

Du 6 Novembre au 21 décembre 2017

# Réunions de concertation

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

Un projet pour dessiner l'Agglo de demain

Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**

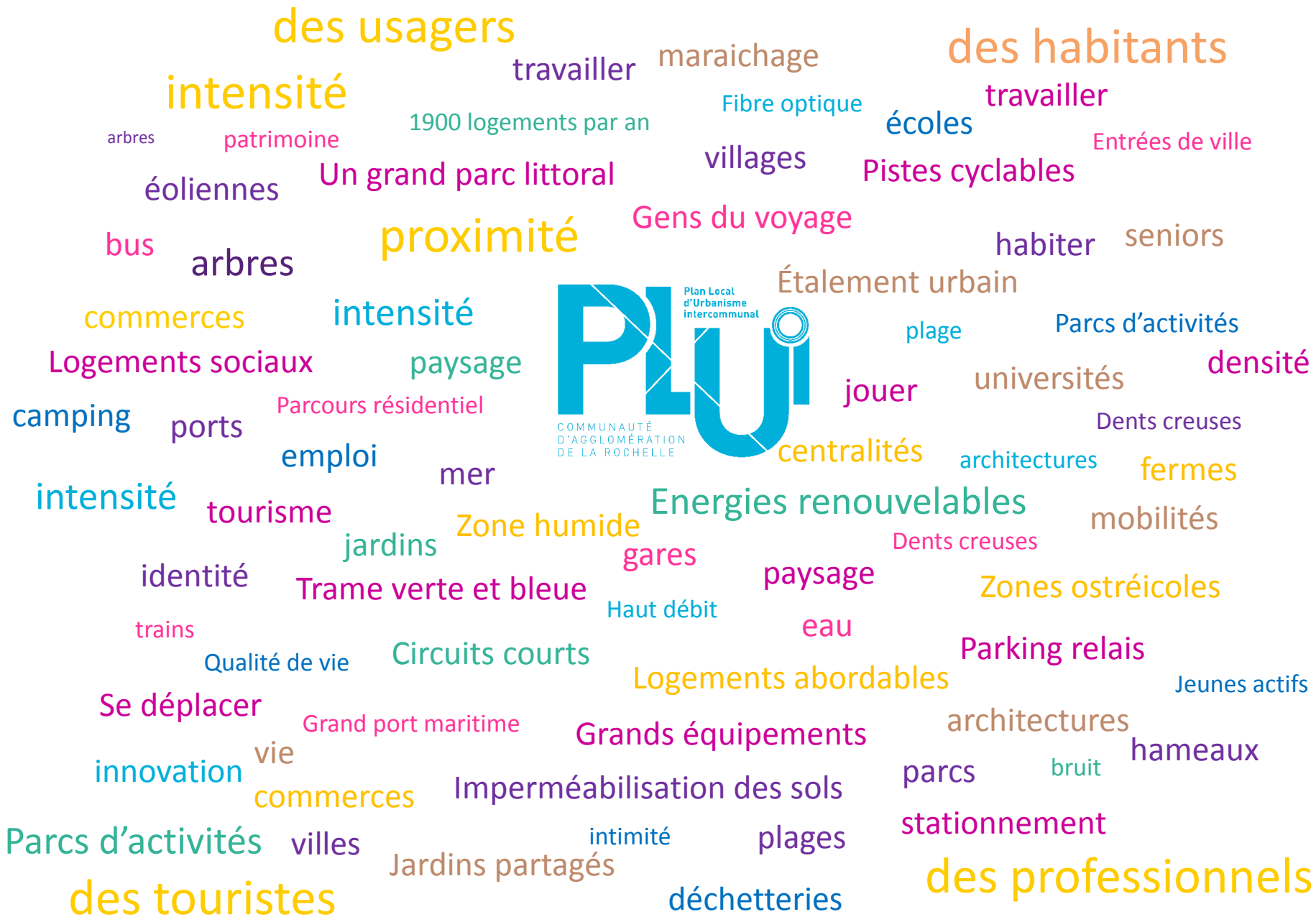




## 3 Phases de concertation :

- 1<sup>ère</sup> phase : diagnostic (4 réunions d'octobre à novembre 2015)
- 2<sup>ème</sup> phase : P.A.D.D. (4 réunions de juin à juillet 2016)
- 3<sup>ème</sup> phase : zonage et règlement (14 réunions de novembre à décembre 2017)





# Projection de la vidéo

Elle est disponible sur le site de l'Agglo :

<https://www.agglo-larochelle.fr/grands-projets/plan-local-d-urbanisme-intercommunal>

onglet « Qu'est ce que le PLUi ? »

Faire de l'agglomération un territoire dynamique et durable qui agit pour limiter son impact sur l'environnement, pour valoriser la qualité de vie, tout en mettant en place les conditions pour développer l'emploi, le tourisme et accueillir de nouveaux habitants :

- **Renforcer la centralité et le rôle de l'unité urbaine centrale**

- Lutter contre le mitage et l'étalement urbain

- Encourager la production d'énergie renouvelable



- Construire 1.900 logements / an pour répondre aux besoins de la population



- Mieux répartir les moyens de déplacements



- Mettre en cohérence notre offre de parcs d'activité avec la demande des entreprises



- Mettre en valeur notre cadre de vie

- Agir pour notre santé et notre bien être

- Bien répartir sur le territoire les équipements publics



**Proposer un projet compatible avec les objectifs nationaux :**

- Réduire l'étalement urbain
- Réduire la consommation d'espaces agricoles
  - Réduire les gaz à effet de serre
  - Respecter la loi littoral

**Proposer un projet compatible avec le SCoT  
(le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération)**



Une méthodologie respectée par tous qui conduit aujourd'hui à une consommation d'espace d'environ :

- 230 ha pour l'habitat
- 190 ha pour l'activité et le commerce :
  - Soit au total 420 ha ...
- ... au lieu des 1500 ha actuellement dans les PLU et POS opposables
- À une égalité parfaite des territoires en termes d'application de la loi littoral
- À une traduction harmonisée de nos objectifs de protection des zones naturelles et agricoles et de leur appareil productif



## ... La qualité des projets de construction et des projets d'aménagement

- Un PLUi qui apporte plus de **souplesse** et de **possibilités** pour faire émerger vos projets
- Un PLUi qui apporte plus de **finesse** en termes de zonages pour mieux faire évoluer les quartiers en fonction de leurs caractéristiques propres
- L'introduction de « **secteurs de projet** » pour mieux encadrer les projets et définir **nos besoins**.

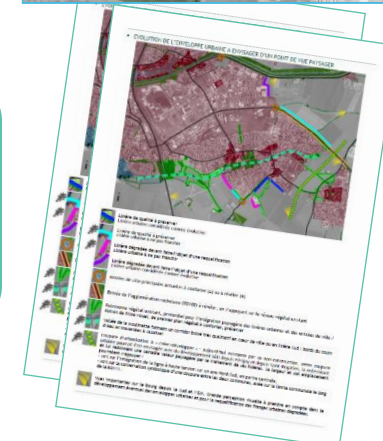
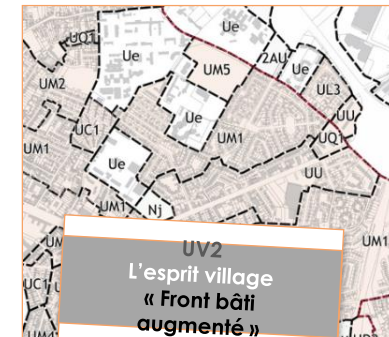
Le règlement

Des zonages

Un document écrit  
avec un lexique

Des orientations d'aménagement et de programmation :  
des zooms sur des secteurs de projet

Des orientations d'aménagement et de programmation  
**thématiques :**  
mobilité, paysage, Trame Verte et Bleue, patrimoine,  
architecture/ énergie





L'objet de notre réunion de concertation :  
> **les zonages**



- Qu'est ce qu'un règlement ?
- À quoi sert un zonage ?



zones agricoles et  
ostréicoles

A

zones naturelles et  
forestières

N

zones urbaines

U

zones à urbaniser

AU

Les zones A

Notre feuille de route : la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

## Une stricte protection des espaces et des activités agricoles :

- Fin de l'étalement urbain (et du mitage),
- Pas d'extension des hameaux ni des écarts
- Des périmètres de réciprocité de 50 m à 100 m autour de toutes les exploitations agricoles

Et aussi :

- La Réduction des zones de restriction (ex Ap) où les constructions sont limitées

Notre feuille de route : la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

## La prise en compte des projets non agricoles et de l'existant

- **des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) :**  
Secteur ou exceptionnellement on autorise des constructions : camping, pension d'animaux, travaux agricoles, ...
- **Des bâtiments agricoles qui peuvent changer de destination :**  
Une ancienne ferme qui se transforme en gîte rural, un château en hôtel ...
- **Des maisons individuelles** qui peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes





