

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

PLUi

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Le 27 juin 2016
Salle des fêtes
Bourgneuf

PLUi
Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal
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

Contact au :

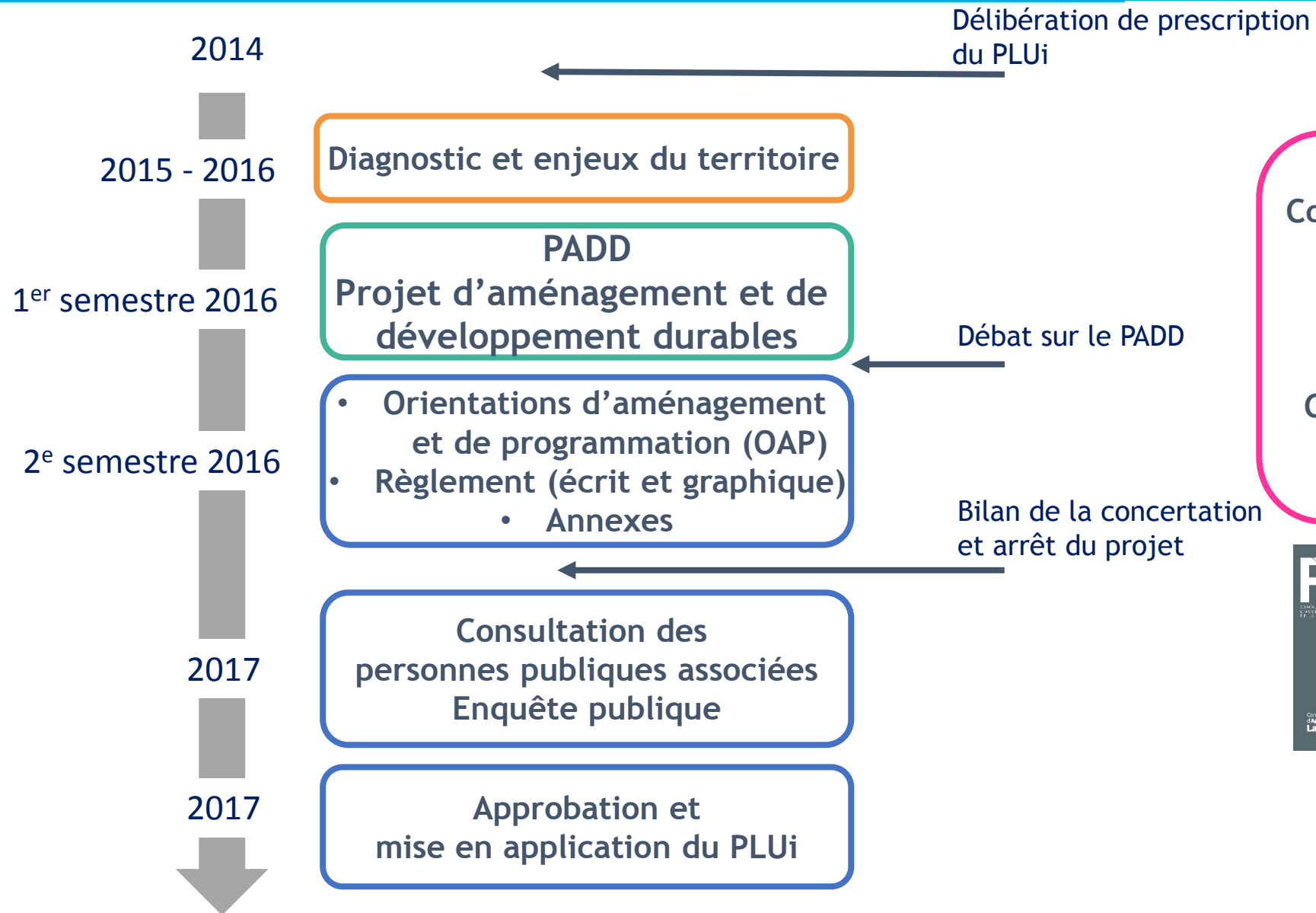
05 46 30 35 21

plui@agglo-larochelle.fr

www.agglo-larochelle.fr

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle





Concertation avec le public
Octobre/ nov. 2015
Juin /juillet 2016
...

Collaboration avec les 28 communes membres

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

27 juin Bourgneuf 19h00

5 juillet Thoiré 18h00

22 juin La Rochelle 19h30

8 juillet Saint-Xandre 18h00

Ça continue!

Pour venir au Forum des Partis :
à St-Jean des Mées
à La Motte-Occident
à La Motte-Occident
www.ca.agglo-larochelle.fr

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

28 communes

163 122 habitants
(au 1^{er} janvier 2015)

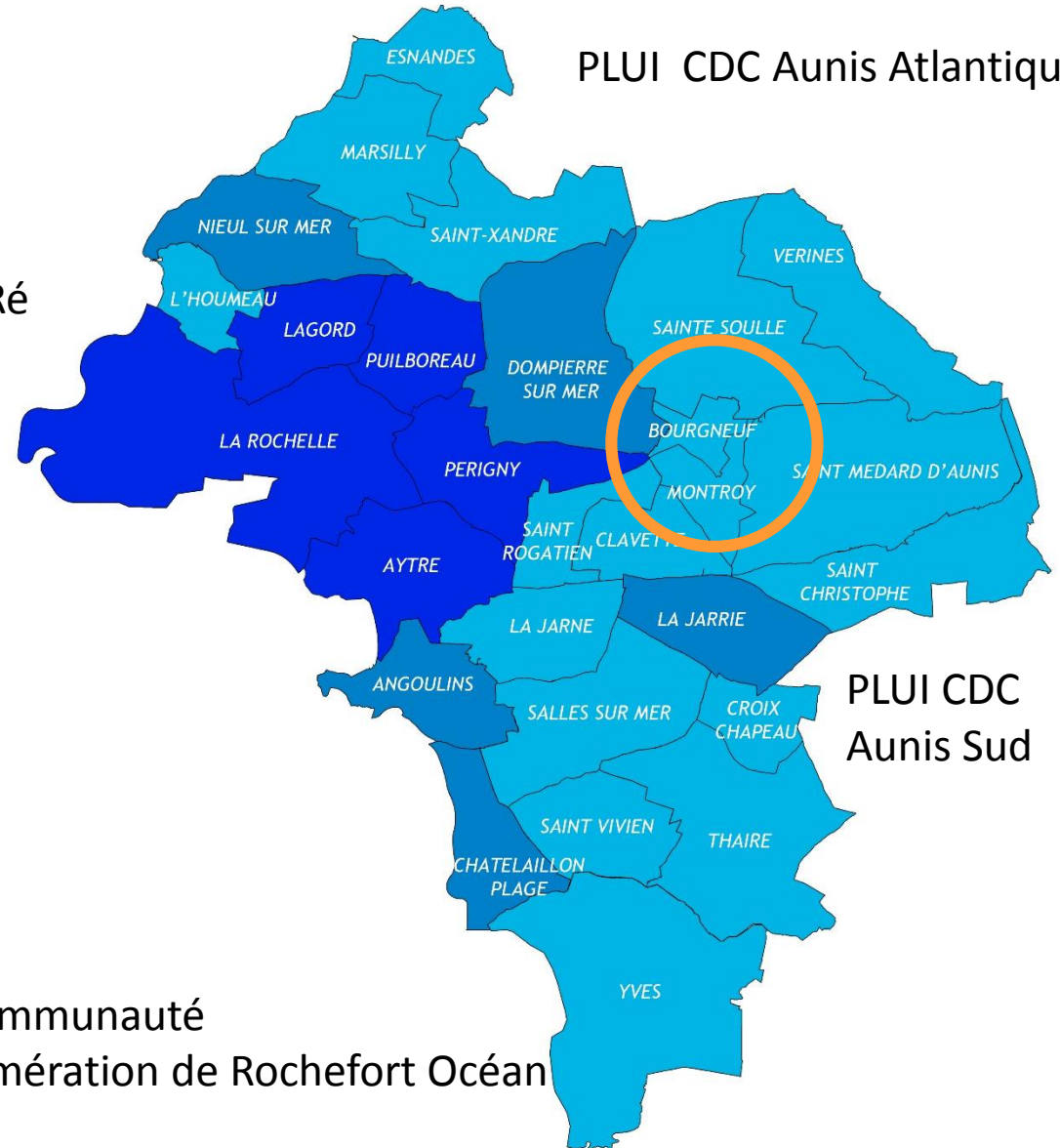
33 000 ha

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



PLUI CdC Ile de Ré

PLUI CDC Aunis Atlantique



PLUI Communauté d'agglomération de Rochefort Océan

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.

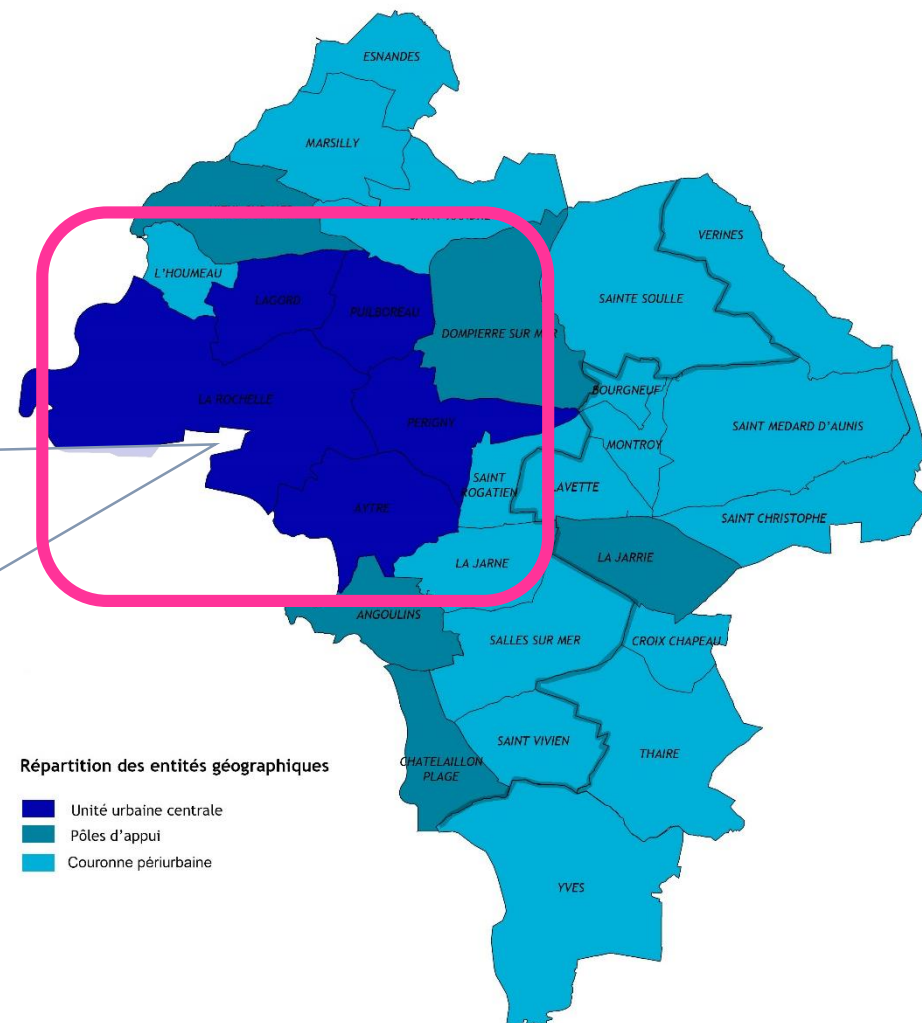
Mais cela représente un risque potentiel de « déclassement » et d'évolution vers une agglo moins dynamique

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 ...

