



L'urbanisme à l'échelle de l'Agglo...

Aujourd'hui, nous habitons dans une commune, nous travaillons dans une autre, nous organisons nos loisirs et faisons nos courses dans une troisième... L'intercommunalité est devenue un territoire de vie à part entière. C'est pourquoi, en 2014, l'Agglo a lancé l'élaboration de son PLUi : un Plan Local d'Urbanisme intercommunal cohérent à l'échelle des 28 communes de son territoire.

Un PLUi, c'est un projet pour le territoire

Le PLUi programmera les conditions du développement de notre territoire pour les années à venir. Un projet partagé avec ses 28 communes. Il devra permettre d'organiser le développement durable du territoire à l'échelle intercommunale. Par exemple :

Favoriser la production de logements pour tous en limitant la consommation d'espaces, en facilitant le renouvellement urbain, en améliorant la mixité sociale et l'adéquation entre l'offre et la demande de logement.

Organiser l'offre de transports publics par un maillage au plus près des habitations et des zones d'emploi et réduire les émissions de gaz à effet de serre en encourageant les modes de déplacement actif (vélo, marche à pied).

Prendre en compte les enjeux littoraux et climatiques.

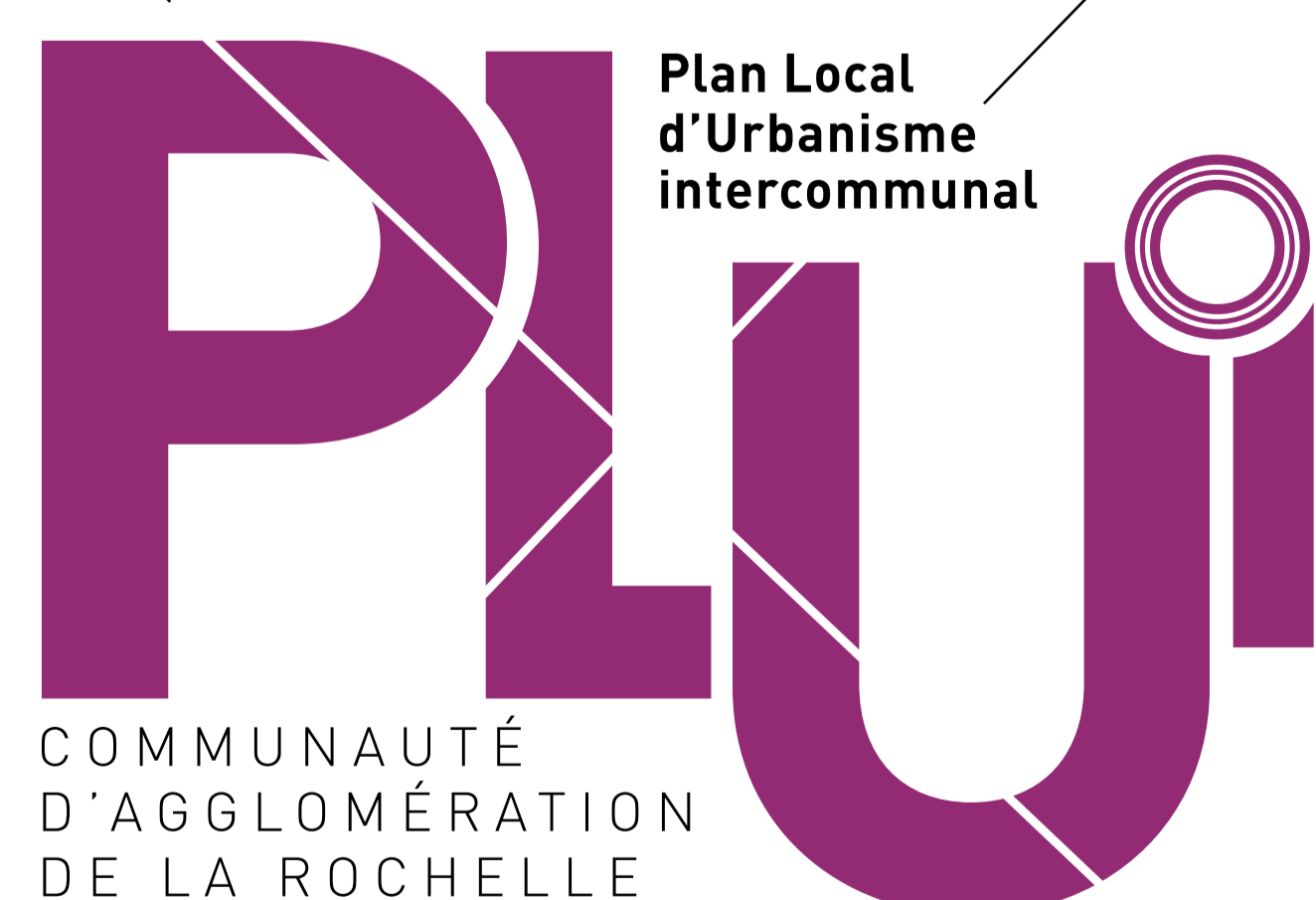
Mettre en place les conditions pour une activité économique dynamique.

