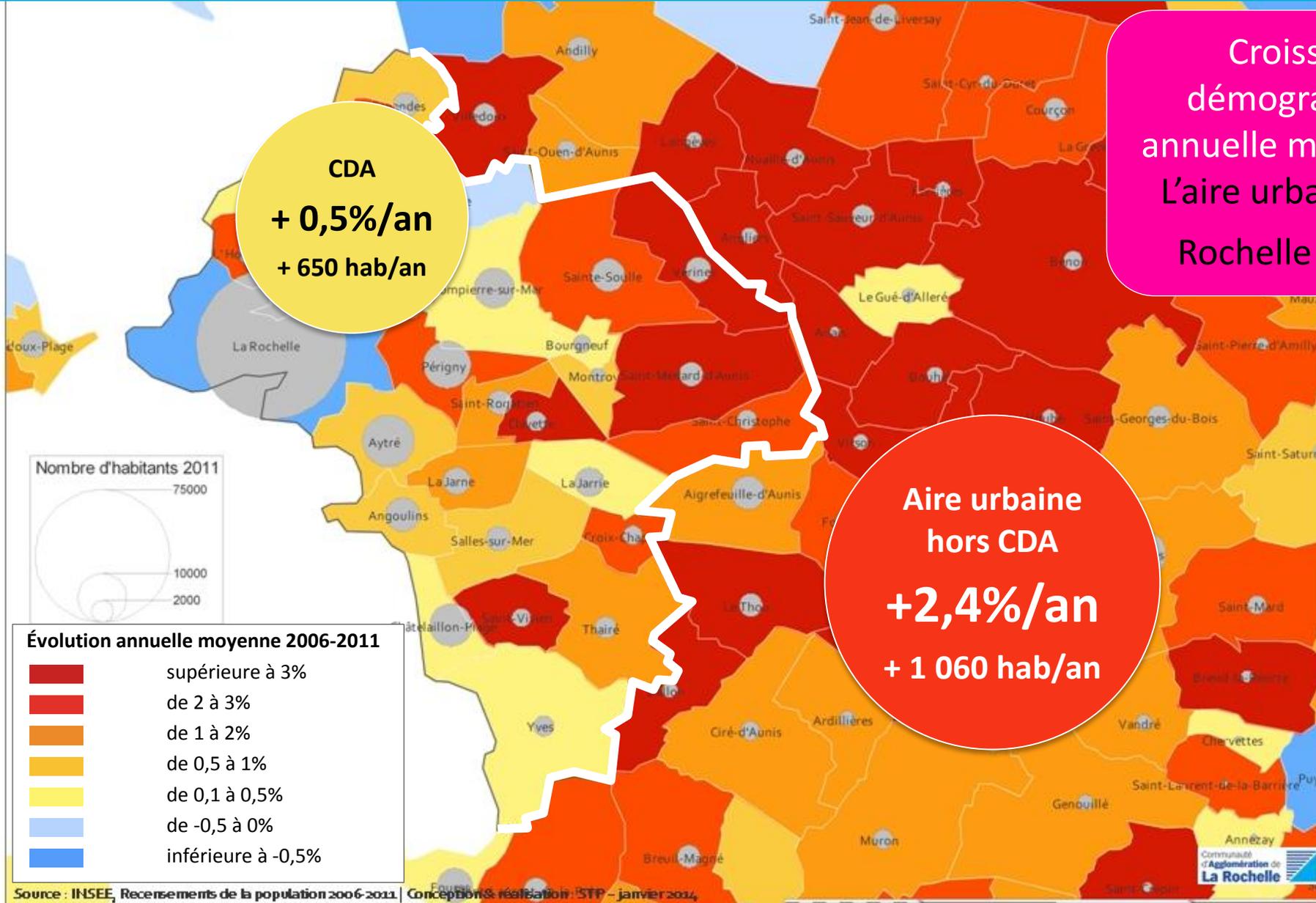
Répartition de la  
consommation d'espaces  
agricoles pour l'habitat par  
familles de communes