*Pérennisation des activités*

*Changement de destination possible*

*Extension et annexes limitées possibles*

*Tout projet agricole possible*

# Les zones N

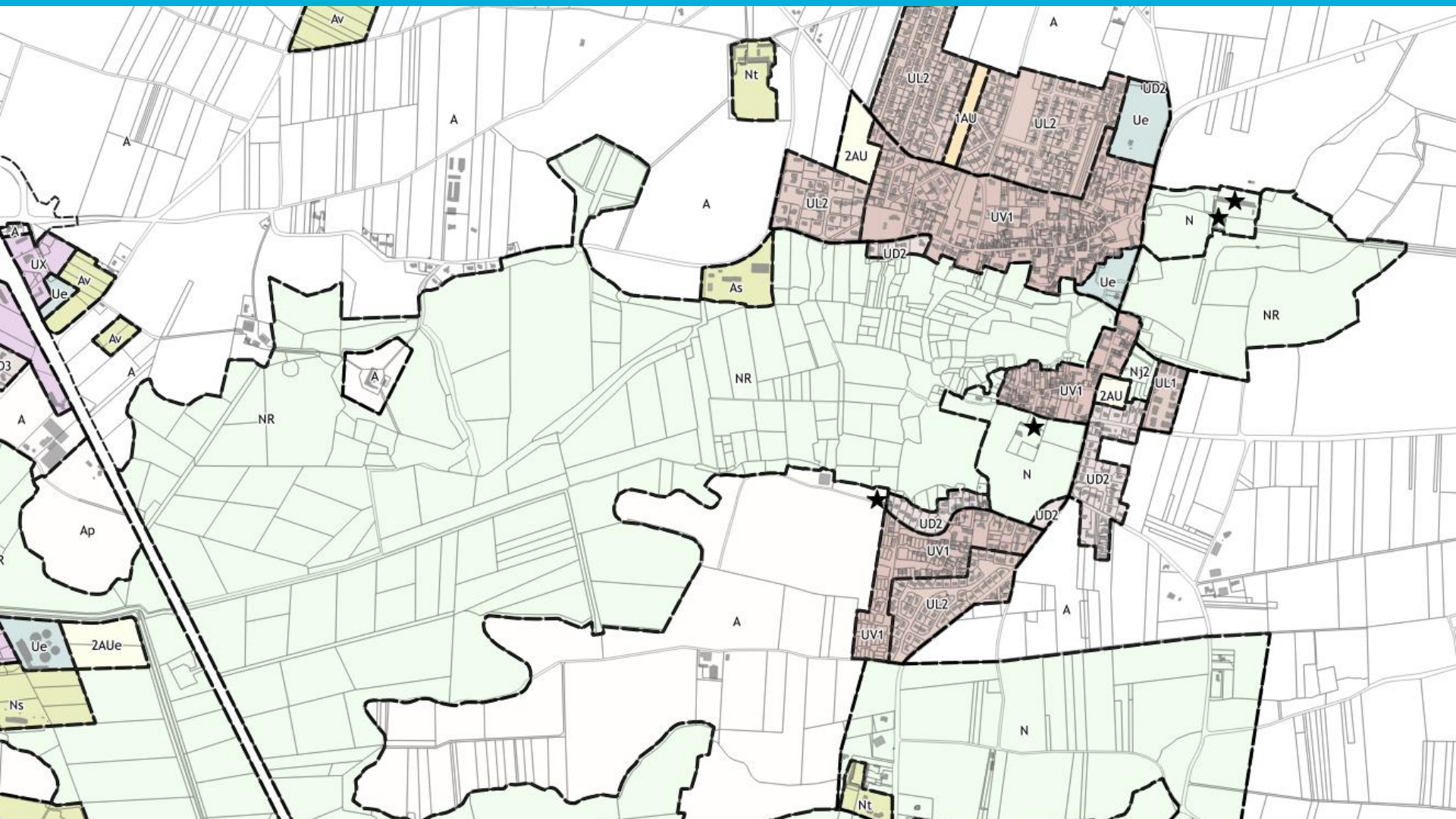
## Notre feuille de route : la préservation des espaces

### Protection des espaces naturels :

- La traduction de la trame verte et bleue majeure et 2ndaire
- La limitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) en tailles et en nombre ;
- La mise en évidence des périmètres de captage d'eau ;

### Un développement possible à condition :

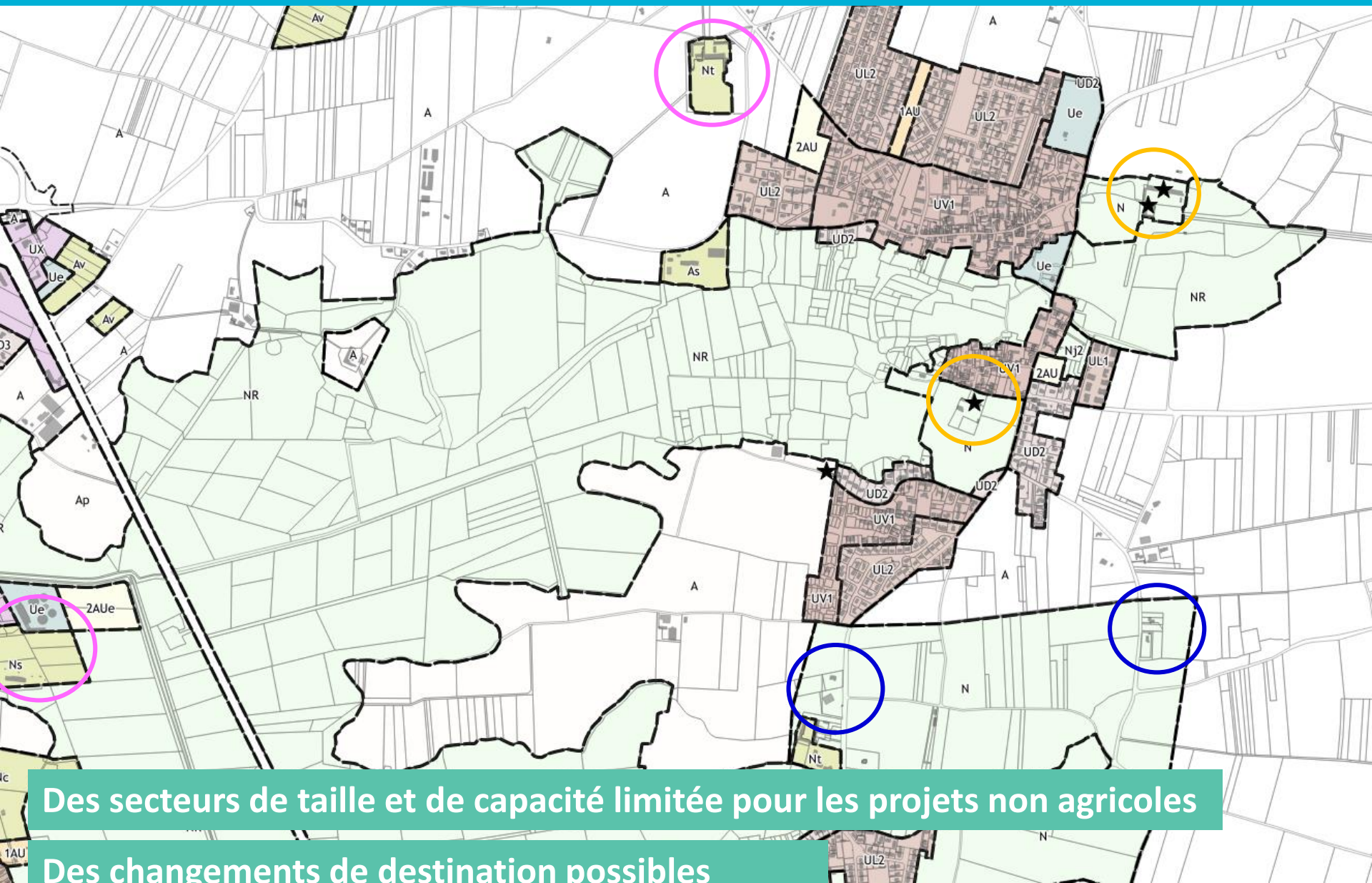
- Des habitations existantes qui peuvent s'agrandir mais de manière limitée
- Des changements de destination fléchés
- Des zones tampon et des protections de jardins en interface avec les espaces agricoles
- Une agriculture possible sous conditions (maraîchage, pâturage)



Des zones remarquables : corridors ou réservoirs de biodiversité majeurs

Des zones naturelles : trame secondaire, bocage, enjeux paysagers





Des secteurs de taille et de capacité limitée pour les projets non agricoles

Des changements de destination possibles

## Une simplification des zones : 5 secteurs

### Les secteurs :

- **N**
- **Nh** (zones humides)
- **Np** (proche du rivage)
- **NR** (remarquable)
- **NV** (voirie)

### Les secteurs:

- **A**
- **Ap** (proche du rivage ou protégé)
- **AO** (ostréicole)
- **AOR** (ostréicole remarquable)
- **AR** (remarquable)

Les secteurs de taille et de capacité limitée

Les changements de destination

Des extensions limitées pour l'habitat existant

# Les zones urbaines

## le volet économique

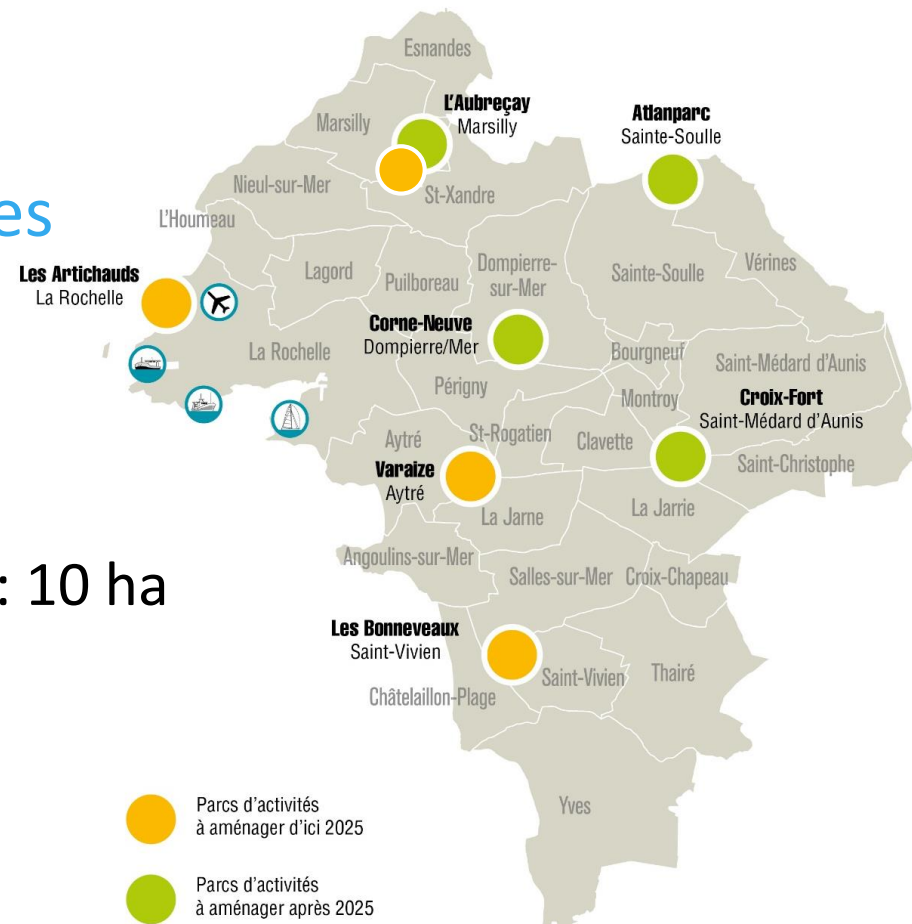


## Notre feuille de route : le développement économique

### Extension de 3 parcs stratégiques avant 2025 :

- **Varaize** (Aytré) : 40 ha
- Les artichauds : 5 ha
- **Les Bonneveaux** (Saint-Vivien) : 10 ha

