

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^{ème}
étape
Concertation

réunions publiques
pour présenter
le projet qui
dessinera l'Agglo
de demain

Le Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal
est le document qui
encadre le développement
du territoire en
fixant les règles
d'aménagement et
de constructibilité.

1 réunion
pour tous
le 29 novembre
+
13 réunions de
secteur

Des
rendez-vous
sur tout le
territoire

Du
6 novembre
au
21 décembre
2017

Venez
découvrir
le projet
et donner
votre avis

Retrouvez l'intégralité des réunions sur :
www.agglo-larochelle.fr

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

20 novembre
18h30
Salle Simenon
à Marsilly

7 décembre
18h30
Salle Polyvalente
à L'Houmeau

à La Rochelle
29 novembre
18h30
Tous secteurs Agglo
Forum des Pertuis

12 décembre
19h00
La Rochelle Centre
Musée Maritime

19 décembre
19h00
La Rochelle Sud
Salle de Villeneuve

21 décembre
18h30
La Rochelle Ouest
Salle de La Pallice

6 décembre
18h30
Salle Georges Brassens
à Aytré

15 décembre
18h30
Salle de l'Europe
à Angoulins-sur-Mer

27 novembre
18h30
Salle Baillac
à PUILBOREAU

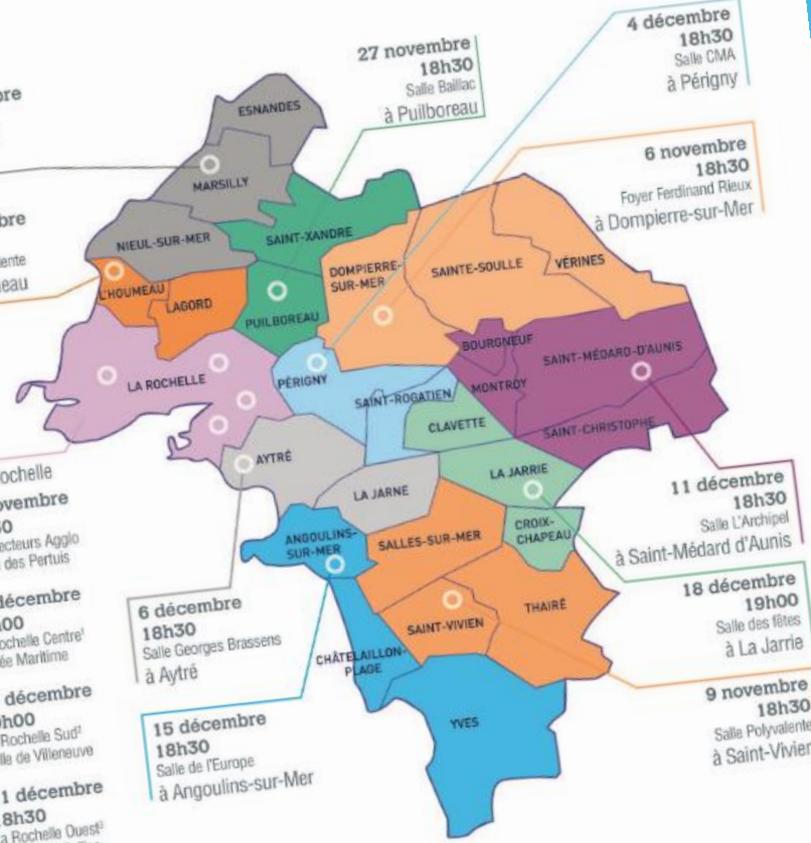
4 décembre
18h30
Salle CMA
à Périgny

6 novembre
18h30
Foyer Ferdinand Rieux
à Dompierre-sur-Mer

11 décembre
18h30
Salle L'Archipel
à Saint-Médard-d'Aunis

18 décembre
19h00
Salle des fêtes
à La Jarrie

9 novembre
18h30
Salle Polyvalente
à Saint-Vivien



- 1. La Rochelle Centre** : La Genette, La Trompette, Jéricho, Bel Air, Fétilly, La Prieuré, Cognehors, Lafond, Beauregard, Saint-Eloi, Verdun, Saintes-Claires, Notre-Dame, Arsenal, La Préfecture, Saint-Nicolas, La Gare, Le Gabut ;
- 2. La Rochelle Sud** : Le Petit Marseille, Villeneuve-les-Salines, Les Minimes, Tasdon, Bongraine ;
- 3. La Rochelle Ouest** : Laleu, La Pallice, La Rossignollette, Mireuil, Saint-Maurice, Les Hauts de Bel Air, Port-Neuf.

3 Phases de concertation :

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

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

C'EST PARTI !

Qu'est-ce qu'un PLUi ?
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme qui fixera les règles d'utilisation du sol pour l'ensemble des 28 communes de l'Agglo.

9 oct.
Lancement du PLUi
Forum des Pertuis
La Rochelle
18h30

12 oct.
Châtelailhon-Plage
Salle Beauséjour
18h30

3 nov.
Sainte-Soulle
Maison des Associations
18h00

9 nov.
Nieuil-sur-Mer
Salle du Phare de Corbauin
18h30

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

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

Ça continue !

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 Mimoses-Verdun)
> ou covoiturage sur www.covoiturage.poitou-charentes.fr

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

3^{ème} étape
Concertation

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le document qui encadre le développement du territoire en fixant les règles d'aménagement et de constructibilité.

1 réunion pour tous le 29 novembre
Forum des Pertuis à La Rochelle + 13 réunions de secteur