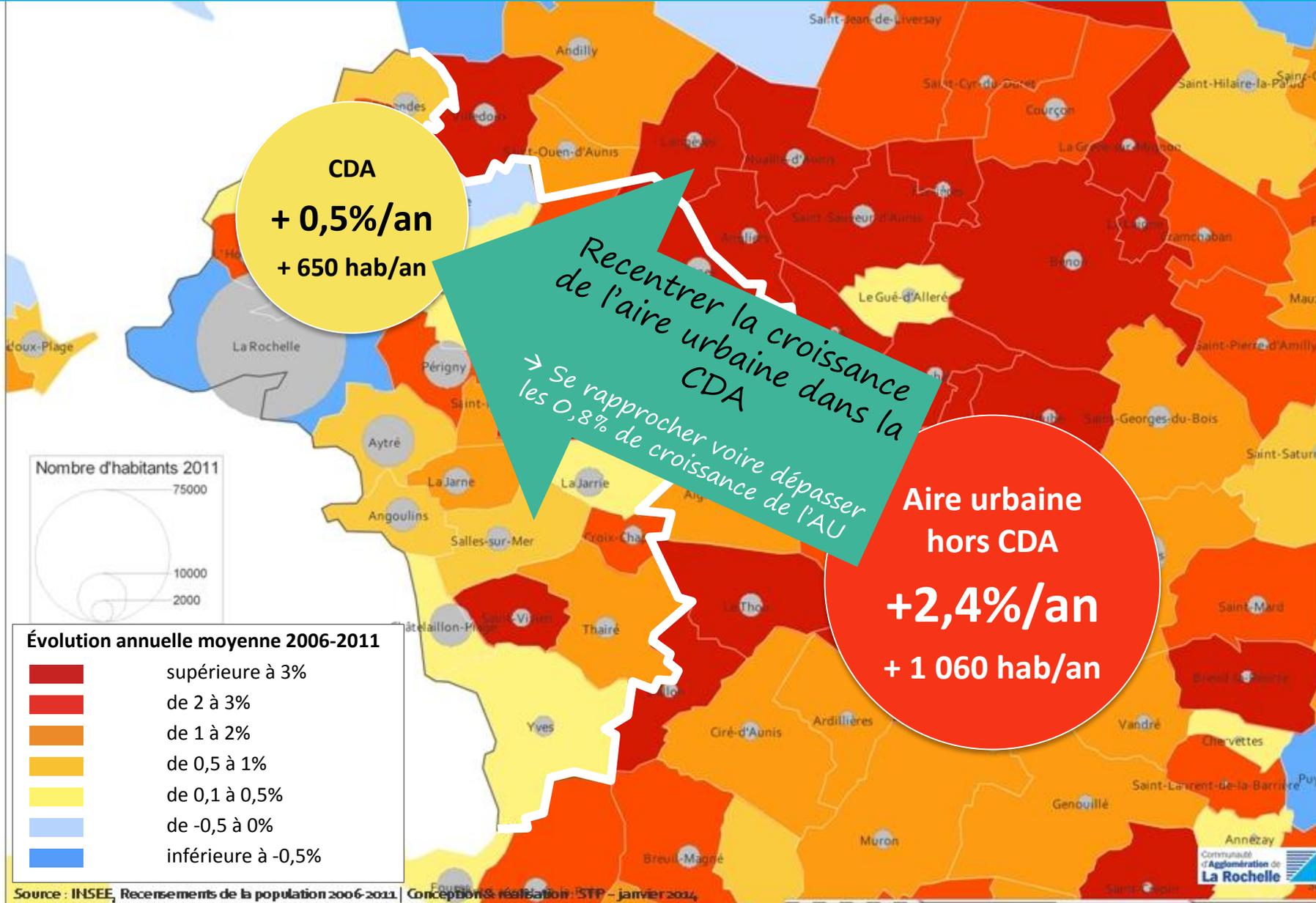


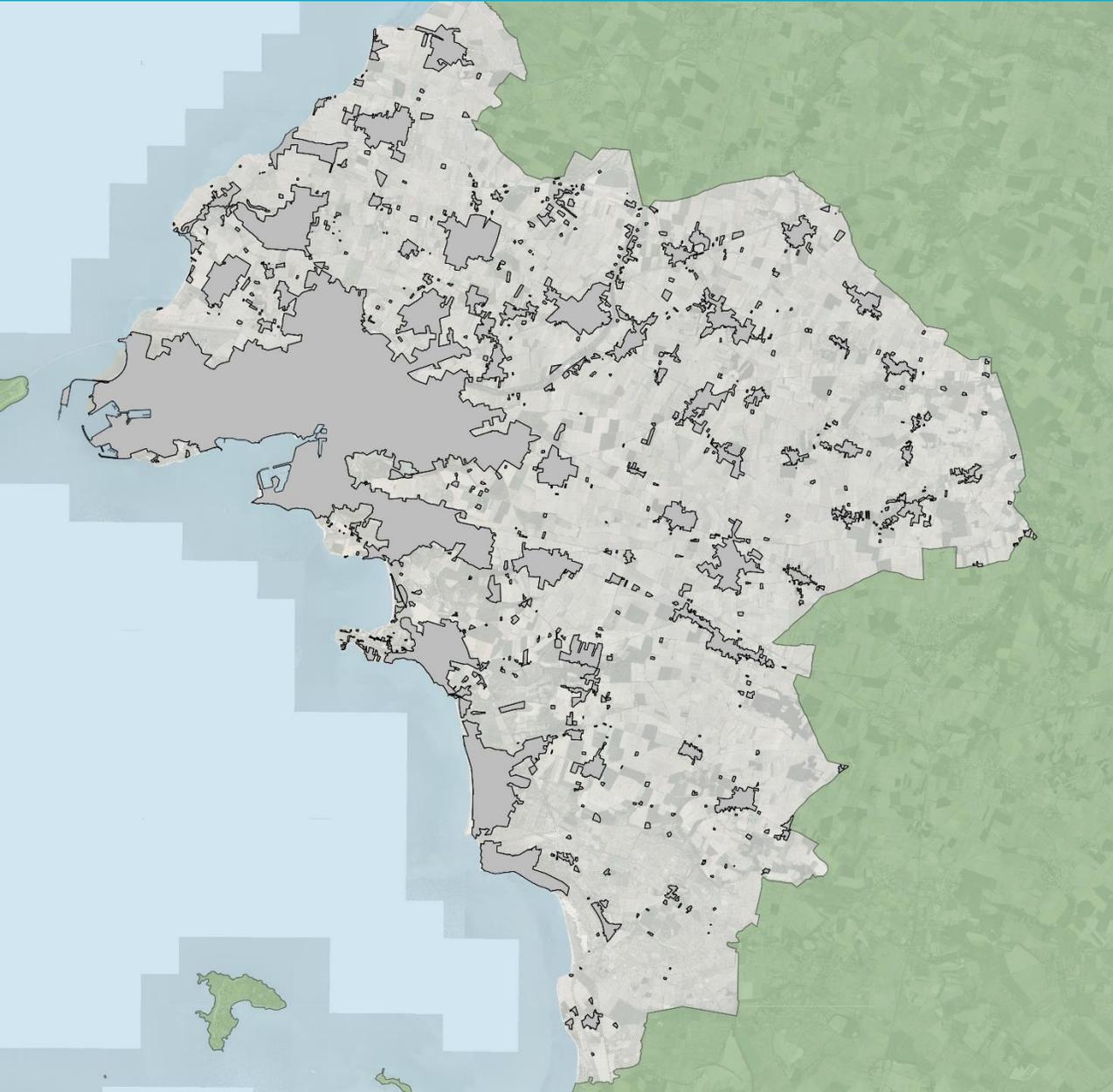
■ unité urbaine centrale

■ pôles d'appui

■ couronne périurbaine





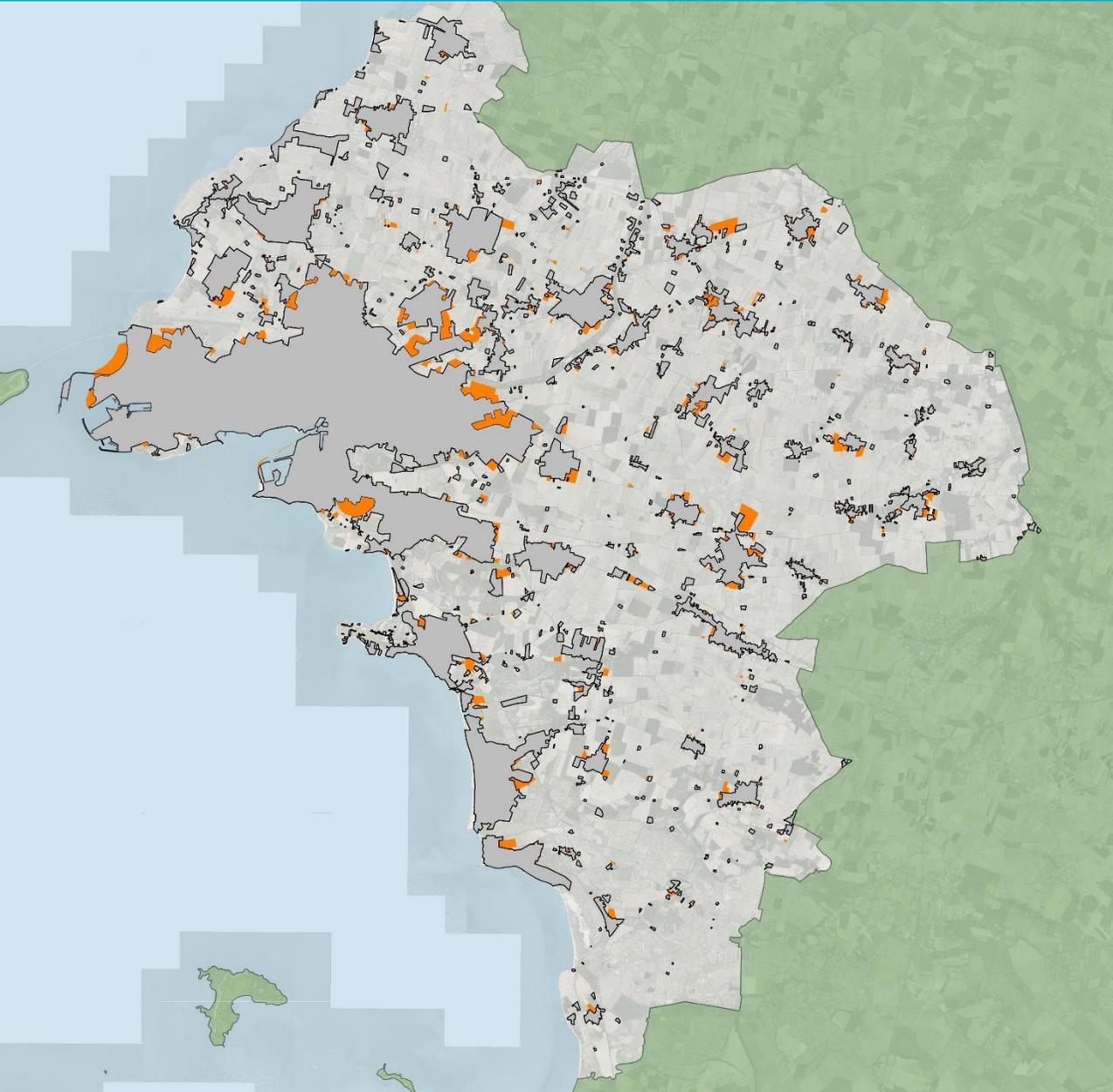


**La zone urbaine en 2003**

**Superficie totale de l'agglo : 33 752 ha**

**la zone grise représente 7400 ha**

**C'est 22% de notre territoire**



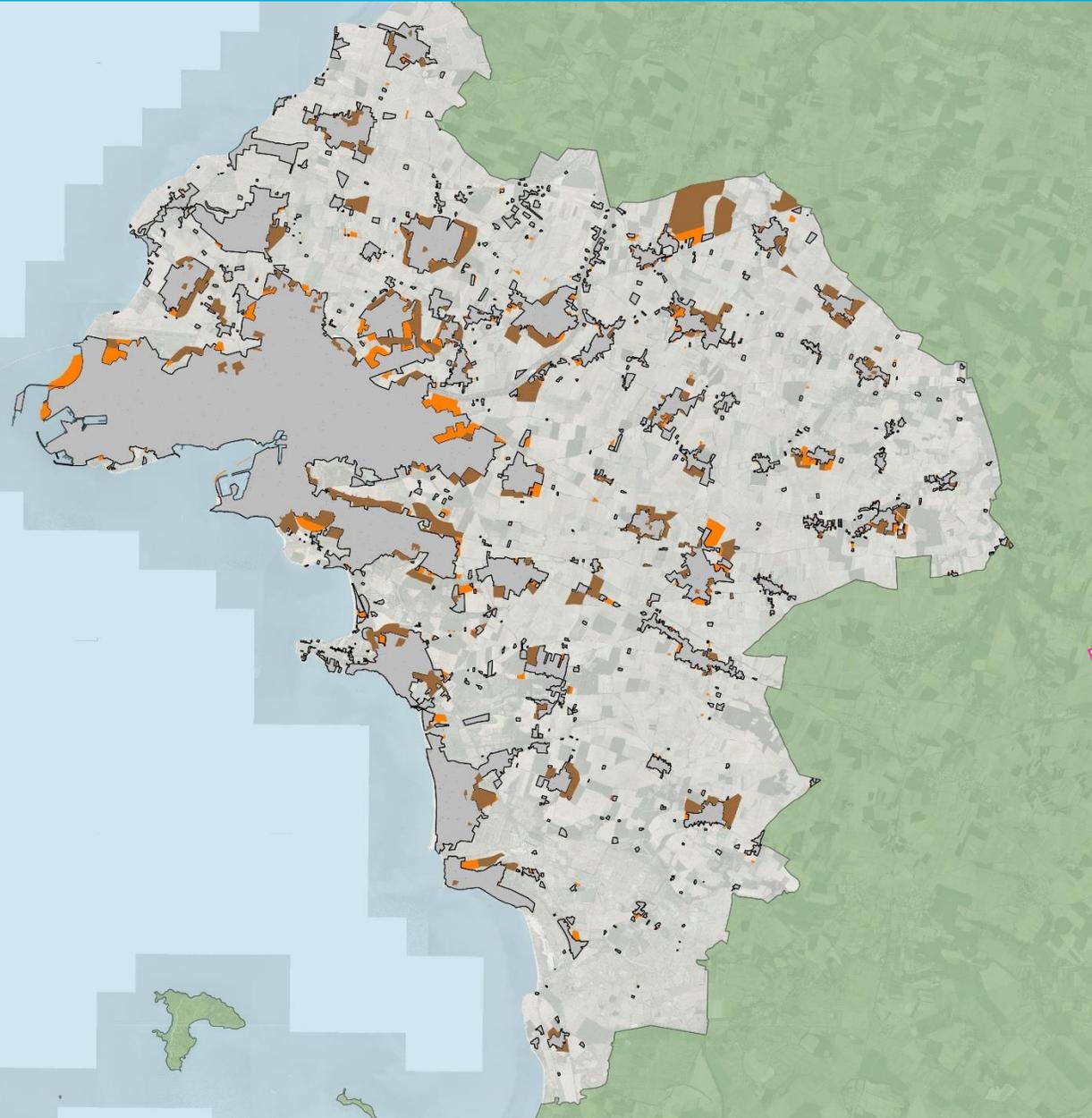
**La zone urbaine en 2013**

**Superficie totale de l'agglo : 33 752 ha**

**la zone grise représente 8700 ha**

**Elle a augmenté de 8,8 %**

**C'est donc + 650 ha agricoles et naturels qui ont été consommés en 10 ans**



**La zone urbaine en 2035**

**Superficie totale de l'agglomération : 33 752 ha**

**Si nous ne modifions pas notre modèle, ce seraient 1500 ha de plus qui seraient retirés à l'espace agricole.**

*Quelles  
dynamiques  
souhaite-t-on  
infléchir dans les  
10 années à venir ?*



*Combien faut-il construire de logements chaque année pour maintenir la population de la CDA à l'équilibre ?*

*Période 2007-2012*

**A = Renouvellement du parc**

Destruction de lgts existants, divisions, transformations, changement d'usage ...

**250 lgts/an**

**B = Variation des résidences secondaires et logements vacants**

**400 lgts/an**

**C = Evolution des ménages**

Vieillessement, séparations, départ des enfants du foyer ...

**550 lgts/an**

Point d'équilibre de la  
CDA

**1200**  
lgts/an

## L'objectif de l'agglo :

- Inverser la tendance démographique
- Refaire gagner des habitants à la Rochelle,
- Encourager la reprise observée dans les communes de l'unité urbaine centrale
- Dépasser le point d'équilibre

