

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

PLUi

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Le 8 juillet 2016
St Xandre

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

Contact au :

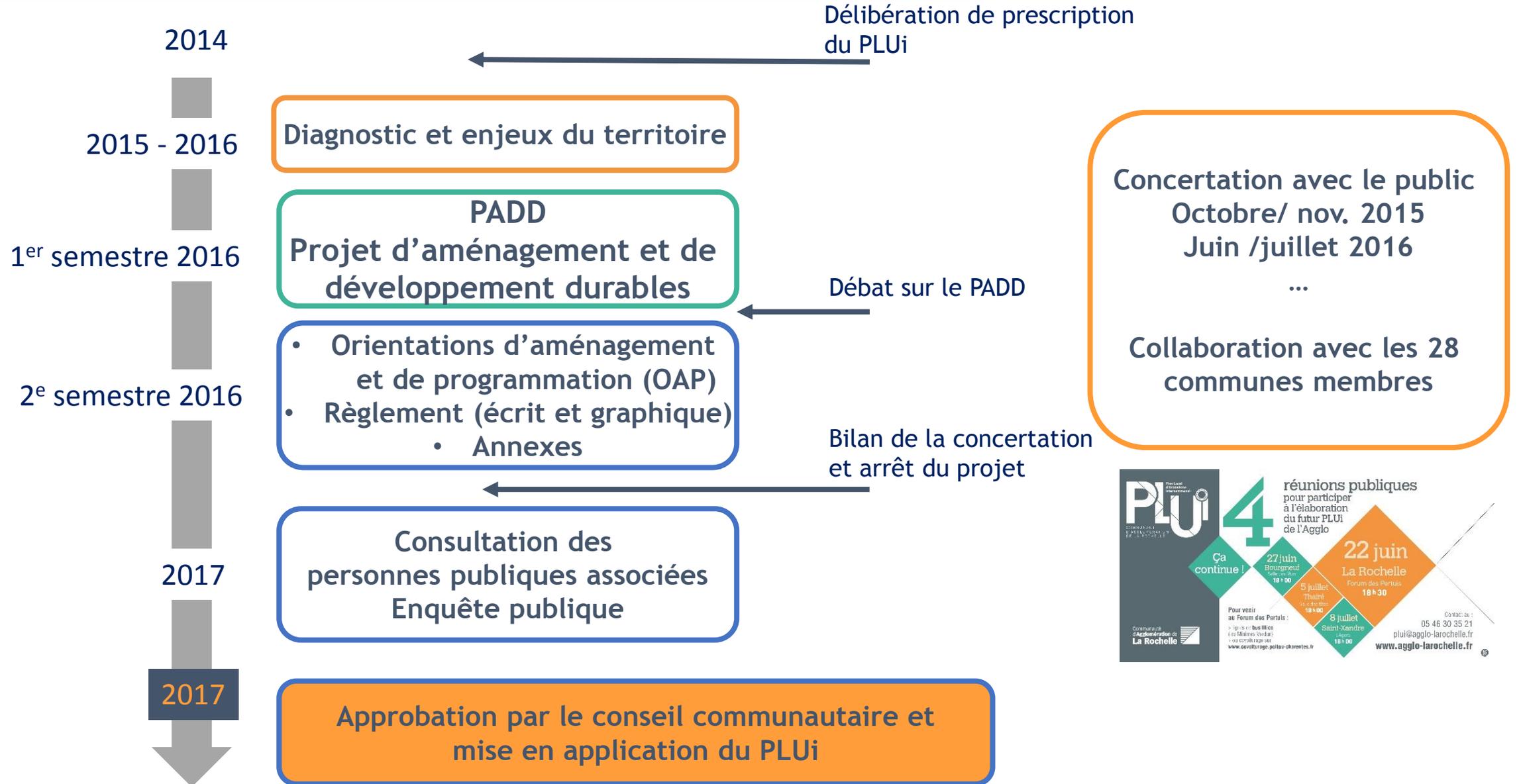
05 46 30 35 21

plui@agglo-larochelle.fr

www.agglo-larochelle.fr

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle





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

27 juin Bourgneuf Salle de la mairie 18 h 00	22 juin La Rochelle Forum des Partis 18 h 30
5 juillet Thairé Salle de la mairie 18 h 00	8 juillet Saint-Xandre Salle de la mairie 18 h 00

Ça continue !

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

www.conseilagglo.laroche.fr

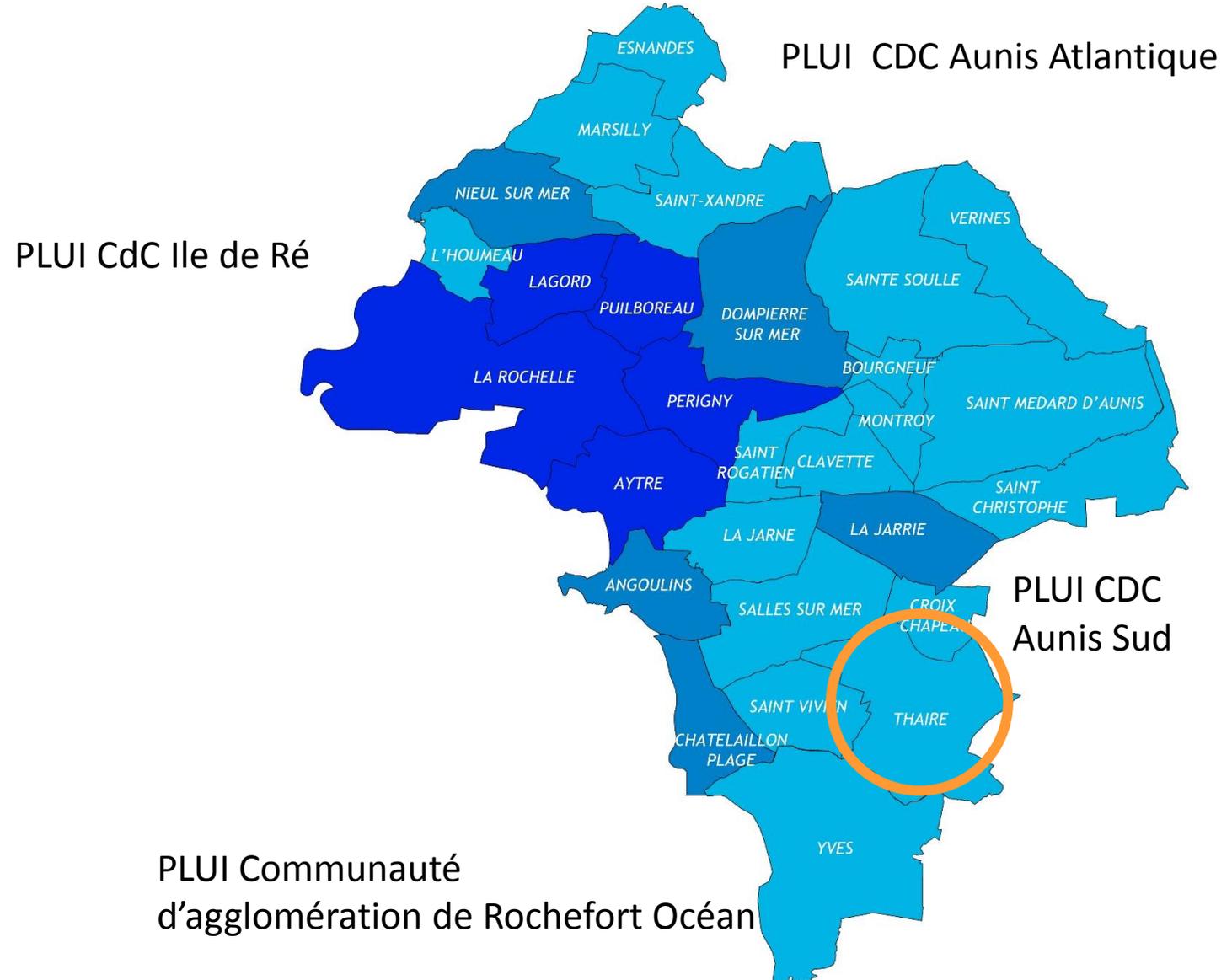
Contact : 05 46 30 35 21
plui@agglo-laroche.fr
www.agglo-laroche.fr

28 communes

163 122 habitants
(au 1^{er} 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.

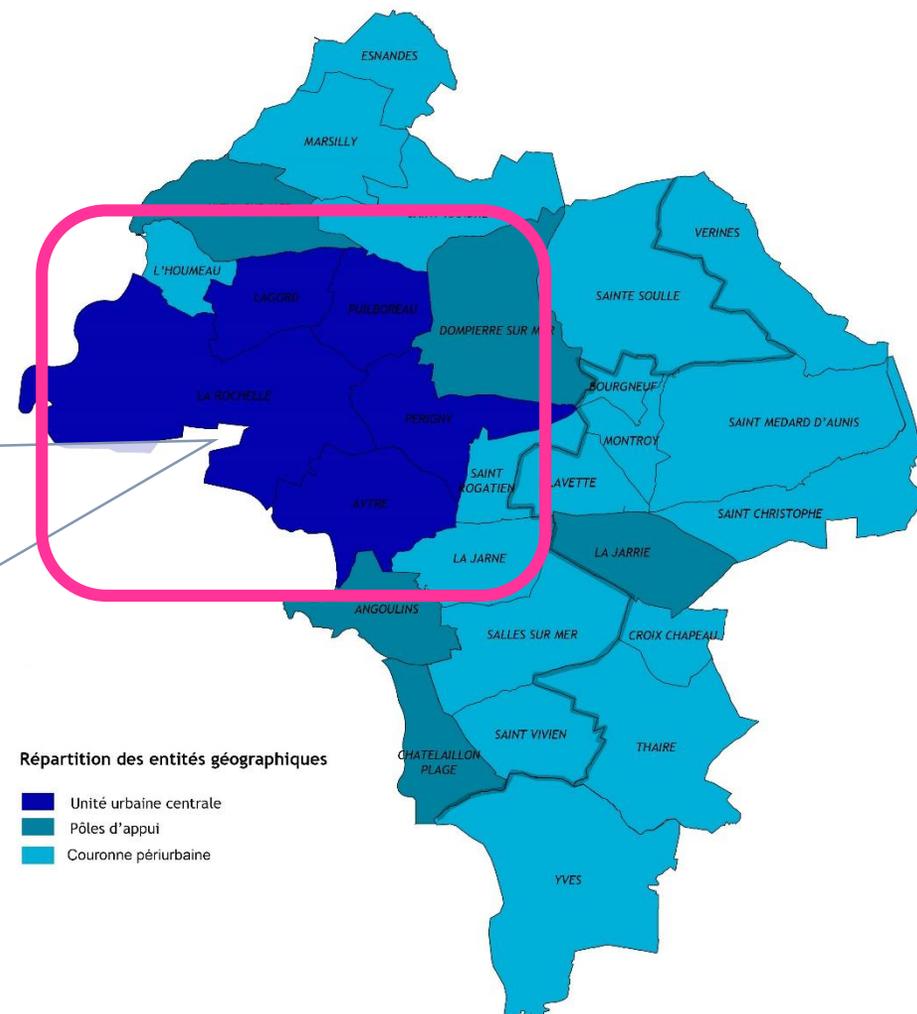
Mais cela représente un risque potentiel de « déclassement » et d'évolution vers une agglo moins dynamique

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 ...