réunions publiques pour présenter le projet qui dessinera l'Agglo de demain

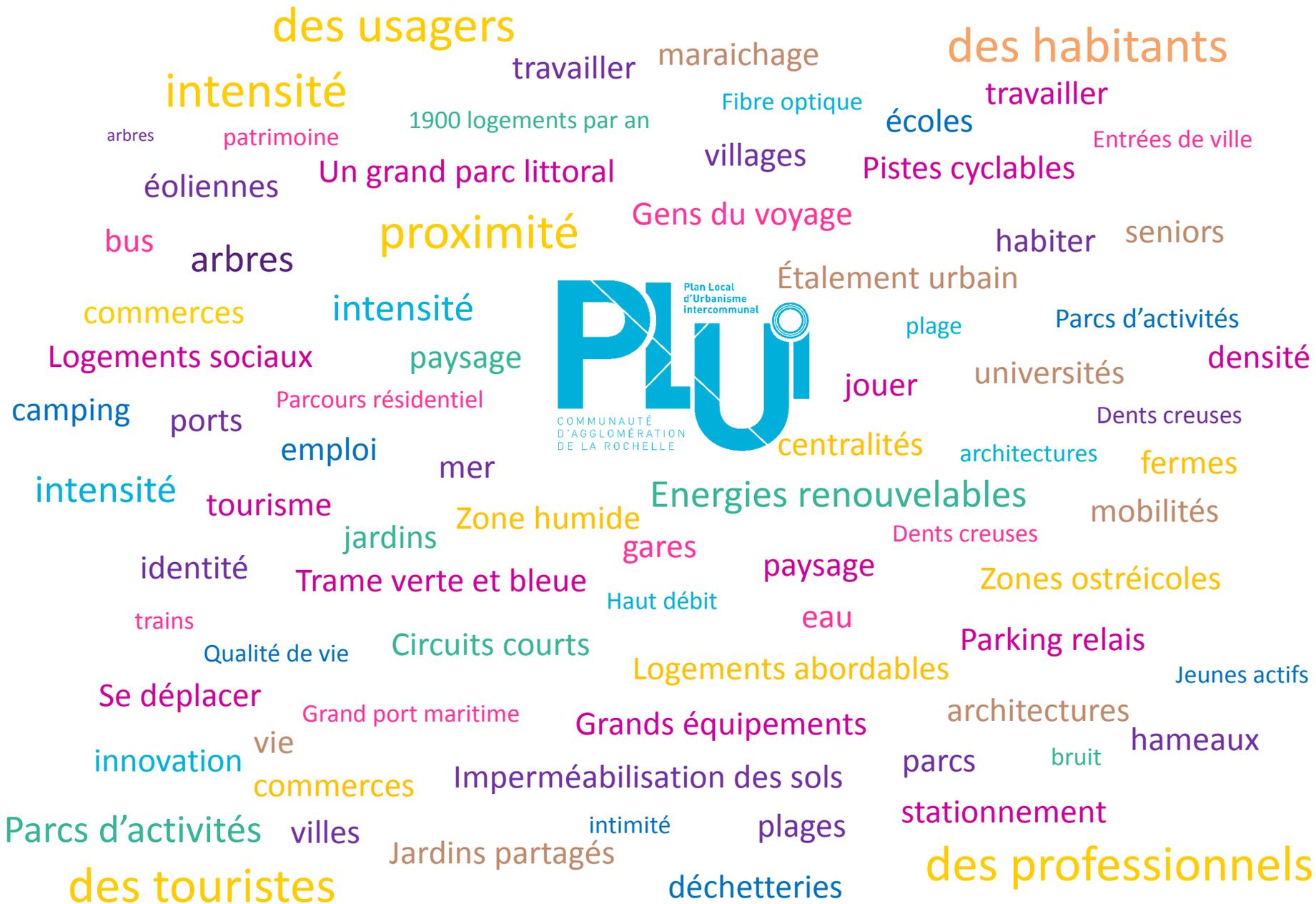
Des rendez-vous sur tout le territoire

Du 6 novembre au 21 décembre 2017

Venez découvrir le projet et donner votre avis

Retrouvez l'intégralité des réunions sur : www.agglo-larochelle.fr

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



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

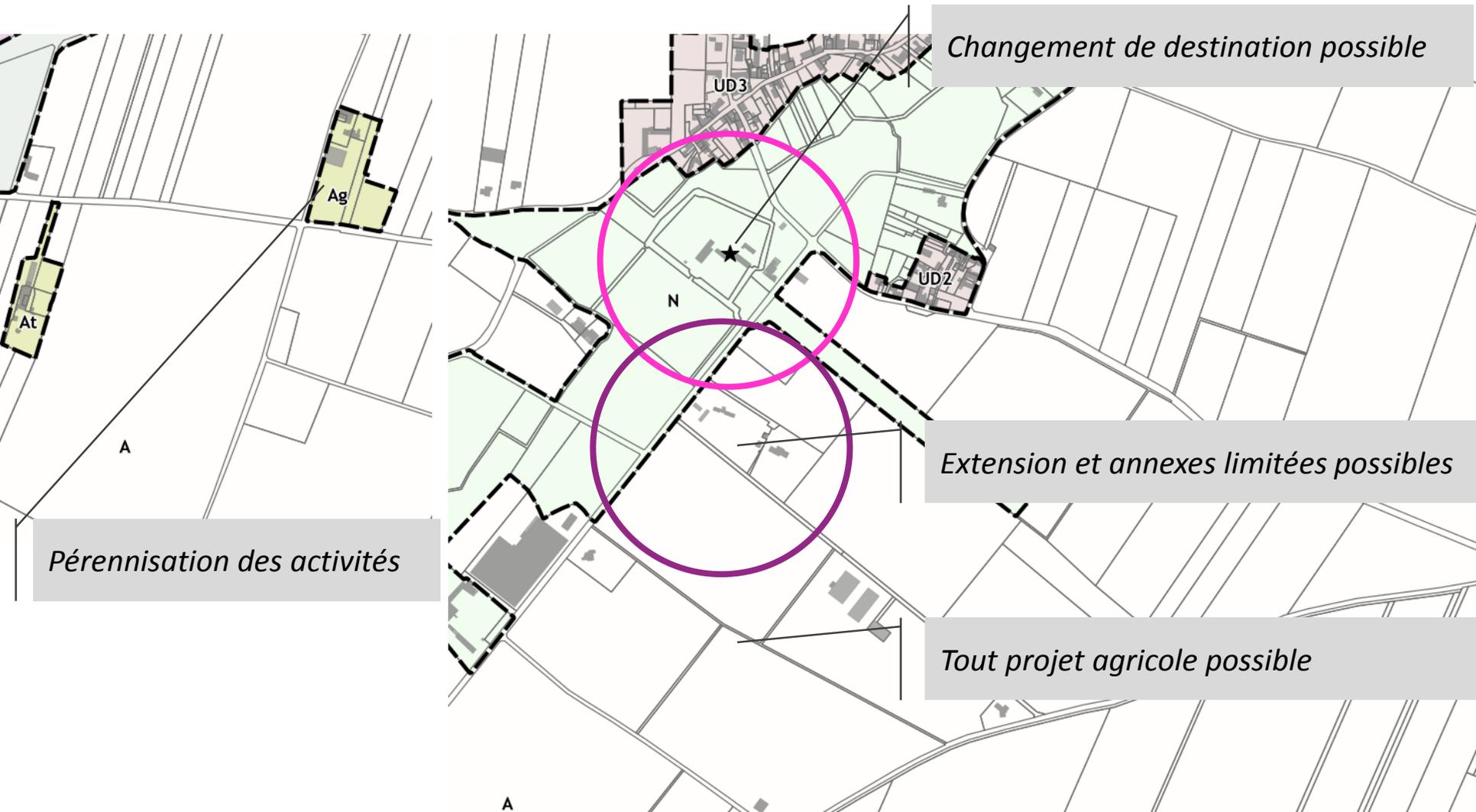
Et aussi :

- 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

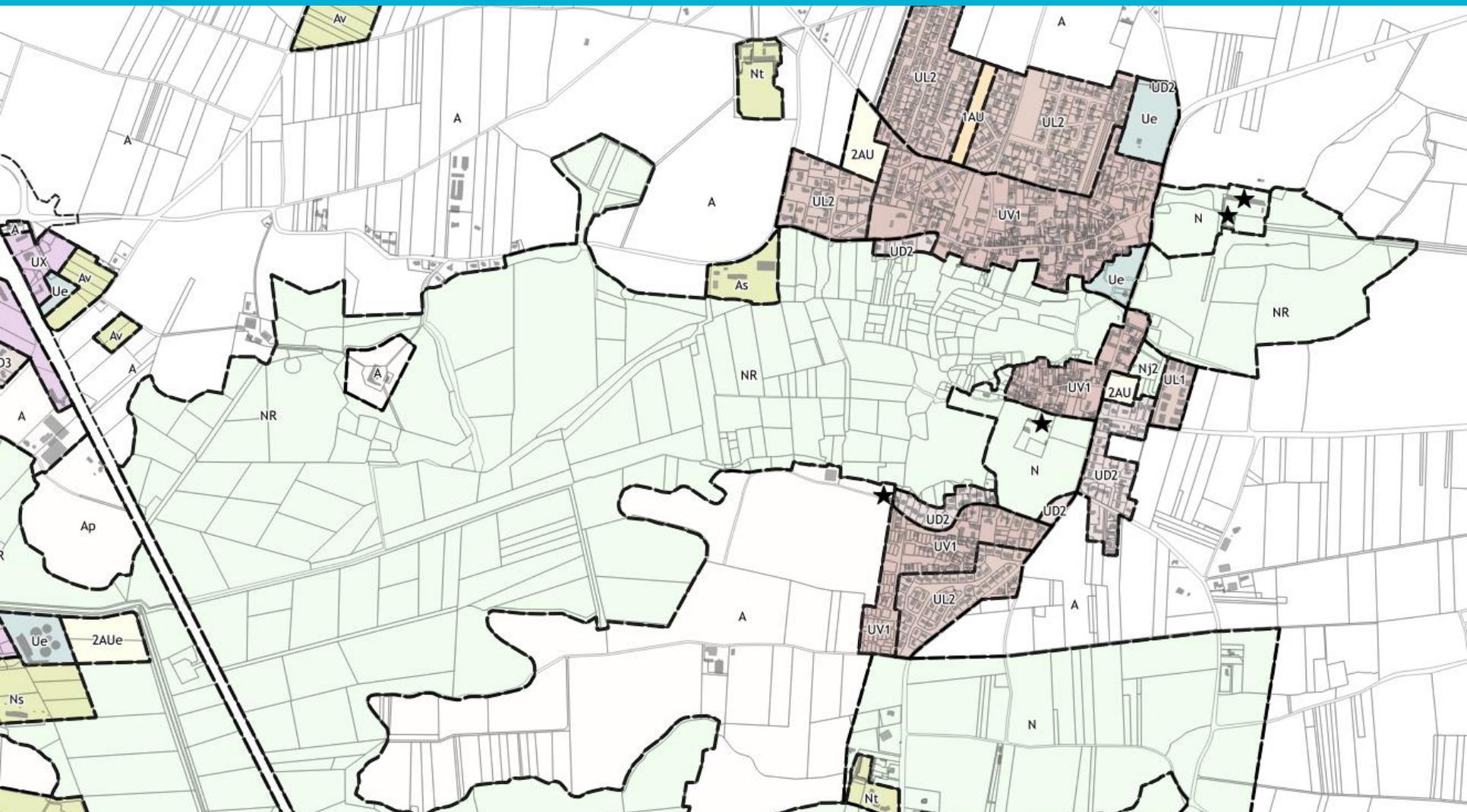
Notre feuille de route : la préservation des espaces

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 ;

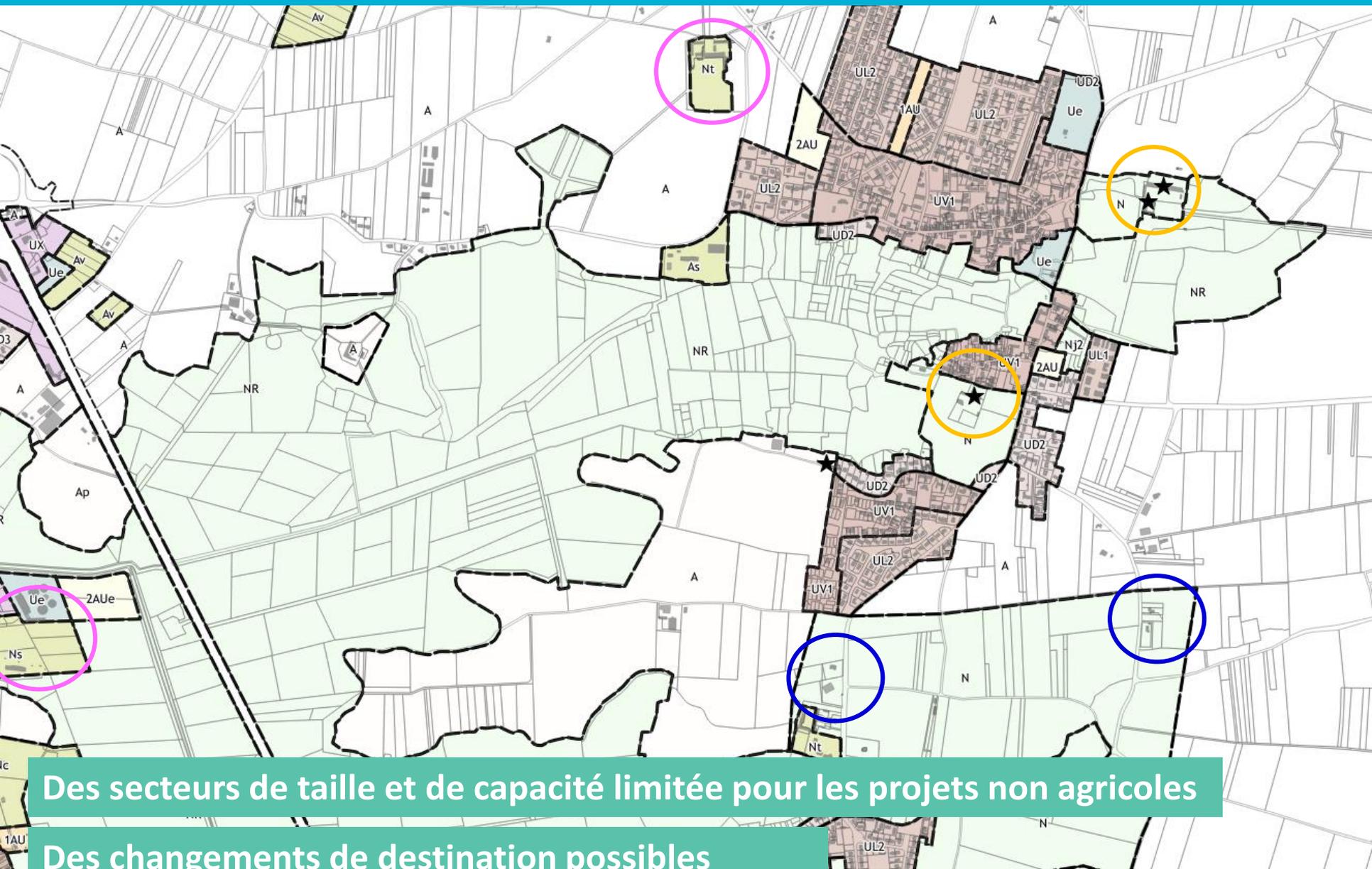
Un développement possible à condition :