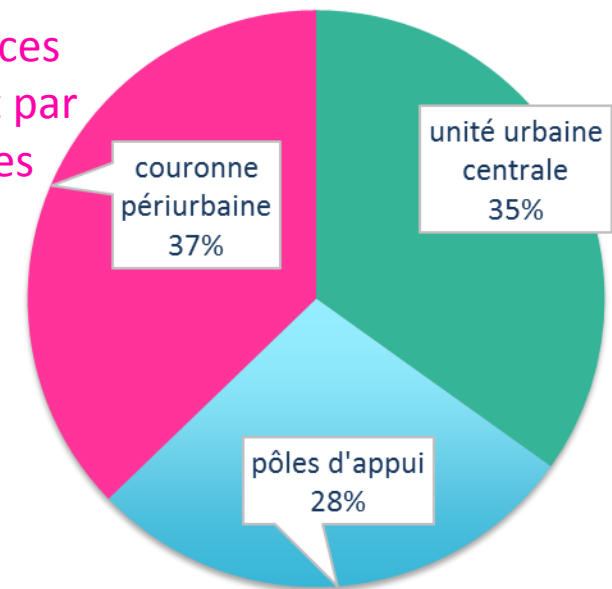
**220 ha
Pour l'habitat**

220 ha
Prévus par le SCOT

**80 ha
Pour l'activité**

220 ha
Prévus par le SCOT

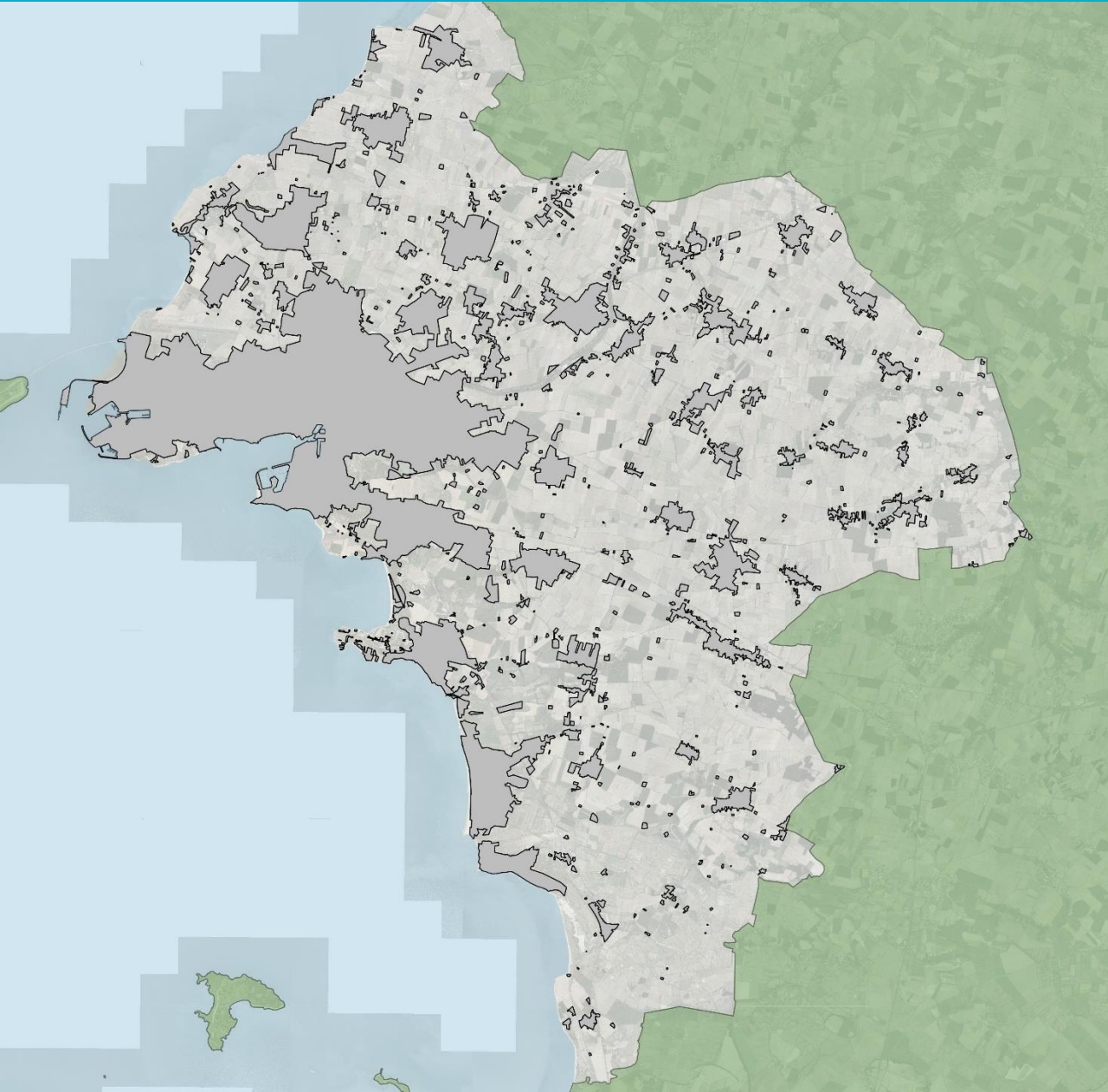
Répartition de la
consommation d'espaces
agricoles pour l'habitat par
familles de communes