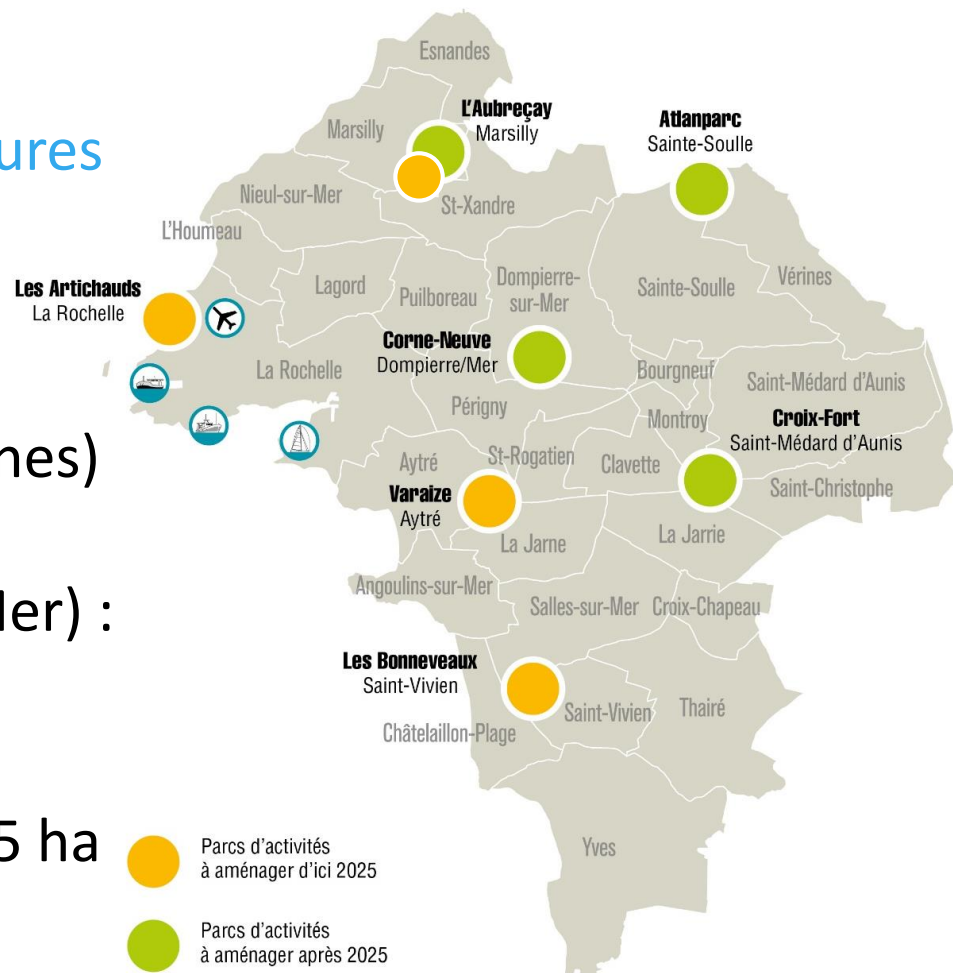
### Création d'un nouveau parc à l'Aubrecay (St Xandre)



## Notre feuille de route : le développement économique

Extension de 4 parcs après 2025, conditionnée aux futures infrastructures routières :

- **L'Aubréçay** (Marsilly) : 20 ha
- **Atlanparc** (Sainte Soulle - Vérines) : 80 ha
- **Corne Neuve** (Dompierre s/ Mer) : 12 ha
- **Croix-Fort** (Clavette, Saint-Médard, Saint-Christophe) : 15 ha



## Notre feuille de route : la stratégie commerciale

- Des **périmètres de centralité de proximité** définis dans toutes les communes
- **3 parcs commerciaux** (Angoulins, Puilboreau, Lagord)

## Les 3 types de zonages

Les zones UX

Les zones  
1AUX

Les zones  
2AUX

Les zones  
existantes

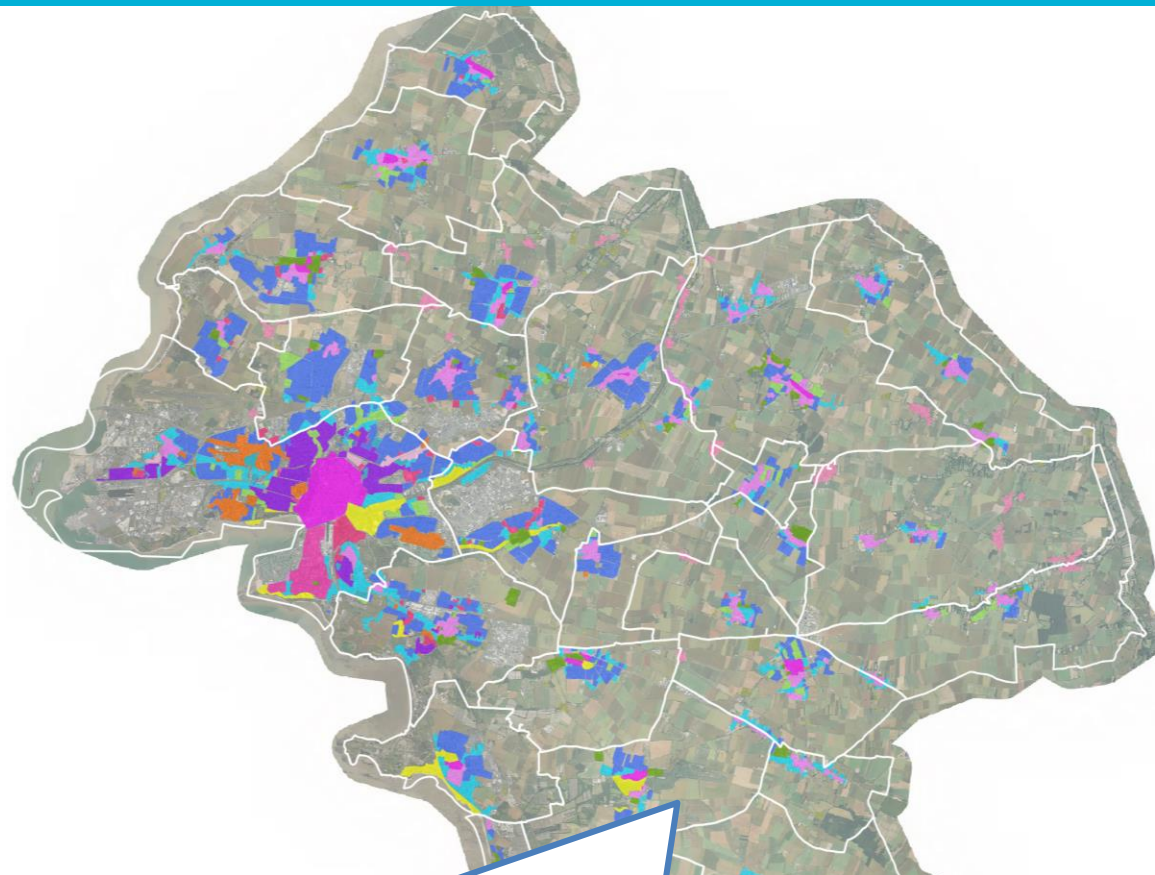
avant 2025

Après 2025

# Les zones urbaines mixtes

## Notre feuille de route

- Construire **1900 logements** par an
- Accueillir **1400 nouveaux habitants par an**, avec pour cible les jeunes ménages, les familles
- Mettre en valeur notre **cadre de vie**
- Produire plus de **logements abordables financièrement**
- Favoriser et bien organiser **l'intensification** urbaine et le **renouvellement** urbain
- Concentrer l'habitat dans les secteurs les mieux **équipés**, les mieux **desservis**



Une protection de  
tous les types  
d'habitat existants

## LA VILLE CONTINUE

L'esprit urbain

L'esprit faubourg

Ville contemporaine

Quartier historique et « patrimonial »

L'esprit village

Maisons de ville

## LA VILLE JARDIN

La cité ouvrière et la cité jardin

Quartier de lotissement

Pavillonnaire diffus

Tissu résidentiel arboré

## LA VILLE DISCONTINUE

Quartier « moderne »

## LES LIEUX SPÉCIFIQUES

La campagne en ville

Les quartiers au contact d'un espace public ou d'un paysage structurant

Les hameaux et écarts

Les poches d'habitat isolé



# L'esprit village

Bourgs, faubourgs,  
diffus et bâtis anciens

éclectisme

pignons

place pour le  
piéton

implantations sur  
rue

corps de  
ferme

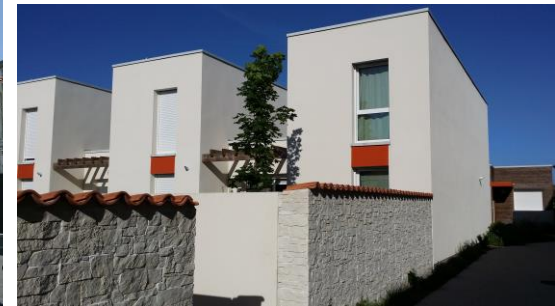
lotissements récents  
avec espace public  
réduit

liberté  
d'implantation

diversité

querreux

Échelle





# Maisons de ville

parcelles  
étroites

front de rue  
régulier

Jardinnet à  
l'avant

jardins à  
l'arrière

maisons  
mitoyennes

murs



# Quartier de lotissement

*Calme et  
paisible*

*aménagement des  
espaces publics*

*homogénéité*

*unité d'ensemble*





# Pavillonnaire diffus

Maisons  
individuelles

parcelles en  
lanière

Parcelles en drapeau

Aménagement  
routier

Place du végétal

Parcelles découpées au  
bord de voies préexistantes



# L'esprit urbain

*balcons*

*étages*

*toits*

*aménagements d'espaces  
publics*

*Habitat collectif ou  
groupé sur rue*

*compacité*

*terrasses*



Des cadres de vie ...  
au projet de zonage





Une nouvelle maison ?