C'est un effort important pour l'unité urbaine centrale

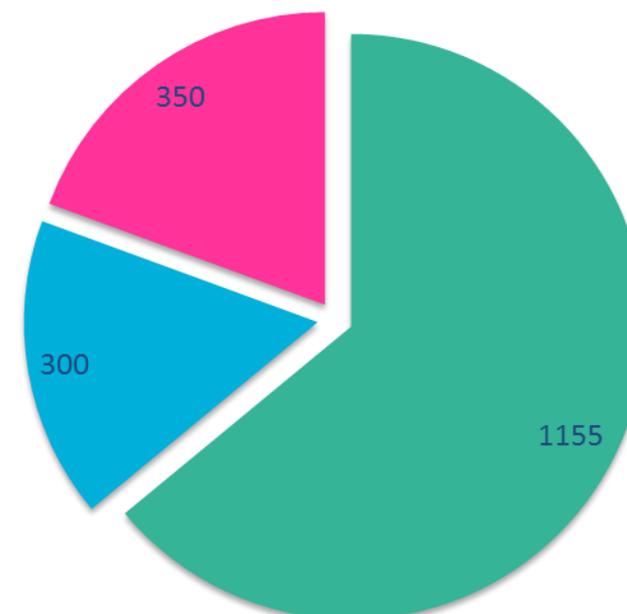
Un point d'équilibre à 1200 logts/ an

Produire 1800 logements / an

Accueillir 1400 habitants / an

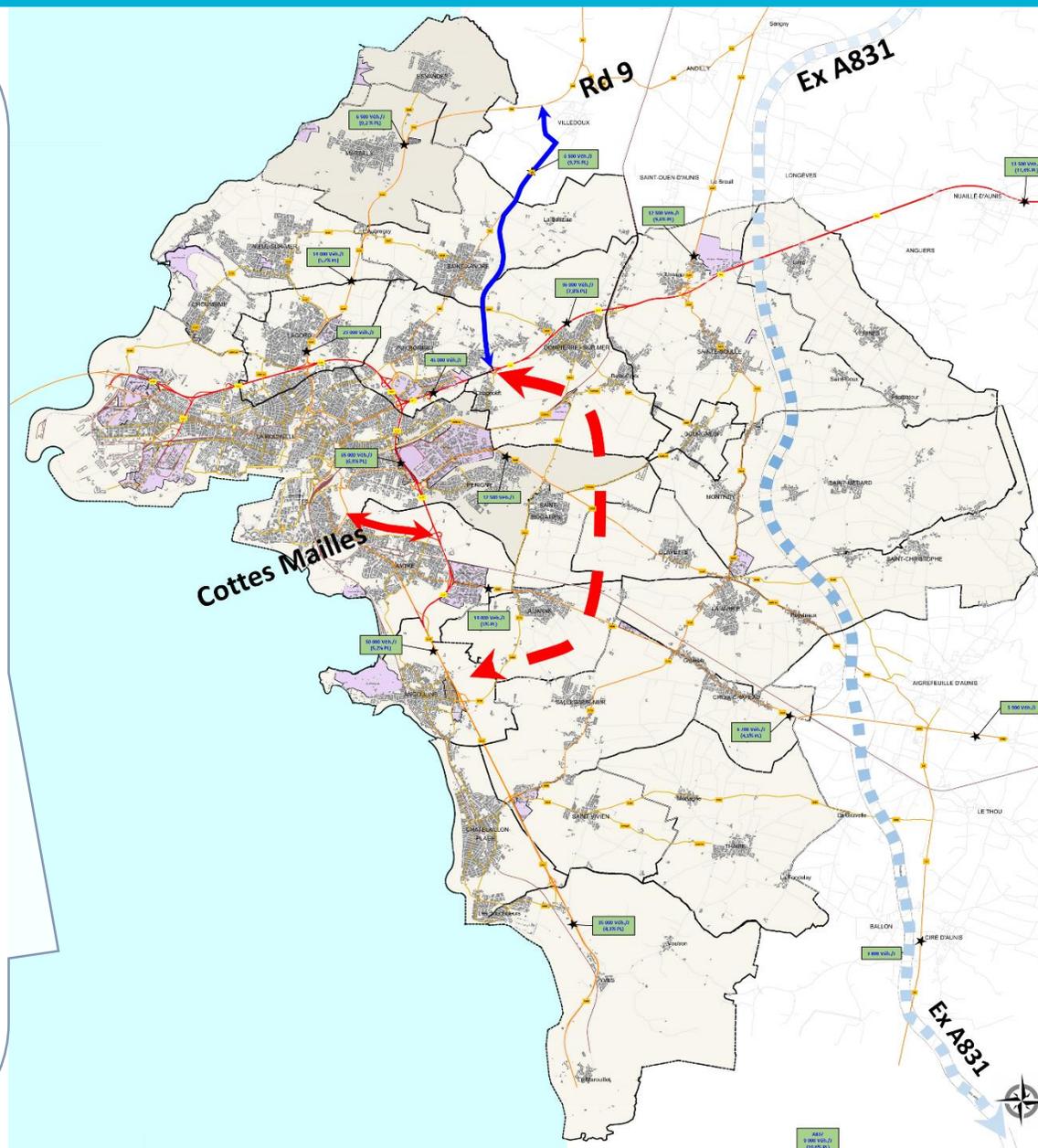
Une croissance moyenne de 0,8 %

Répartition des productions de logements / an par famille de commune



Pour atteindre ses objectifs de développement, l'agglomération doit disposer d'un système routier performant et a minima assurer la fluidité nécessaire au bon fonctionnement :

- Des villes et des villages parcourus par des axes de transport toujours plus fréquentés
- Des parcs d'activités actuels et futurs
- Du grand port maritime
- Des entreprises
- Du tourisme
- Des circulations agricoles



Quelle alternative à l'A 831 ?

La rd 9

Réserve foncière pour un nouvel axe ferroviaire desservant le Grand Port Maritime

Le développement de 3 nouvelles lignes de bus performantes de type Illico : un bus toutes les 10/15 minutes de 7h00 à 20h00

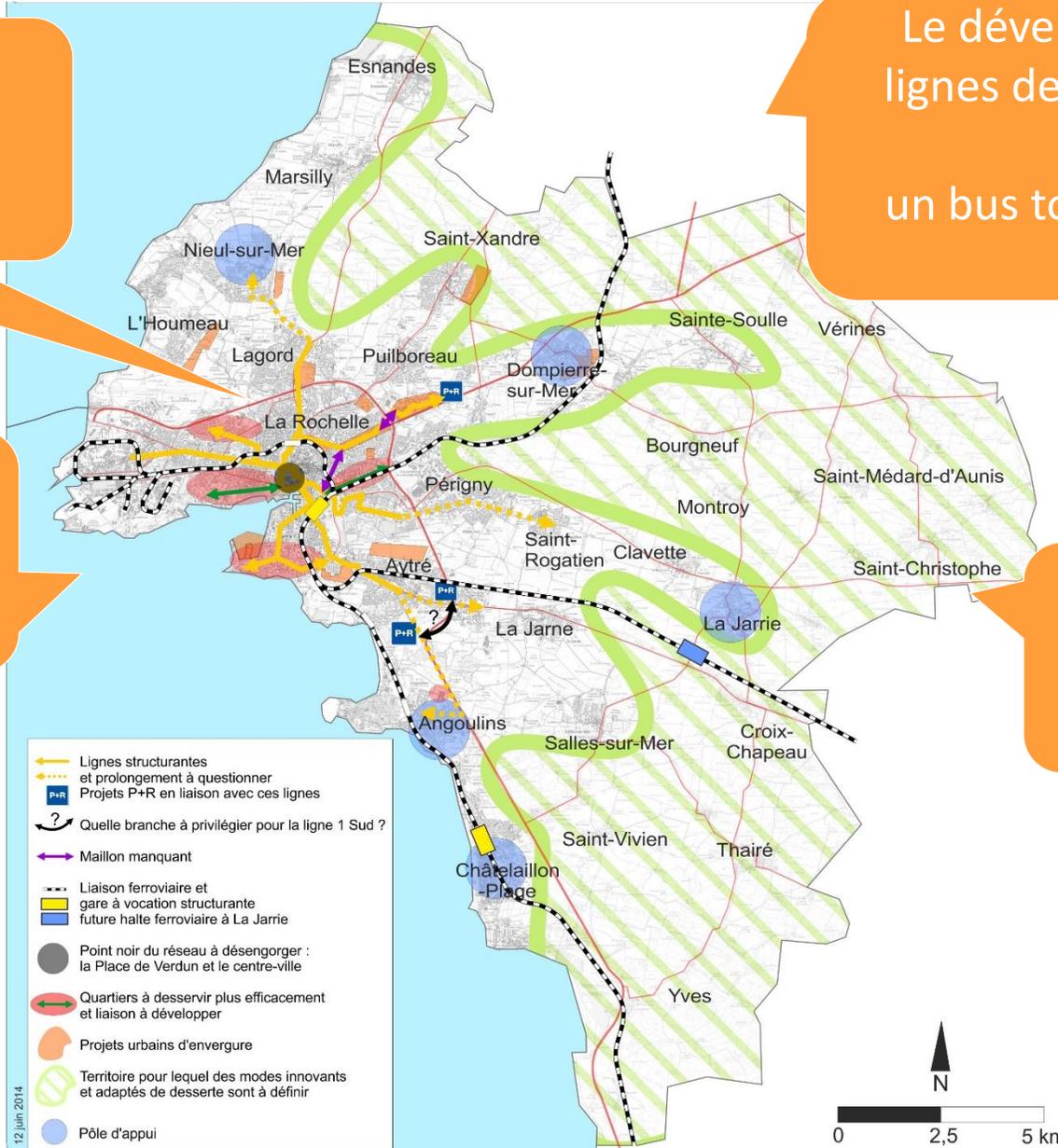
Un Pôle d'Echange Multimodal interface du transport public

Des parc-relais pour une offre alternative de mobilité

De nouvelles haltes ferroviaires sur le territoire

3 sites potentiels

3 à 4 équipements à l'étude



**L'objectif de l'agglo : Mettre en cohérence l'offre foncière et immobilière de la CDA avec la demande des entreprises**

Pour développer les **entreprises existantes** & capter de **nouvelles entreprises**, notre territoire doit être en capacité d'offrir en **permanence** un **stock significatif de foncier économique** ( 5 ans = 50 ha)

- bien **réparti** sur le territoire à 28 communes
- **diversifié** pour répondre aux différents secteurs d'activité
- Aménagé dans une logique de **densification** (consommation foncière maîtrisée)
- Identifier les « **dents creuses** » dans les parcs d'activités et en faciliter la commercialisation

Un rythme de commercialisation équivalent à 8 ha/ an

Un stock disponible de 38 ha

1200 ha de surfaces de parcs existantes

limiter le stock de m2 tertiaires :

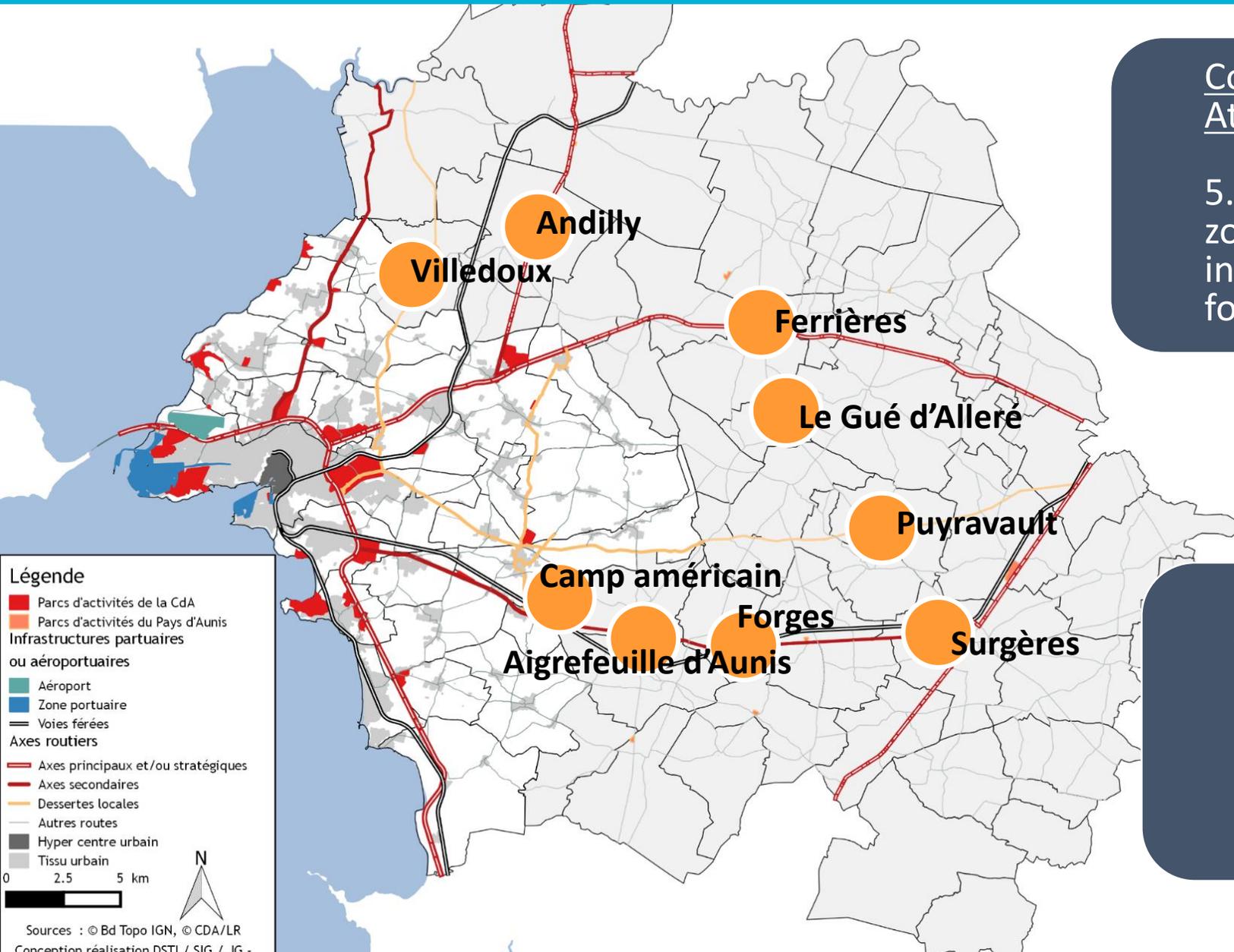
- cibler leur développement autour de sites stratégiques
- recycler le foncier et les m2 tertiaires

## Les principes d'action pour le maintien des équilibres :

- Poursuivre le **maillage territorial**, maintenir & conforter la **diversité sectorielle** de l'offre
- Conforter les **parcs majeurs**, situés sur **les axes structurants**, faciles d'accès et visibles, ayant une fonction et une vocation identifiée au-delà du territoire de l'agglomération
- Recentrer des Parcs d'Activités autour de **nouveaux axes de communication** notamment liaison(s) sud Vendée, nouvelles liaisons départementales.
- Renforcer la **complémentarité des parcs d'activités** de la CDA mais également avec les **territoires voisins**, et à l'échelle **métropolitaine**.