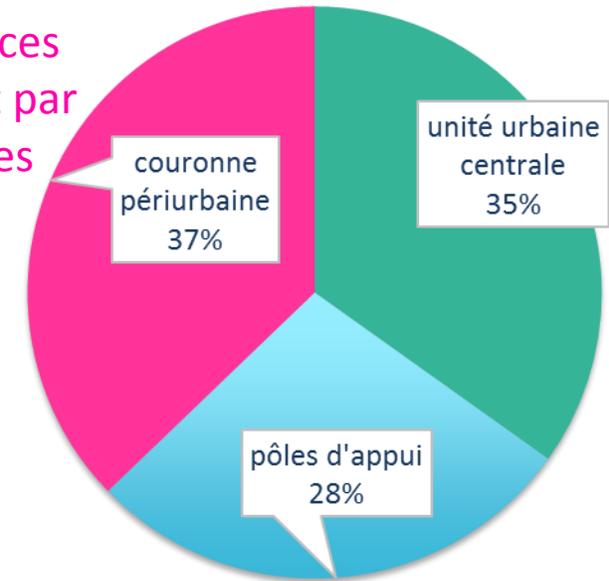
**220 ha
Pour l'habitat**

220 ha
Prévus par le SCOT

**80 ha
Pour l'activité**

220 ha
Prévus par le SCOT

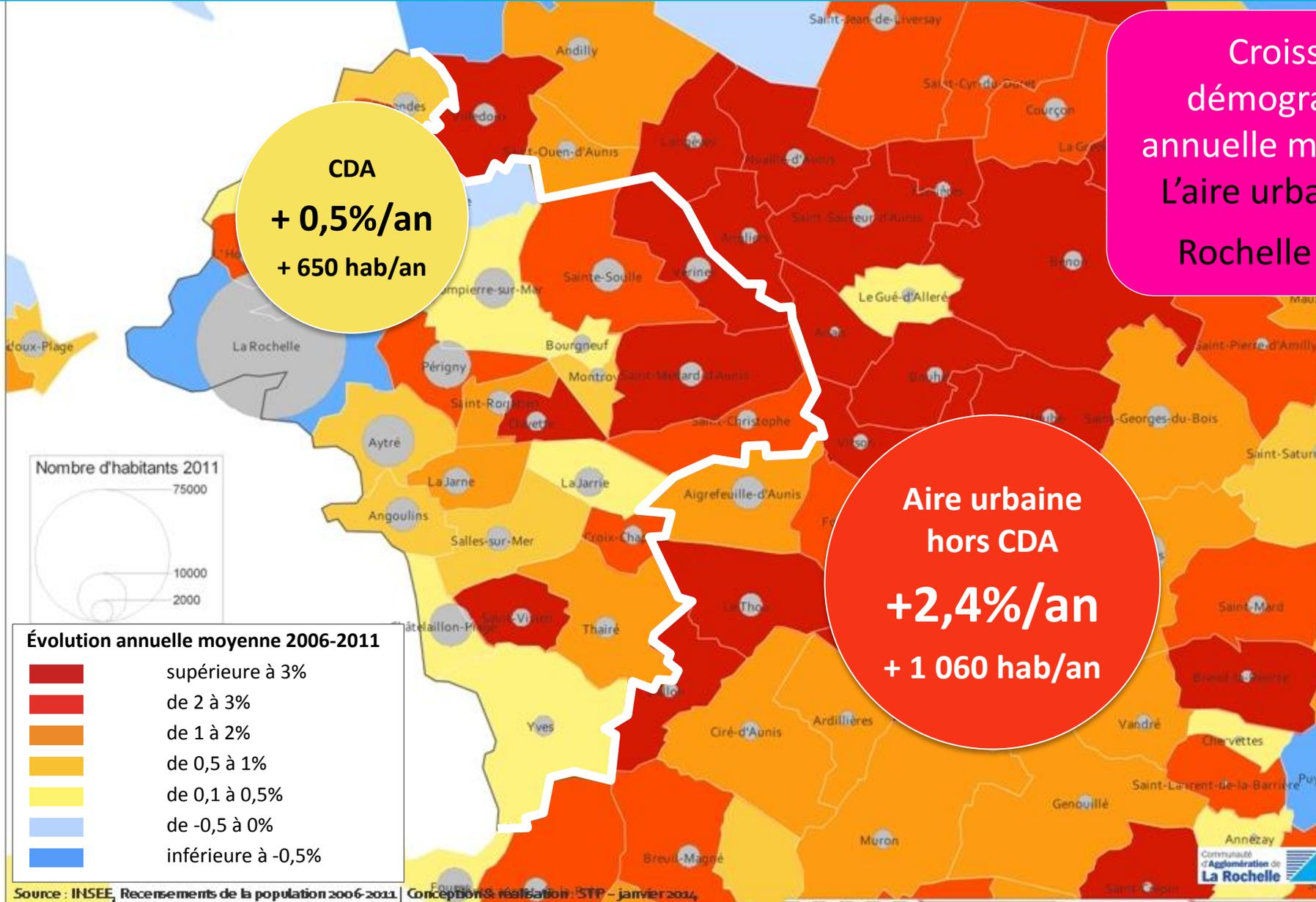
Répartition de la consommation d'espaces agricoles pour l'habitat par familles de communes