- 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

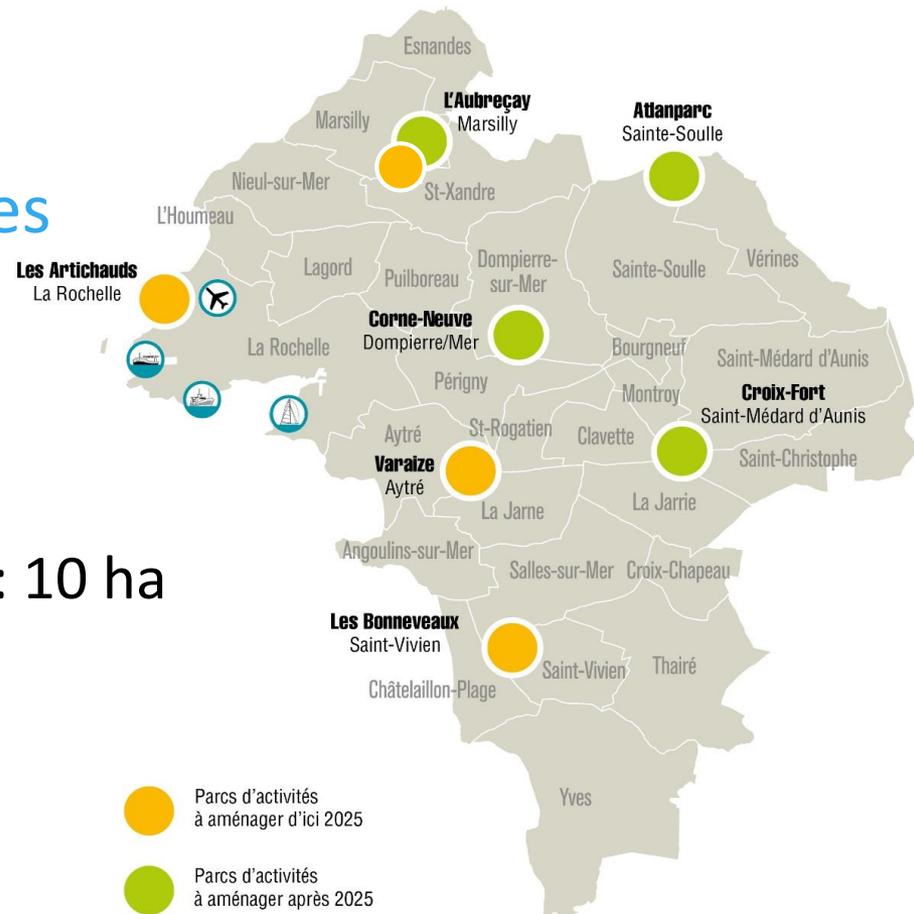
le volet économique

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

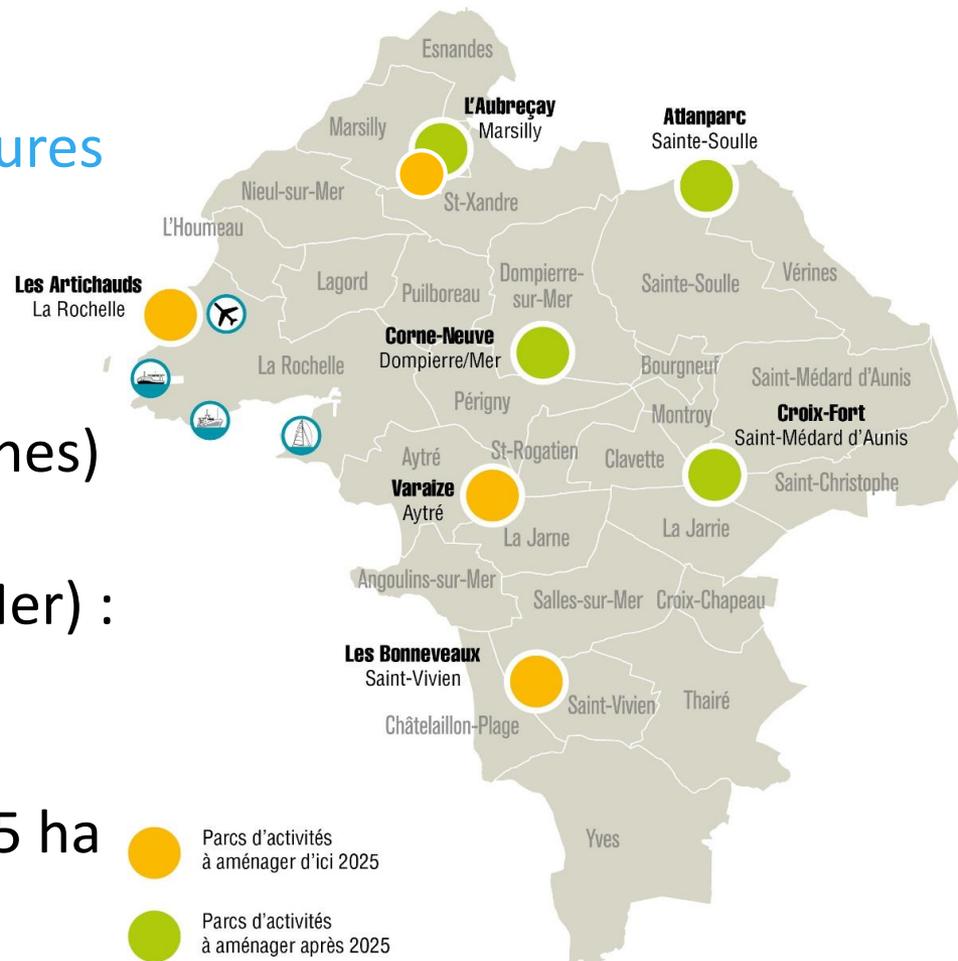
Création d'un nouveau parc à l'Aubrecay (St Xandre)