**Le haut débit : toutes les zones seront raccordées ou raccordables d'ici 2020<sup>5</sup>**



Communauté de Communes Aunis Atlantique :

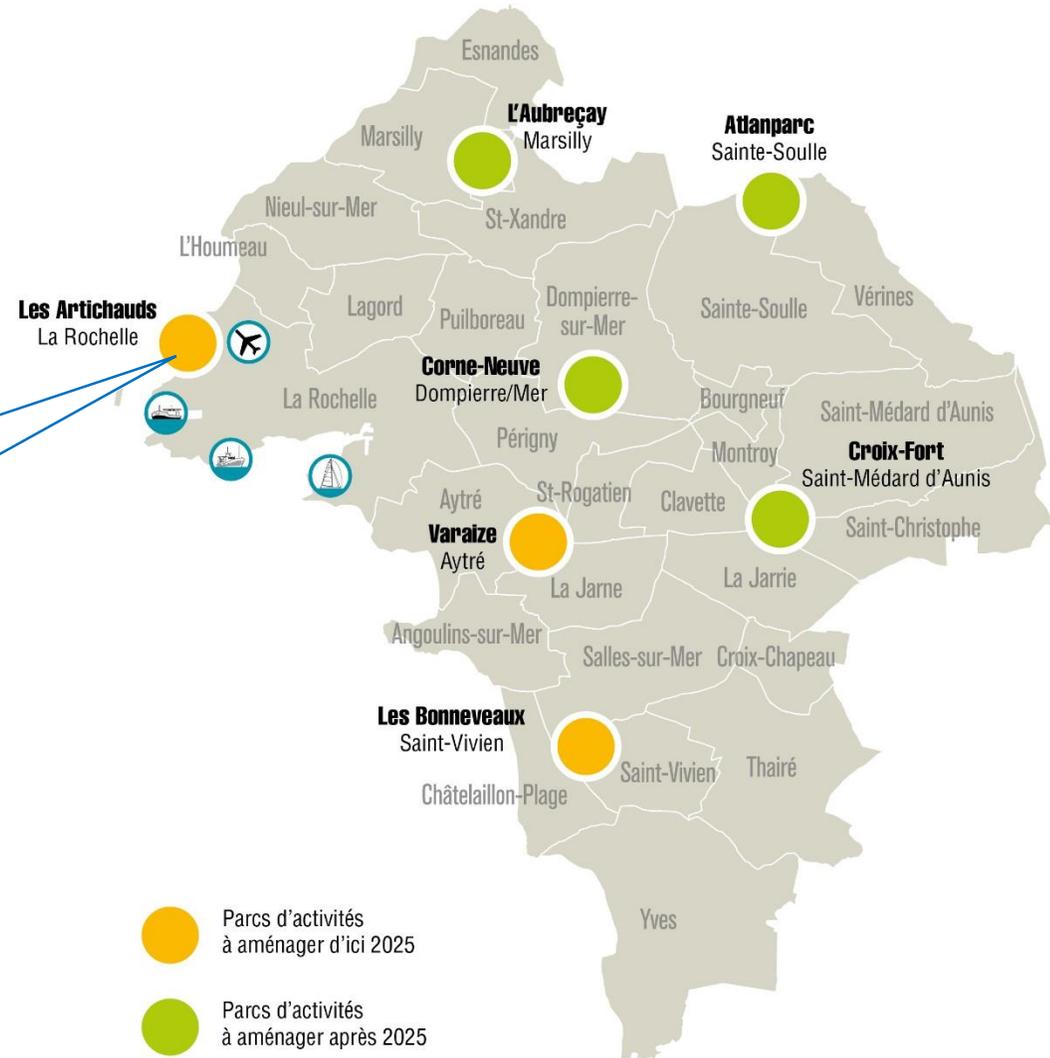
5.5 ha disponibles principalement en zones mixtes artisanales et industrielles - 18 ha de réserve foncière pour le commerce

Communauté de communes Aunis Sud :

26 ha disponibles répartis principalement sur deux sites (Surgères et Aigrefeuille d'Aunis)

**L'objectif de l'agglo : Extension de sept parcs d'activités situés sur des sites stratégiques sur +/- 80 ha d'ici 2025 et 87 ha au delà**

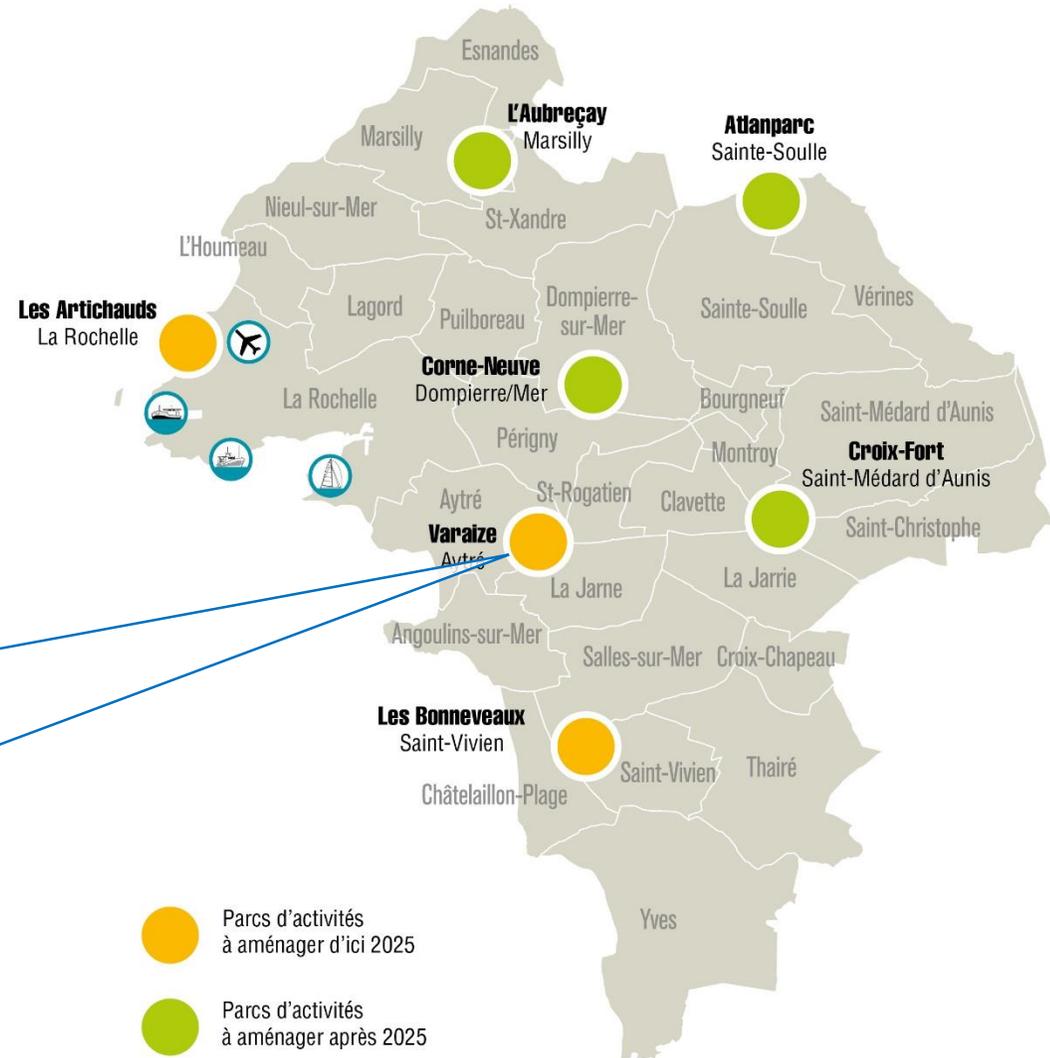
Axe Nord Ouest : Extension du Parc d'activités des Rivauds Nord à La Rochelle lieudit « **Les Artichauds** » sur 30 ha  
 → *activités en lien avec la filière maritime et petite production*



**L'objectif de l'agglo : Extension de sept parcs d'activités situés sur des sites stratégiques sur +/- 80 ha d'ici 2025 et 87 ha au delà**

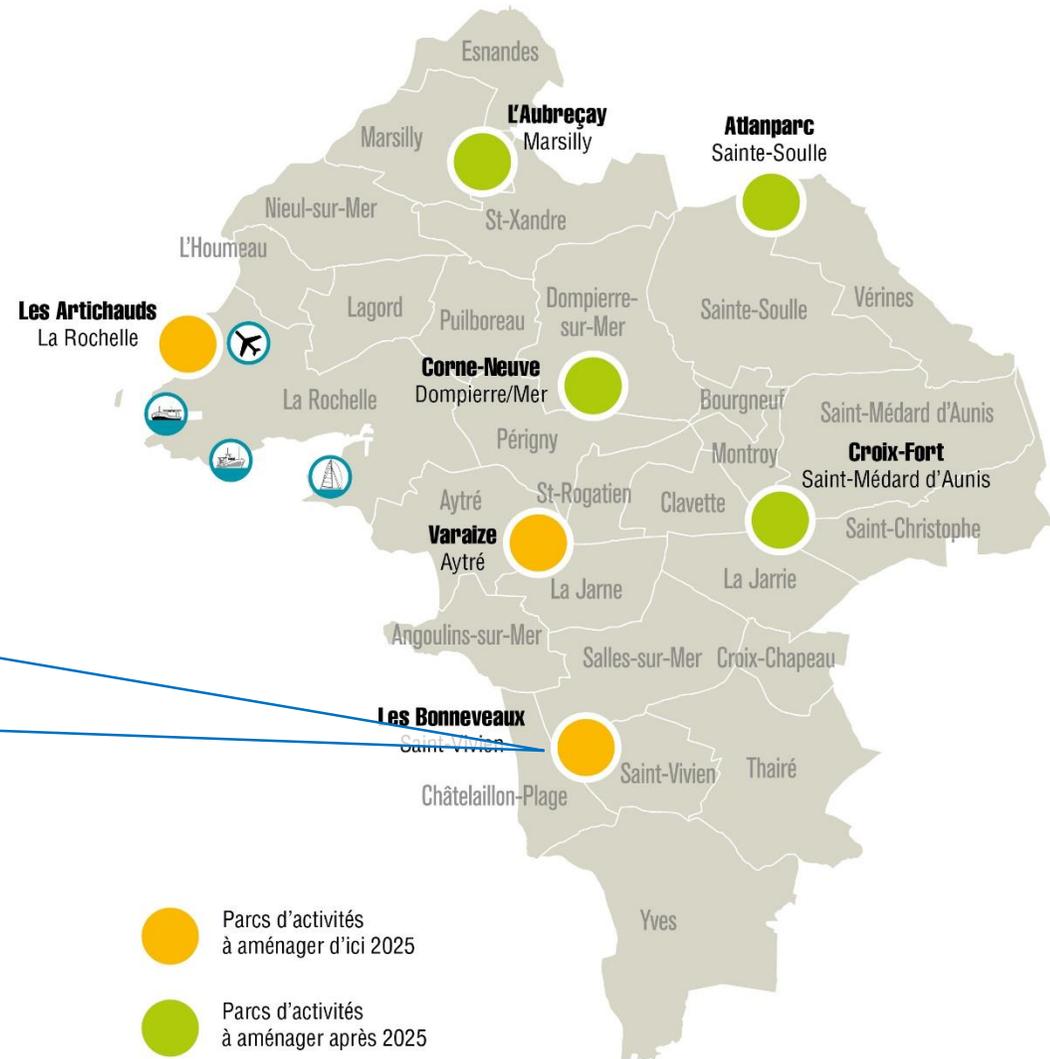
Axe Est/Sud Est : Extension du parc de Belle Aire Nord à Aytré sur le site de **Varaize** : 40 ha