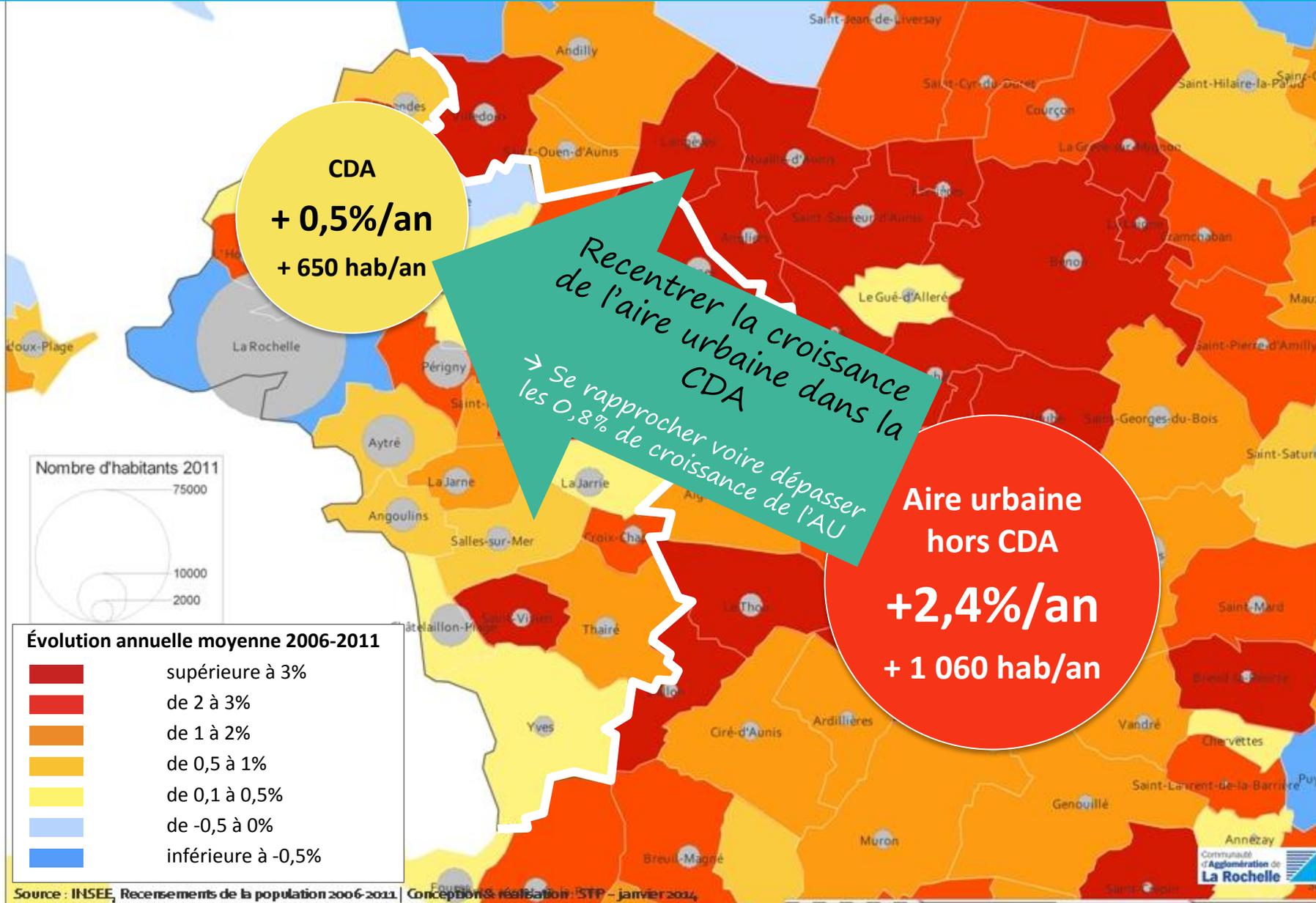


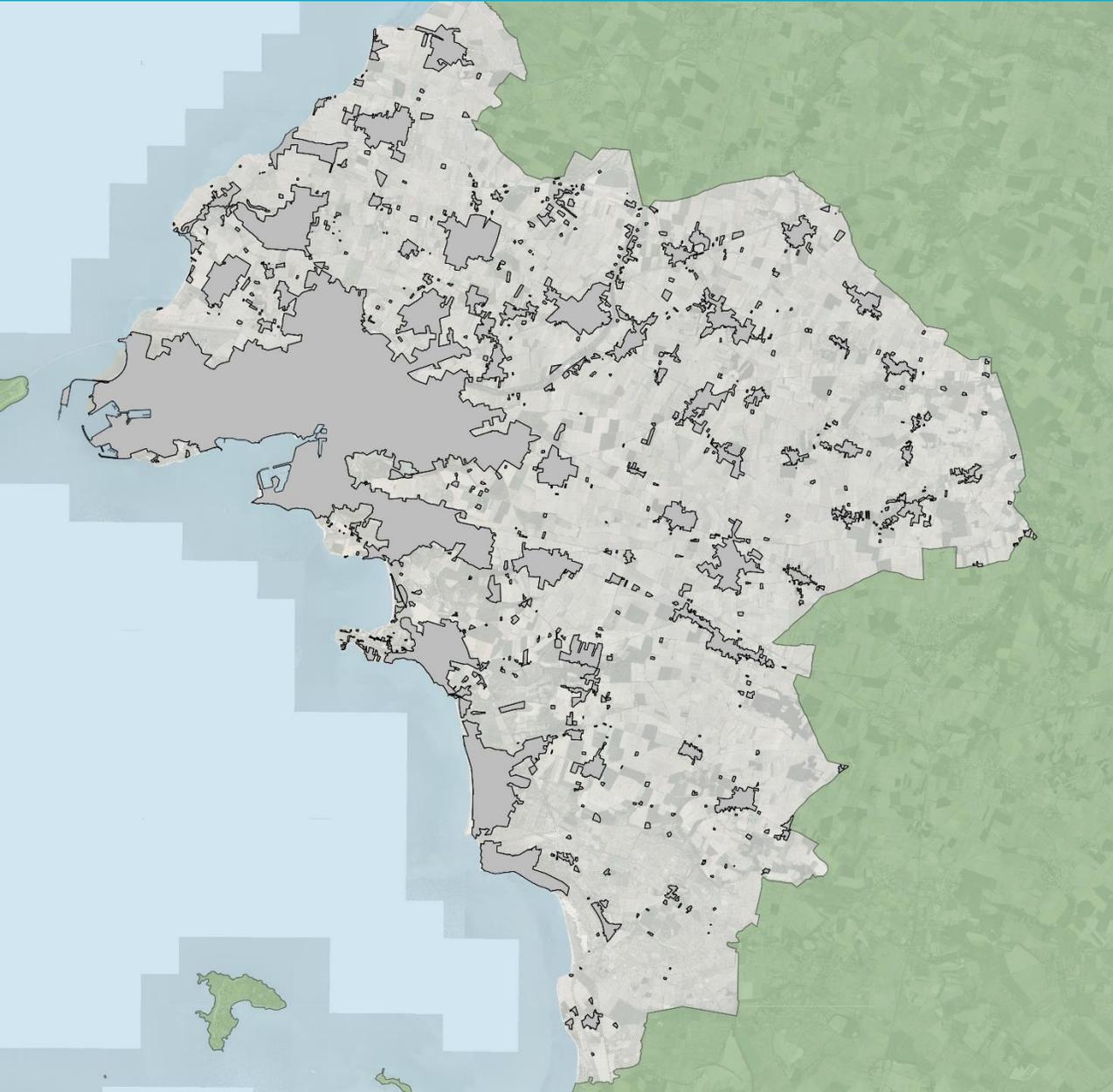
■ unité urbaine centrale

■ pôles d'appui

■ couronne périurbaine





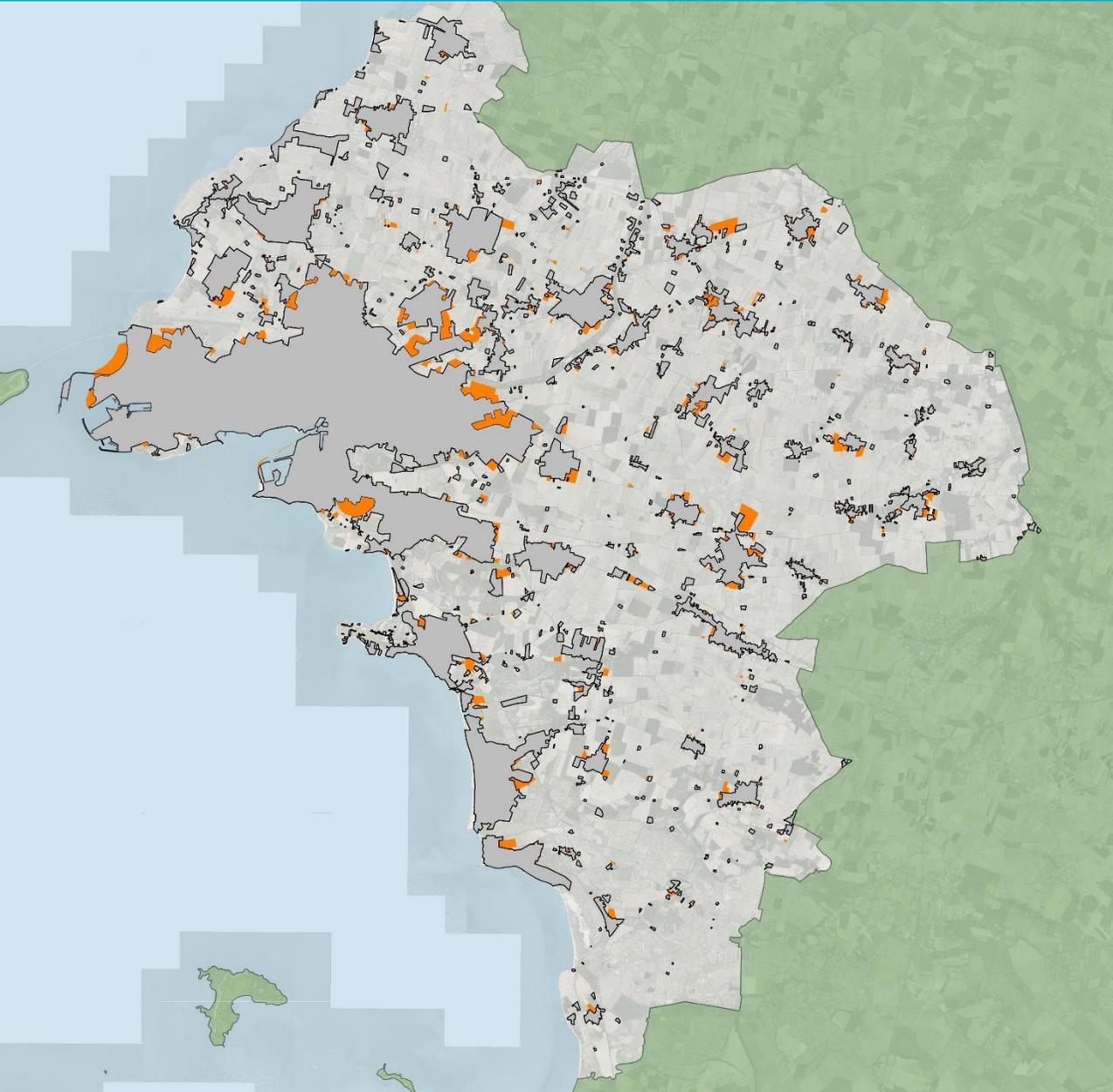


La zone urbaine en 2003

Superficie totale de l'agglo : 33 752 ha

la zone grise représente 7400 ha

C'est 22% de notre territoire



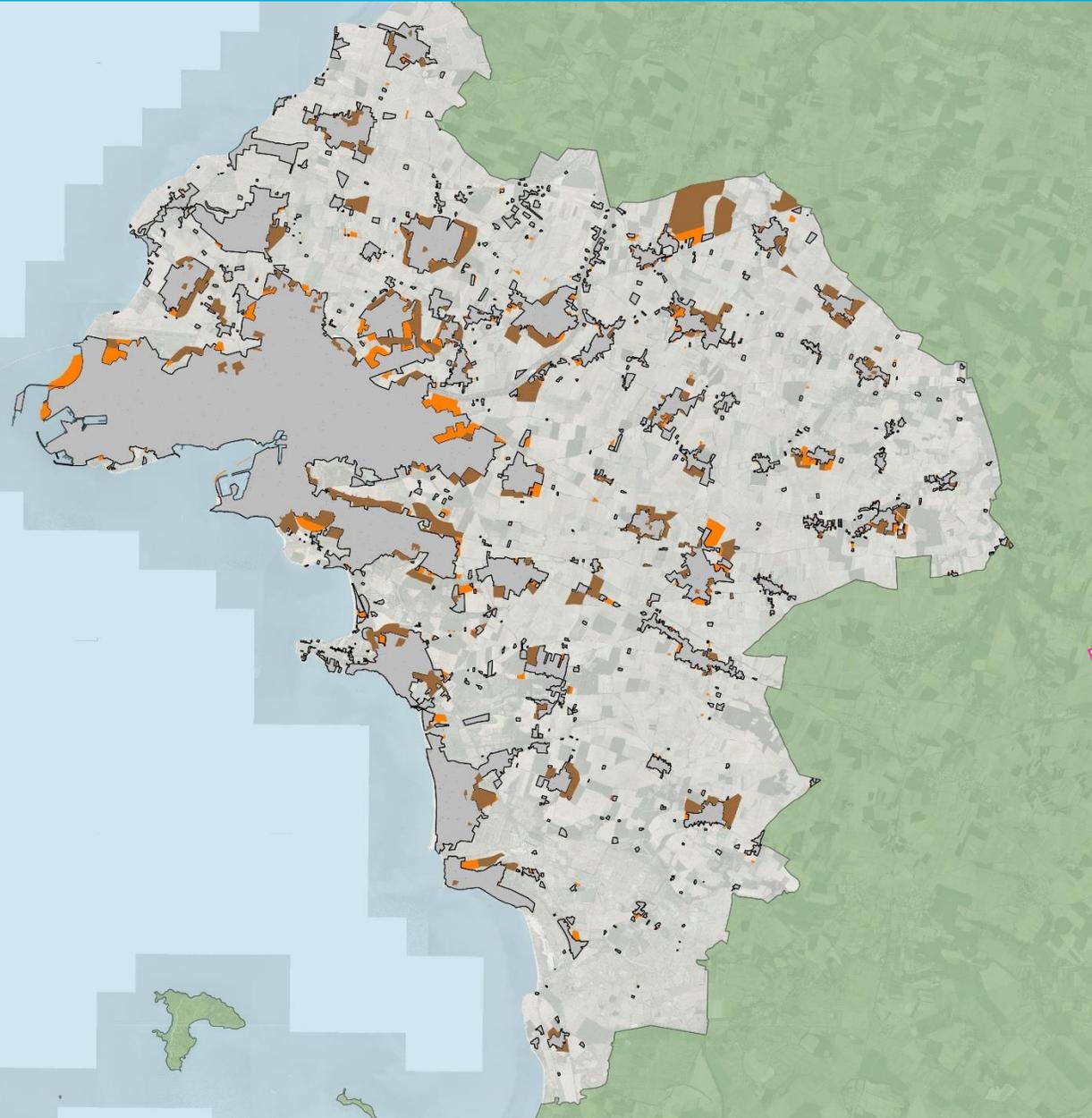
La zone urbaine en 2013

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 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