■ unité urbaine centrale

■ pôles d'appui

■ couronne périurbaine

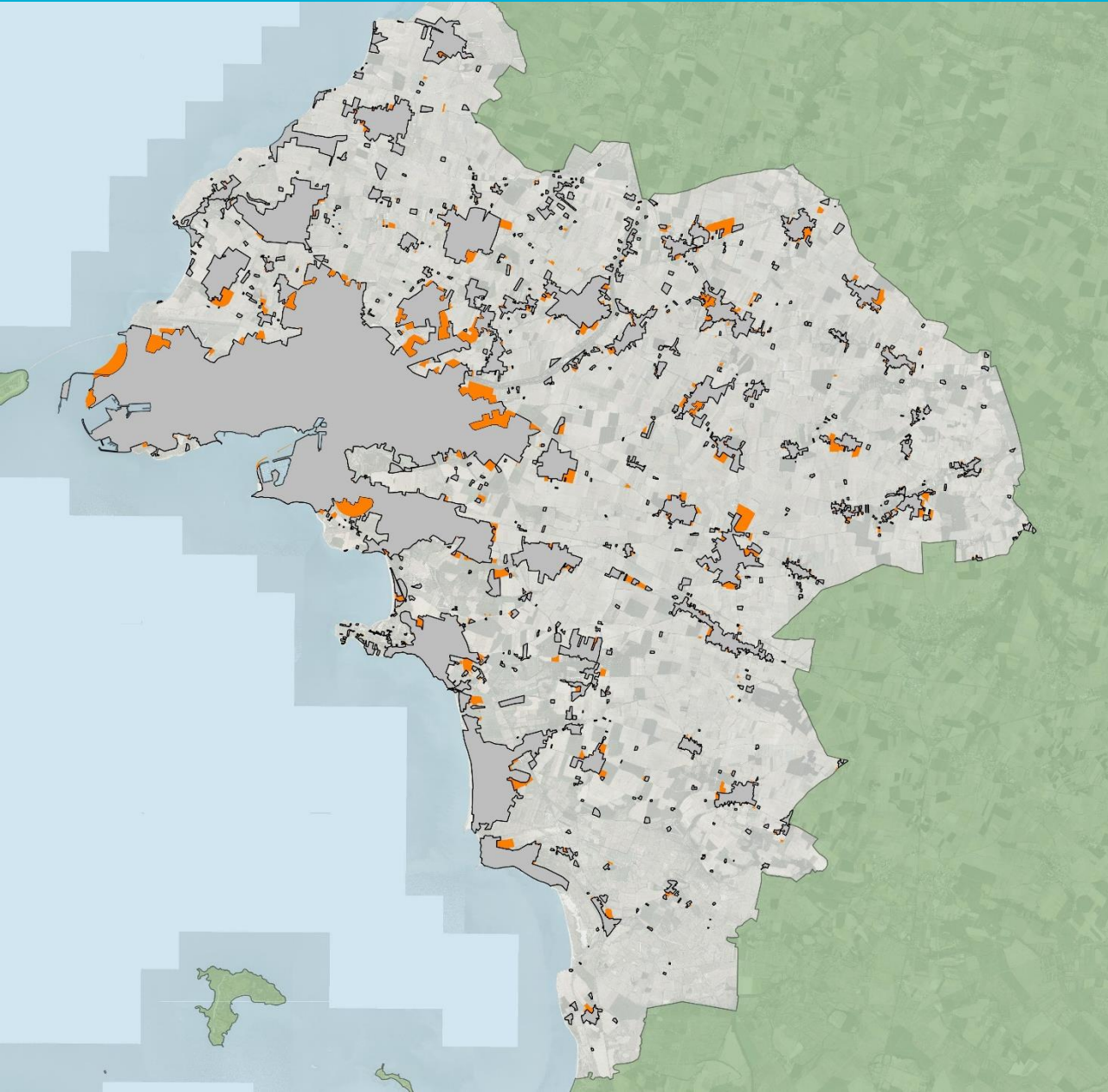


La zone urbaine en 2003

Superficie totale de l'agglo : 33 752 ha

la zone grise représente 7400 ha

C'est 22% de notre territoire



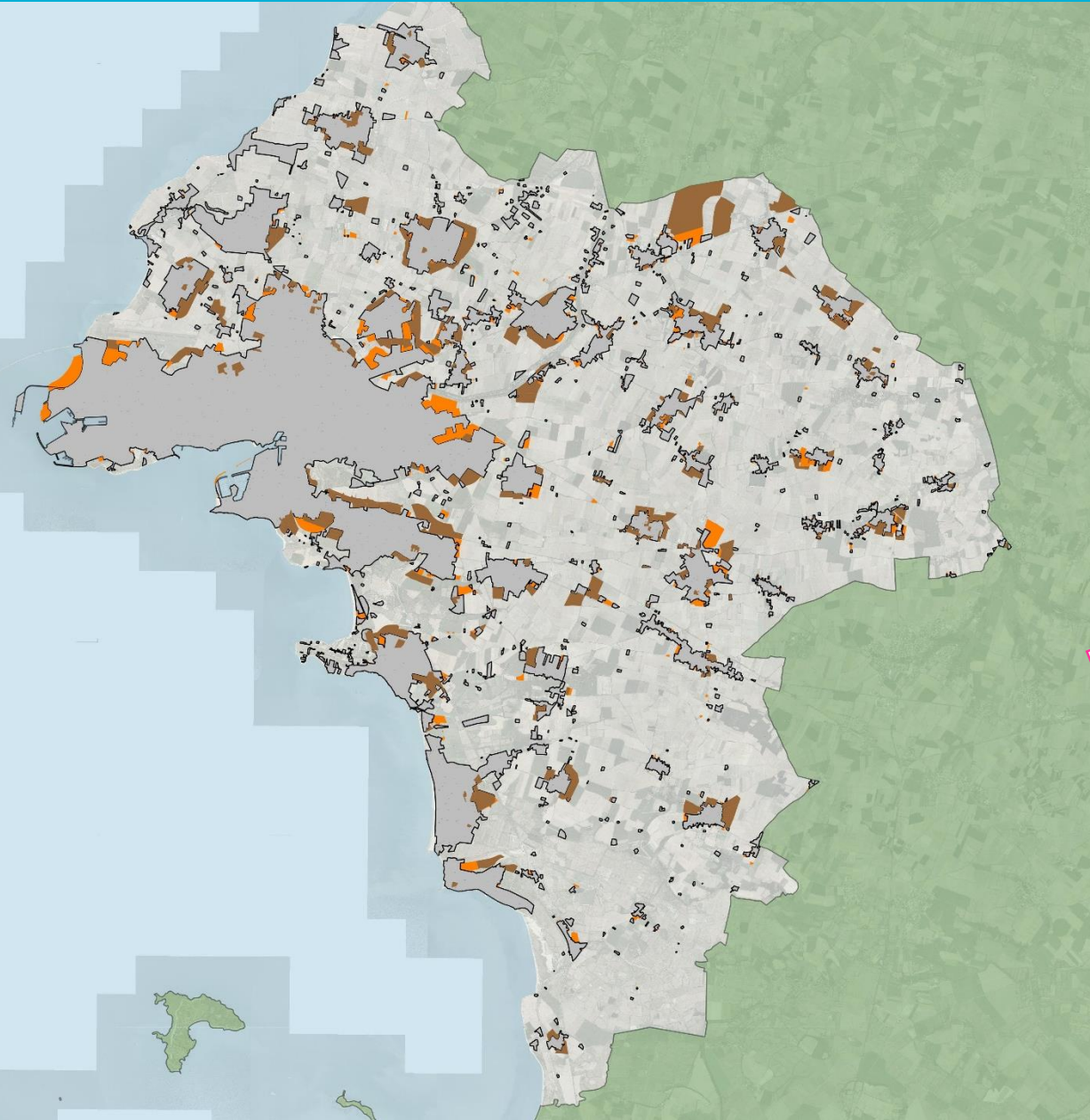
La zone urbaine en 2013

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 de
consommation d'espaces
agricoles et naturels en 10 ans**



La zone urbaine en 2035

Superficie totale de l'agglomération : 33 752 ha

la zone grise représente 10 200 ha

Si nous ne modifions pas notre modèle, ce seraient 1500 ha de plus qui seraient consommés.

*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

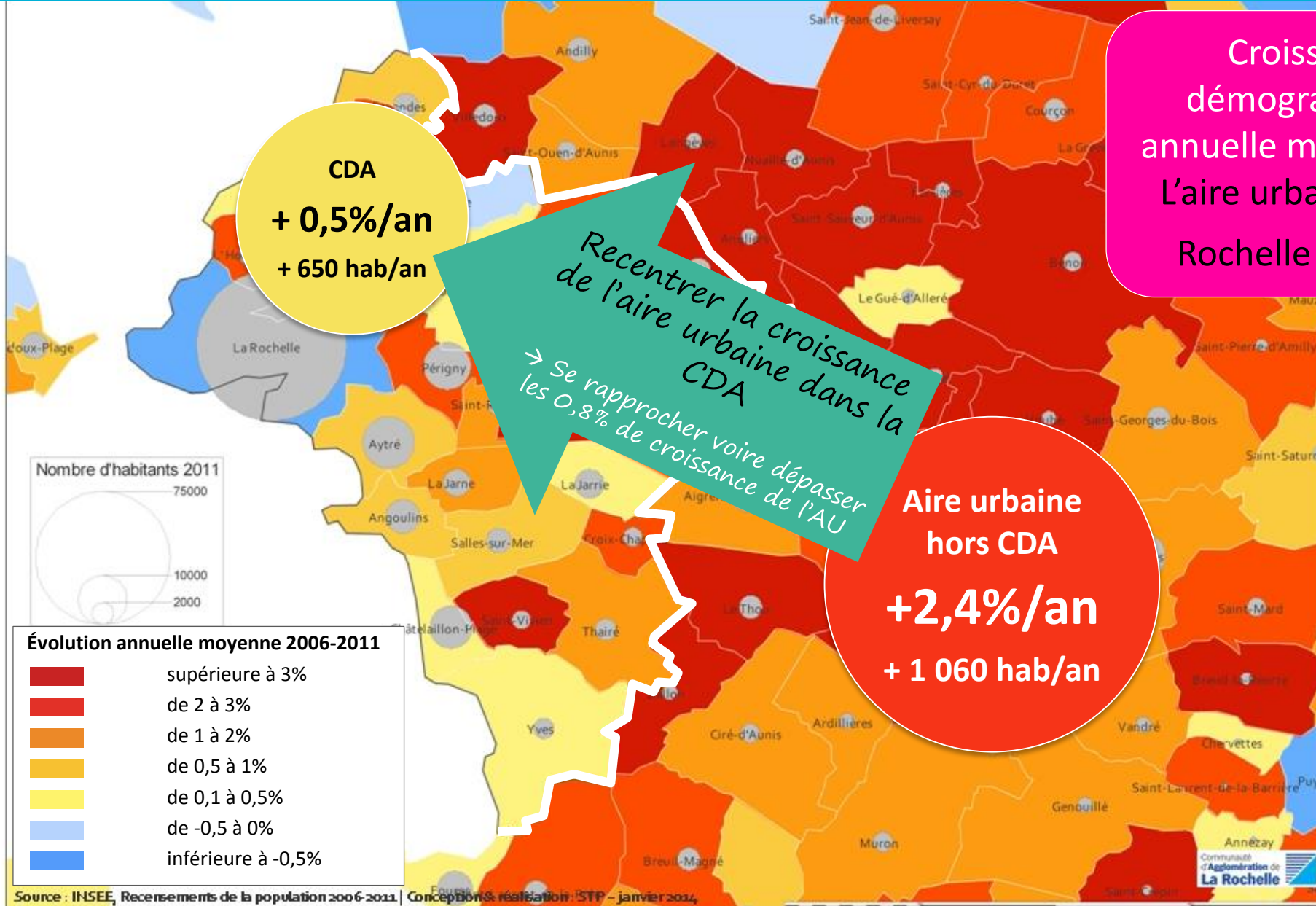
400 lgts/an

C = Desserrement des ménages

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

550 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

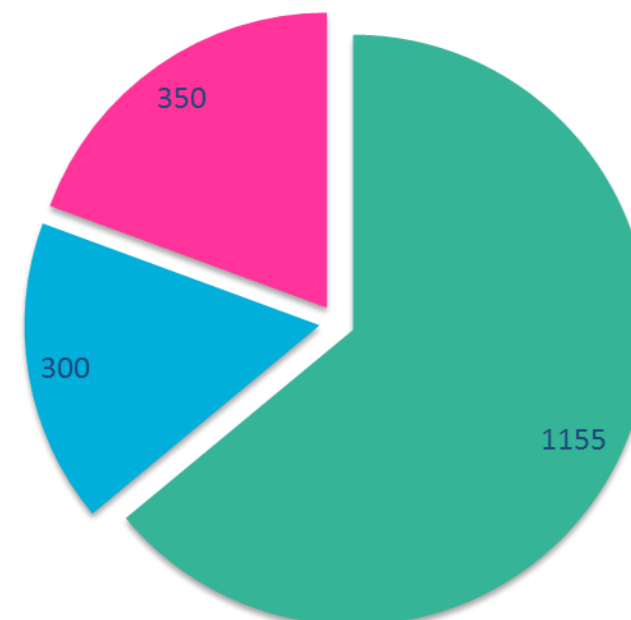
Un point d'équilibre à 1200 logts/ an

Produire 1800 logements / an

Accueillir 1400 habitants / an

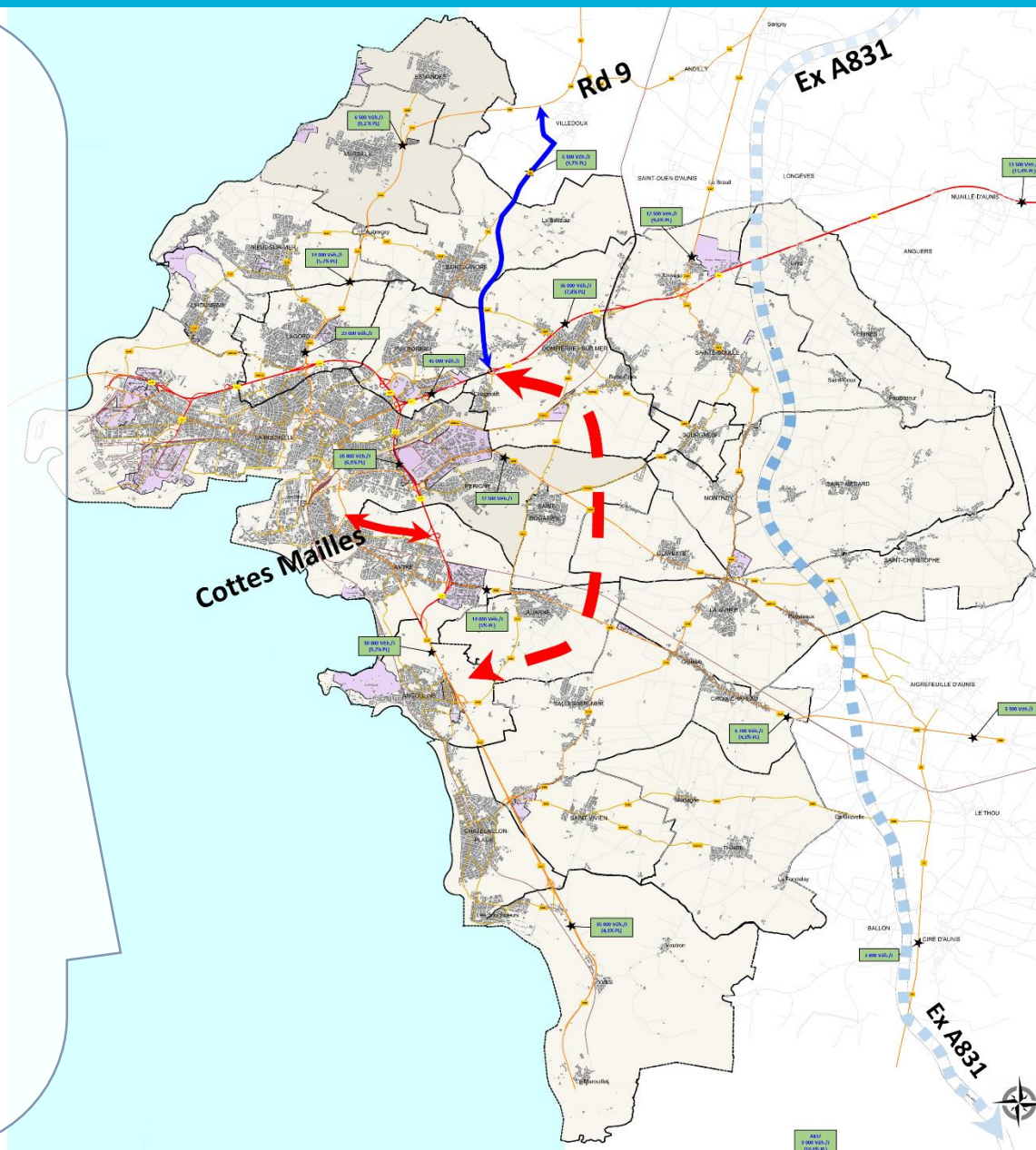
Une croissance moyenne de 0,8 %

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**, dans la perspective de son développement
- **Des entreprises**
- **Du tourisme**
- **Des circulations agricoles**



Les échangeurs sur la rocade

Quelle alternative à l'A 831 ?