## La famille de la « ville »



**Les zones UU**

La ville



**Les zones UC**

Les cités ouvrières



**Les zones UU+**

Les secteurs de projet



**Les zones UM**

Les maisons de ville  
Les faubourgs



**Les zones UQ**

les grands ensembles



## La famille des « villages »



**Les zones UV**  
L'esprit village



**Les zones UM**  
Les faubourgs



**Les zones UL**  
les lotissements



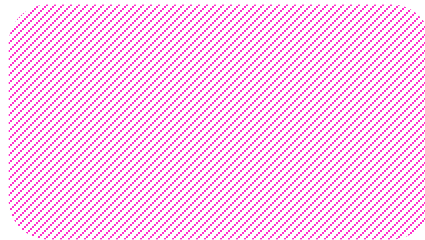
**Les zones UD**  
Le diffus

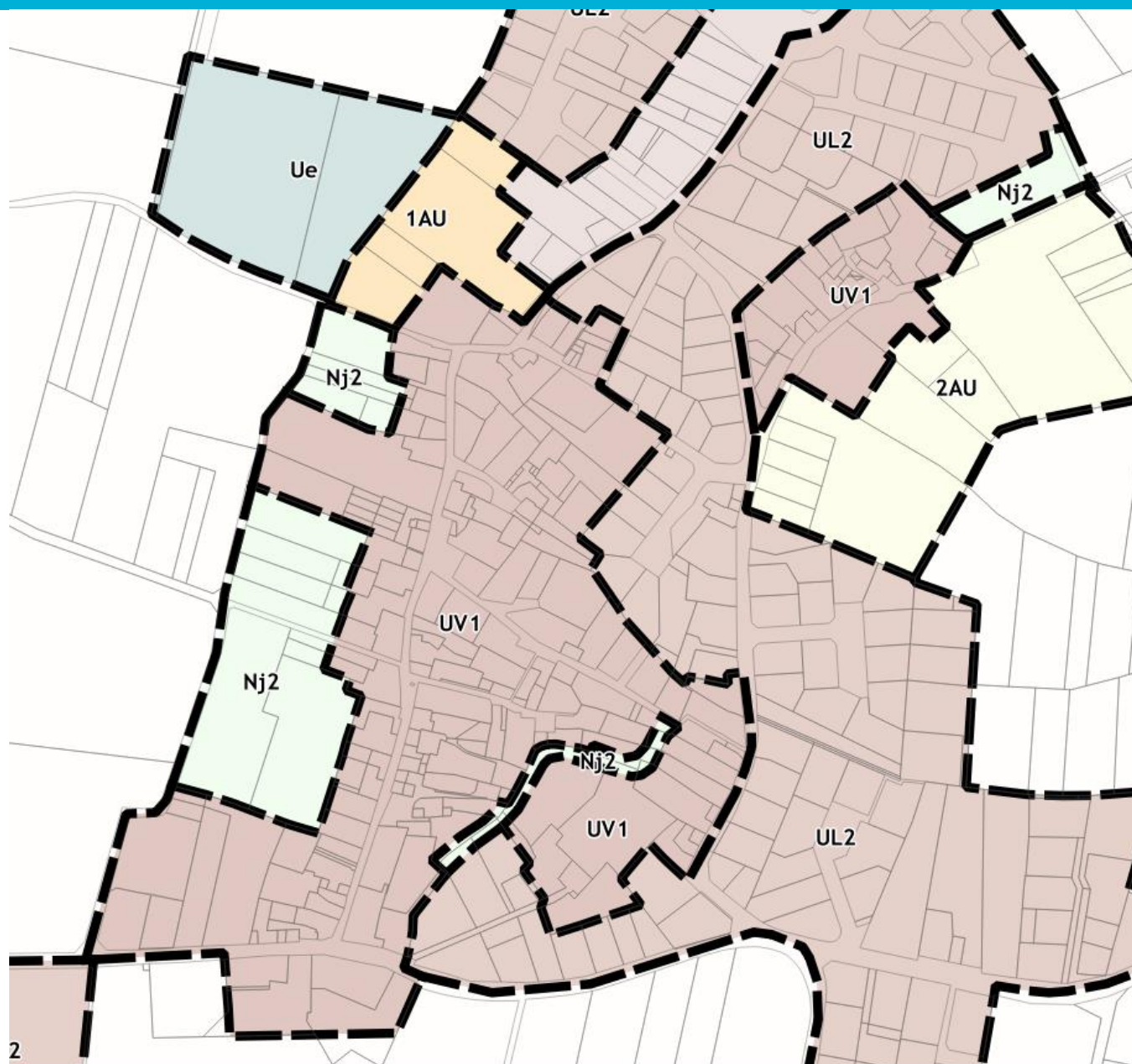


**Les hameaux**  
les écarts

## Dans chaque commune des secteurs de projet ont été identifiés

- Ce sont des secteurs de vigilance, souvent dans des « dents creuses », des fonciers qui vont se libérer ;
- ils feront l'objet d'un guide, appelé OAP (orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- Il apparaissent **hachurés** sur le plan