*Entreprises artisanales, de services (dont activités sportives et loisirs), de commerce de gros et projets atypiques.*



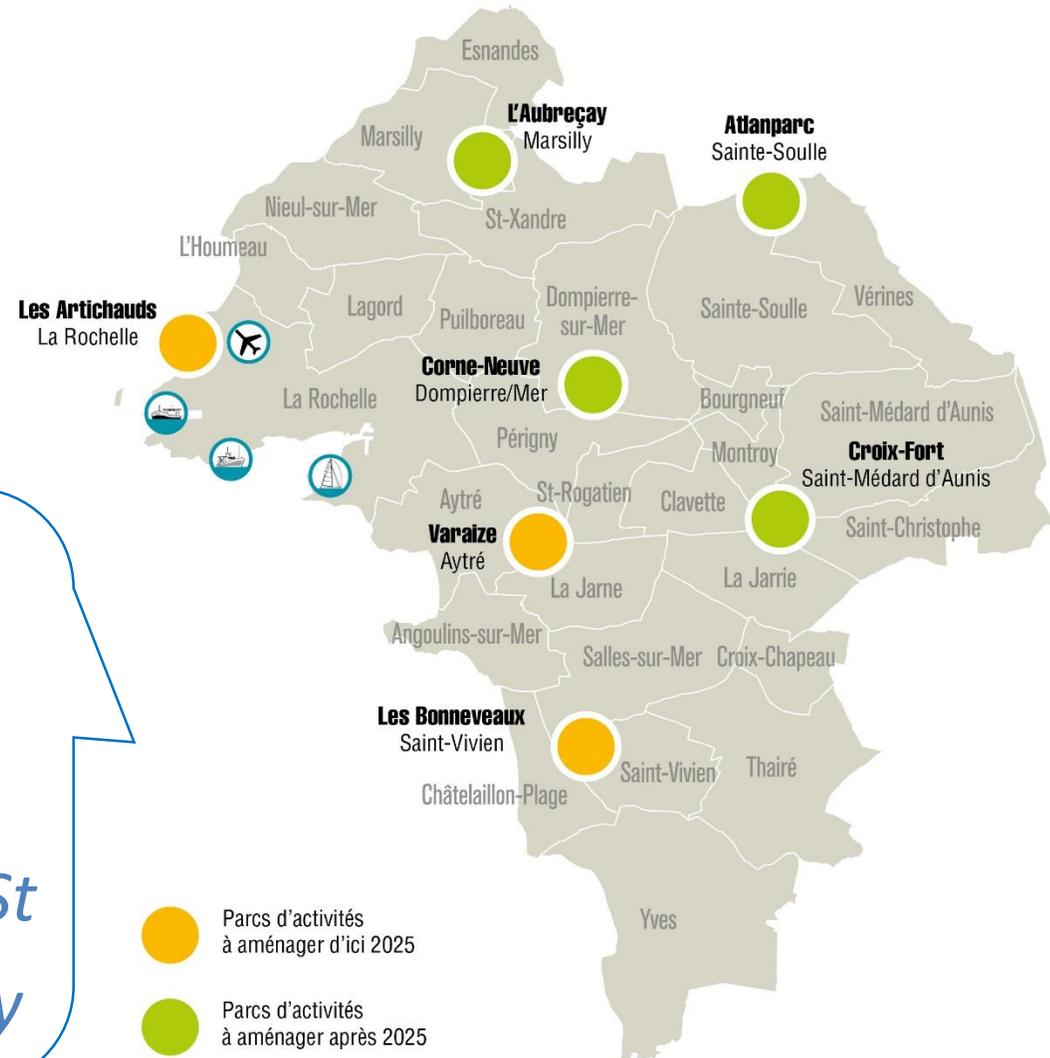
**L'objectif de l'agglo : Extension de sept parcs d'activités situés sur des sites stratégiques sur +/- 80 ha d'ici 2025 et 87 ha au delà**

Axe Sud : Extension du Parc d'activités des **Bonneveaux** à St Vivien sur 10 ha  
→ *Entreprises artisanales*



L'objectif de l'agglo : Extension de quatre parcs d'activités situés sur des sites stratégiques sur +/- 87 ha après 2025

- *L'Aubrecay - Marsilly*
- *Atlanparc Sainte – Soulle*
- *Corne Neuve - Dompierre sur Mer*
- *Croix-Fort - St Christophe, St Médard d'Aunis, Clavette, Montroy*

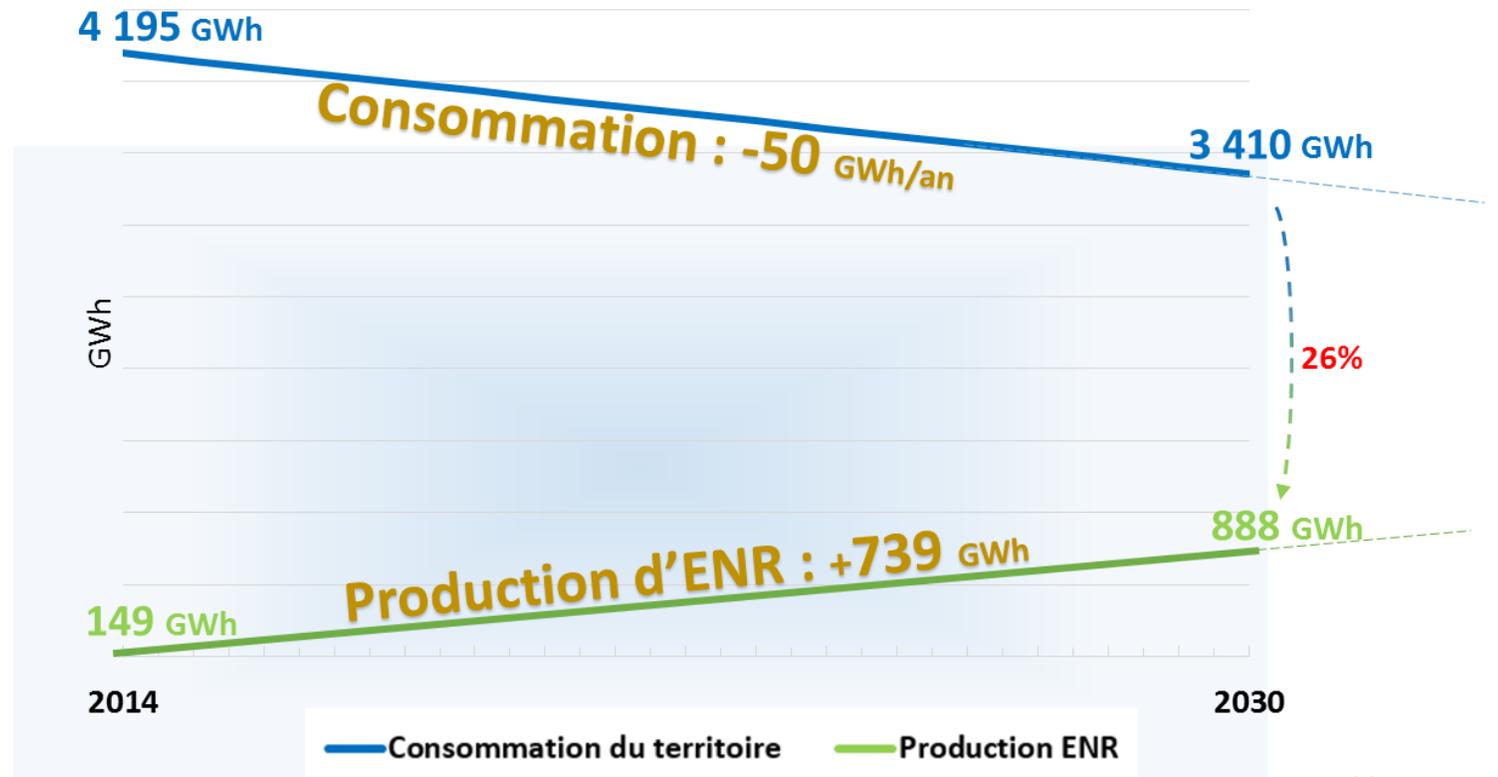
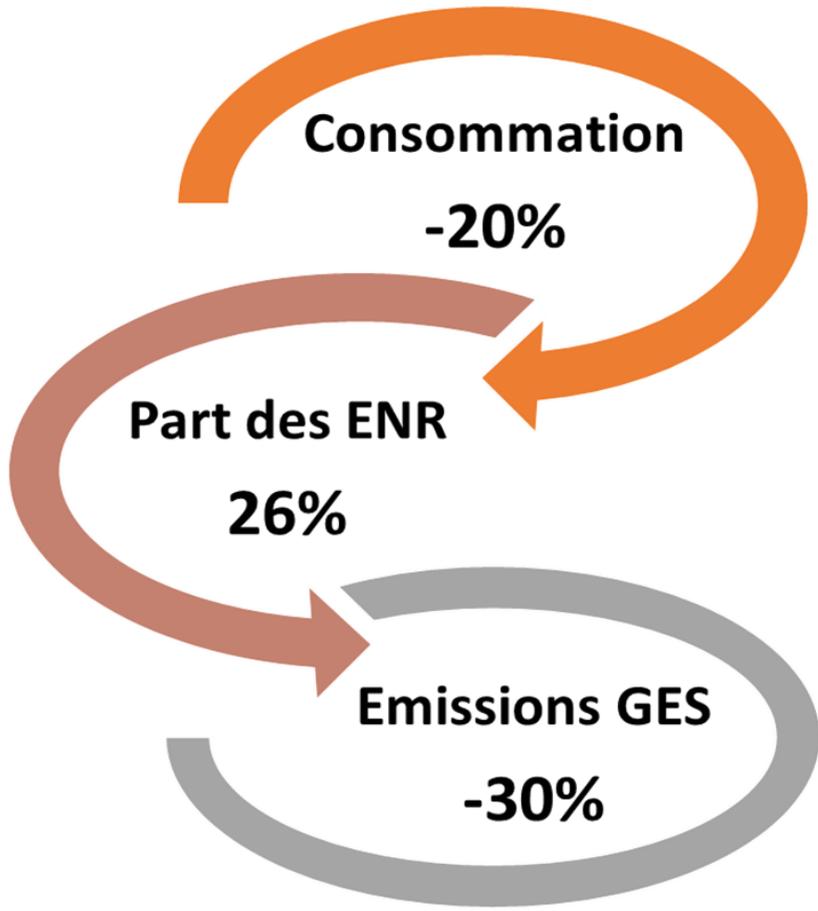


# 2ème table ronde : *Renforcer la qualité de vie*

## Les objectifs climat-énergie de la CdA à l'horizon 2030

Des efforts à consentir dès maintenant pour :

- Réduire les consommations du territoire
- Développer les énergies renouvelables