La rd 9

Quelle gestion de la traversée des villes et villages ?

Le boulevard des Cottes Mailles

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

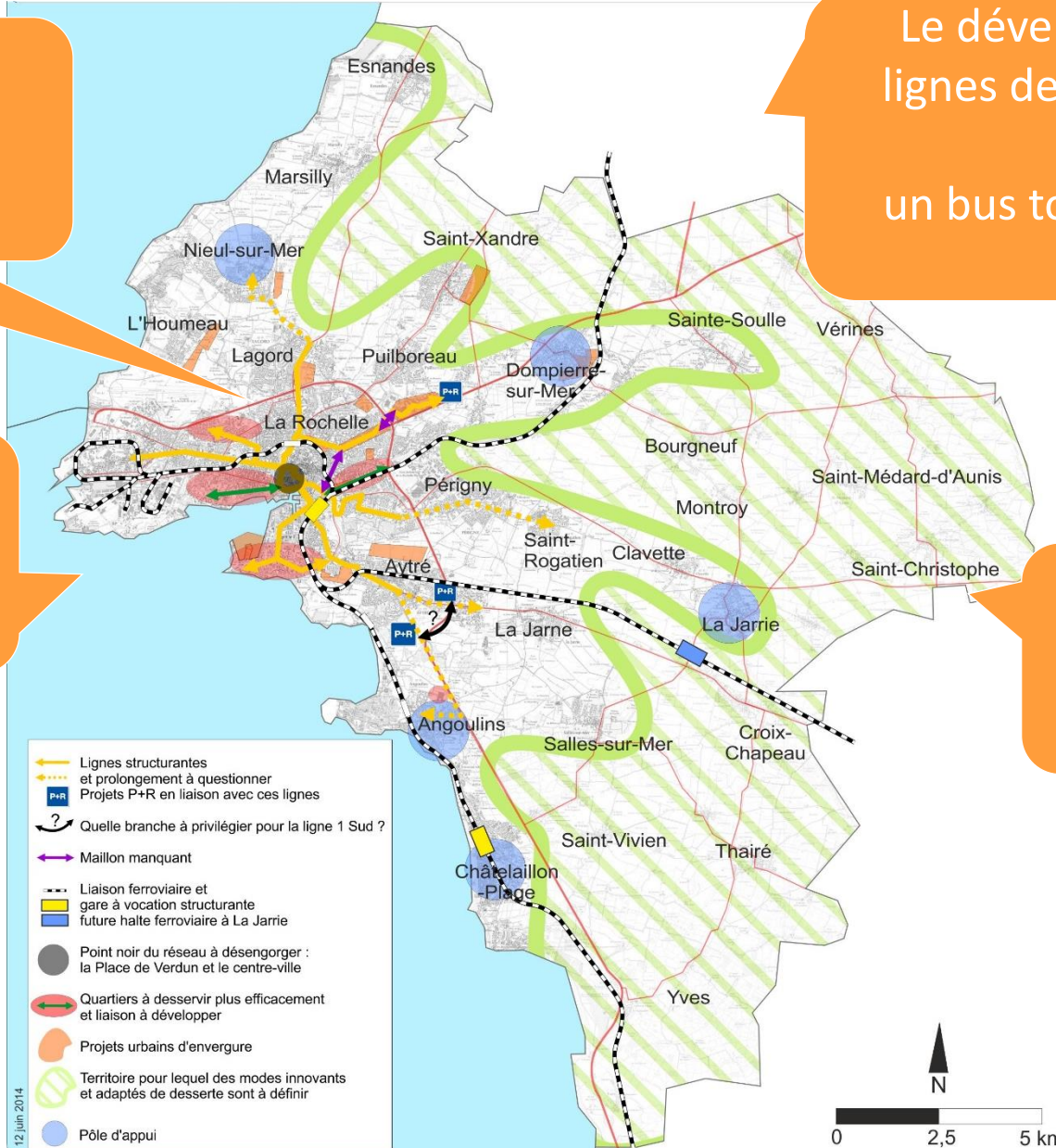
Un Pôle d'Echange Multimodal interface du transport public

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 endogènes** & 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)
- dans le cadre de la proposition d'un **parcours immobilier** aux entreprises

Un rythme de commercialisation équivalent à 8 ha/ an

Un stock disponible de 38 ha

1200 ha de surfaces de parcs existantes

Densifier, requalifier, les Parcs d'Activités existants

- Identifier les « **dents creuses** » dans les parcs d'activités et en faciliter la commercialisation
- Systématiser la **maintenance** des parcs et auprès des entreprises pour une anticipation de leurs besoins.
- Développer l'**animation** des Parcs d'activités – rencontres avec les entreprises

Limiter le stock de m2 tertiaires :

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

Repositionner et redéfinir la vocation de certains Parcs d'Activités pour les mettre en phase avec les évolutions du marché :

- **Technocéan** à La Rochelle : réaffectation des surfaces tertiaires
- **Les Greffières** à Lagord : faciliter les mutations



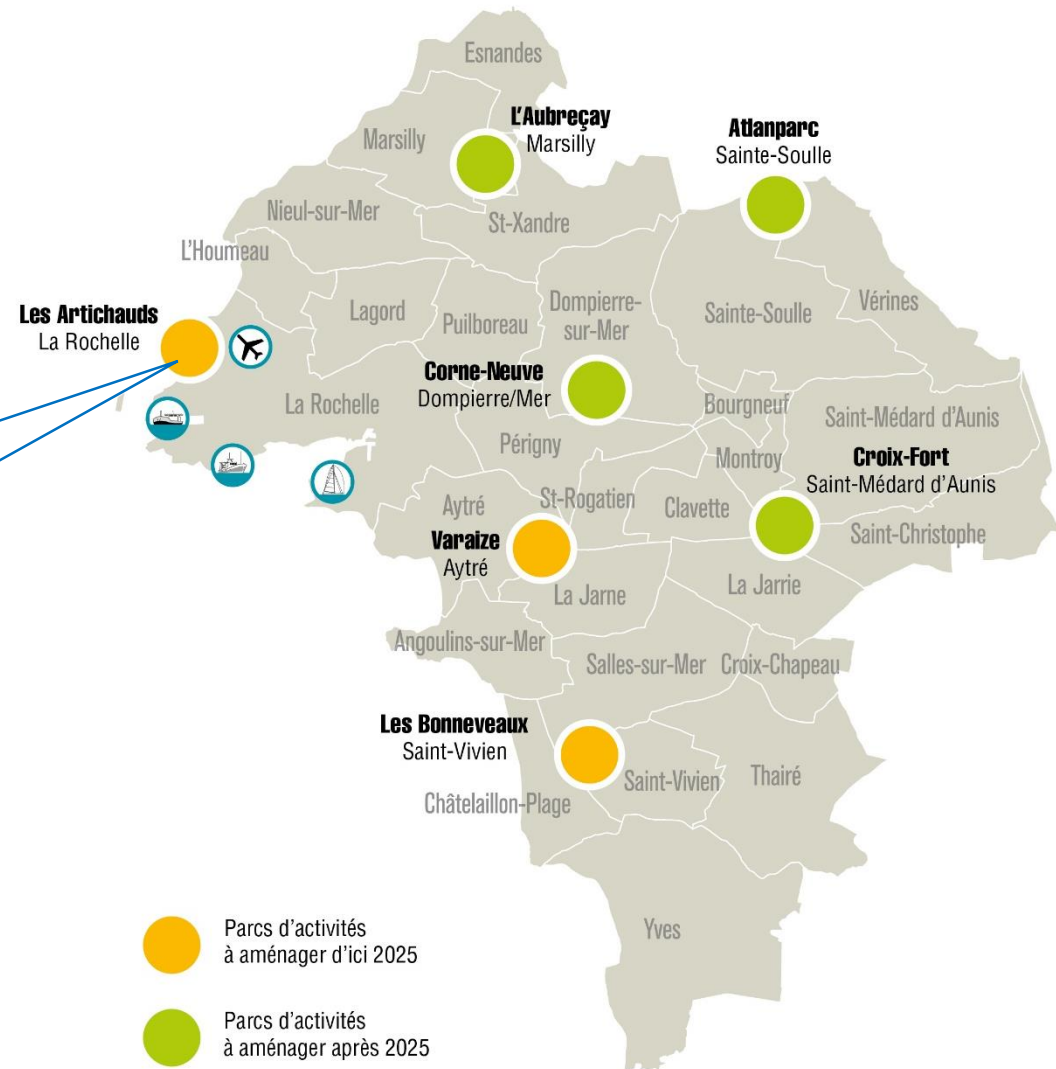
Les principes d'action pour le maintien des équilibres :

- 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
- Renforcer la **complémentarité des parcs** d'activités de la CDA mais également avec les **territoires voisins**, et à l'échelle **métropolitaine**.
- Recentrer des Parcs d'Activités autour de **nouveaux axes de communication** notamment liaison(s) sud Vendée, nouvelles liaisons départementales.

Le haut débit : toutes les zones seront raccordées ou raccordables d'ici **2020**

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

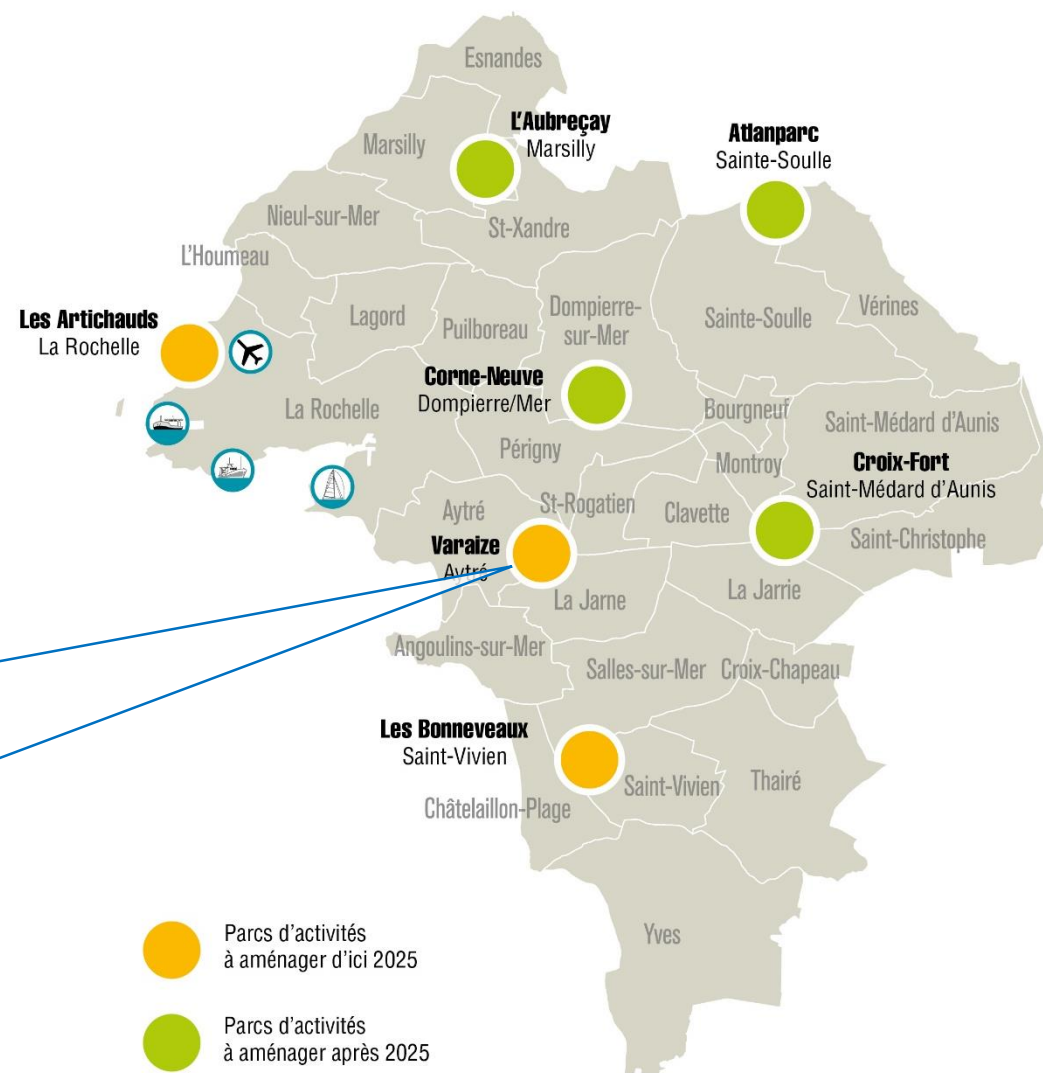
Axe Nord Ouest : Extension du Parc d'activités des Rivauds Nord à La Rochelle lieudit « **Les Artichauds** » sur 30 ha
 → *activités en lien avec la filière maritime et petite production*