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

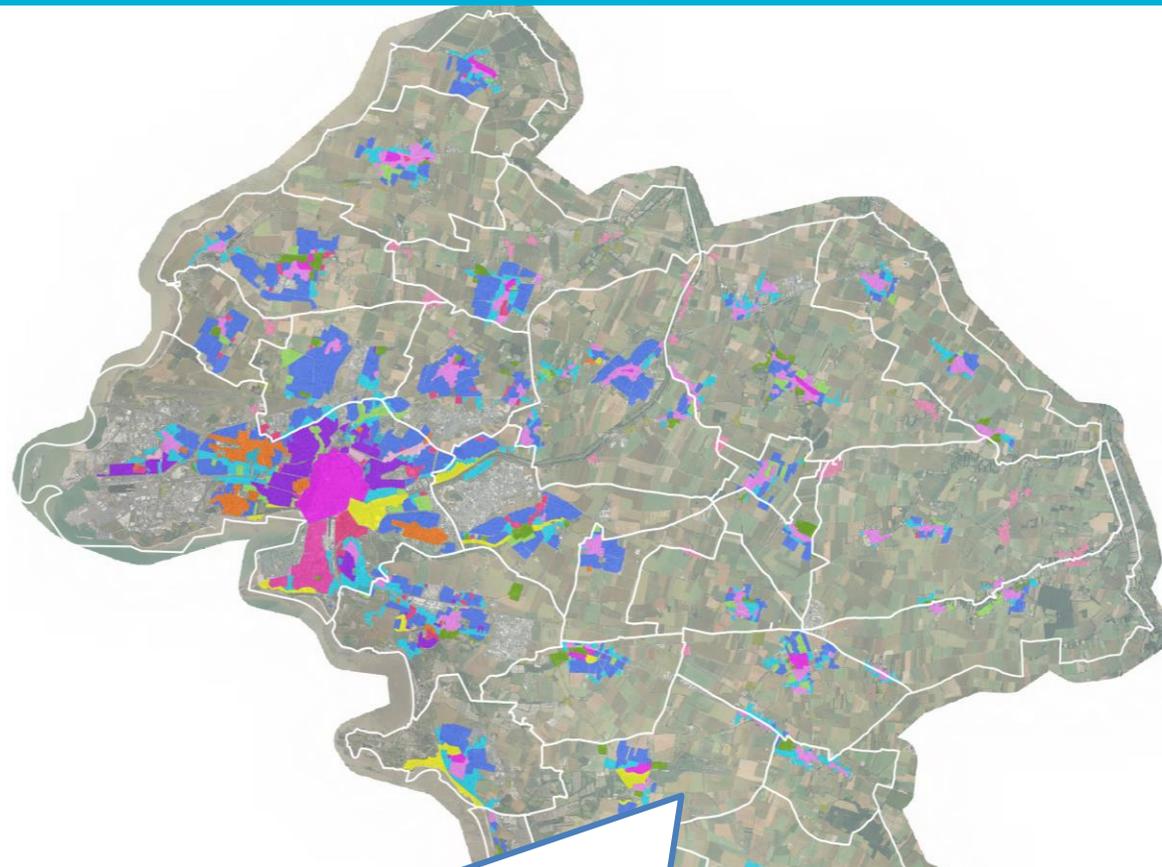
avant 2025

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

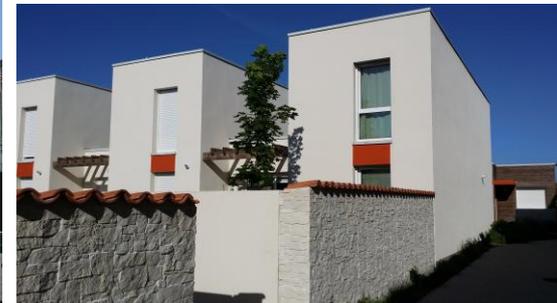
lotissements récents
avec espace public
réduit

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



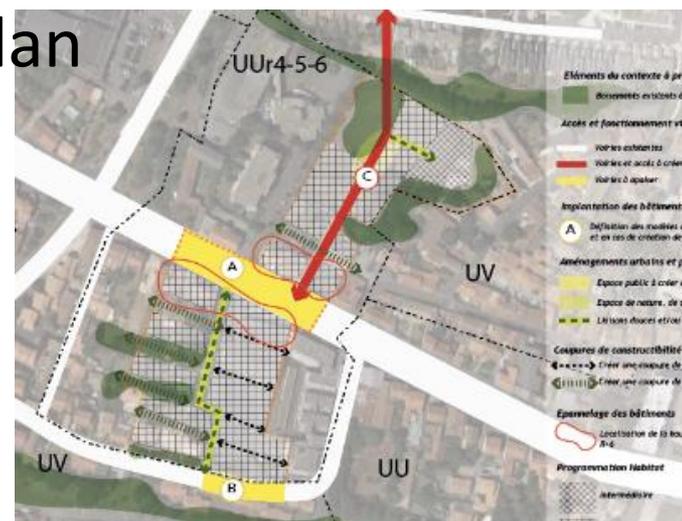
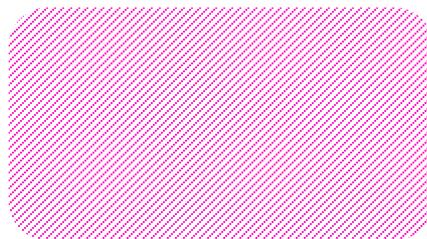
Les zones UD
Le diffus

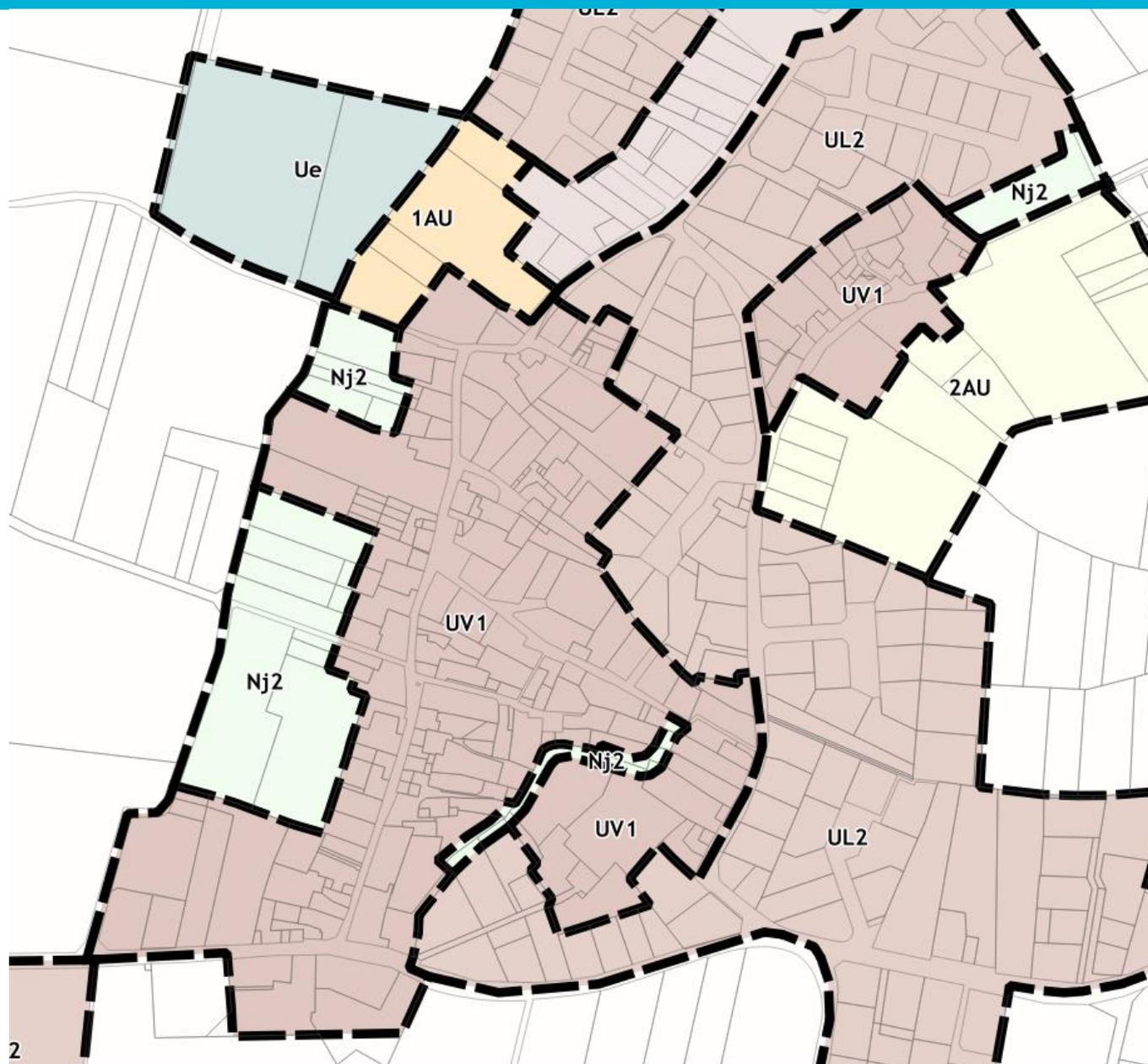


Les hameaux
les écarts

Dans chaque commune des secteurs de projet ont été identifiés

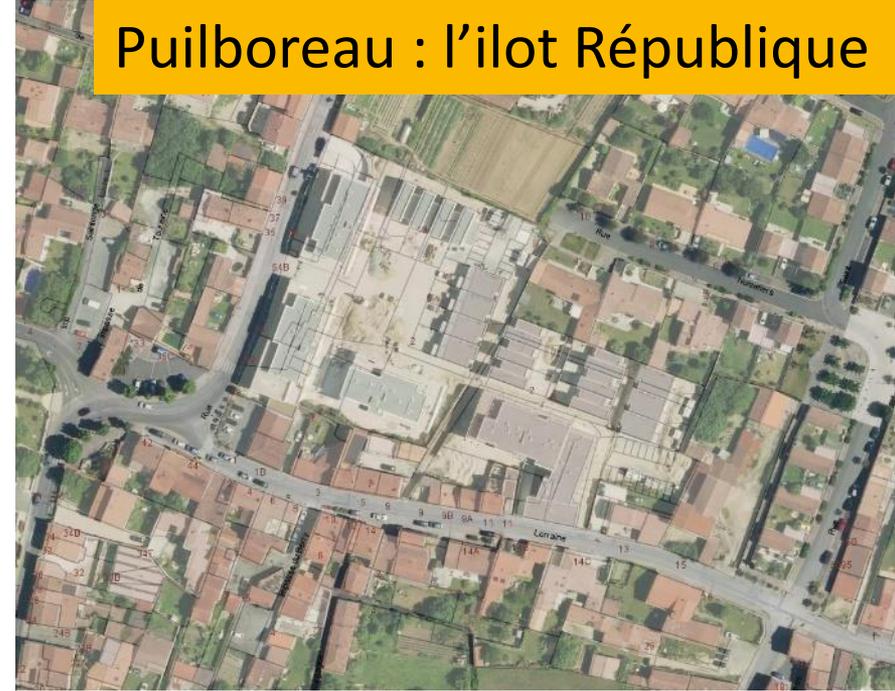
- Ce sont des secteurs de vigilance, souvent dans des « dents creuses », des fonciers qui vont se libérer ;
- ils feront l'objet d'un guide, appelé OAP (orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- Il apparaissent **hachurés** sur le plan