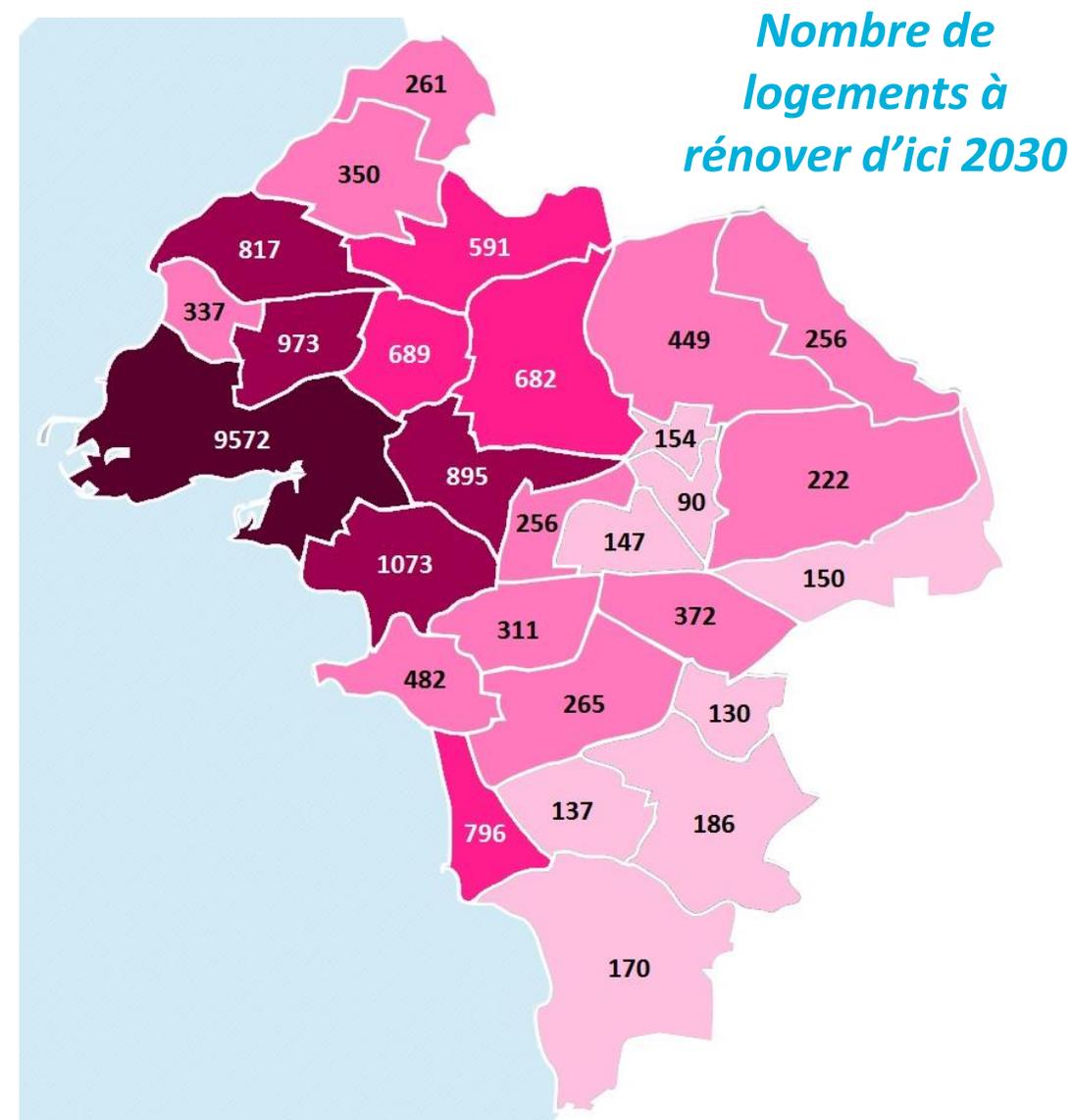
## L'objectifs de l'agglomération :

**Habitat** : Réduire de 16% la consommation d'énergie du secteur résidentiel d'ici **2030**

- Rénover chaque année 2,5% du parc, soit **1500 à 2000 logements** par an (contre environ 500 aujourd'hui)
- Inciter à des rénovations performantes (gain de consommation de 25% minimum)

**Tertiaire** : Réduire de **18%** la consommation d'énergie des bâtiments d'ici 2030

Rénover chaque année 100 000 m<sup>2</sup> de locaux



**L'objectifs de l'agglo en matière de Mobilité : réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2030**

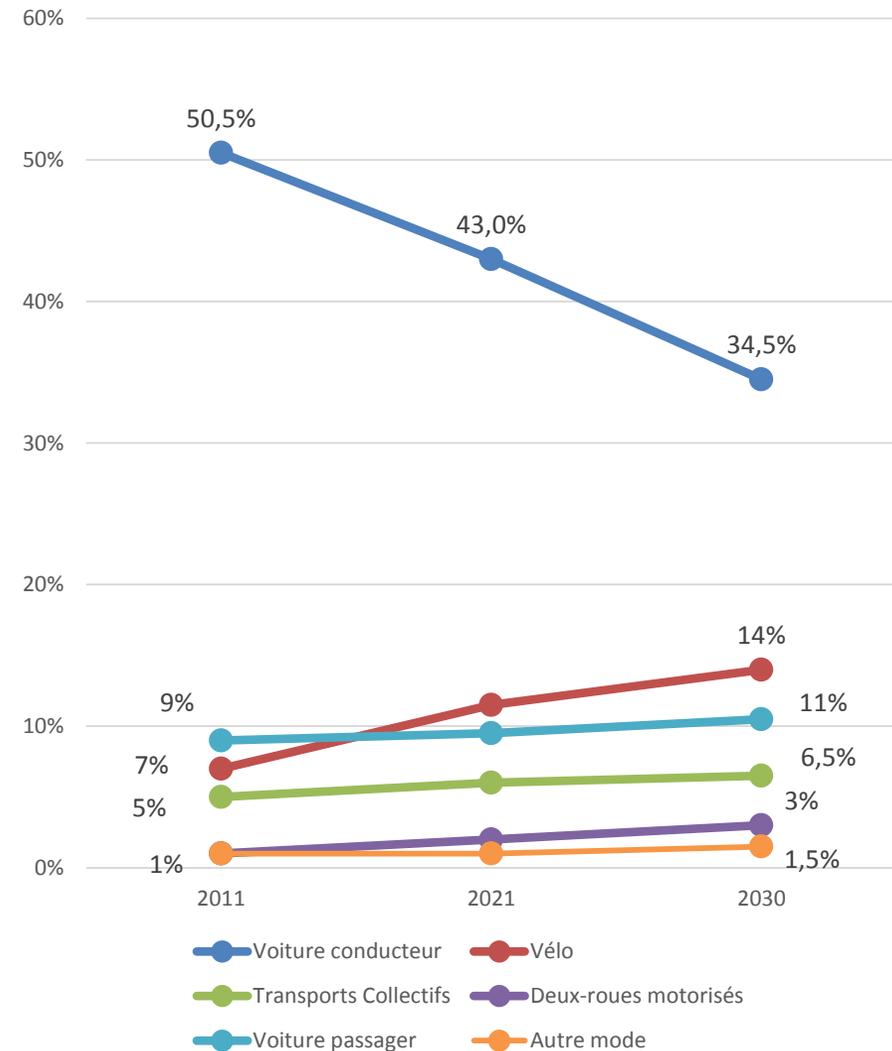
Travailler sur les trajets courts (effectués en voiture)

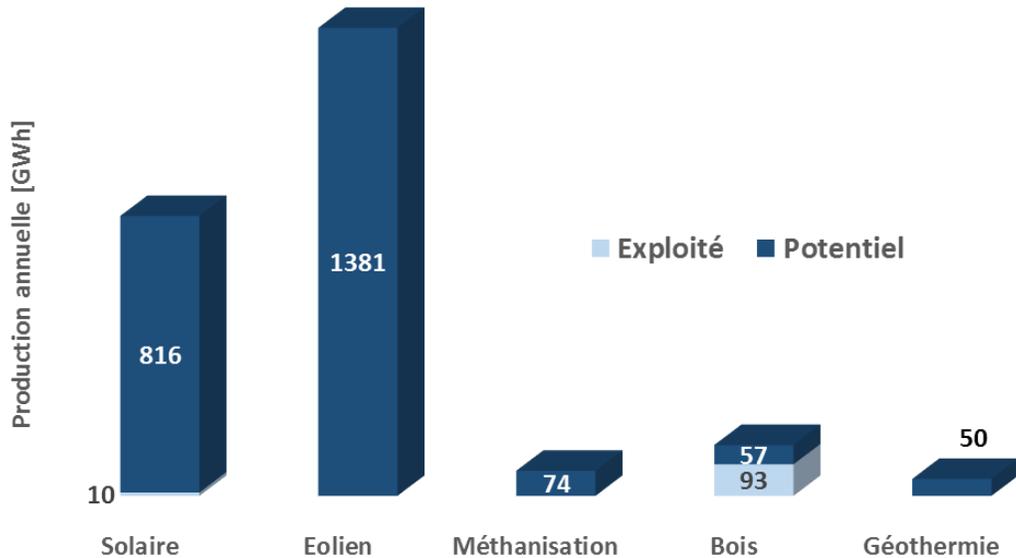
Encourager les déplacements à vélo

Etre présent sur les nouveaux modes, les nouvelles motorisations

Sécuriser le piéton

Objectifs d'évolution des modes de se déplacer



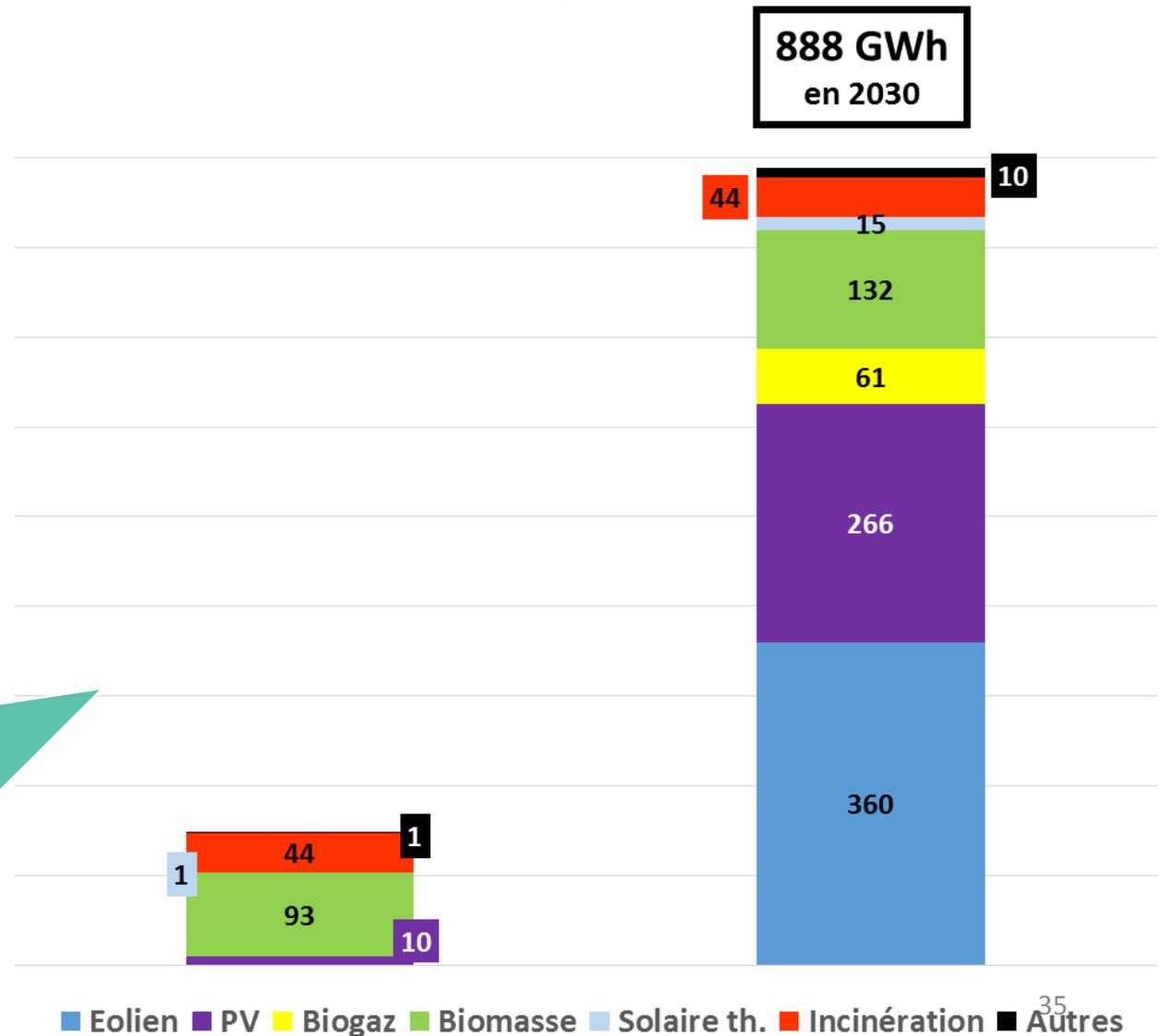


## Principaux gisements d'ENR sur la CdA

Photovoltaïque et éolien représentent :