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

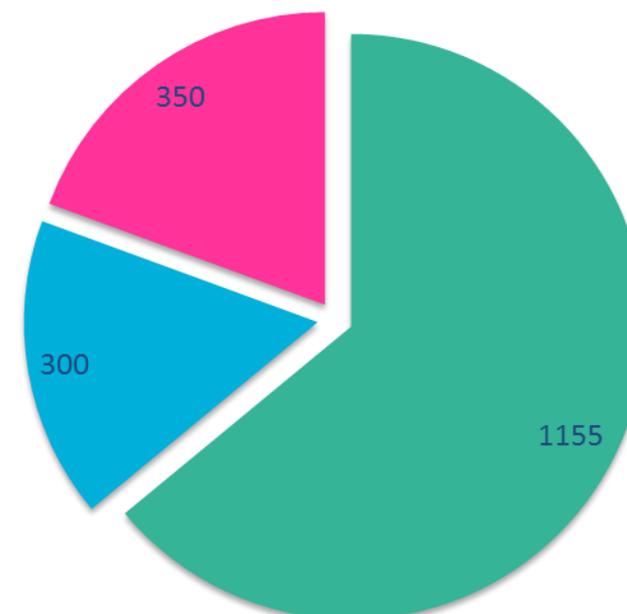
Un point d'équilibre à 1200 logts/ an

Produire 1800 logements / an

Accueillir 1400 habitants / an

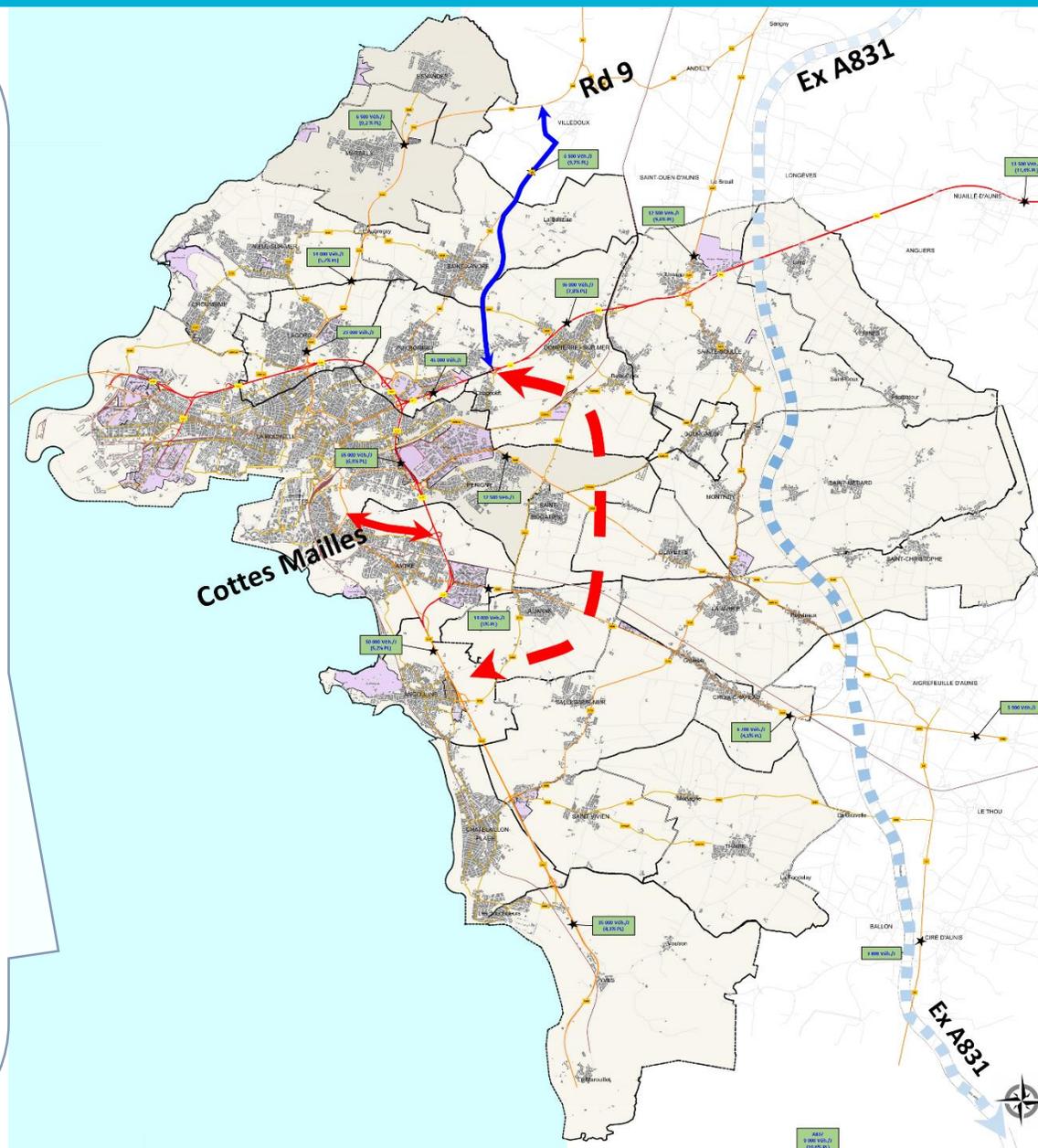
Une croissance moyenne de 0,8 %

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

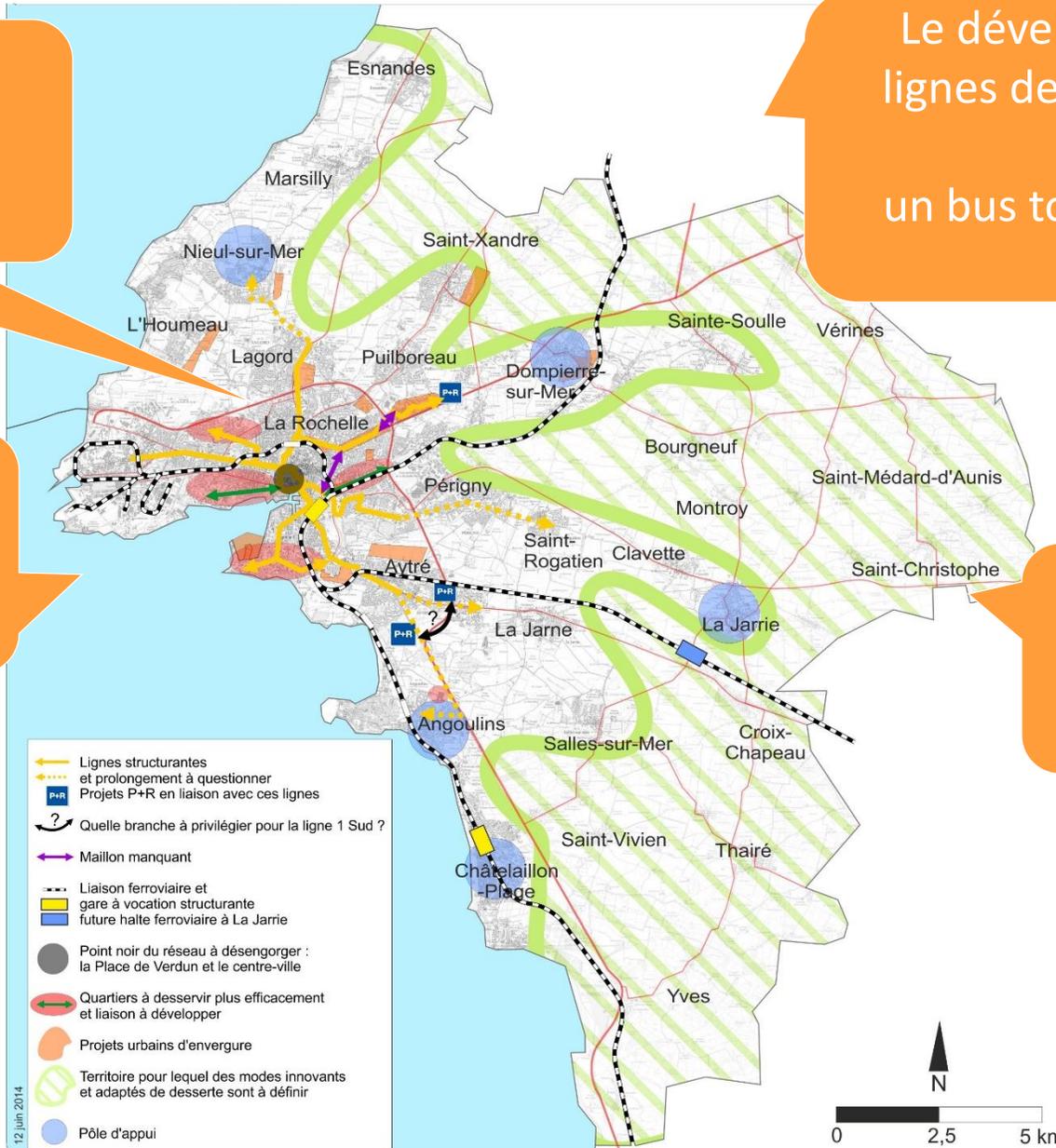
Un Pôle d'Echange Multimodal interface du transport public

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 :

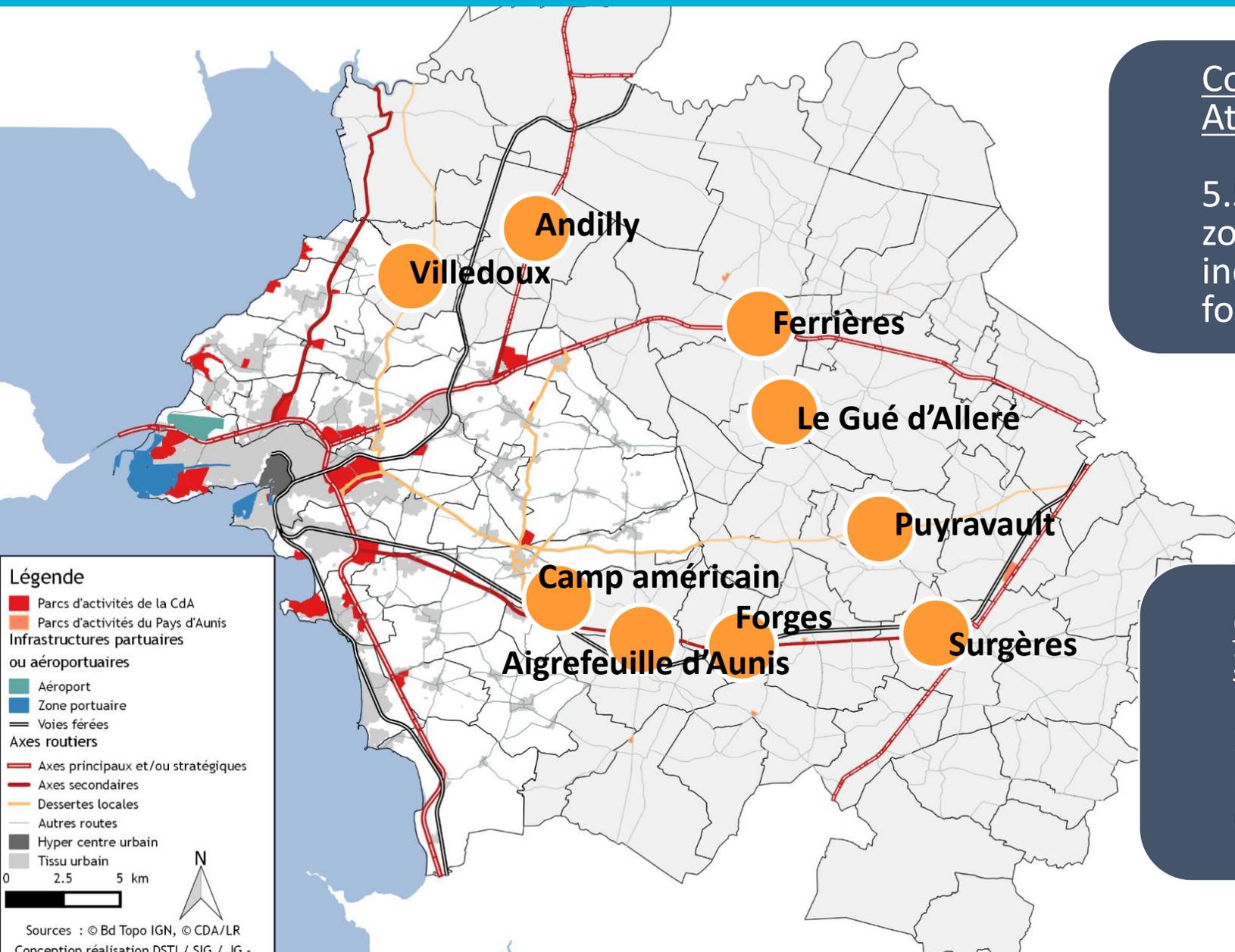
- cibler leur développement autour de sites stratégiques
- recycler le foncier et les m2 tertiaires