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

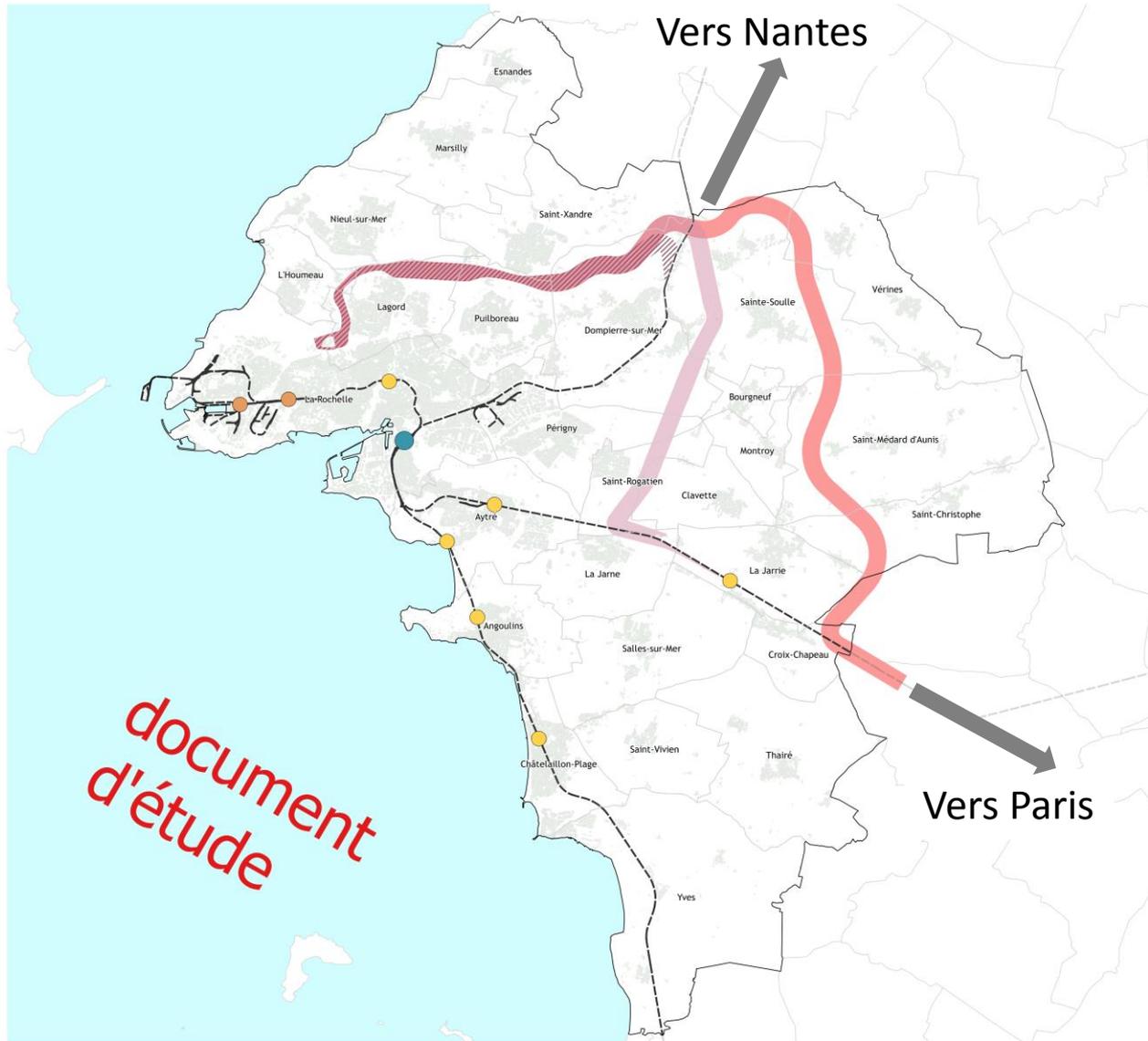
Ce qui apparaît sur le projet de zonage :

- 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



Dompierre sur Mer

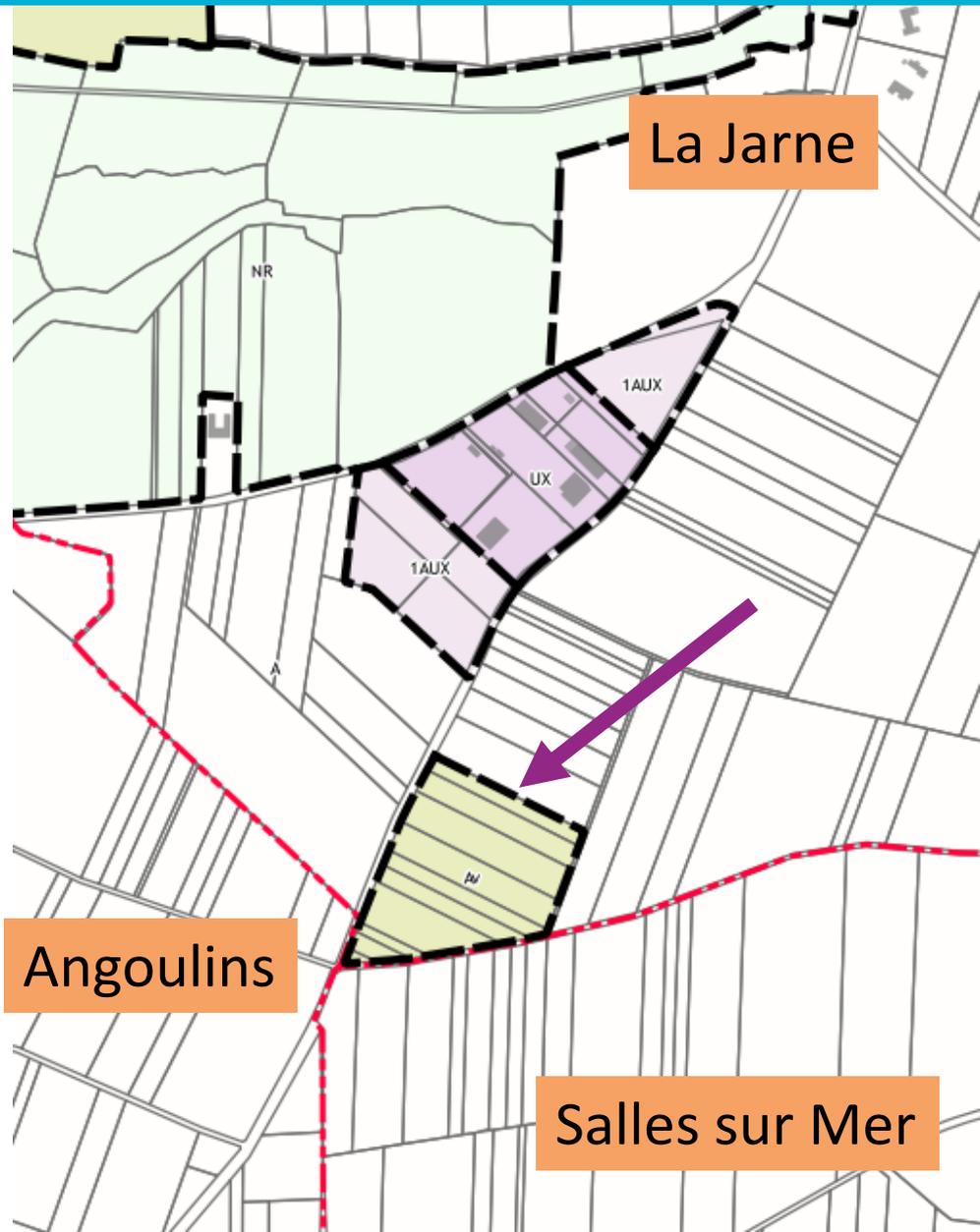
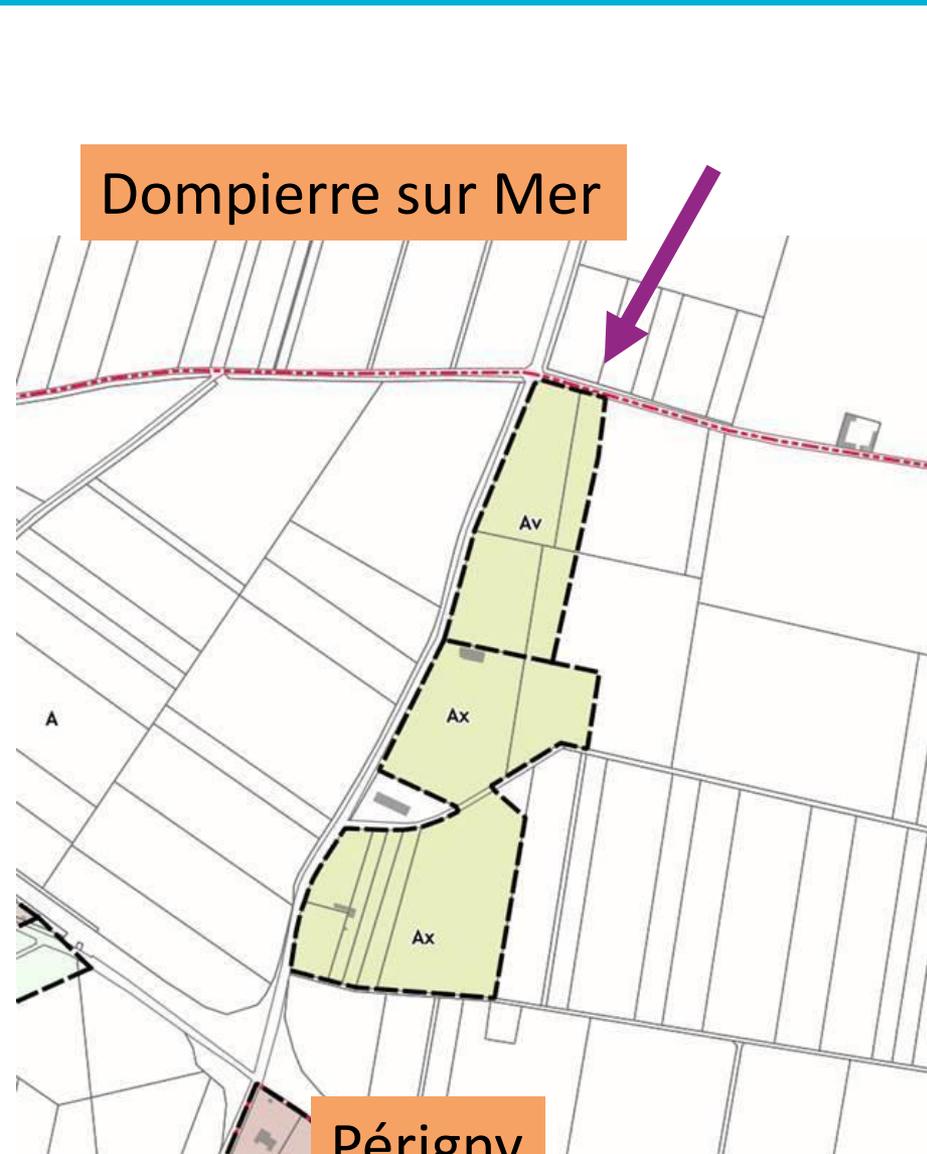