Un PLUi, c'est un document d'urbanisme

le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fixe des règles d'utilisation du sol sur le territoire de l'agglomération.

Il se substitue aux PLU ou POS des communes.

Il intègre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et celles d'autres plans élaborés à l'échelle du territoire, par exemple le plan climat énergie territorial (PCET), l'Agenda 21...



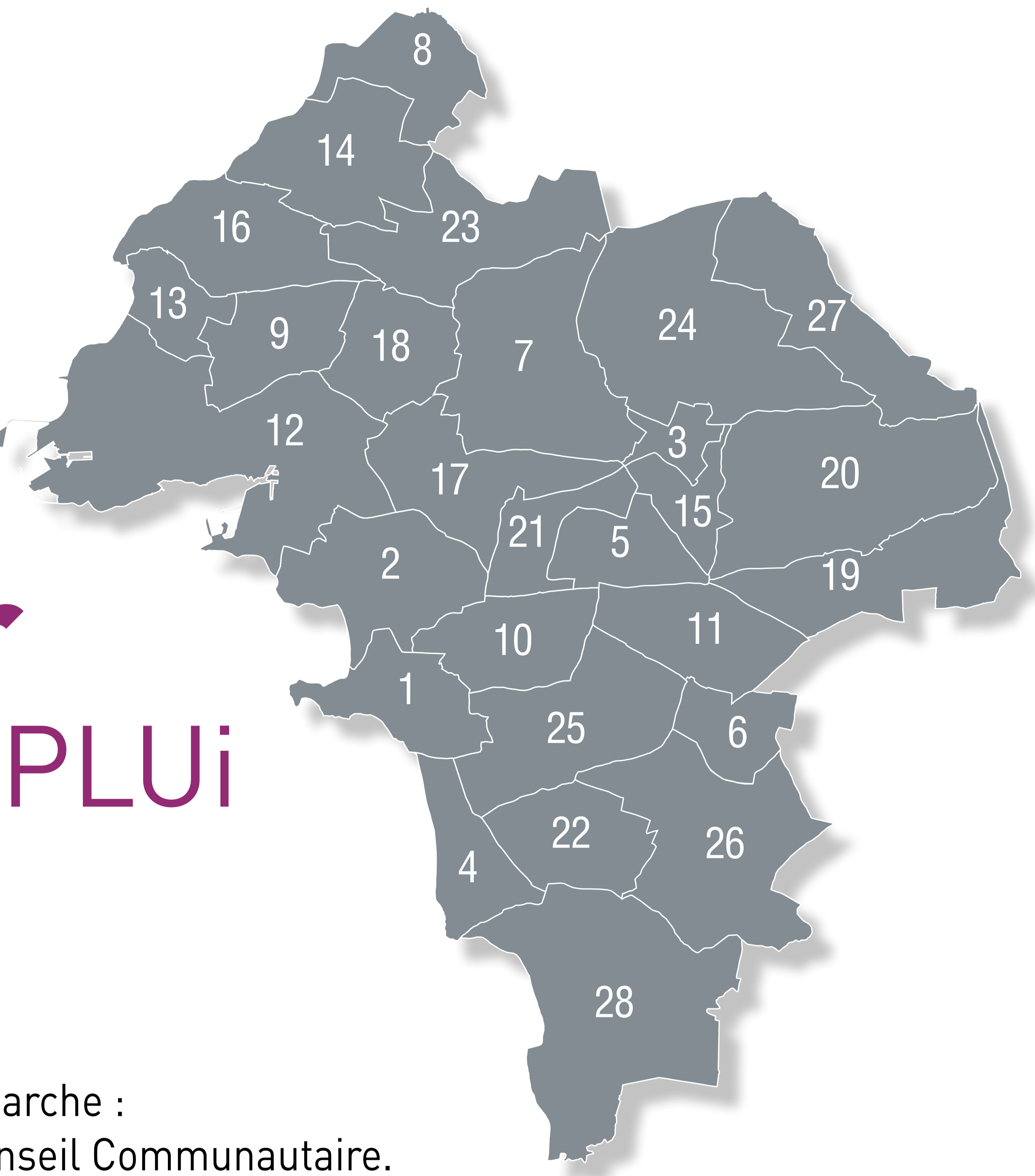
Il intègre les déplacements urbains (le Plan de Déplacements Urbains).