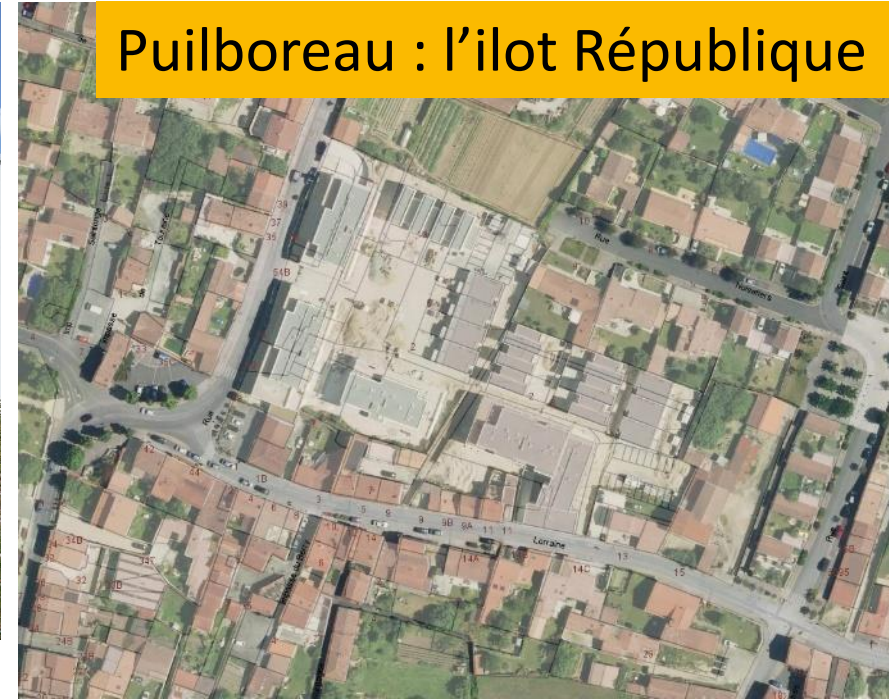








## Puilboreau : l'îlot République





## La Rochelle : la Cité des Géraniums



Les zones à urbaniser

**Les zones à urbaniser **ouvertes**  
dès approbation du PLUi**

Lorsque les réseaux ou la  
programmation sont suffisants

**À court terme**

**Les zones 1AU**

**Des secteurs de projet**

**zones à urbaniser **fermées**  
(modification du PLUi nécessaire)**

lorsque les réseaux ou la  
programmation ne sont pas  
suffisants

**Dans les 10 ans**

**Les zones 2AU**



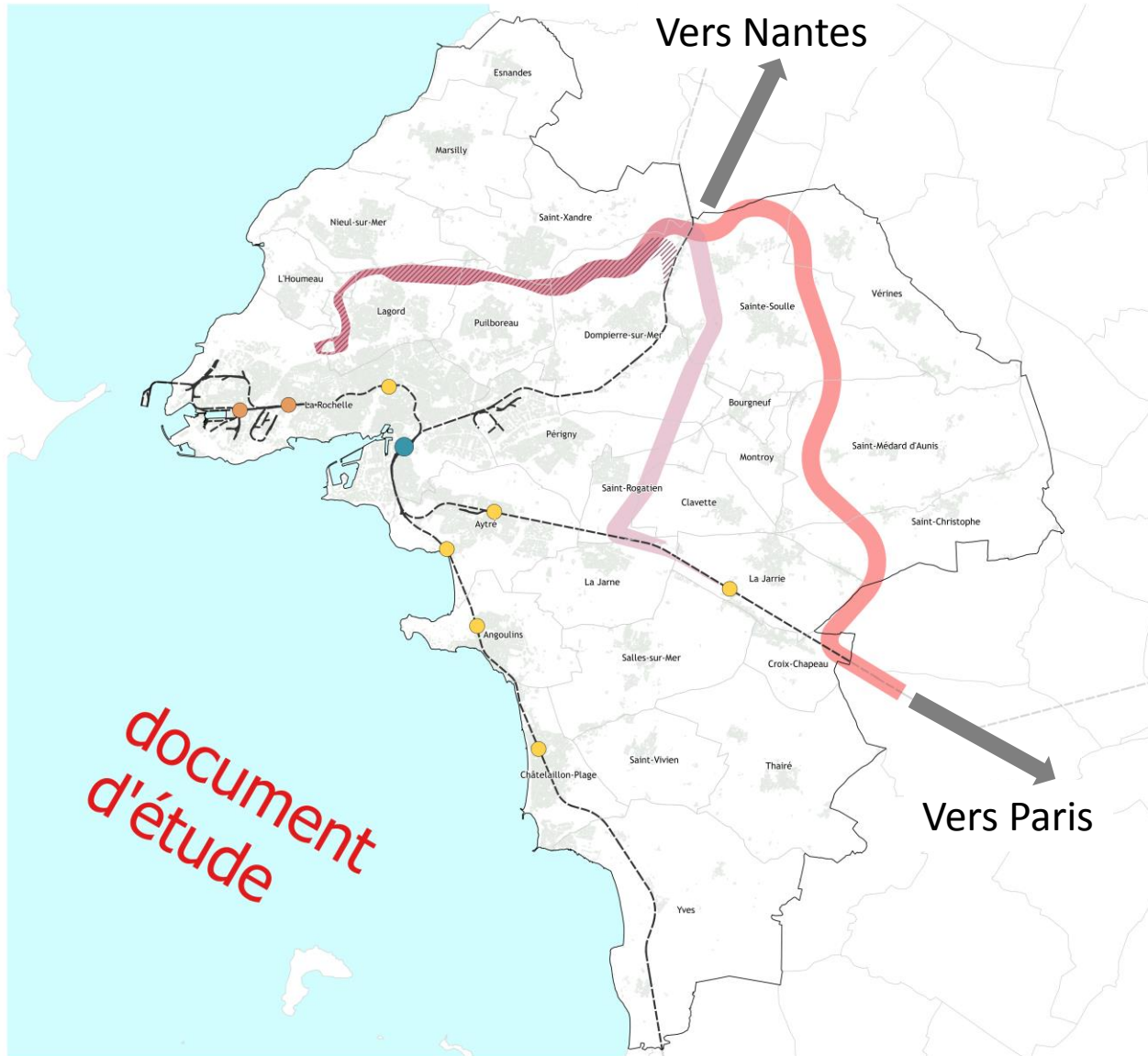
## Ce qui apparaît sur le projet de zonage :

- Toutes les zones U, AU, A et N
- La bande des 100 m
- Les secteurs de projets dans les zones U et AU (les périmètres des **OAP** en cours de réflexion avec une trame)

## Ce qui n'apparaît pas encore sur le projet de zonage :

- Les emplacements réservés pour les équipements
- Les **protections patrimoniales**
- Les **Espaces Boisés Classés**
- La traduction du PPRL
- Les secteurs de **diversité sociale** et de centralités commerciales

Spécificités du secteur



document  
d'étude

**Infrastructures et projets ferroviaires de l'agglomération**

**Gare - halte ferroviaire**

- Fret
- Voyageur
- Pôle d'échange multimodal

**Limite administrative**

- Périmètre de l'Agglomération
- Limite communale

**Réseau SNCF**

- Voie ferrée dans l'Agglomération
- Voie ferrée hors Agglomération

**Projet ferré (PAC de l'État)**

- ▨ Contournement ZPP2 Nantes
- ▨ Contournement court ZPP4 Poitiers
- ▨ Contournement long ZPP2 Poitiers

**Cadastre**

- Bâti

0 1500 3000 4500 m

**PLU**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Sources : CDA LR - DDTM - IGH - DGFP / CDA LR © /  
Conception et réalisation : ETURBA/FN/CV  
23/11/2017 - V02

Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
ÊTRE ENSEMBLE A UN SENS

Dompierre sur Mer

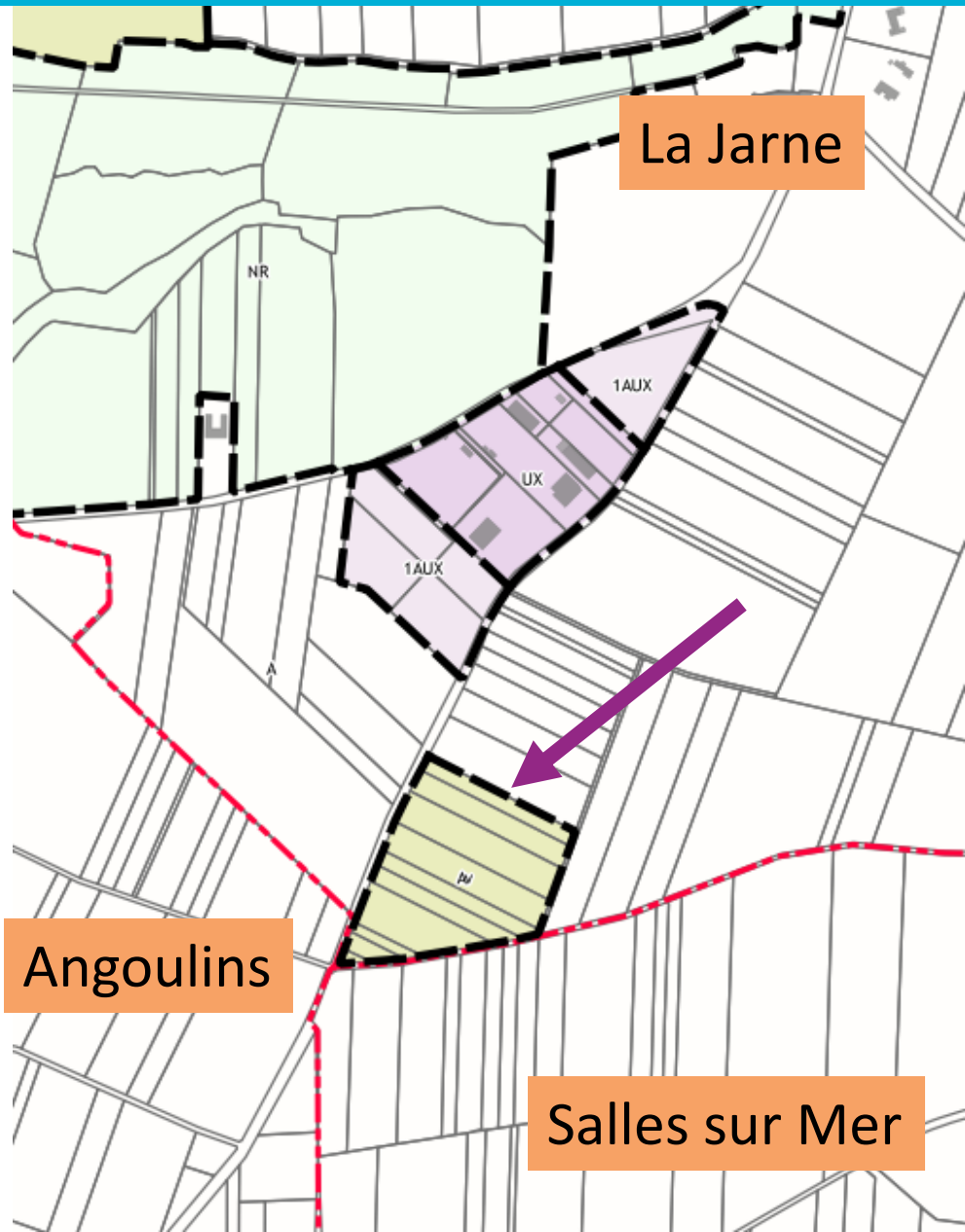
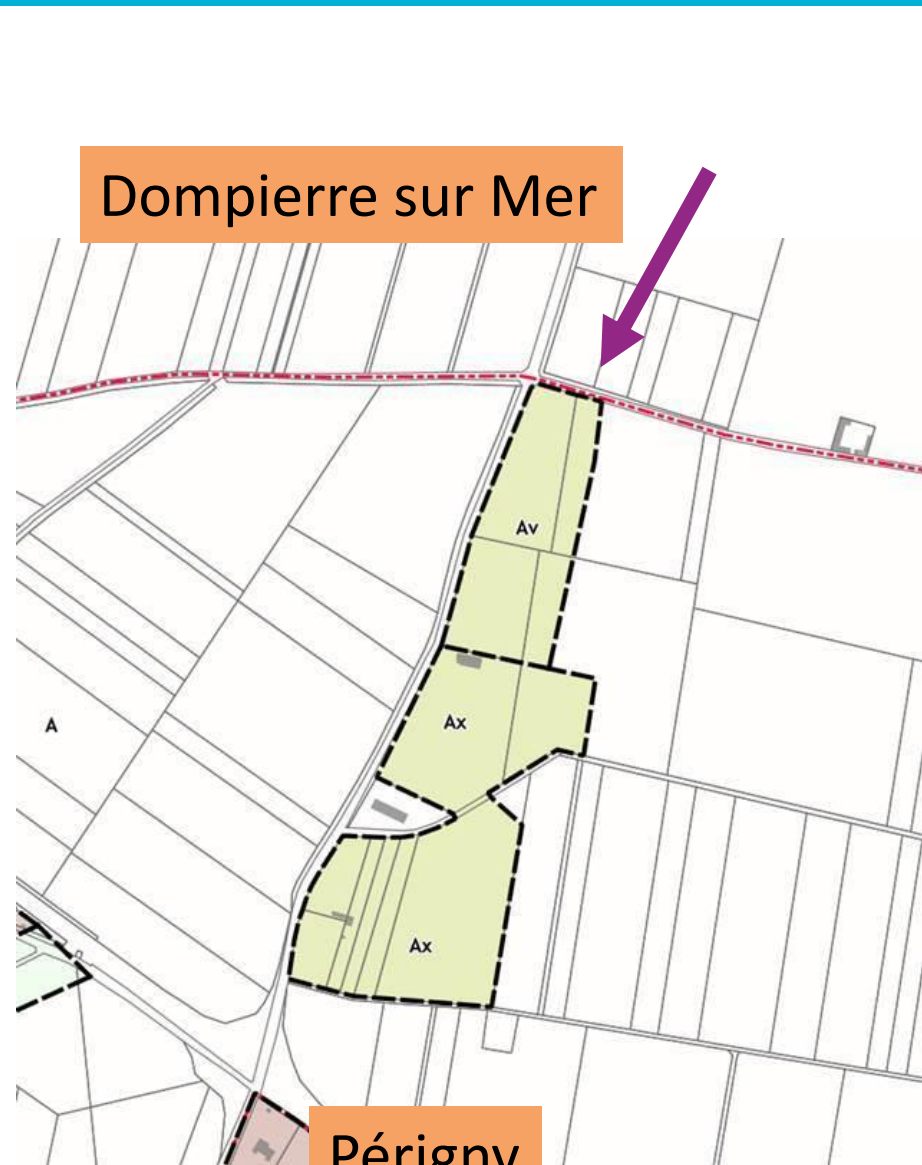