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

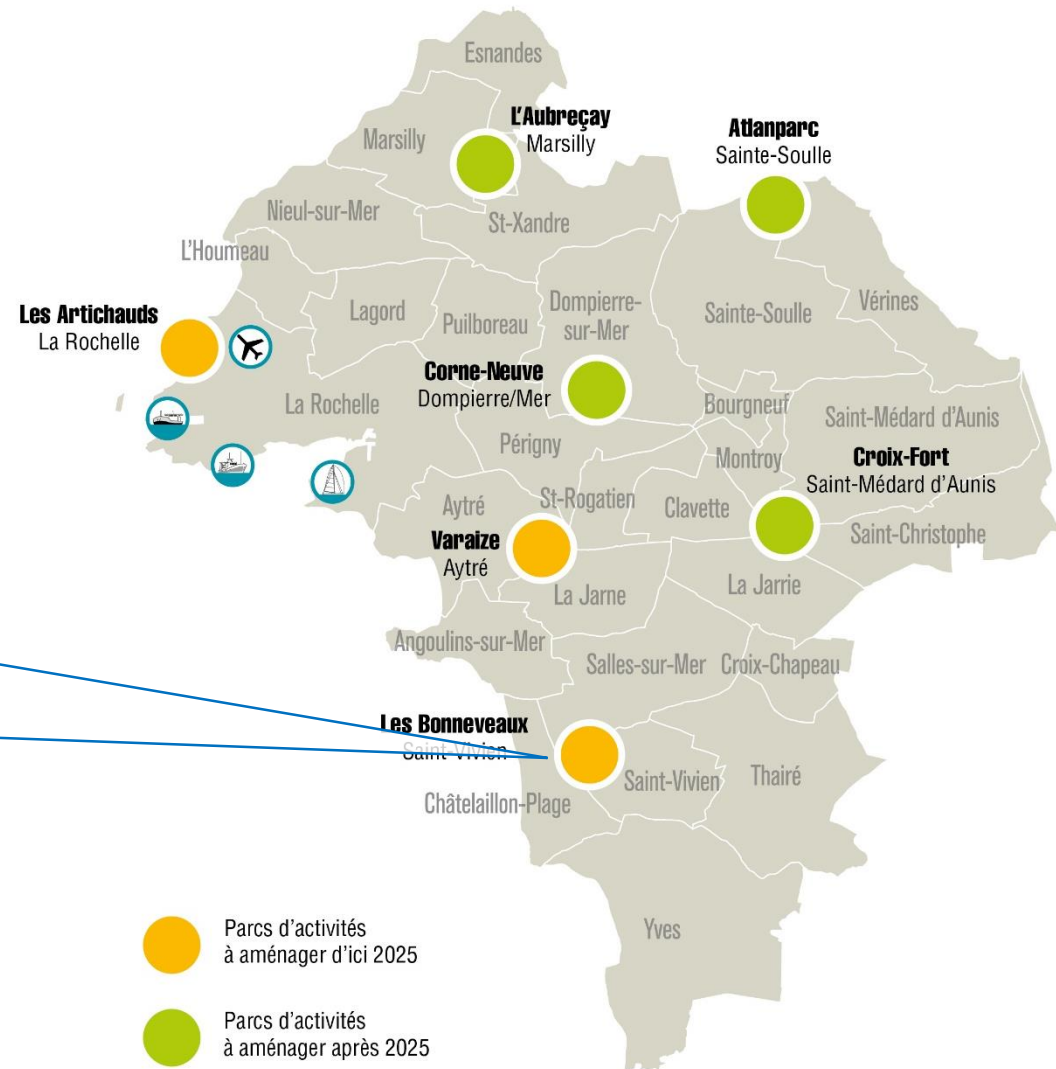
Axe Est/Sud Est : Extension du parc de Belle Aire Nord à Aytré sur le site de **Varaize** : 40 ha

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



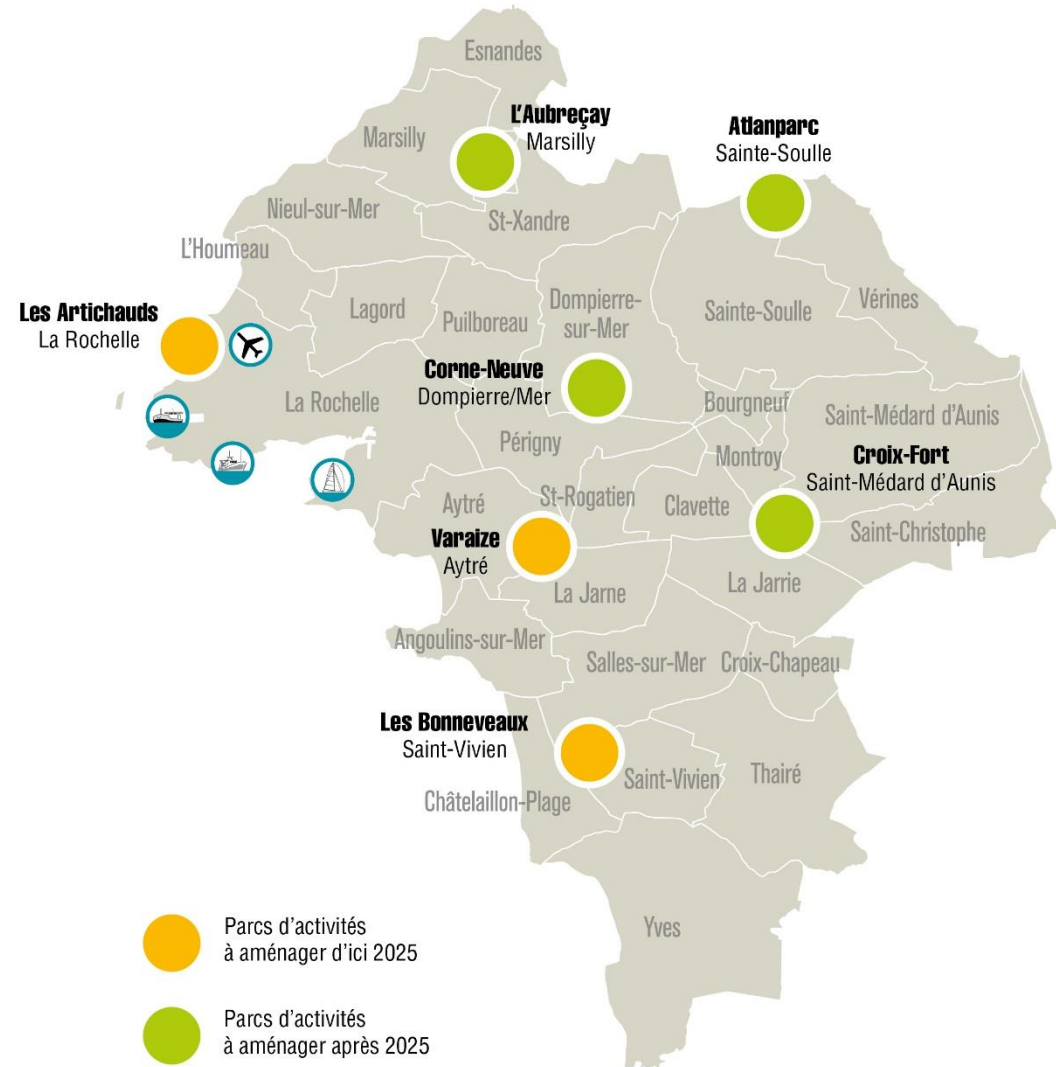
L'objectif de l'agglo : Extension de sept parcs d'activités situés sur des sites stratégiques sur +/- 80 ha d'ici 2025 et 87 ha au delà

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



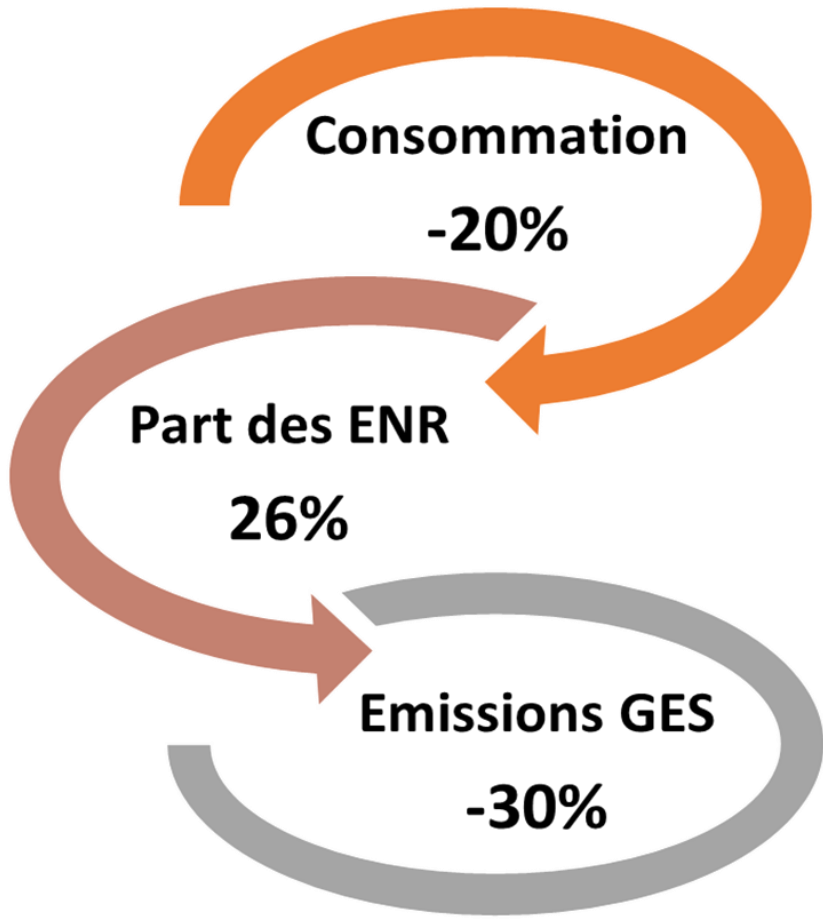
L'objectif de l'agglo : Extension de quatre parcs d'activités situés sur des sites stratégiques sur +/- 87 ha après 2025