- 90% du potentiel ENR local
- 70% de la production ENR projetée en 2030

## Scénario 2030 de production d'ENR



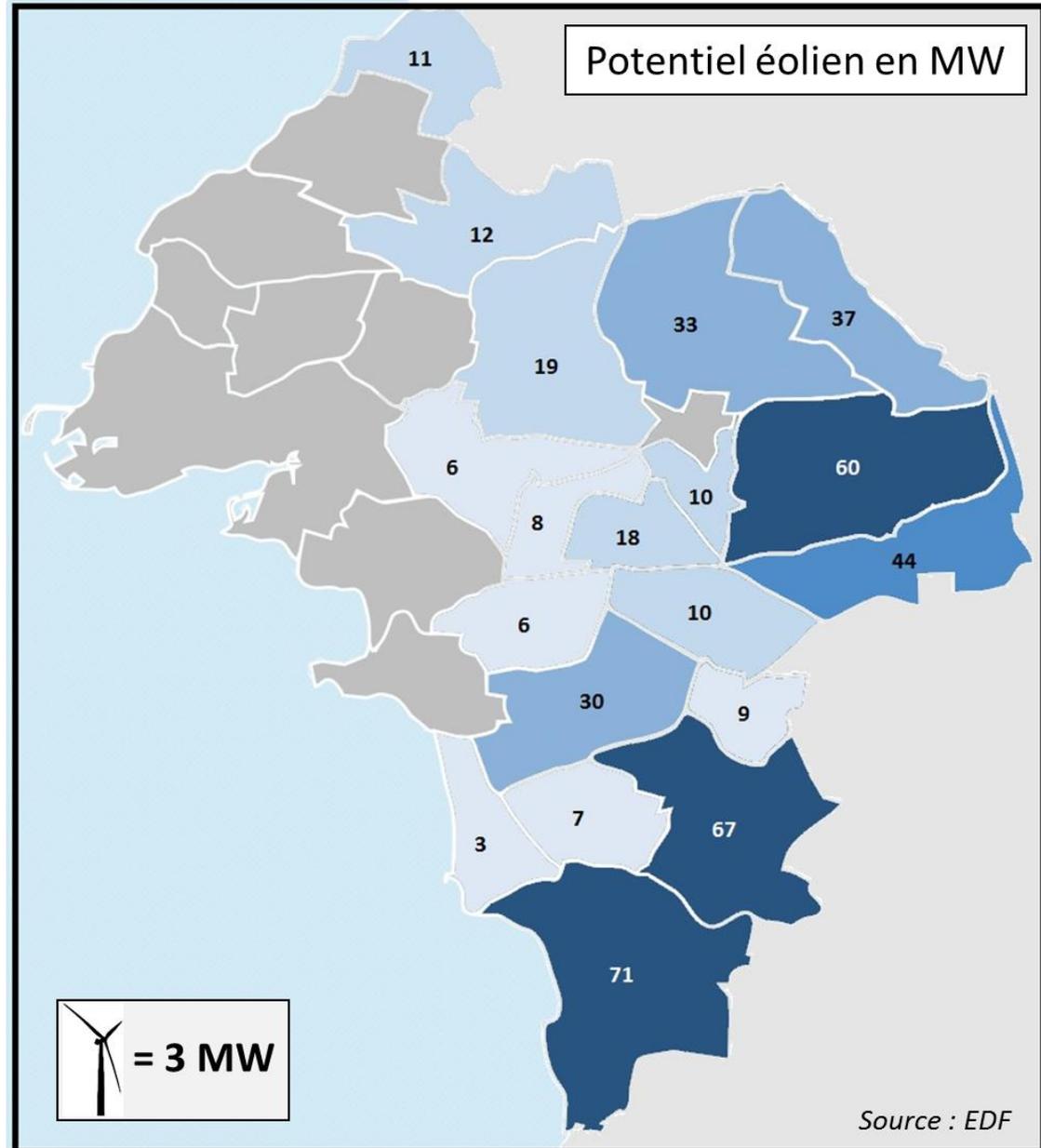
**Un potentiel éolien de 460 MW réparti sur 20 communes :**

Une production maximale théorique de 1380 GWh/an (si tout le potentiel est exploité, soit 150 éoliennes de 3 MW)

Exploitation réaliste de 25% du potentiel total



**35 à 40 éoliennes (6 à 8 parcs) pour une production annuelle de 360 GWh**



# Un territoire à taille humaine : la proximité

La mise en œuvre  
d'une stratégie  
commerciale

Concevoir des centralités avec  
une vraie mixité

Revitaliser et densifier les centres-  
bourgs pour proposer un commerce de  
proximité attractif

Préserver les centralités :

- Identifier et définir des périmètres des cœurs de bourgs et de villages pour fixer les espaces d'implantation du commerce de proximité

Rechercher une cohérence des  
implantations commerciales

Renforcer l'attractivité du centre ville de  
la Rochelle

Circuits courts



la proximité comme facteur de développement.

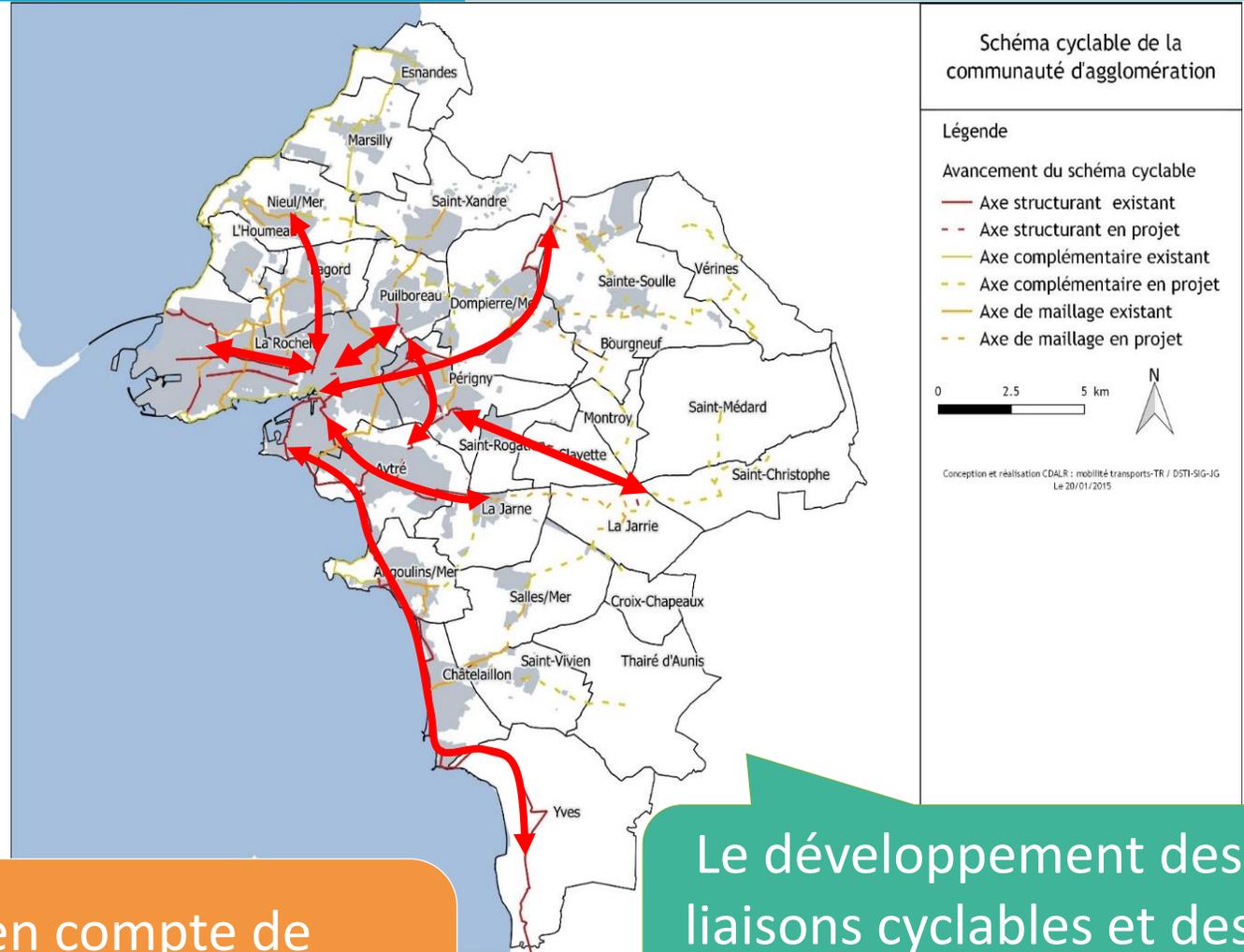
Une politique de stationnement adaptée à la reconquête de l'espace public

Un meilleur partage de l'espace public pour encourager les « modes doux »

Une meilleure accessibilité pour tous

La prise en compte de l'accidentologie pour la sécurisation des déplacements

Le développement des liaisons cyclables et des services vélos



Favoriser la cohabitation, le « respect » et la « tolérance réciproque » entre l'activité agricole, l'habitat et les autres usages (les déplacements, les loisirs, les sports)

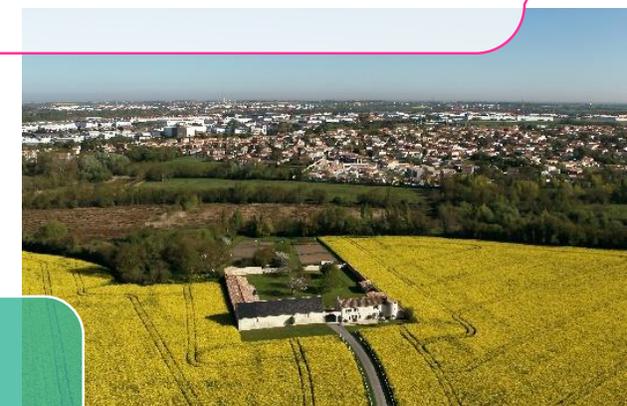
Intégrer la gestion des franges dans le cadre de l'extension des bourgs dans les projets urbains

Développer l'agriculture biologique afin d'apporter une réponse à la demande de cohabitation harmonieuse avec l'habitat en zone périurbaine

Valoriser les franges agricoles et naturelles comme supports d'activité : agricole, vergers, maraîchage, circuits courts ou de loisir

Inciter le développement de jardins partagés/familiaux, qui constituent une « compensation » de la densification des zones urbaines

Pérenniser l'agriculture et développer l'agriculture de proximité



3<sup>e</sup> table ronde :  
*Développer le bien vivre  
ensemble*

Les objectifs de l'agglo, déclinés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) à retranscrire dans le PLUi :