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 2020⁵



Communauté de Communes Aunis Atlantique :

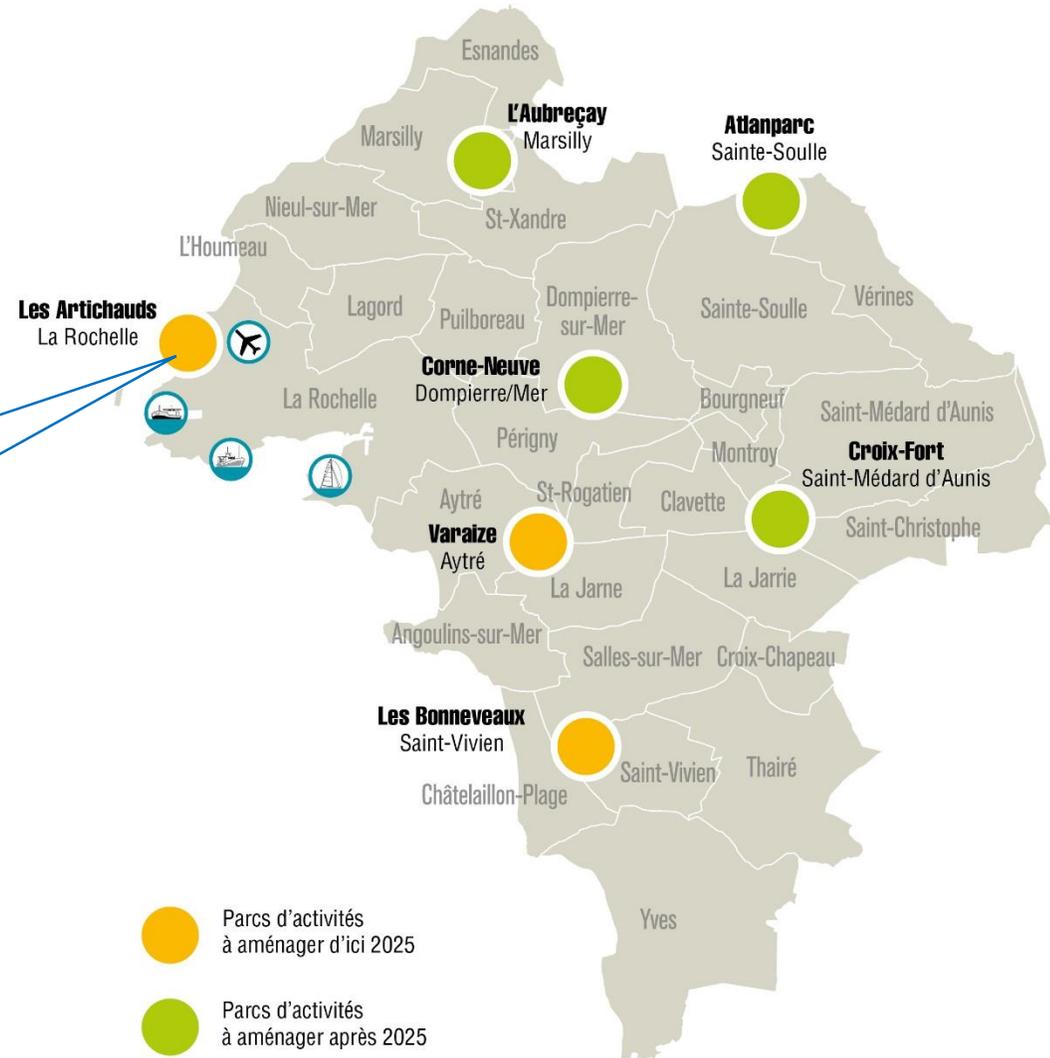
5.5 ha disponibles principalement en zones mixtes artisanales et industrielles - 18 ha de réserve foncière pour le commerce

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

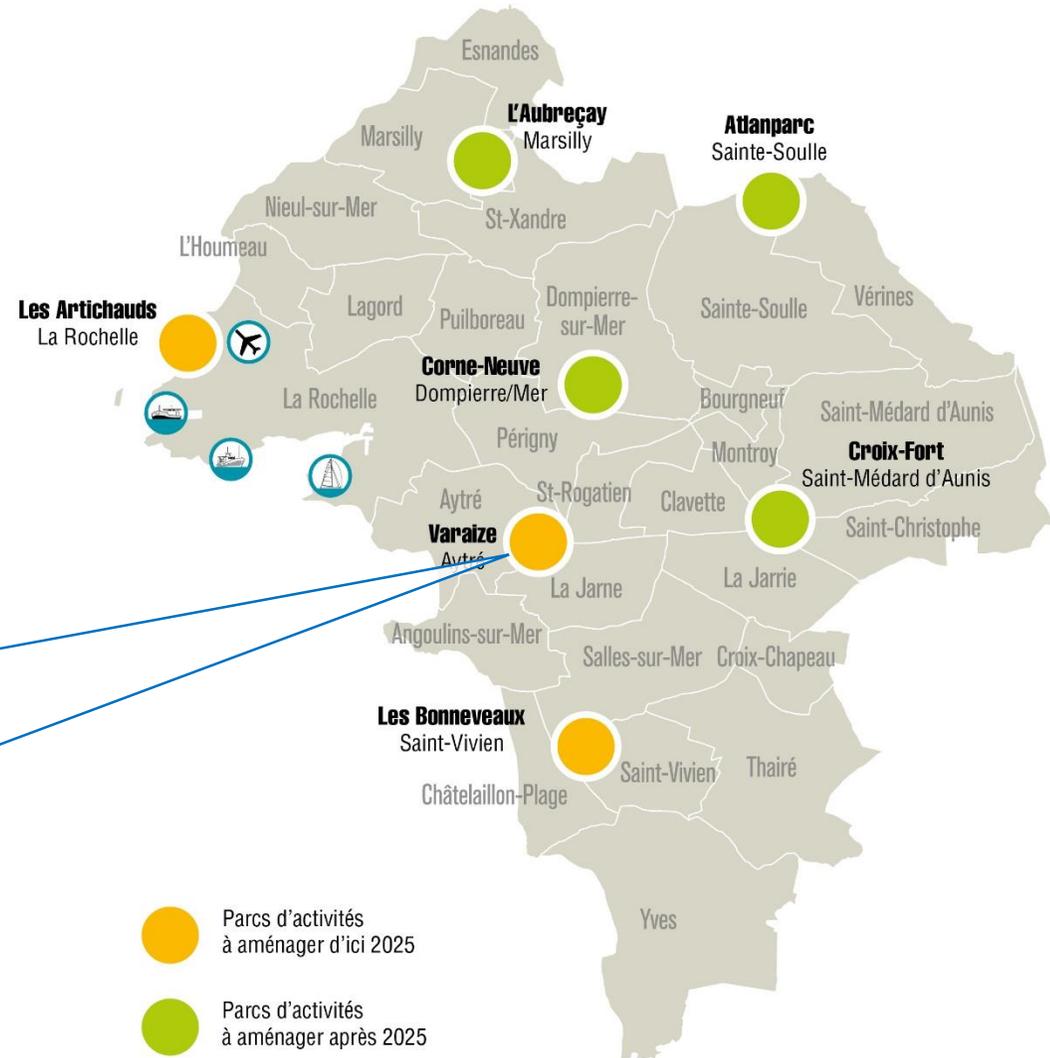
Axe Nord Ouest : Extension du Parc d'activités des Rivauds Nord à La Rochelle lieudit « **Les Artichauds** » sur 30 ha
 → *activités en lien avec la filière maritime et petite production*



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

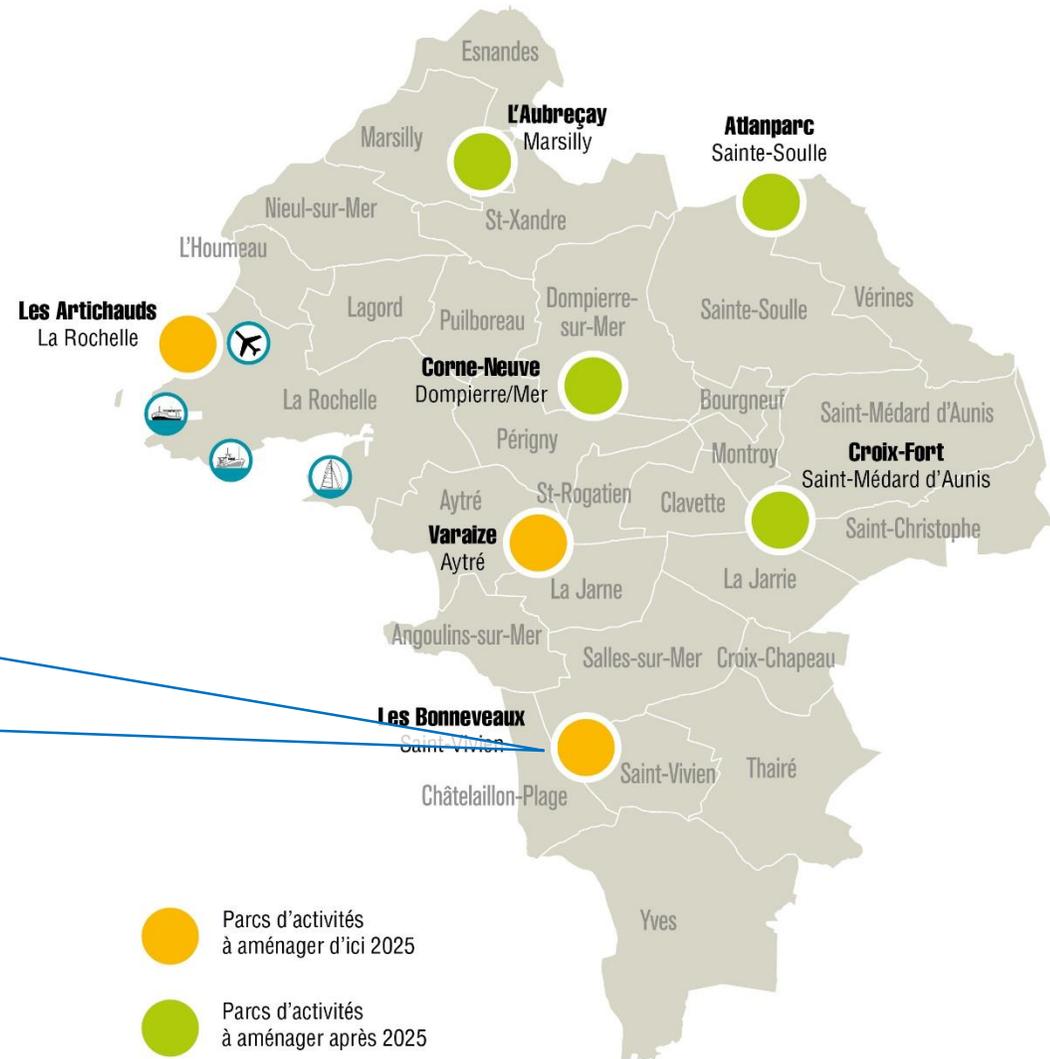
Axe Est/Sud Est : Extension du parc de Belle Aire Nord à Aytré sur le site de **Varaize** : 40 ha