Périgny

La Jarne

Angoulins

Salles sur Mer



Châtelailon – plage / Yves

- Les PPRL Châtelailon-Plage - Yves : seraient approuvés fin 2018
- Une réunion publique à venir à Châtelailon 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 2nd 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 :

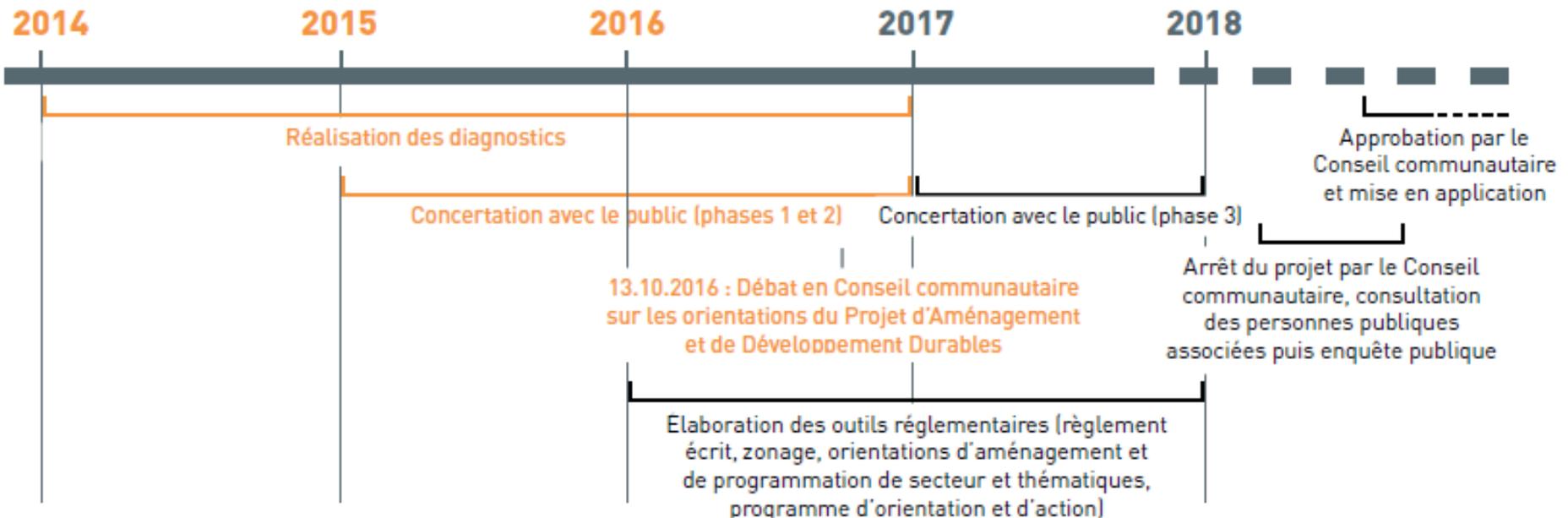
<https://www.agglo-larochelle.fr/grands-projets/plan-local-d-urbanisme-intercommunal>

Onglet « Réunions publiques »

Ce qui se passe après la réunion publique :

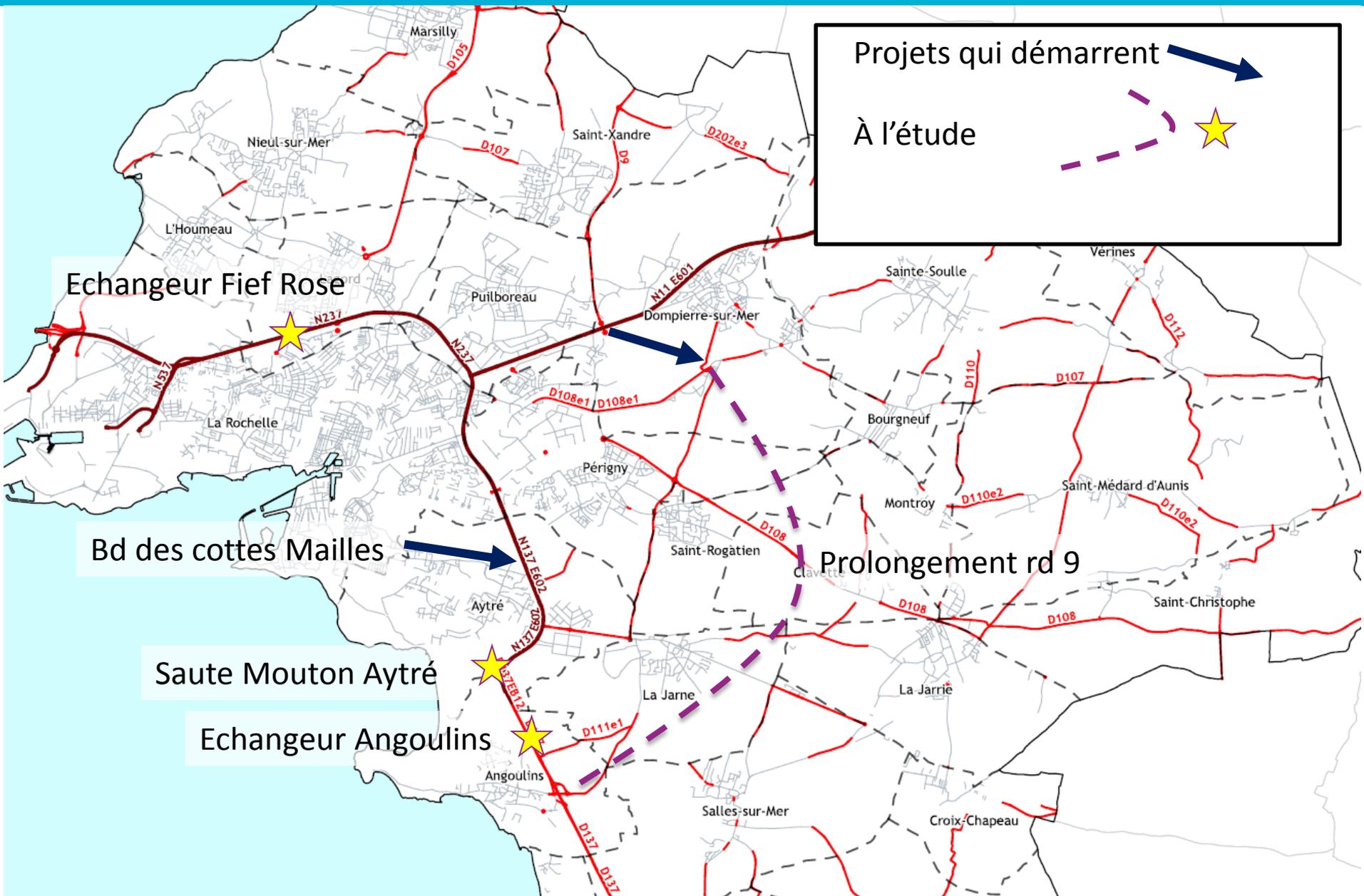
- Finalisation du travail
- **Arrêt en mai**
- Enquête publique début **septembre**