Il se conforme au cadre réglementaire national, (ex : Loi Littoral, Loi Grenelle) **régional et intercommunal.**

Il s'imposera à tous, particuliers, entreprises, administrations et servira de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, ...).

L'urbanisme à l'échelle de l'Agglo... (suite)

1 - Angoulins-sur-Mer - 2 - Aytré - 3 - Bourgneuf - 4 - Châtelailon-Plage - 5 - Clavette - 6 - Croix-Chapeau - 7 - Dompierre-sur-Mer - 8 - Esnandes - 9 - Lagord - 10 - La Jarne - 11 - La Jarrie - 12 - La Rochelle - 13 - L'Houmeau - 14 - Marsilly - 15 - Montroy - 16 - Nieul-sur-Mer - 17 - Périgny - 18 - Puilboreau - 19 - Saint-Christophe - 20 - Saint-Médard d'Aunis - 21 - Saint-Rogatien - 22 - Saint-Vivien - 23 - Saint-Xandre - 24 - Sainte-Soulle - 25 - Salles-sur-Mer - 26 - Thairé - 27 - Vérines - 28 - Yves -



Le calendrier d'élaboration du PLUi

2014

Lancement de la démarche :
délibération du Conseil Communautaire.

2014/15

Réalisation du diagnostic territorial.

2016

Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Le PADD présente la vision politique des 28 communes, leur stratégie de développement pour la Communauté d'Agglomération.

2016/17

Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement et du zonage.
Certaines orientations encadreront l'aménagement sur un thème donné (déplacements, paysage, architecture...), d'autres feront des zooms sur des espaces spécifiques.
Le règlement et le zonage définiront l'usage et la constructibilité des sols, en fonction du projet de développement de l'agglomération.

2017

Adoption et mise en application du PLUi.
Le PLUi sera adopté à l'issue d'une enquête publique.

Première étape : le diagnostic

Le PLUi s'appuie sur un état initial de l'environnement et sur les évolutions démographiques et économiques récentes observées dans l'agglomération. Il doit sur ces bases anticiper les évolutions et les besoins futurs. La première phase de son élaboration consiste donc à dresser un état des lieux, un diagnostic du territoire dont les panneaux suivants présentent quelques éléments principaux.

Ce diagnostic est en cours de réalisation par l'Agglo.

Un PLUi pour tous



Informez-vous... et participez !

Différents moyens vous permettent de contribuer à l'élaboration du PLUi, notamment :

Une lettre du PLUi, disponible en version papier notamment dans les mairies ou en version numérique sur le site web de l'Agglo.



Des réunions d'échanges et de concertation.

Un registre de concertation pour recueillir vos remarques écrites, disponible dans les mairies et mairies annexes des 28 communes ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération (6 rue Saint-Michel à La Rochelle et 16 rue de Vaucanson à Périgny).



Des expositions organisées aux grandes étapes d'avancement du projet.



Vous pouvez aussi adresser vos observations par courrier à :

**Communauté
d'Agglomération
de La Rochelle,
Service Etudes urbaines,
6 rue Saint-Michel,
CS 41287 - 17086 La Rochelle cedex 2.**

Plus d'infos sur :

www.agglo-larochelle.fr



Démographie

Un territoire attractif marqué par la **périurbanisation**

L'évolution démographique du territoire, l'augmentation ou la diminution du nombre d'habitants, leur répartition dans l'espace par tranche d'âge, sont autant d'éléments essentiels pour constituer une politique d'aménagement.

Les éléments clés du **diagnostic**

+0,4%

l'augmentation annuelle de la population de l'Agglo entre 2006 et 2011 progresse moins vite que durant la décennie précédente et, surtout, moins vite que celle de ses voisines de l'Aunis.

Cette croissance repose plus sur l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire positif) que sur les naissances (solde naturel).