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



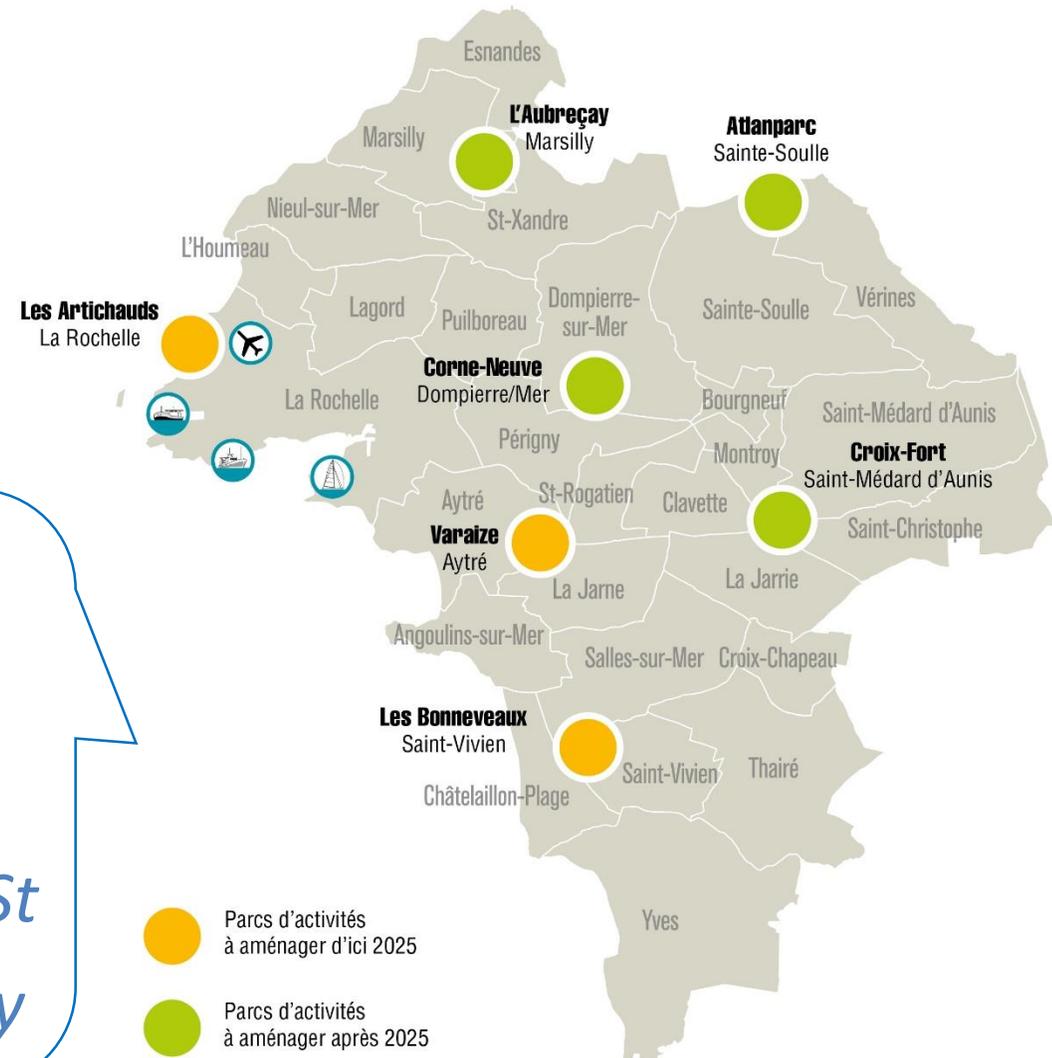
L'objectif de l'agglo : Extension de sept parcs d'activités situés sur des sites stratégiques sur +/- 80 ha d'ici 2025 et 87 ha au delà

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*

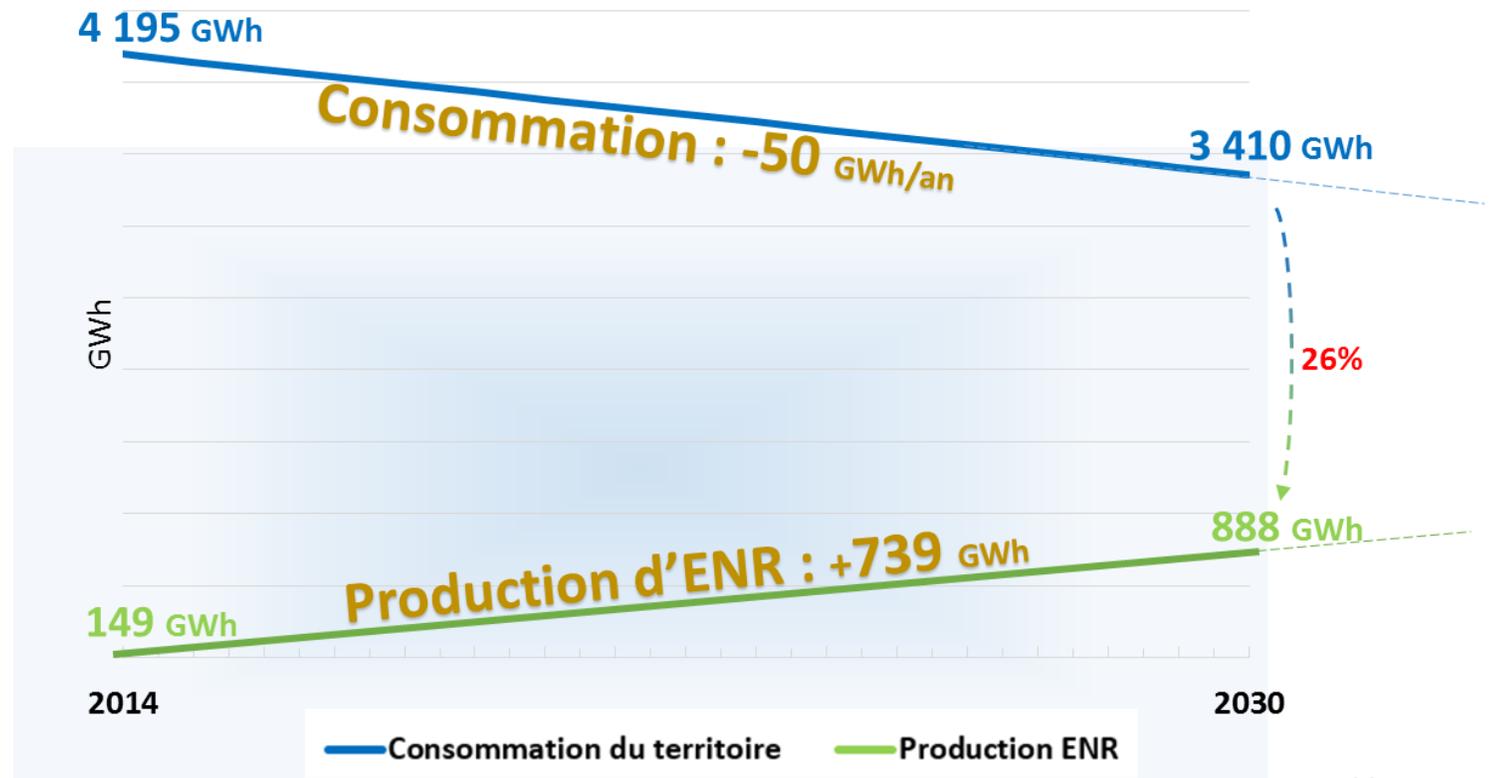
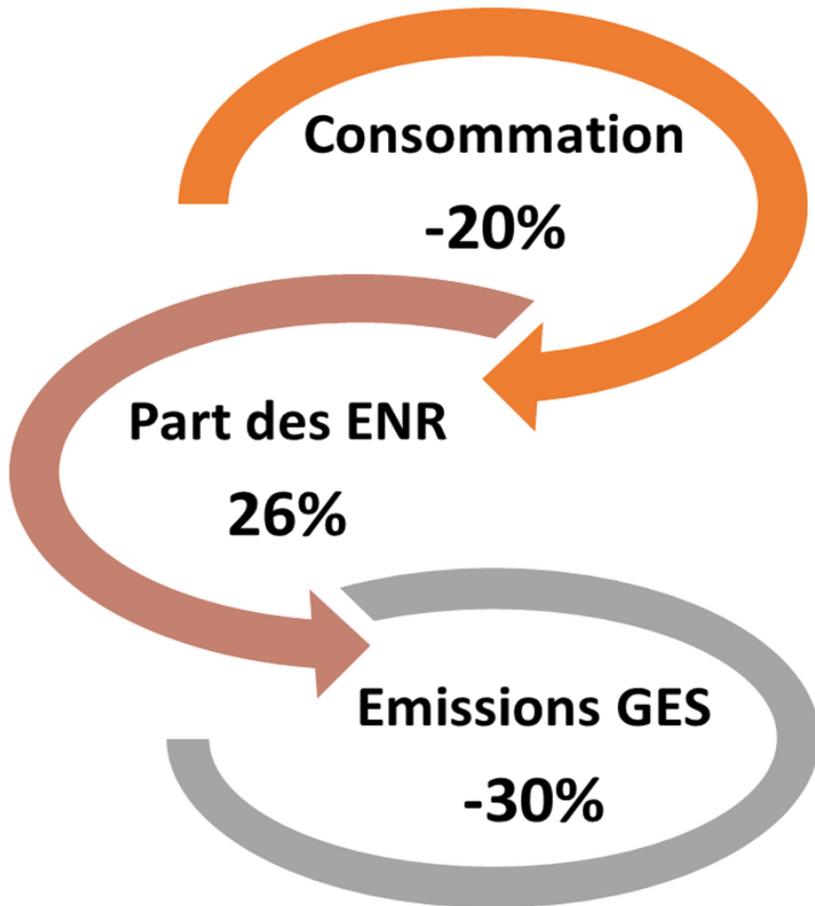