Le calendrier du PLUi*



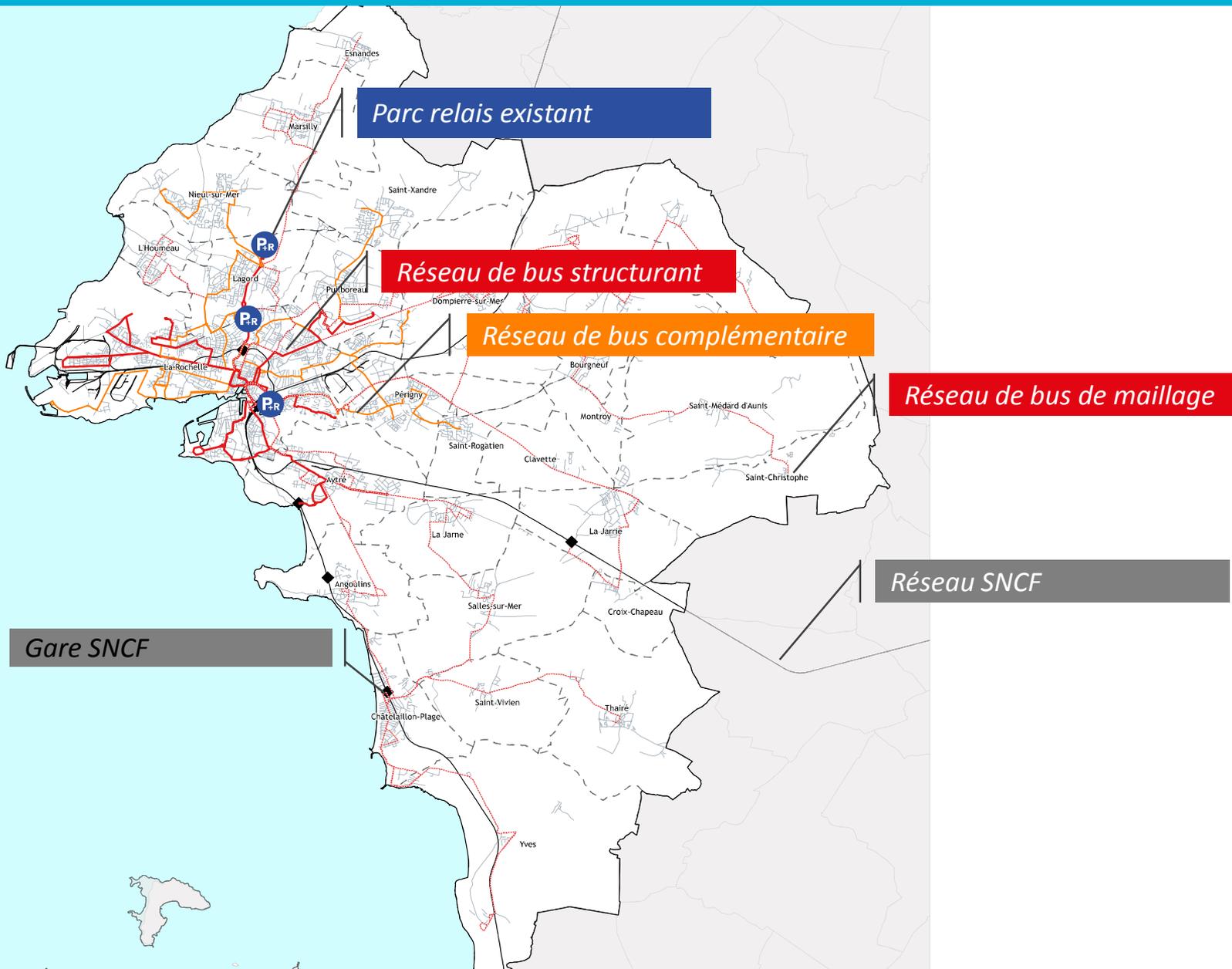
Questions du public

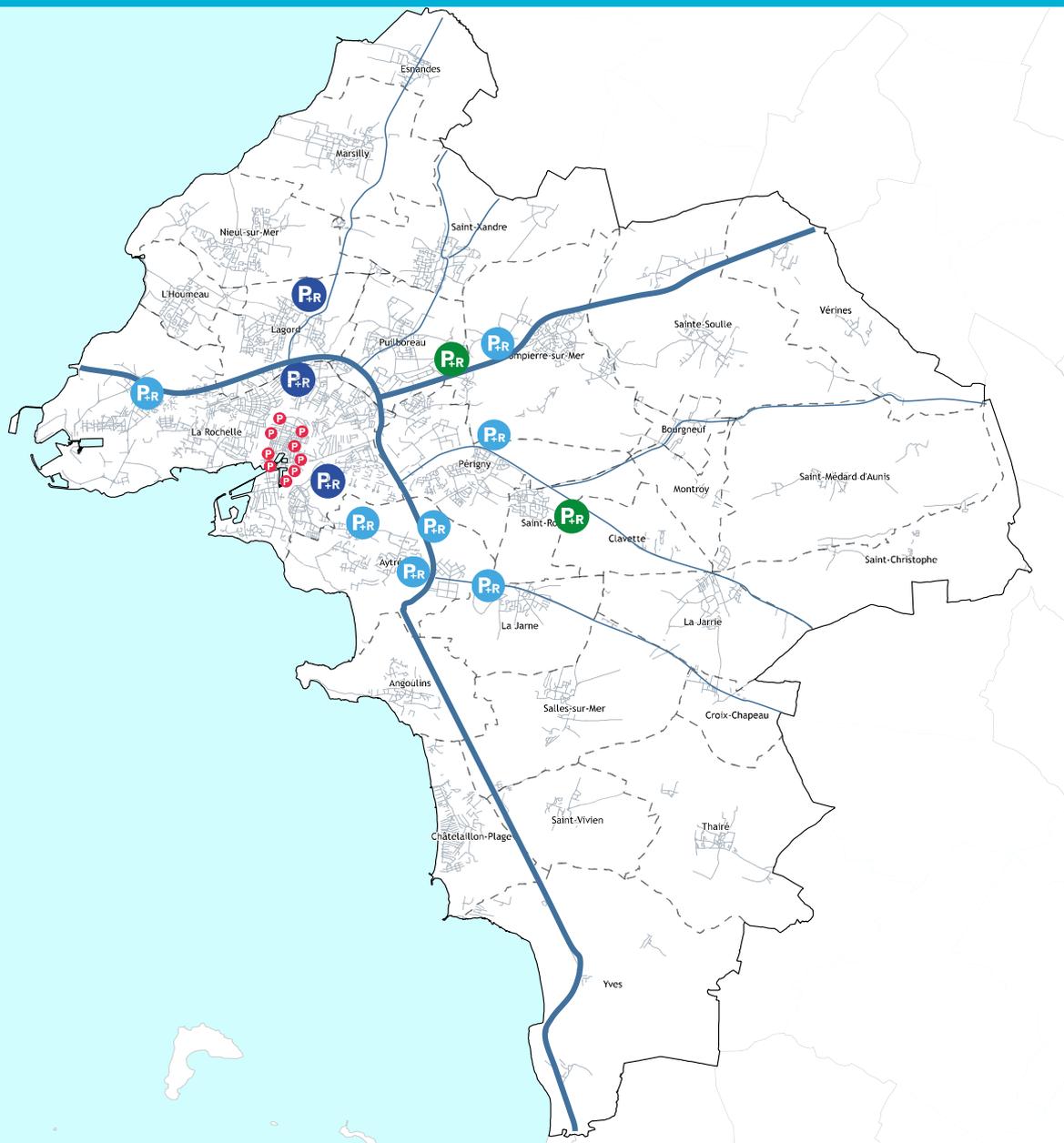
Annexes



Projets qui démarrent →

À l'étude





existants



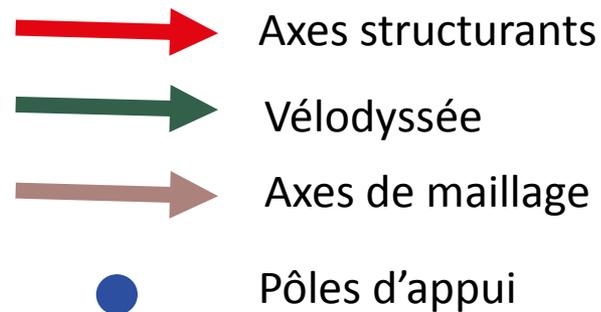
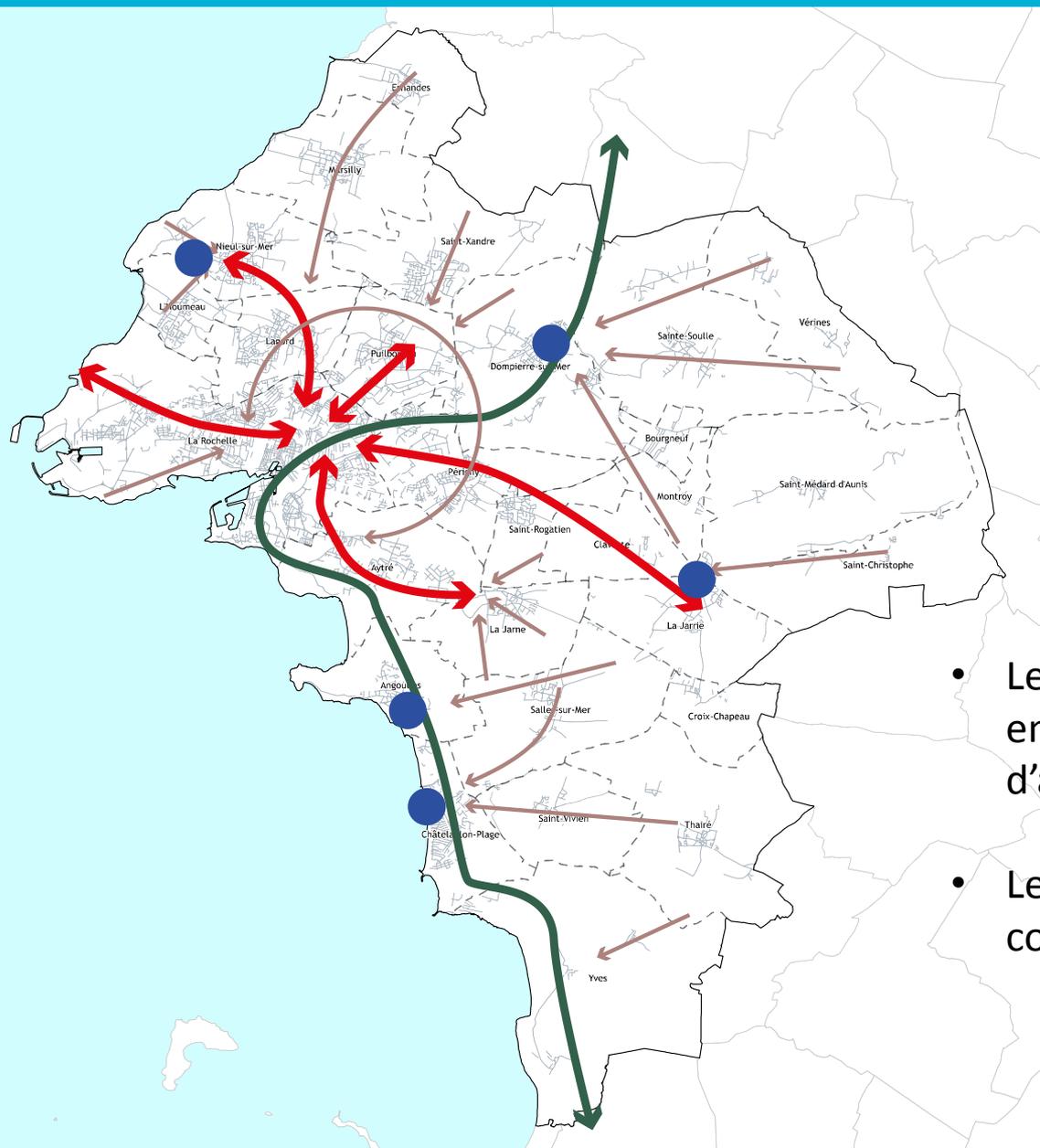
Court terme