Un logement pour  
tous :

Bien placé

Accessible  
financièrement

seniors

jeunes

Jeunes  
ménages

Marché  
locatif

Logement  
abordable

## Un logement pour tous :

- Pour tous les âges : seniors, jeunes actifs, familles, primo accédant, gens du voyage, étudiants
- Encourager la mixité et lutter contre la spécialisation socio territoriale
- Faire revenir les familles dans la Rochelle

C'est aussi proposer d'autres typologies de logements, varier les tailles, les formes urbaines, agir sur les filières de production de l'habitat

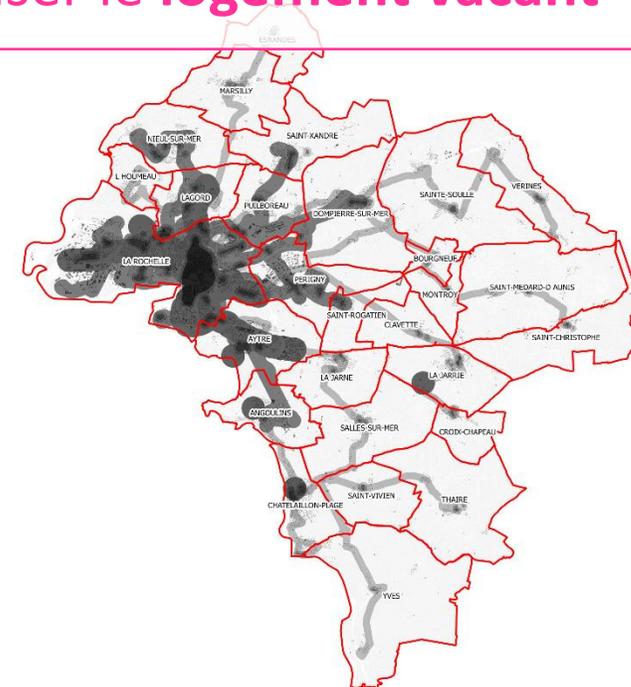


Du logement  
bien placé :

C'est d'offrir des logements au plus près des transports collectifs et des emplois pour renforcer la compacité de l'agglo, favoriser les échanges, la vie de quartier, les commerces, réduire les gaz à effets de serre

L'objectif que nous proposons est de :

- Produire des logements dans les **tissus urbains existants**
- Recentrer les développements dans **l'unité urbaine centrale**
- C'est refaire la ville sur la ville
- Mobiliser le **logement vacant**



Accessible  
financièrement

Il s'agit d'augmenter l'offre de logements  
neufs et intermédiaires et sociaux

Proposer des logements  
abordables dans l'unité  
urbaine centrale et les pôles  
d'appui

En agissant sur les filières  
de production du  
logement

En ayant une  
stratégie foncière

En 2015 : 0 m2 vendus à la  
Rochelle < 3000 €/ m2 dans  
le neuf

Hors la Rochelle cela  
représente la ½ des  
ventes



#1

Parcelles bâties

#2

Logements vacants

#3

Dents creuses

#4

Friches

#6

Ensembles bâtis mutables

Un développement réalisé en **intensification** à 75% dans l'unité urbaine centrale

À 48 % dans la couronne périurbaine

À 45 % dans les pôles d'appui

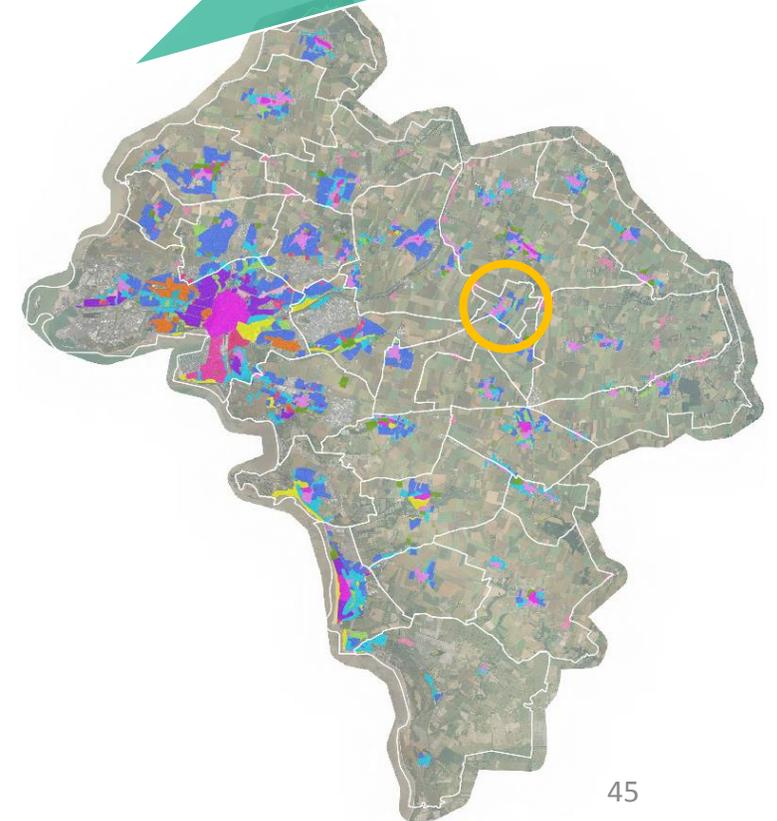
Une densité qui doit être acceptée et bien vécue



Une densité nécessaire mais pondérée :

Par l'armature urbaine

Par les cadres de vie : l'identité des villages et des quartiers



Les services de l'Etat ont indiqué dans leur porter à connaissance qu'à travers les actions du PLUi, l'agglomération aura pour objectif de réaliser :

- des places supplémentaires dans les **aires d'accueil permanentes** (Châtelailon-Plage et Puilboreau)
- la **mise à disposition d'un à deux terrains pour les aires d'accueil de grands passages estivaux**,
- la réalisation de plusieurs aires **d'accueil de petits passages** (2 à 3 aires sur la CDA de la Rochelle)

L'esprit de la loi « loi Besson » de 2000 est d'intégrer au mieux les gens du voyage au sein des communes en leur offrant des conditions d'accueil et d'insertion à la vie locale satisfaisantes.

Ces sites devront obligatoirement apparaître dans le PLUi pour qu'il obtienne un avis positif de la part de la préfecture

## Comment avons-nous procédé jusqu'ici ?

À partir de plusieurs critères (environnementaux, axes structurants à proximité, grands projets de liaisons futurs, des distances supérieures à 300 autour des principales zones d'habitation

- **6 sites d'implantation** ont été identifiés

**Une aire de grand passage nécessite 4 ha  
 Elle accueille jusqu'à  
 200 caravanes**

Définir des règles pour préserver la Trame Verte et Bleue et proposer des dispositions qui permettent de favoriser la biodiversité

Les trames  
noires

Conserver et protéger nos réservoirs de biodiversité et leurs corridors  
*en délimitant des espaces non constructibles*

Restaurer et créer des continuités écologiques sur le territoire  
*en remettant de la nature en ville*

Les zones  
humides

Les zones  
inondables



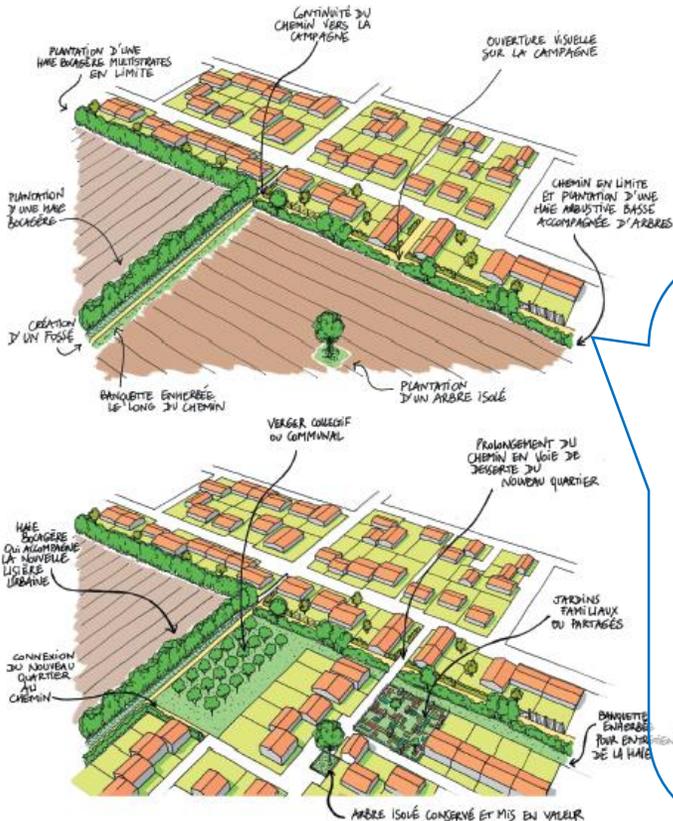
Valoriser et protéger la ressource en préservant nos marais caractérisés par une biodiversité exceptionnelle et leurs fonctions épuratrices...

Protéger et mettre en valeur nos paysages : comment ?

- En maîtrisant l'évolution de l'enveloppe des bourgs
- En conservant la nature aux portes de la ville
- En préservant les paysages agricoles et maritimes : en appliquant la loi littoral



Imaginer un nouveau grand parc rétro littoral autour de la baie d'Aytré



Grâce à la :

- Valorisation du végétal
- Reconquête des marais
- Mise en valeur des zones ostréicoles
- Recomposition des franges urbaines

**Pourquoi ?**

S'appuyer sur le paysage, la trame verte et bleue et le littoral pour dynamiser le tourisme et enrichir les aménités offertes aux habitants



Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et l'identité des villes, villages et bourgs



Protéger les cœurs des villes et des bourgs anciens



Encourager la qualité du projet urbain

Repérer et protéger le « petit » patrimoine

Aller vers de nouvelles formes urbaines

Intégrer les chartes architecturales des communes dans le PLUi



# Comment participer ?

## Réunions publiques :

- Le 22 juin au Forum des Pertuis
- Le 27 juin à Bourgneuf
- Le 5 juillet à Thairé
- Le 8 juillet à St Xandre



## Concertation : Exposition à partir du mois de juillet :

- Elle tourne dans toutes les mairies durant l'été
- Dans le cloître des Dames Blanches du 20 sept. au 17 oct.
- Une exposition sur le paysage en parallèle au même endroit
- Mise en ligne sur notre site Internet
- Une adresse pour nous contacter : [plui@agglo-larochelle.fr](mailto:plui@agglo-larochelle.fr)
- La lettre du PLUi n° 3 et 4
- Un agent référent PLUi et des registres de concertation dans toutes les mairies
- Le site internet : <http://www.agglo-larochelle.fr/le-plan-local-d-urbanisme-intercommunal> et la page Facebook de l'agglo.

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal  
**PLUi**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

Ça  
continue !

4

réunions publiques  
pour participer  
à l'élaboration  
du futur PLUi  
de l'Agglo

27 juin  
Bourgneuf  
Salle des fêtes  
18 h 00

5 juillet  
Thairé  
Salle des fêtes  
18 h 00

8 juillet  
Saint-Xandre  
L'Agora  
18 h 00

22 juin  
La Rochelle  
Forum des Pertuis  
18 h 30

Pour venir  
au Forum des Pertuis :

- > lignes de **bus Illico**  
(les Minimés-Verdun)
- > ou covoiturage sur  
[www.covoiturage.poitou-charentes.fr](http://www.covoiturage.poitou-charentes.fr)

Contact au :

05 46 30 35 21

[plui@agglo-larochelle.fr](mailto:plui@agglo-larochelle.fr)

[www.agglo-larochelle.fr](http://www.agglo-larochelle.fr)

Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**