2ème table ronde : *Renforcer la qualité de vie*

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



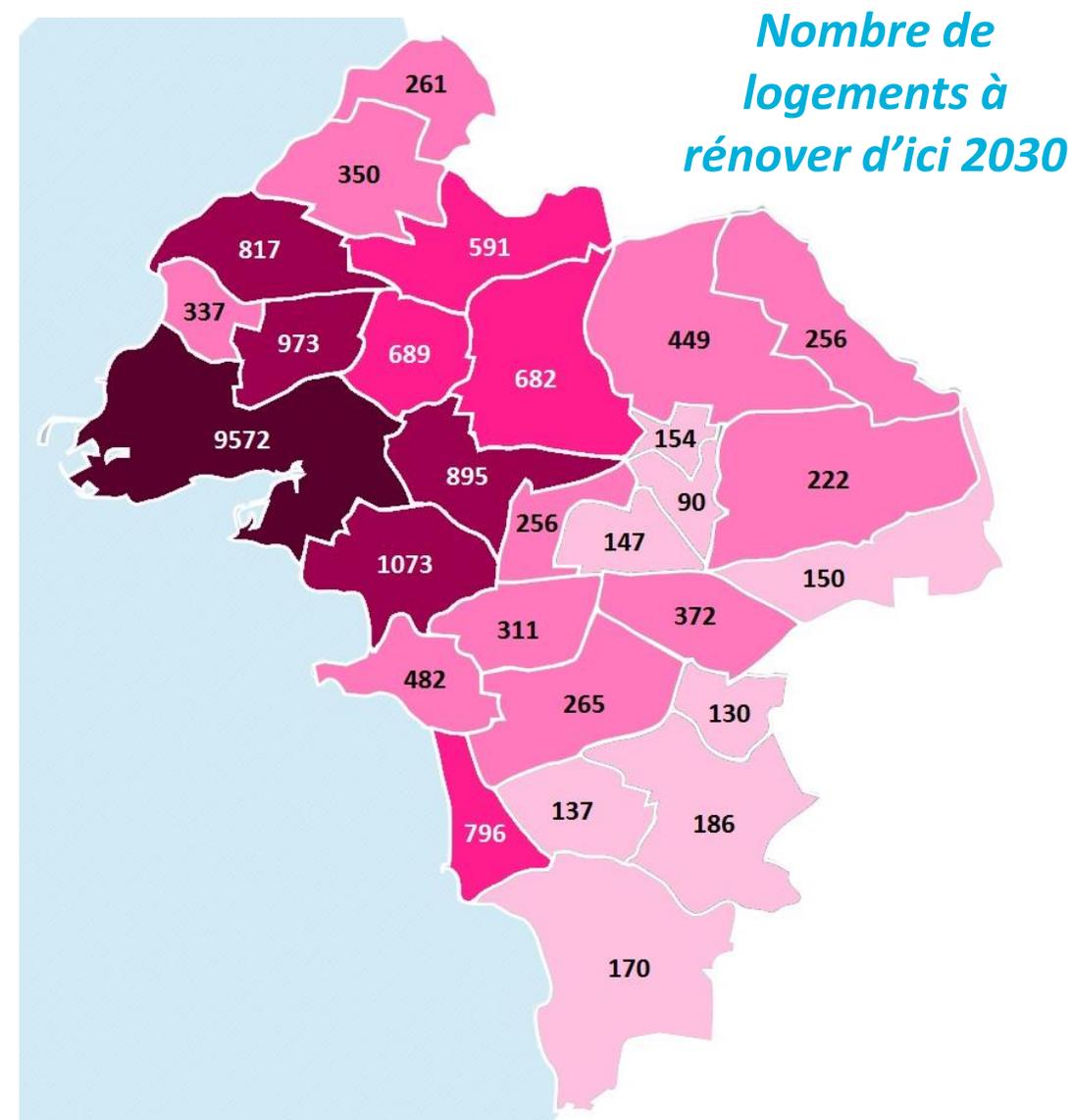
L'objectifs de l'agglomération :

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 m² de locaux



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

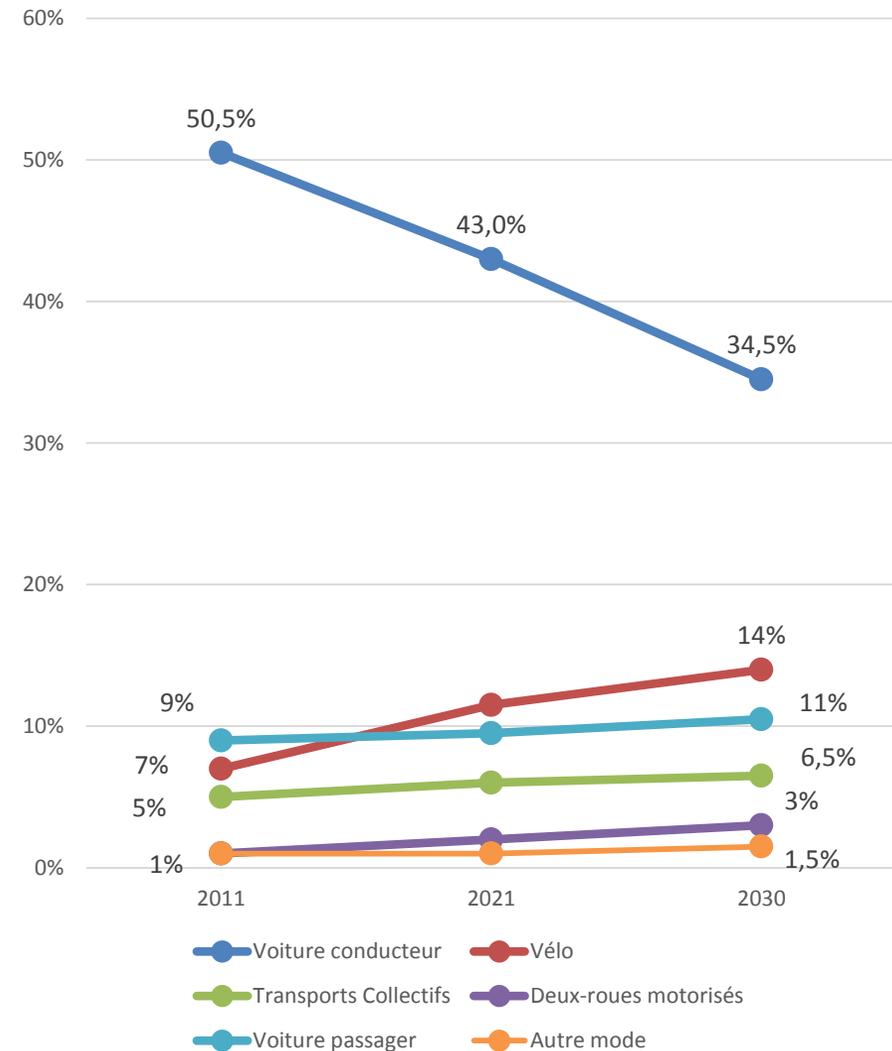
Travailler sur les trajets courts (effectués en voiture)