A moyen et long termes



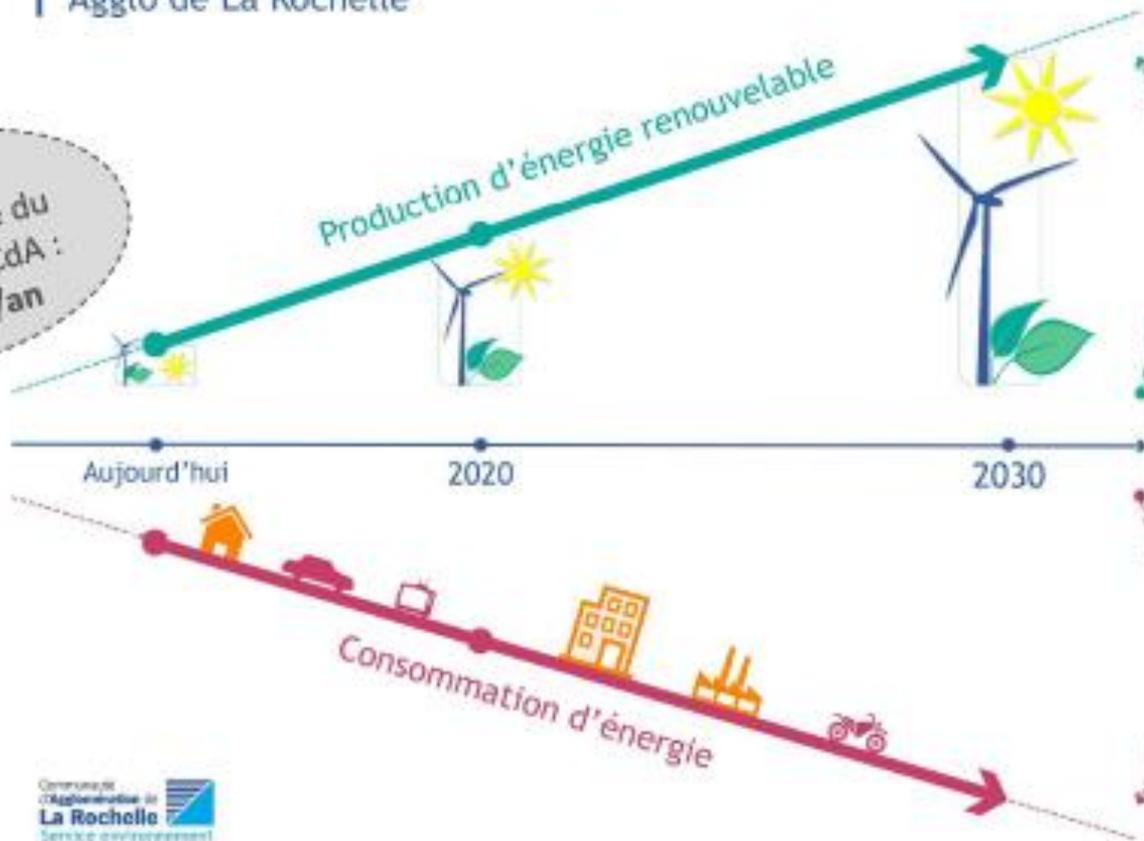
Parkings centre - ville
 la Rochelle



- 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

Facture énergétique du territoire CdA : 410 M€/an



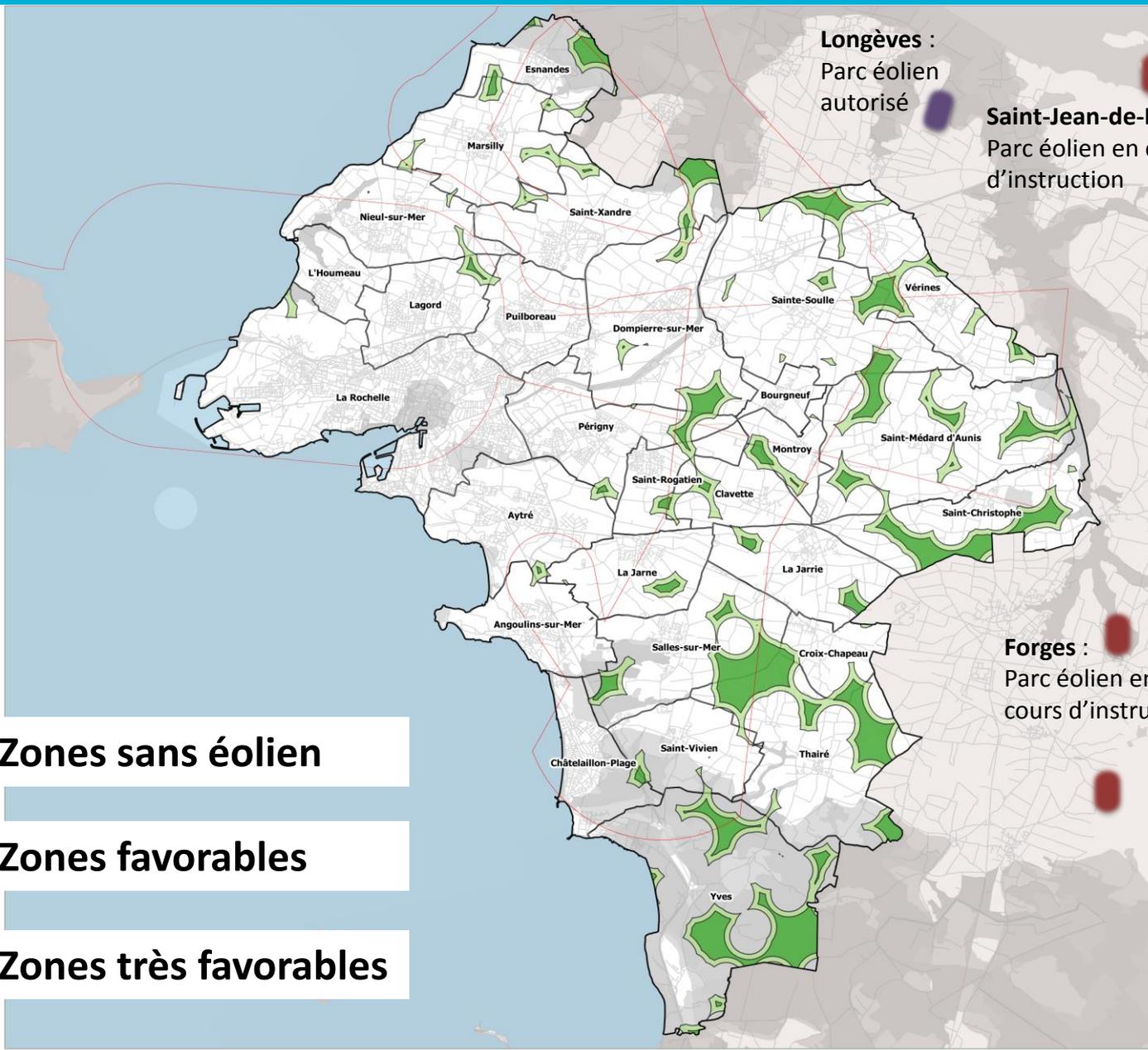
x6

85 M€/an injectés dans l'économie locale

-30%
Gaz à effet de serre

Economie de 80 M€/an !

-20%



Longèves :
Parc éolien
autorisé

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

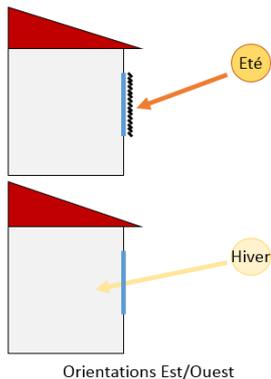
Forges :
Parc éolien en
cours d'instruction

Zones sans éolien

Zones favorables

Zones très favorables

Les axes d'actions :

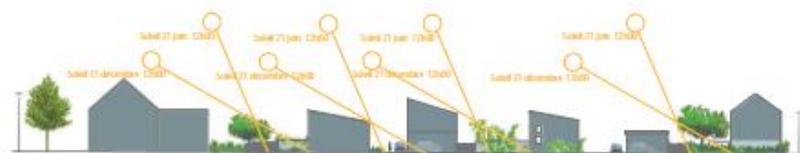


- **Le confort d'hiver**

- 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 ...