- *L'Aubrecay - Marsilly*
- *Atlanparc Sainte – Soulle*
- *Corne Neuve*
- *Croix-Fort*



2ème table ronde :

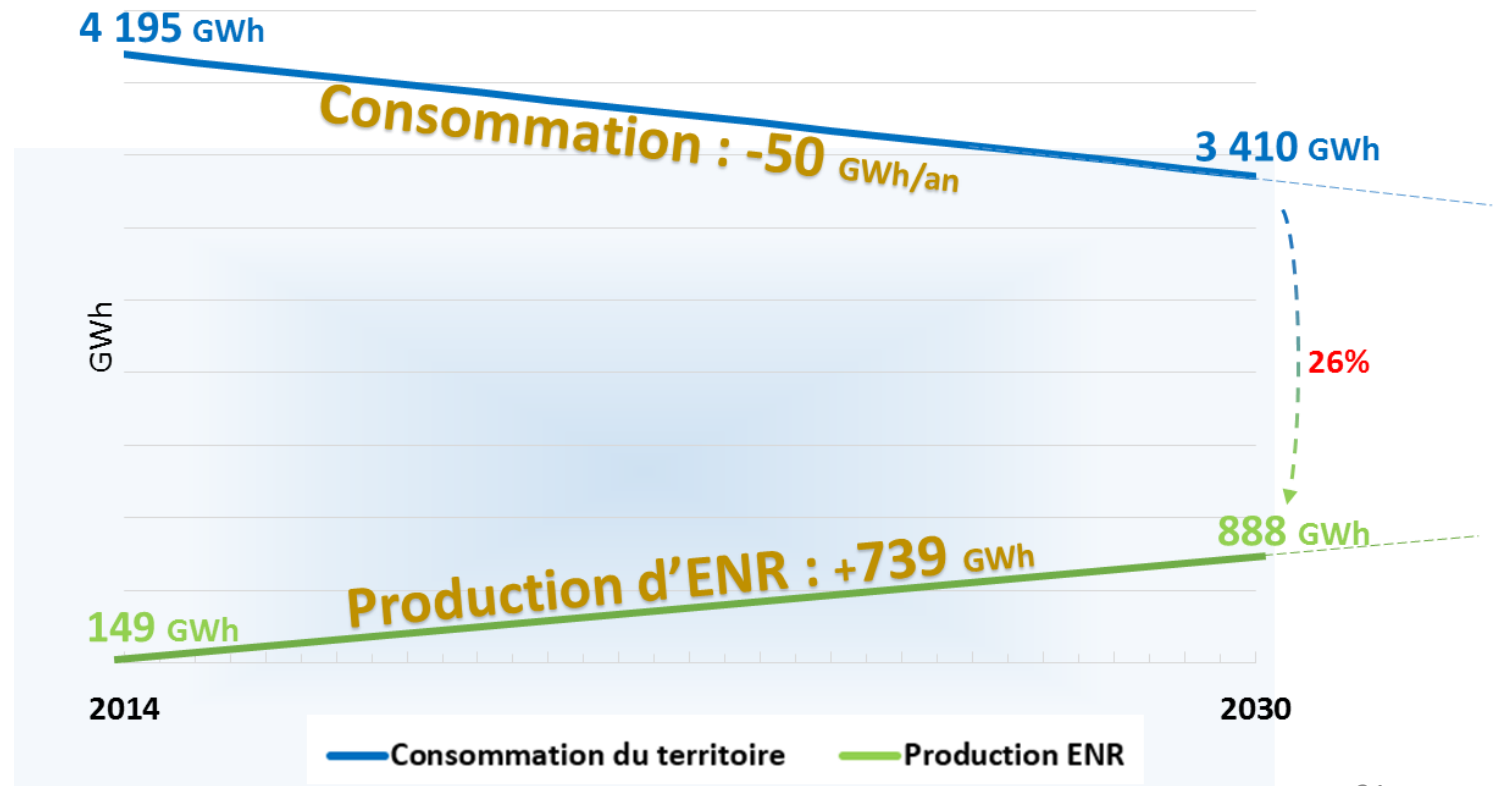
Renforcer la qualité de vie



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



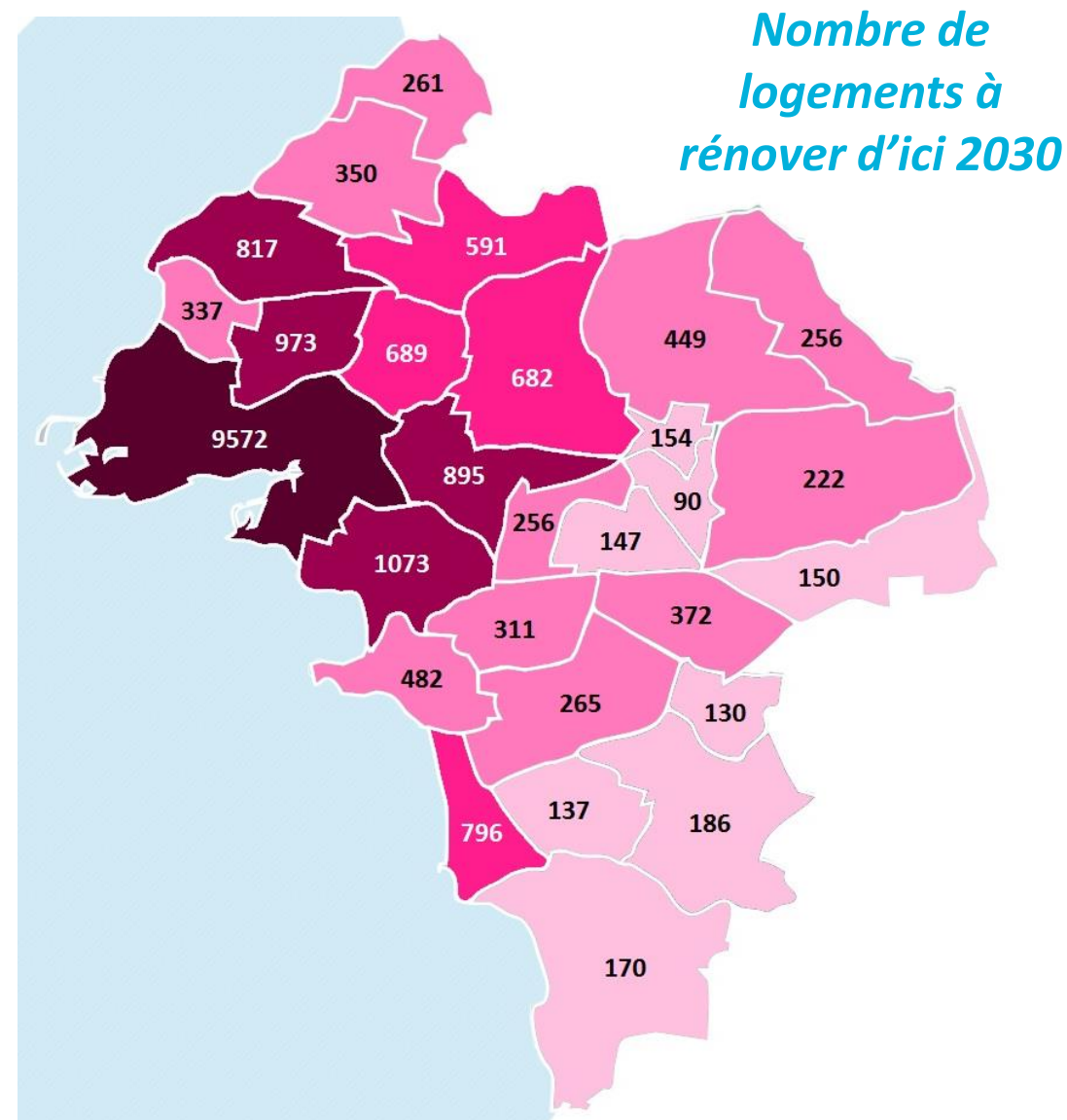
L'objectifs de l'agglomération :

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 m² 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

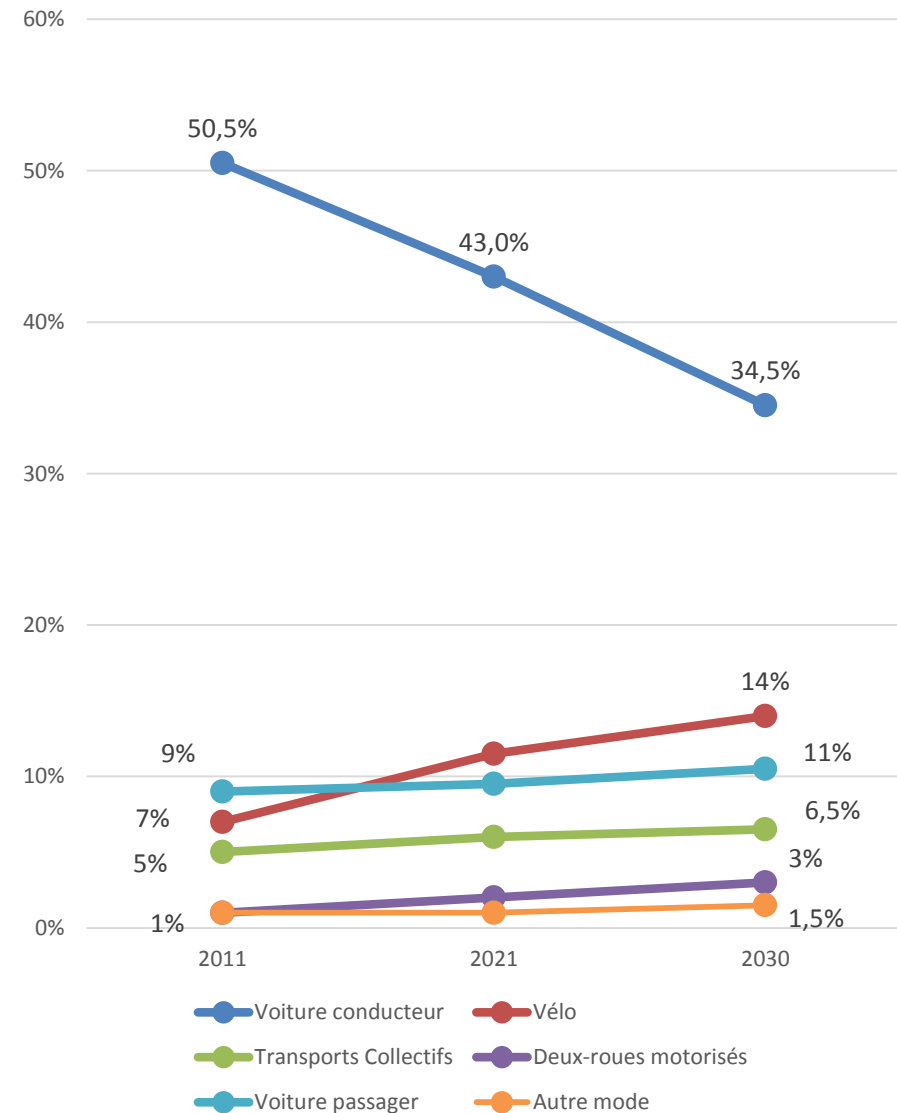
Travailler sur les trajets courts (effectués en voiture)