Périgny

La Jarne

Angoulins

Salles sur Mer



## Châtelaillon – plage / Yves

- Les PPRL Châtelaillon-Plage - Yves : seraient approuvés fin 2018
- Une réunion publique à venir à Châtelaillon pour présenter zonage et règlement
- **8 mois** de procédure après la réunion publique
- Un PPRL 2 à prévoir sur Yves pour intégrer les ouvrages PAPI : réalisation de la digue de réserve

## Aytré/ Angoulins

- La procédure PPRL se poursuit avec pour objectif une approbation du PPRL au 2<sup>nd</sup> trimestre 2018 (*cf. courrier de la DDTM en date du 20 sept. 2017*)

- Les PPRL de La Rochelle, Esnandes, Marsilly, l'Houmeau, Nieul s Mer : seraient approuvés fin 2018
  - La réunion du secteur Nieul, Marsilly et l'Houmeau a déjà eu lieu 2 mars 2017, une réunion publique 11 décembre 2017 à Esnandes
- Déroulement de la procédure env. 8 mois après la réunion publique
- Des révisions prévues afin d'intégrer les ouvrages PAPI à Esnandes avec la digue arrière, à l'Houmeau suite aux travaux dans le marais de Pampin et à la rochelle (Gabut et ville en bois)



Présentation du projet  
communal par chaque  
maire du secteur

Se reporter au projet de zonage disponible sur le site de l'Agglo :

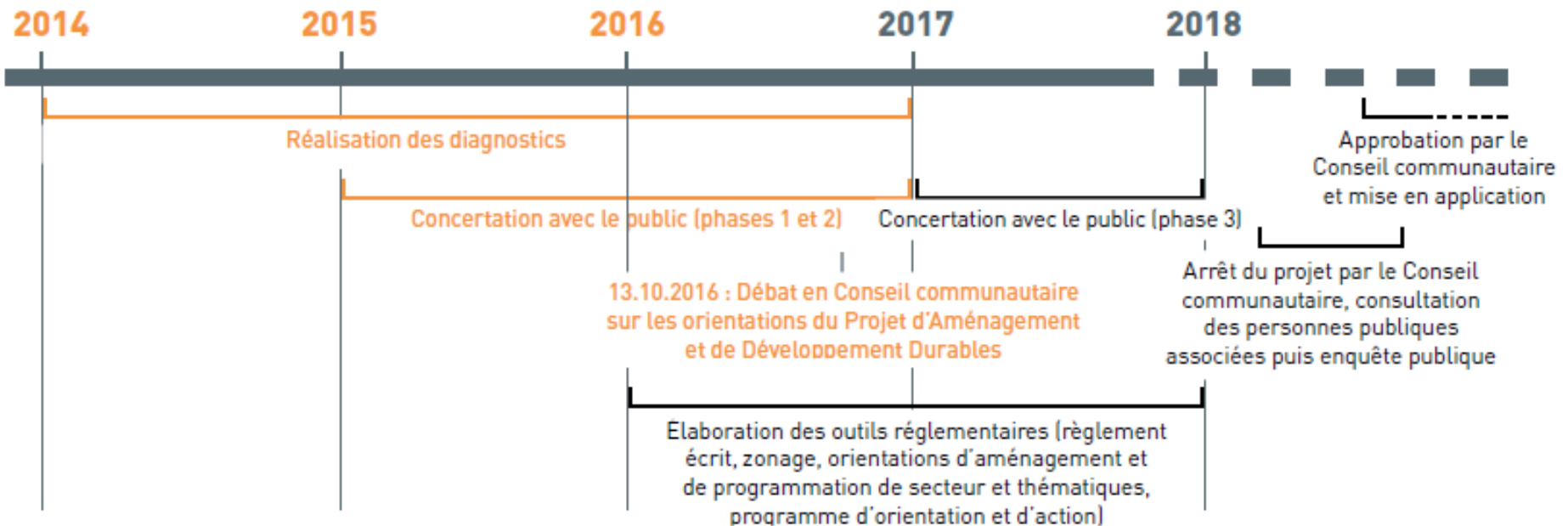
<https://www.agglo-larochelle.fr/grands-projets/plan-local-d-urbanisme-intercommunal>

Onglet « Réunions publiques »

## Ce qui se passe après la réunion publique :

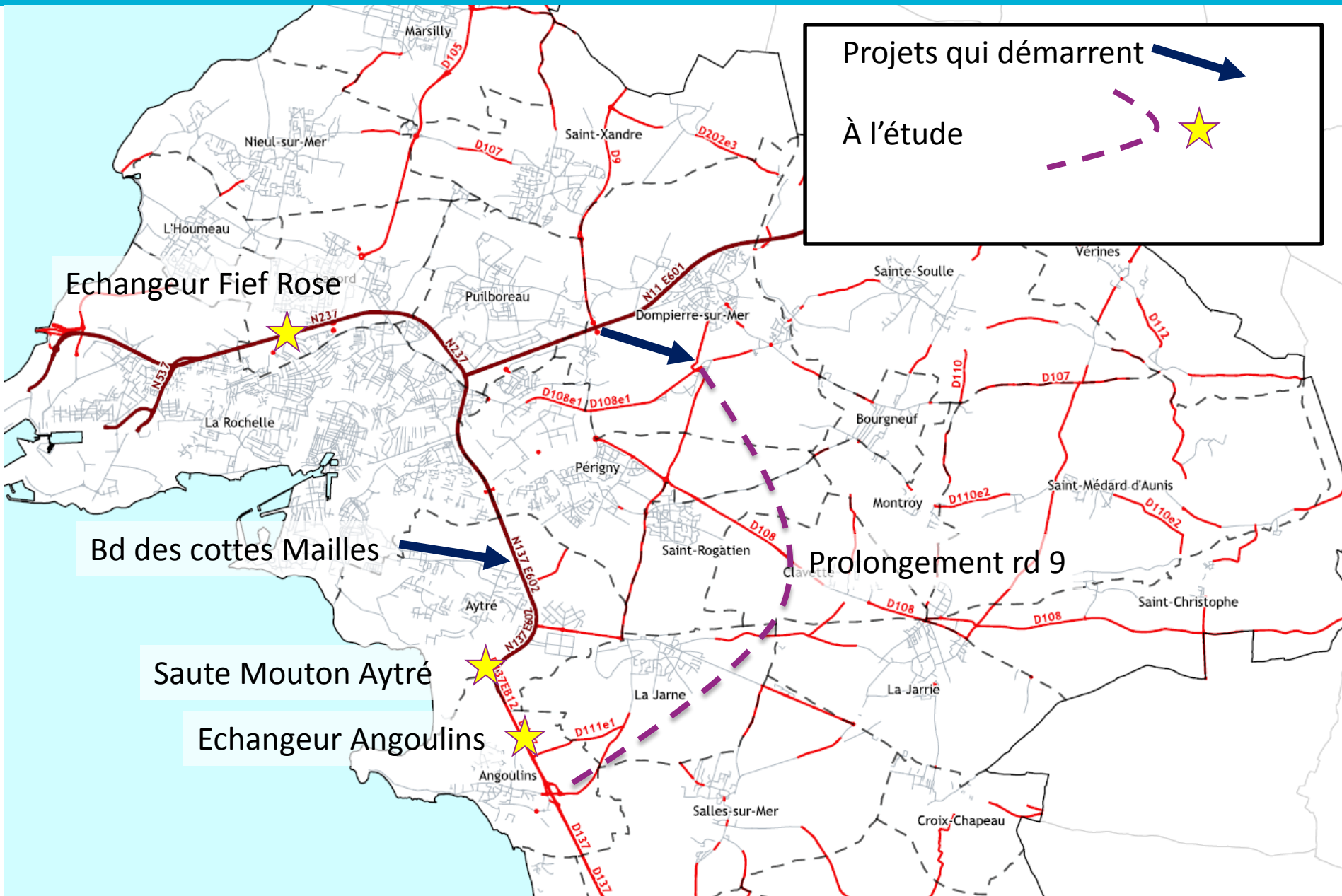
- Finalisation du travail
- **Arrêt en mai**
- Enquête publique début **septembre**