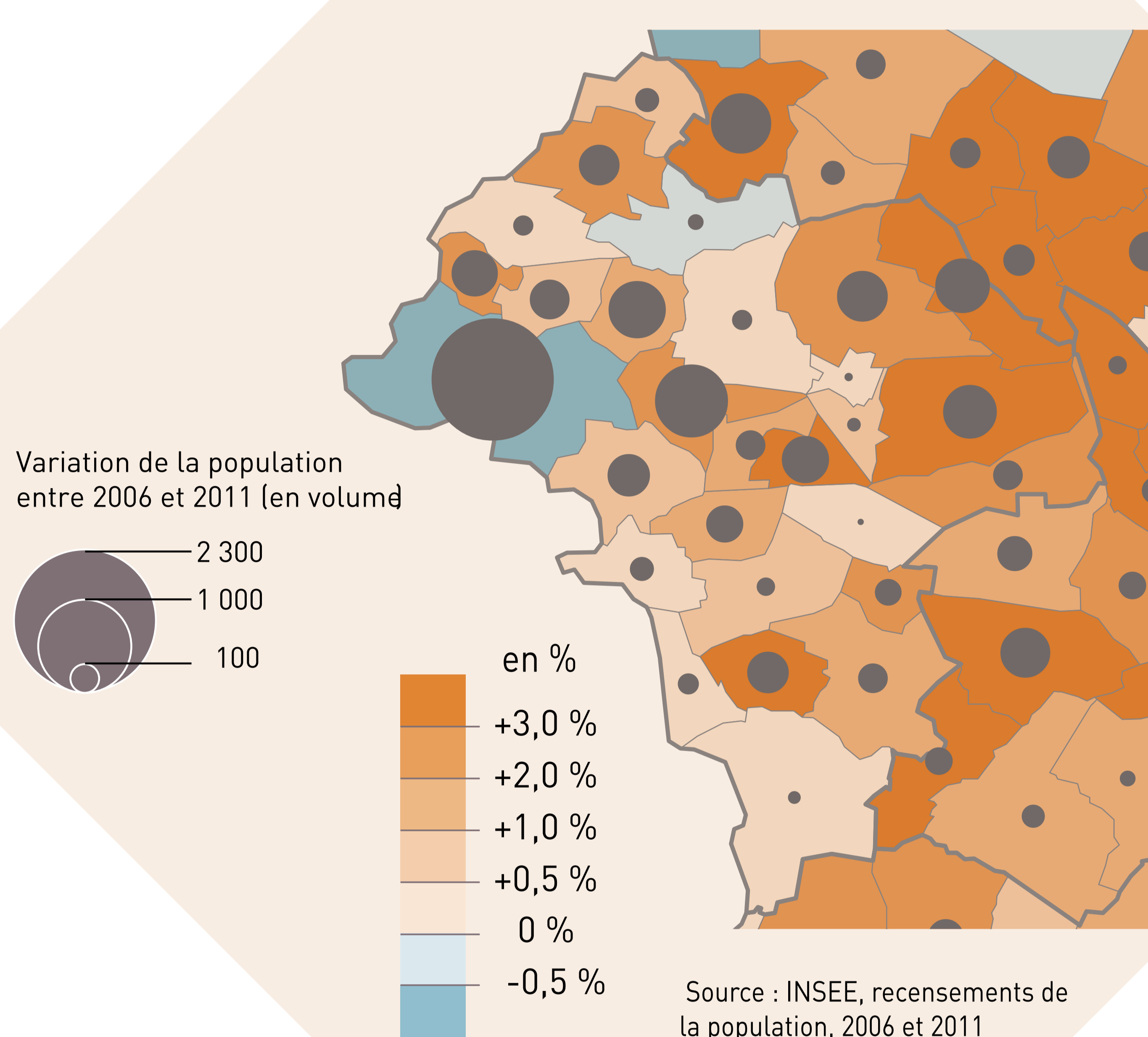
La Rochelle perd des habitants.

Plus on s'éloigne de la ville-centre et plus la croissance de population est importante : de +3% à +4% par an pour les communes de la 3^e couronne.

163 122

habitants dans l'Agglo
au 1^{er} janvier 2015.

Variation annuelle moyenne de la population entre 2006 et 2011



Une population **vieillissante**

Ce constat local est aussi national.

Les seniors (60 ans et plus) représentent 22% des habitants de l'Agglo en 1999 pour 27% en 2010.

Un déficit de familles

Si le solde migratoire est excédentaire pour les jeunes et les personnes de plus de 50 ans, l'agglomération peine à attirer et à garder la tranche d'âge des 25-39 ans, les familles.

19%

de la population de l'Agglo a de **15 à 29 ans**.

Un territoire **qui attire toujours des jeunes**

grâce à la présence d'équipements d'enseignement supérieur.