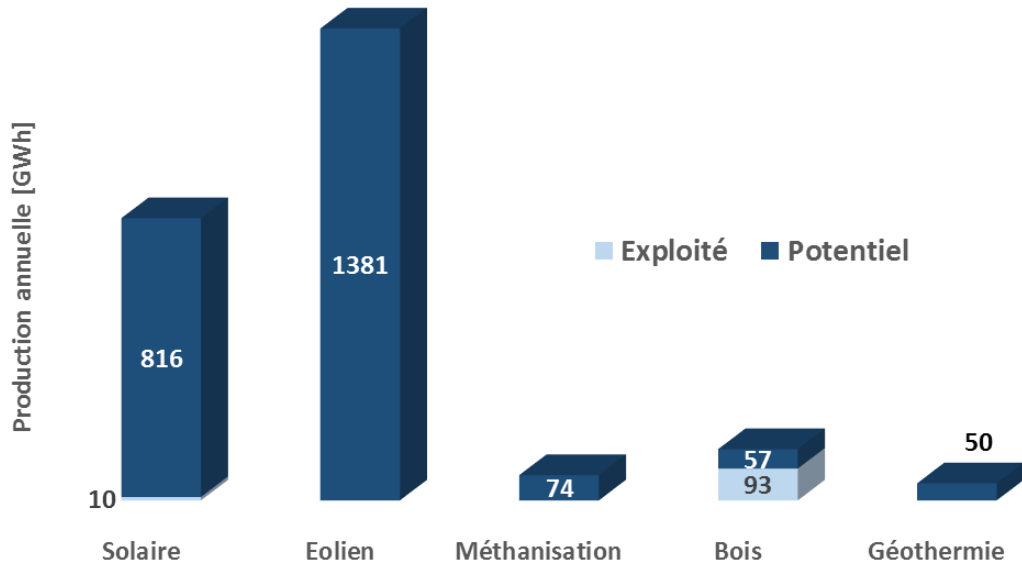
Encourager les déplacements à vélo

Etre présent sur les nouveaux modes, les nouvelles motorisations

Sécuriser le piéton

Objectifs d'évolution des parts modales



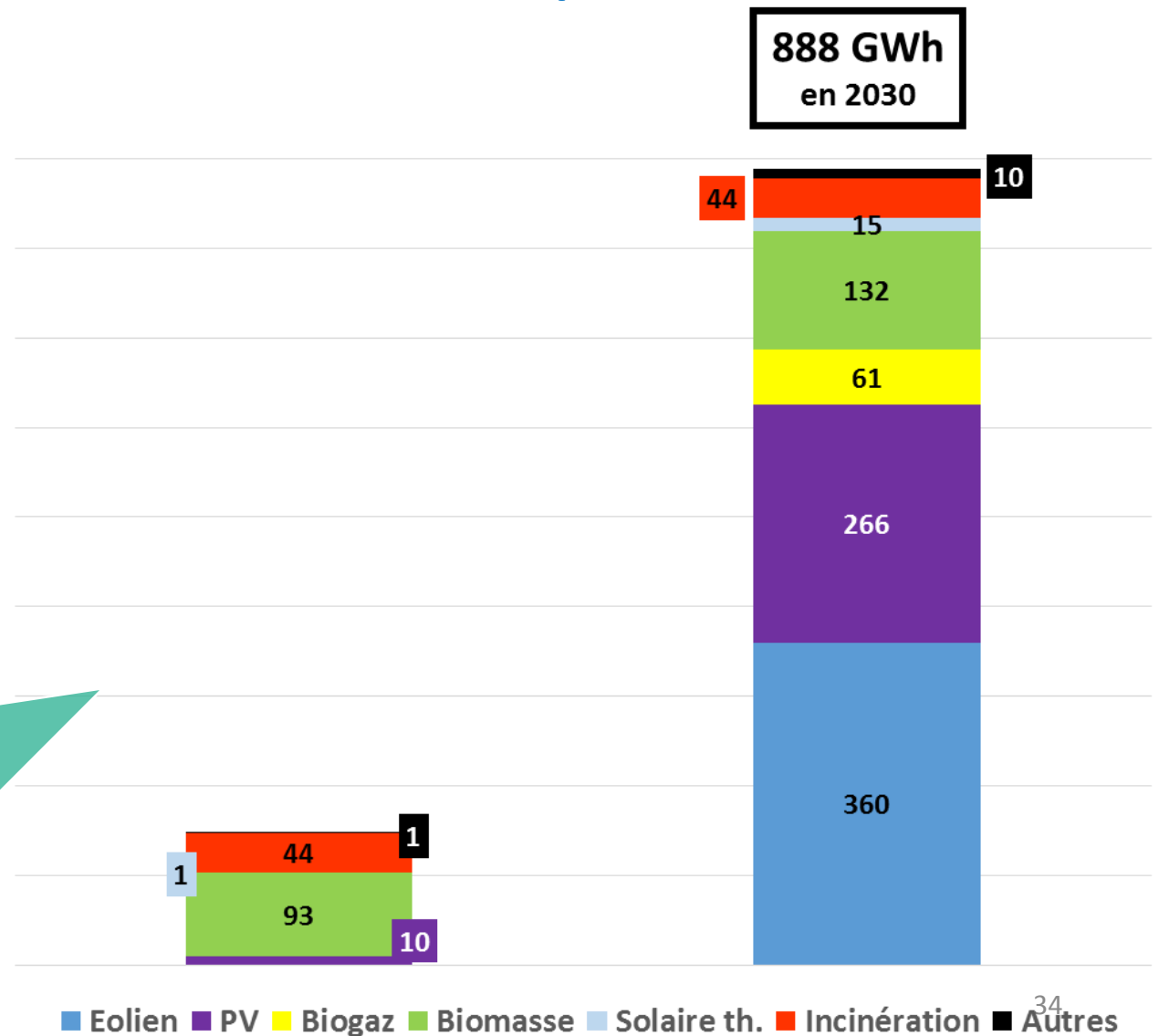


Principaux gisements d'ENR sur la CdA

Photovoltaïque et éolien représentent :

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

Scénario 2030 de production d'ENR



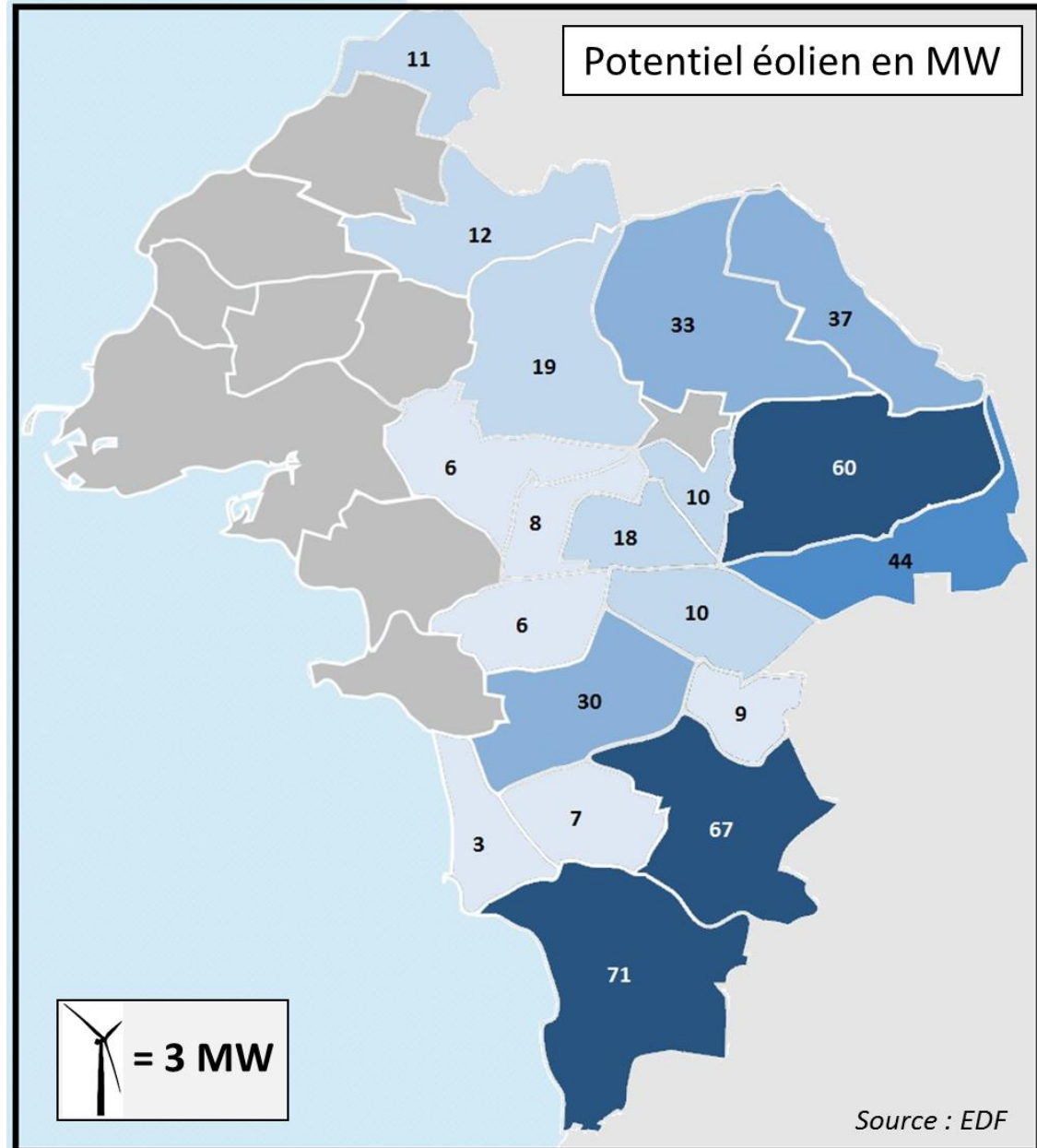
Un potentiel éolien de 460 MW réparti sur 20 communes :

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



**La mise en œuvre
d'une stratégie
commerciale**

Circuits courts

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

Concevoir des centralités avec
une vraie mixité

Rechercher une cohérence des
implantations commerciales

Préserver les centralités :

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

Qualifier les zones commerciales :
Multifonctionnalité, densification,
mutualisation

Éviter les implantations hors des
espaces dédiés

**Renforcer l'attractivité du centre ville de
la Rochelle**



« La Ville du quart d'heure » : la proximité comme facteur de développement.