## Le calendrier du PLUi\*

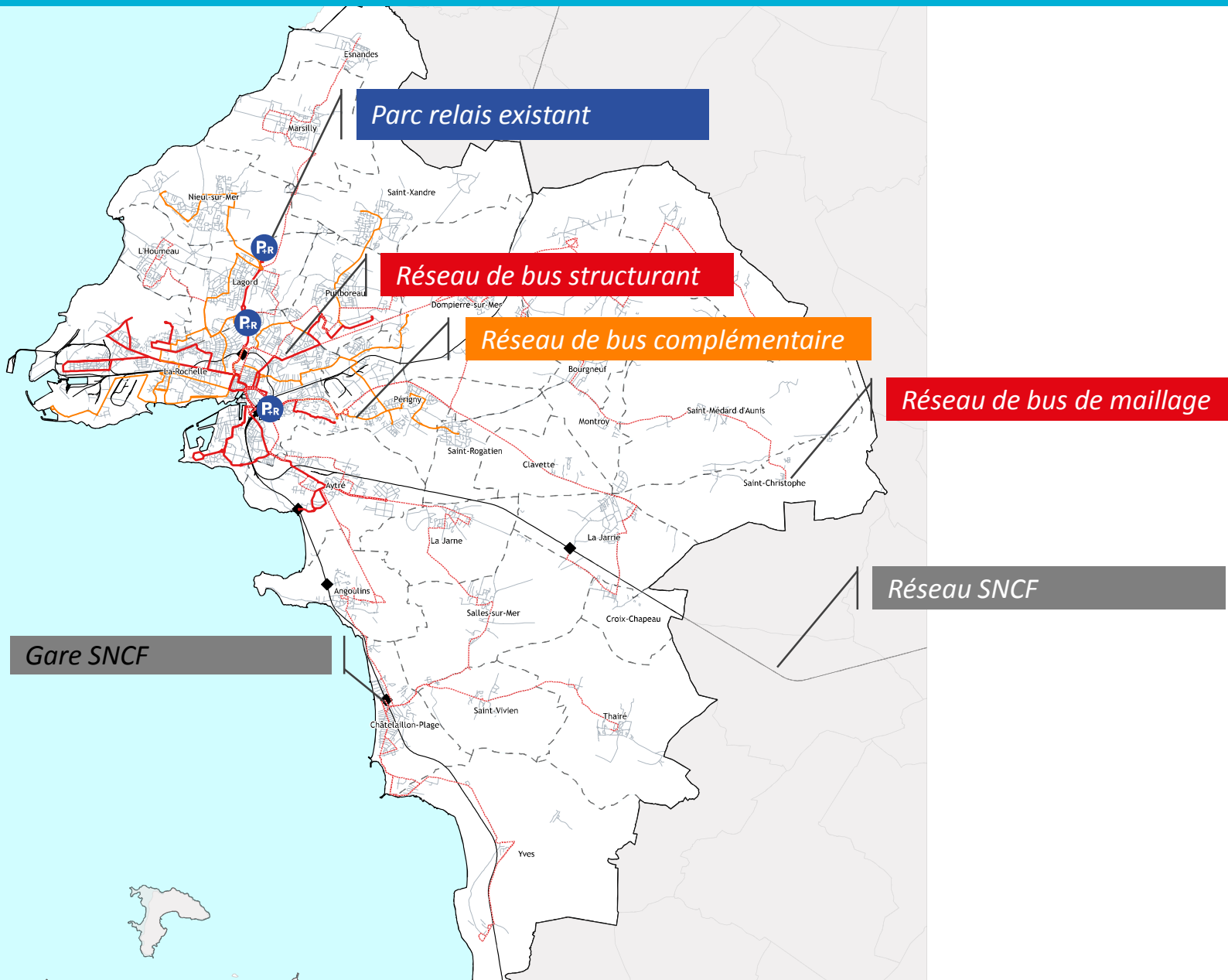


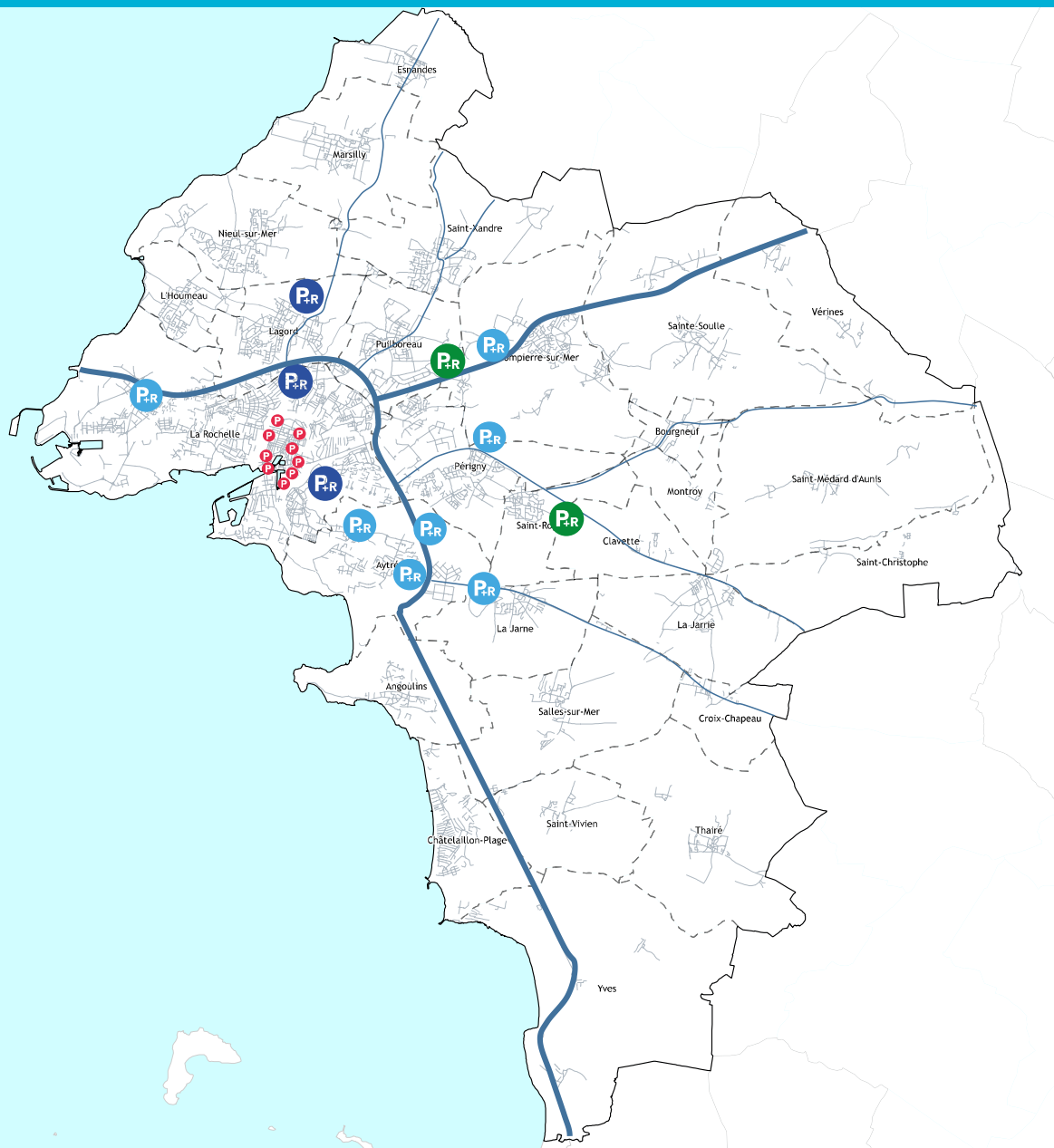
Questions du public

# Annexes









existants



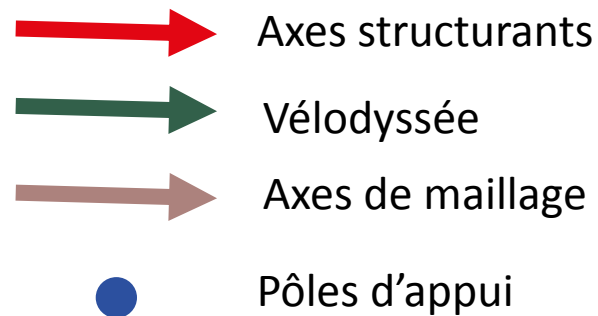
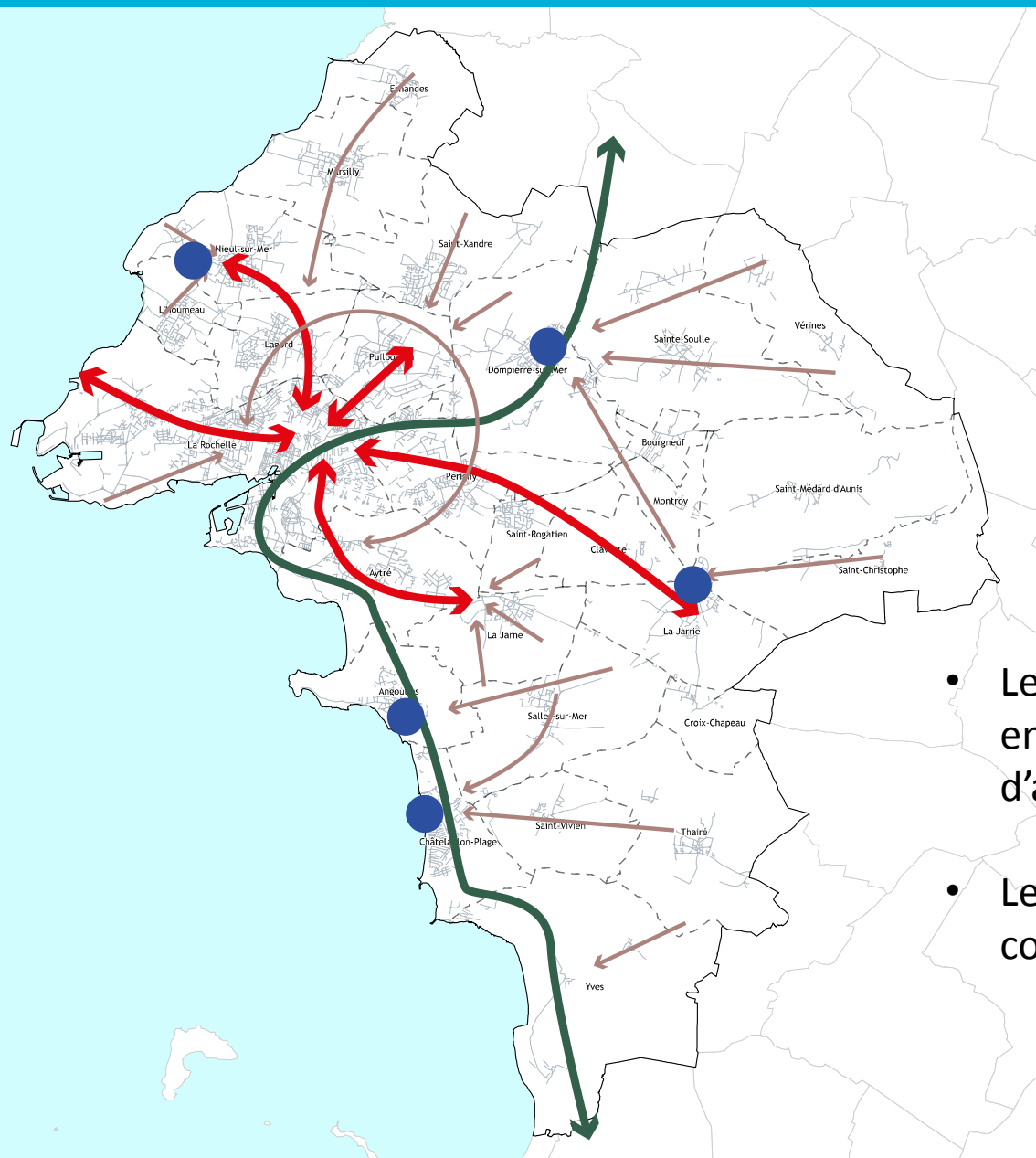
Court terme