68,2%

de la population de l'Agglo en 2011, sont des **personnes seules** ou des **couples sans enfant**.

Les **enjeux** de l'Agglo

Conserver une population équilibrée, entre jeunes et seniors, entre actifs et retraités, entre familles et personnes seules. Cet enjeu repose sur la capacité du territoire à offrir des emplois, des services et des logements adaptés.



Le logement

Les éléments clés du diagnostic



93 500

logements sur l'Agglo fin 2013.

71%

du parc a été construit
avant 1990.

12 996

logements construits
entre 2000 et 2010,
essentiellement
des constructions
individuelles et
principalement sur les
communes littorales.

Le parc locatif
social compte

18 717

logements, soit
17% des résidences
principales de l'Agglo.

Il manquait

4 487

logements sociaux en 2013.

Seule La Rochelle
remplit les objectifs
de la Loi SRU.

Des besoins en habitat non satisfaits, des prix élevés

L'agglomération rochelaise est l'un des territoires les plus chers de France. Les prix de l'immobilier (vente comme location) sont plus élevés que dans les agglomérations comparables. Par ailleurs, le rythme de croissance des logements, bien que supérieur à celui de la population, est insuffisant pour répondre à la demande.

inadaptés aux ménages modestes...

Même s'il existe de grandes disparités, les ménages du territoire ont globalement des niveaux de revenus modestes.

71%

des ménages du territoire
sont éligibles
au logement social.

... qui s'éloignent de la ville-centre

Le cœur de l'agglomération perd des habitants, plus particulièrement des « jeunes familles » au profit des communes plus éloignées (en 2^e et 3^e couronne), où le prix du foncier est plus abordable et relativement bien accessible par les réseaux routiers. Ceci favorise l'étalement urbain et l'intensification des déplacements avec des conséquences environnementales (émission de GES*), sociales et économiques.

* Gaz à effet de Serre



Photos © Fred Le Lan

Les enjeux de l'Agglo

Mieux répartir l'offre de logement sur le territoire, en termes de prix (location, accession, notamment primo accédant, ...), de type, de forme et de taille.

Diversifier l'offre d'habitat vers du logement locatif intermédiaire et favoriser l'accession abordable à la propriété pour garder les familles avec enfants sur le territoire.

Concentrer les efforts en production d'habitat social sur les communes déficitaires en regard de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).



Vers une ville plus compacte

Pour répondre aux besoins en logements, équipements, activités... tout en consommant moins d'espaces agricoles, de nouvelles formes urbaines s'inventent, plus denses, mieux éco-conçues et plus compactes en termes d'occupation de l'espace.



Les éléments clés du diagnostic

La consommation des espaces naturels et agricoles

33 752 ha

superficie de l'Agglo dont :

8 050 ha
urbanisés.

25 702 ha
de zones naturelles
et agricoles.

685 ha

de terres agricoles ou naturelles ont été consommées en 10 ans, soit 3,2% de la surface agricole et 2% du territoire, avec un ralentissement de la consommation d'espace très net depuis 2010.

Des gisements à mobiliser

Le recensement des gisements fonciers et parcelles disponibles, commune par commune, est en cours. Il permet de repérer :

Les dents creuses :
espaces encore non bâtis au sein de la zone urbanisée.

Les friches :
une usine à l'abandon, un ancien terrain militaire, ... tous les sites qui ont vocation à évoluer vers de l'habitat.

Les logements vacants :
8,2% des logements sur La Rochelle, 7,1% sur Aytré, par exemple.

Les ensembles bâtis mutables :
bâti dégradé, quartier de renouvellement urbain, projet de réaménagement de centre-bourg...

Les parcelles bâties :
elles (notamment celles des tissus pavillonnaires) peuvent être divisées par leur propriétaire, permettant de nouvelles constructions.

Ce recensement permet d'évaluer le potentiel de densification des espaces urbanisés.

Densifier, ce n'est pas remplir à tout prix

C'est aussi s'interroger sur les éléments qui font la qualité de vie des quartiers. Les dents creuses repérées dans le tissu urbain peuvent tout aussi bien être destinées à la création, ici d'une petite poche de stationnement, là d'un jardin, selon les besoins du bourg ou du quartier.

Les enjeux de l'Agglo

Le grand enjeu du PLUi est d'éviter l'étalement urbain qui grignote toujours davantage l'espace rural et contribue à augmenter les distances de déplacements. Il s'agit aussi de rechercher une densité appropriée à chaque quartier et de réfléchir à la bonne intégration des nouveaux projets (espaces verts, espaces publics...).