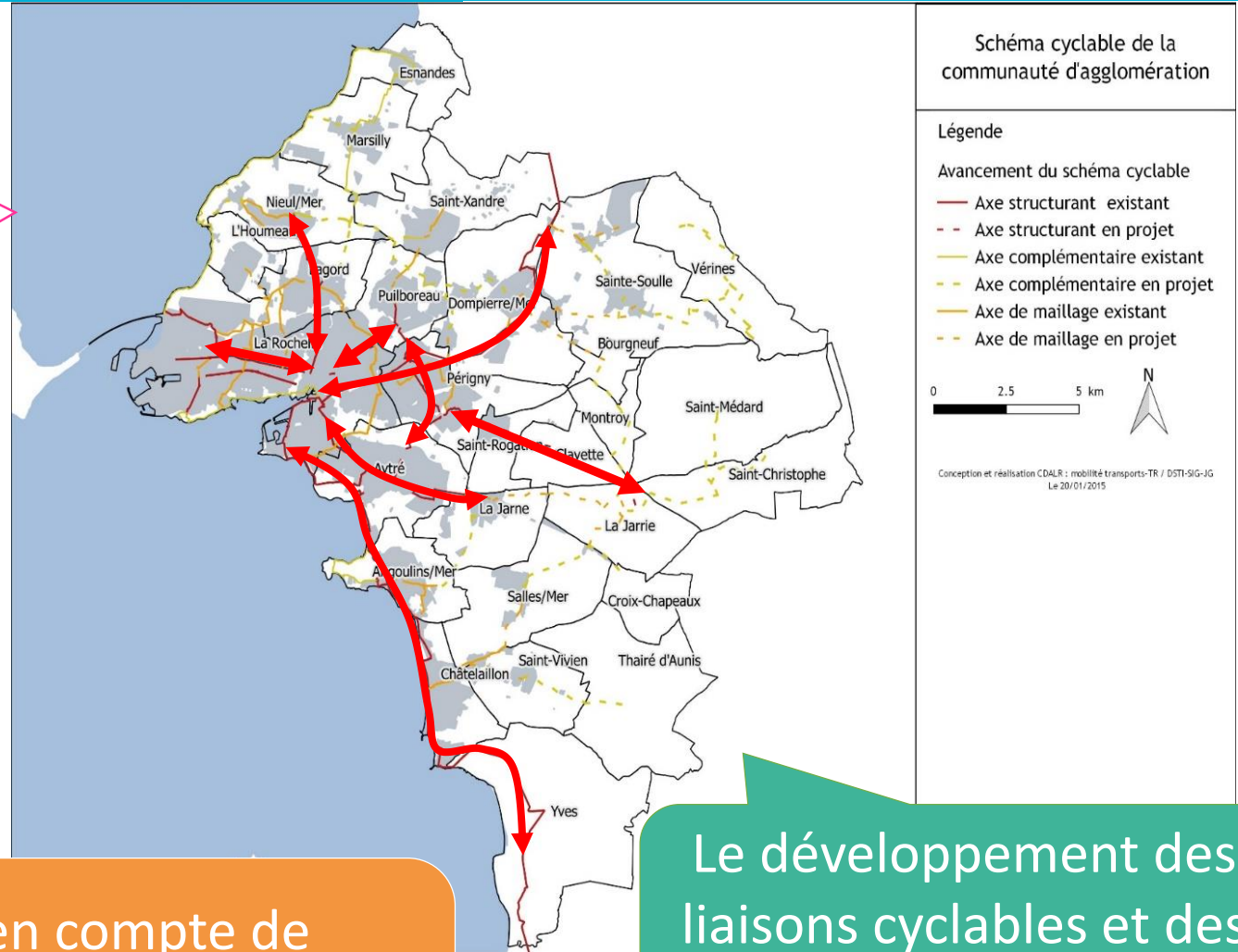
Une politique de stationnement adaptée à la reconquête de l'espace public

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^e table ronde : *Développer le bien vivre ensemble*

Les objectifs de l'agglo, déclinés par le 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

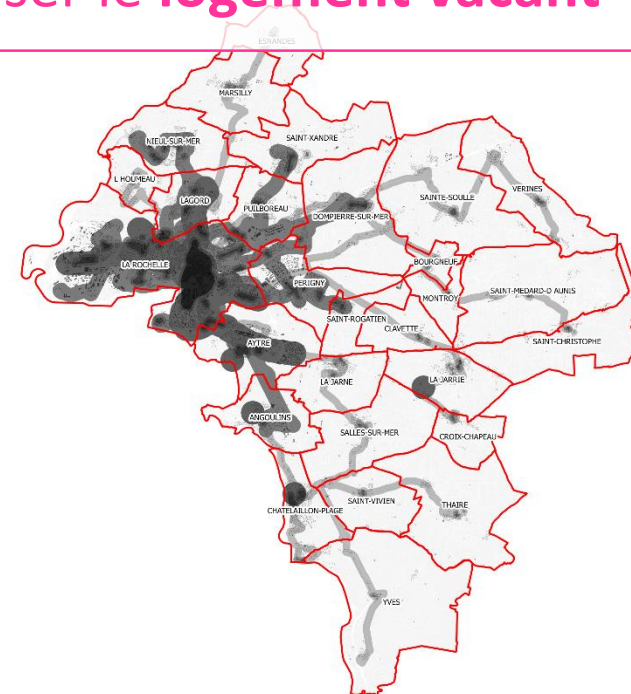


Du logement
bien placé :

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

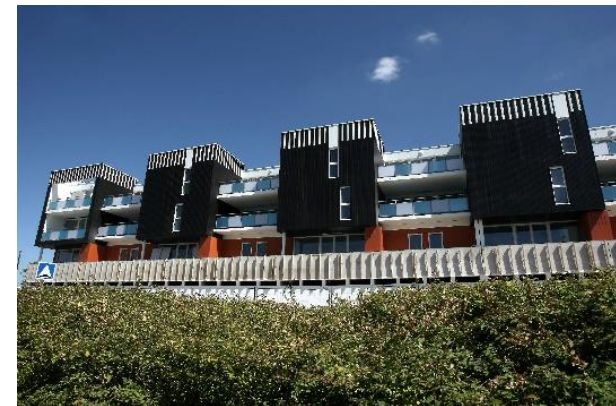
Proposer des logements
abordables dans l'unité
urbaine centrale et les pôles
d'appui

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

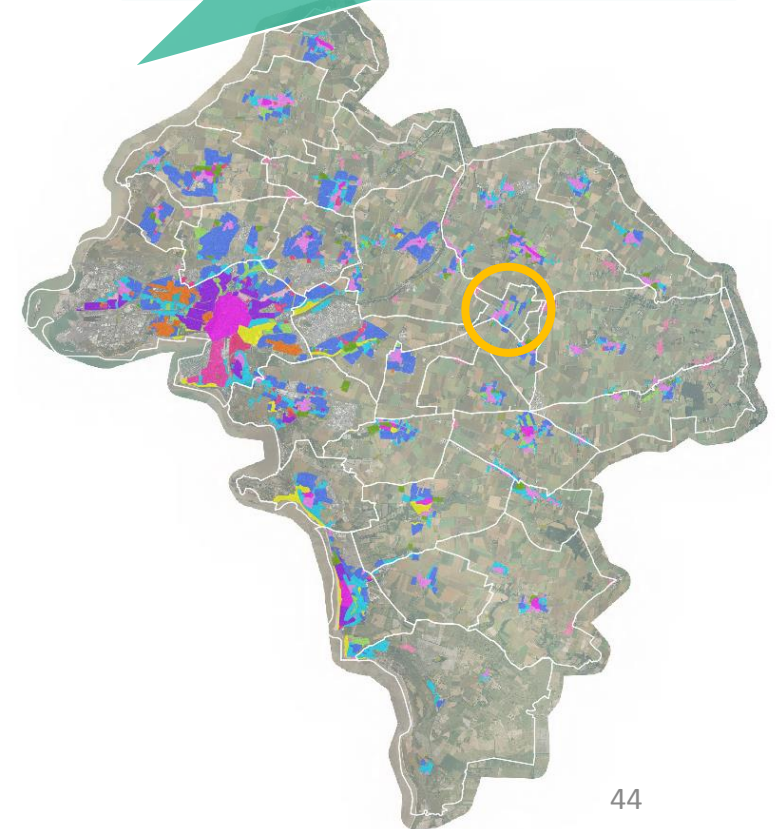


Une densité nécessaire mais pondérée :

Par l'armature urbaine

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

- 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



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 situés sur une carte

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

**La localisation
des sites doit
aboutir**

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

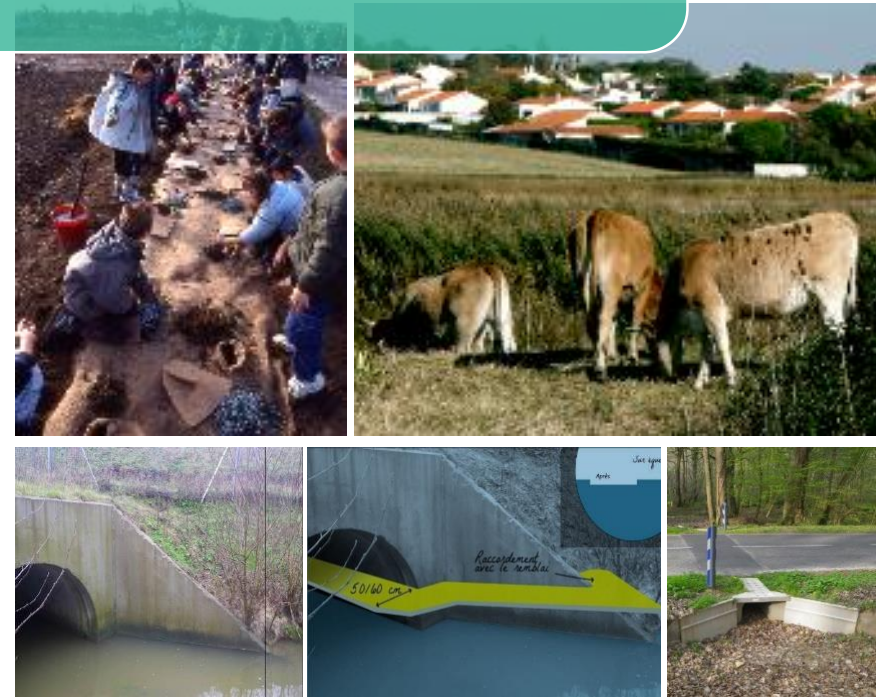
Les trames noires

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



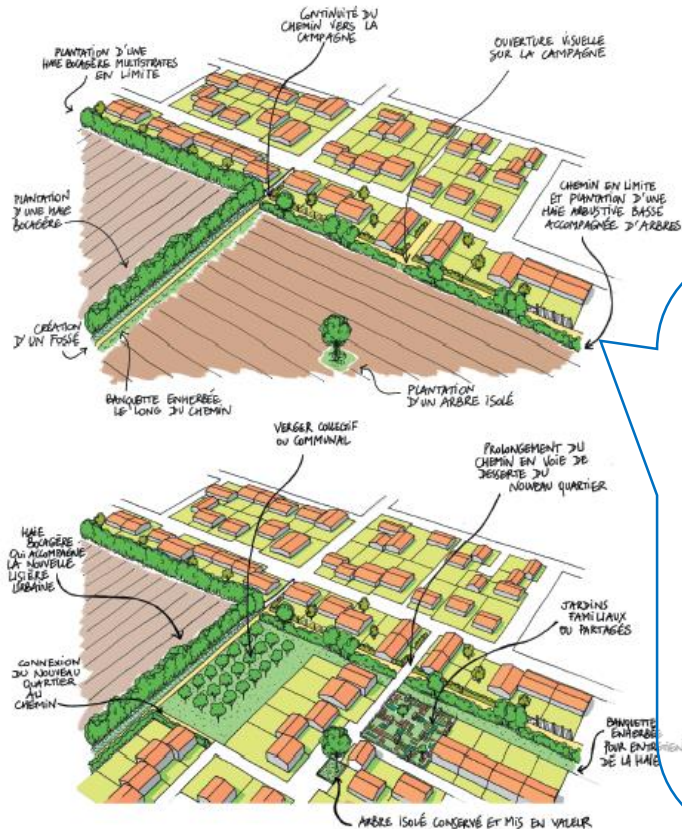
Valoriser et protéger la ressource en préservant nos marais caractérisés par une biodiversité exceptionnelle et leurs fonctions épuratrices...

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
- 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

22 juin
La Rochelle
Forum des Pertuis
18 h 30

8 juillet
Saint-Xandre
L'Agora
18 h 00

Pour venir
au Forum des Pertuis :

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

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



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