A moyen et long termes

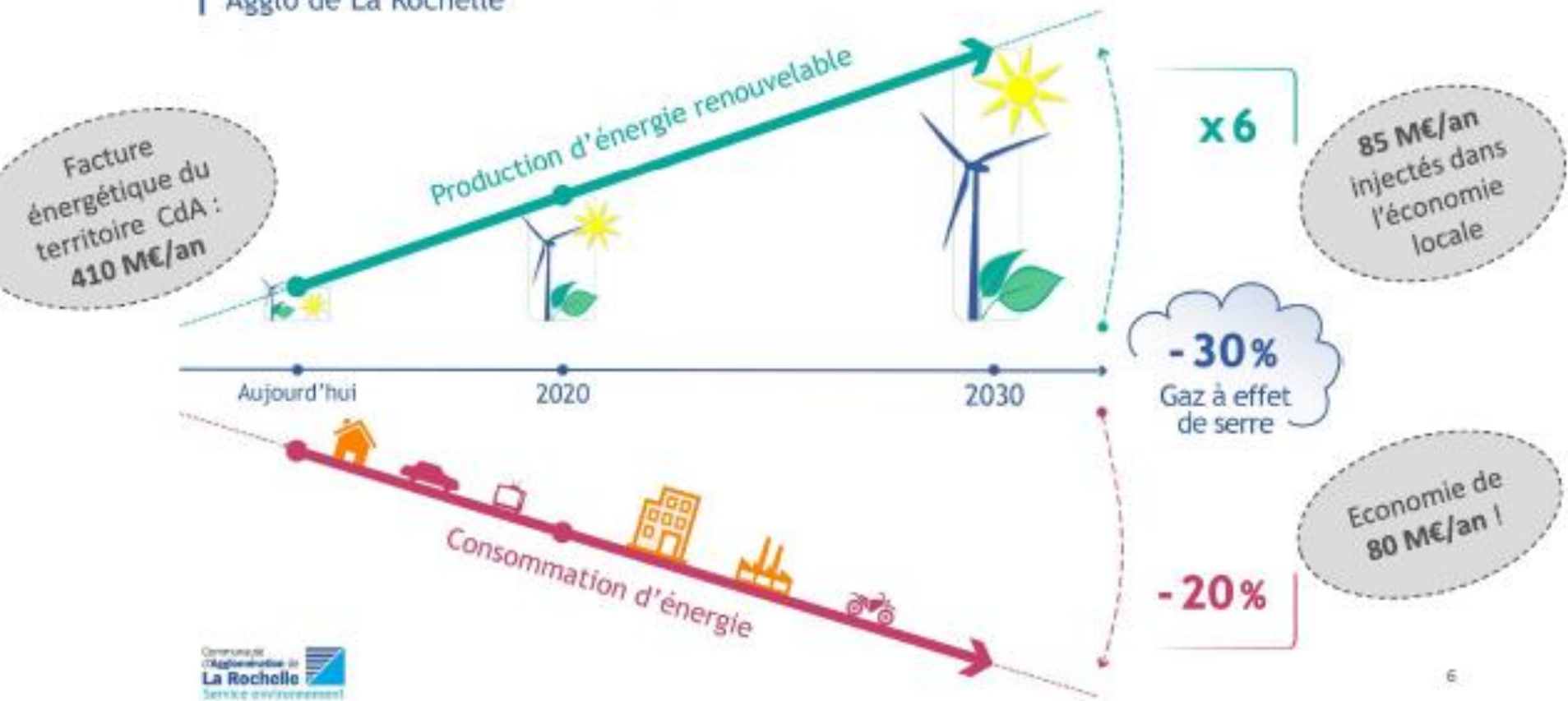


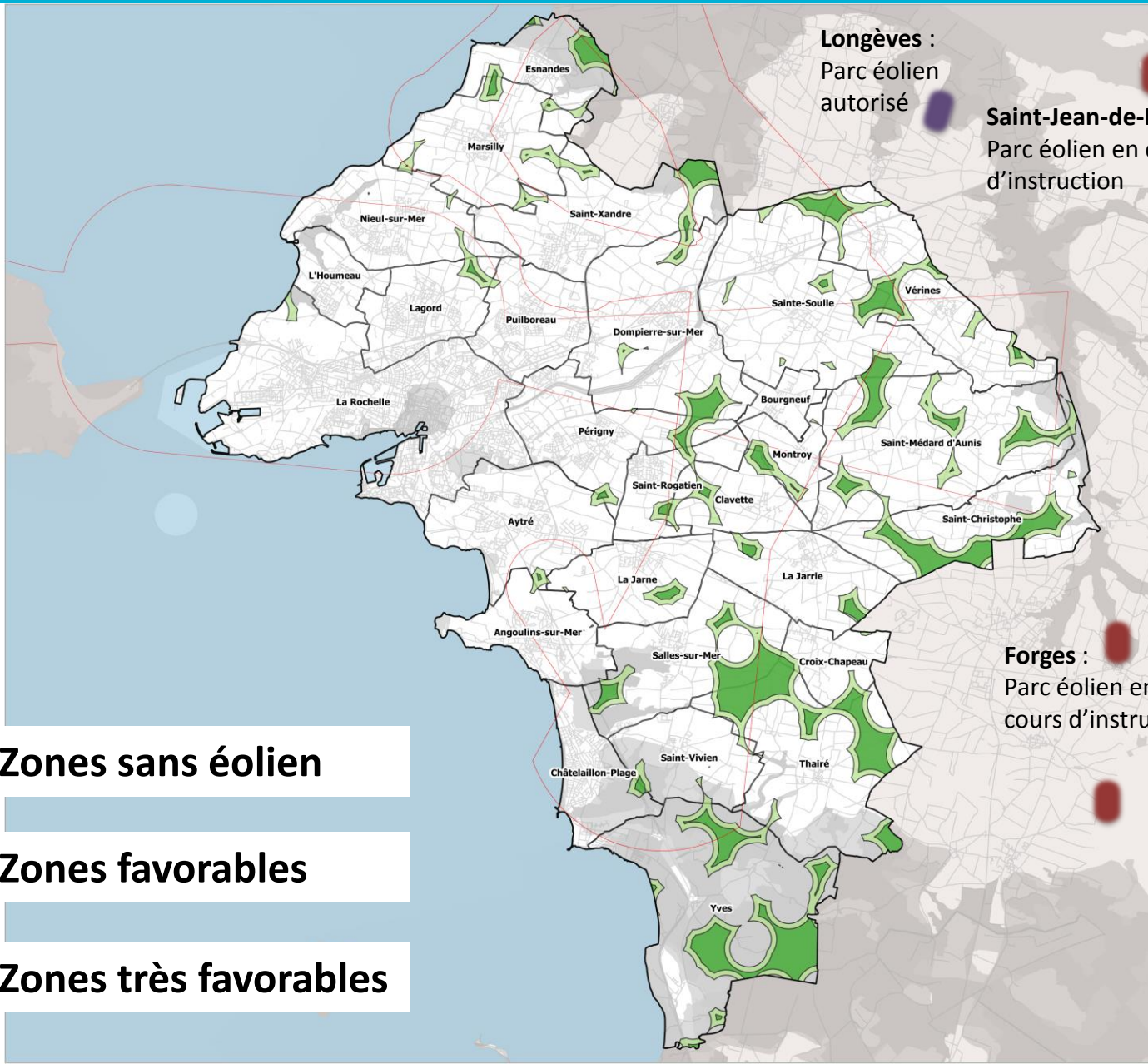
Parkings centre - ville  
 la Rochelle



- Les axes structurants assurent la liaison entre le cœur de l'agglomération et les pôles d'appui
- Les axes de maillage relient les communes aux liaisons structurantes

## Objectifs de transition énergétique Agglo de La Rochelle





**Longèves :**  
 Parc éolien  
 autorisé

**Saint-Jean-de-Liversay :**  
 Parc éolien en cours  
 d'instruction

**Forges :**  
 Parc éolien en  
 cours d'instruction

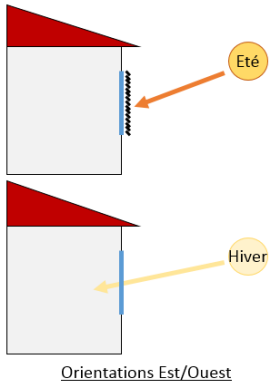
**Zones sans éolien**

**Zones favorables**

**Zones très favorables**



## Les axes d'actions :



- **Le confort d'hiver**

- Favoriser le bio climatisme, les apports solaires et les formes compactes

- **Le confort d'été**

- Protéger les espaces intérieurs
- Protéger les parois du soleil
- Faciliter la circulation intérieure et extérieure de l'air dans les bâtiments
  - Protéger les espaces extérieurs du soleil (végétaliser)
- Encourager la pleine terre, les plantations, les noues et la place de l'eau dans la ville



- **Encourager une production d'énergie renouvelable locale**

- Permettre une énergie pas trop chère ni trop compliquée :

Panneaux solaires facilités, obligation de raccordement aux réseaux de chaleur

- Faciliter une production d'énergie ailleurs que sur les bâtiments :

Eoliennes, méthanisation ...