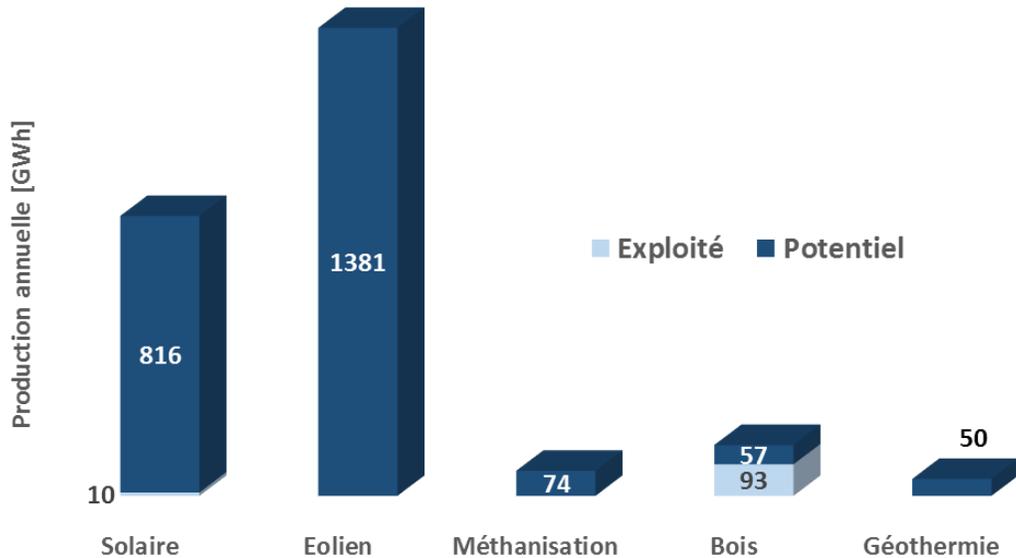
Encourager les déplacements à vélo

Etre présent sur les nouveaux modes, les nouvelles motorisations

Sécuriser le piéton

Objectifs d'évolution des modes de se déplacer



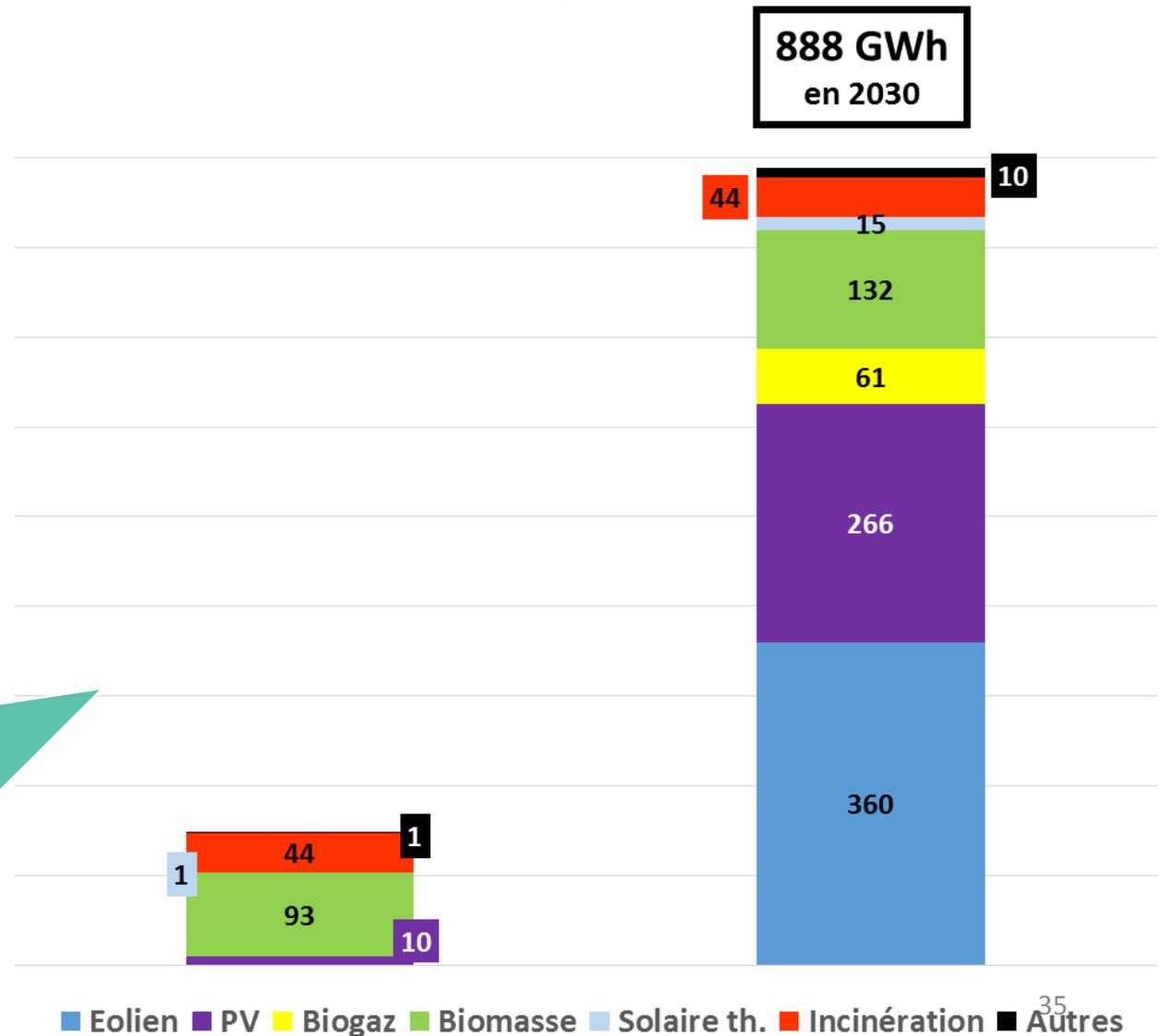


Principaux gisements d'ENR sur la CdA

Photovoltaïque et éolien représentent :

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

Scénario 2030 de production d'ENR



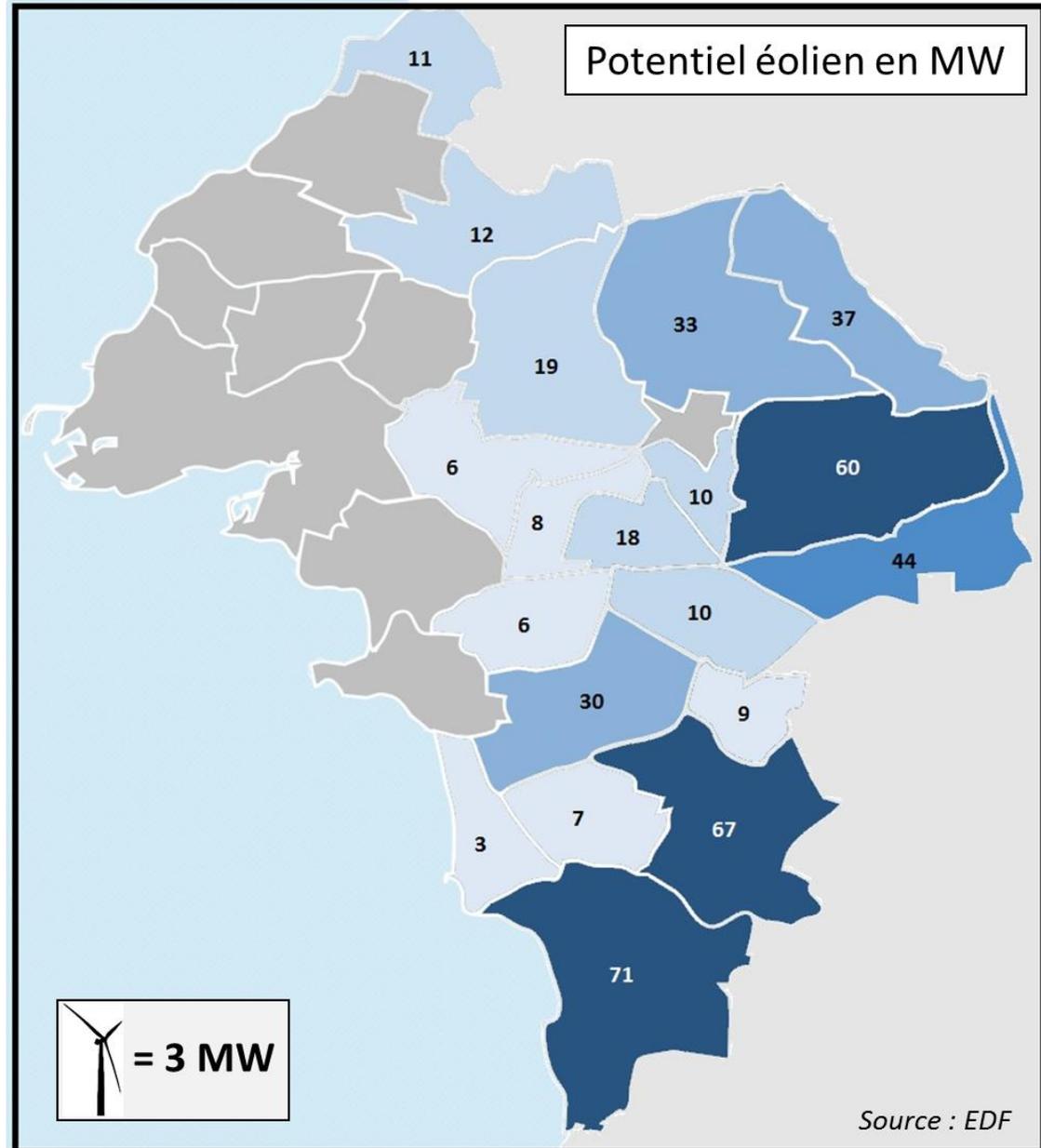
Un potentiel éolien de 460 MW réparti sur 20 communes :

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.

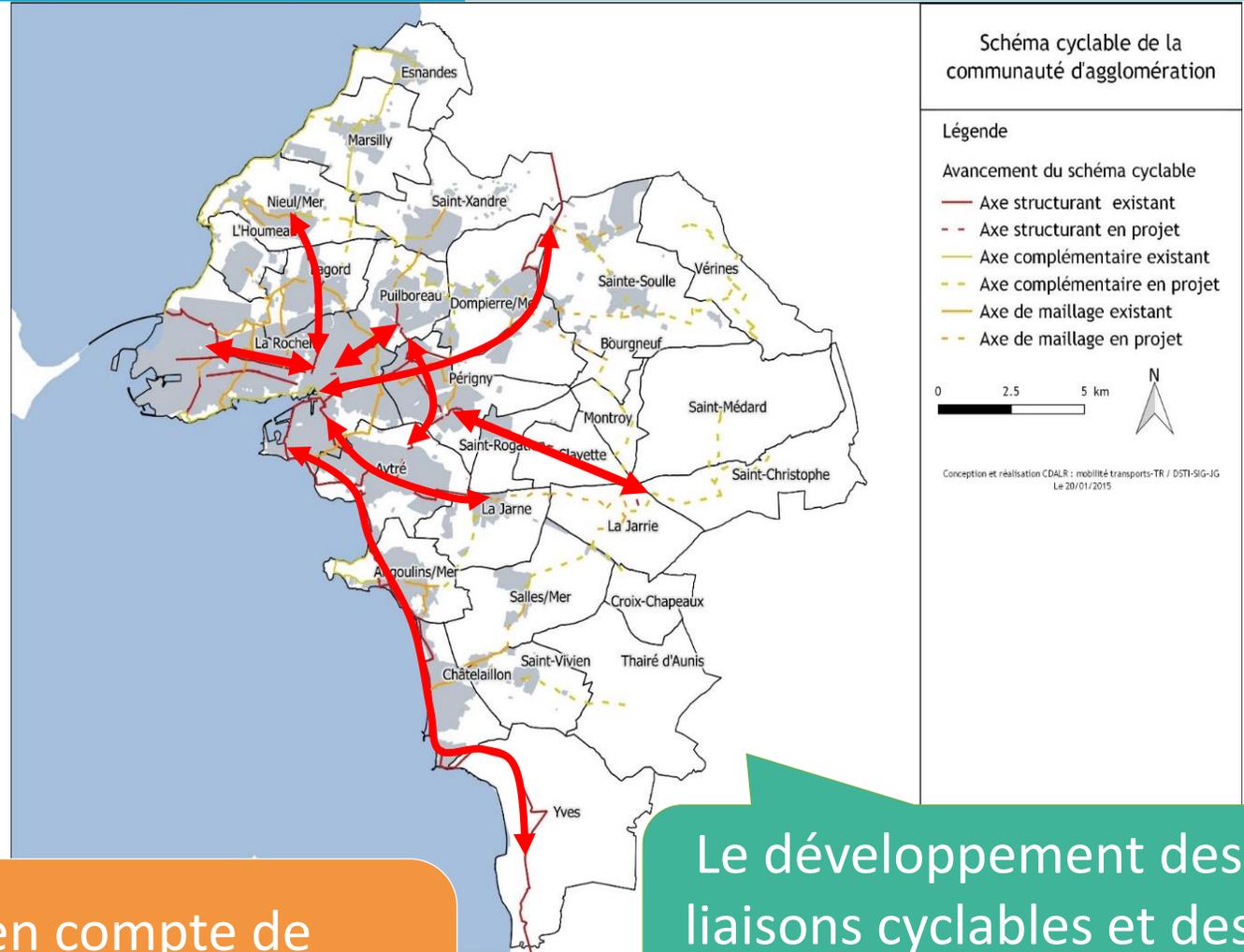
Une politique de stationnement adaptée à la reconquête de l'espace public

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)

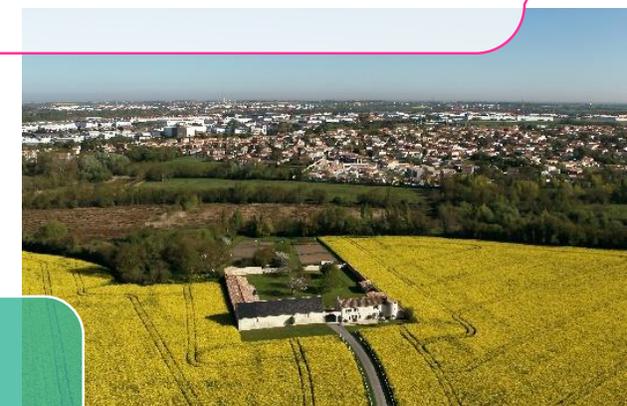
Intégrer la gestion des franges dans le cadre de l'extension des bourgs dans les projets urbains

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^e 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



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

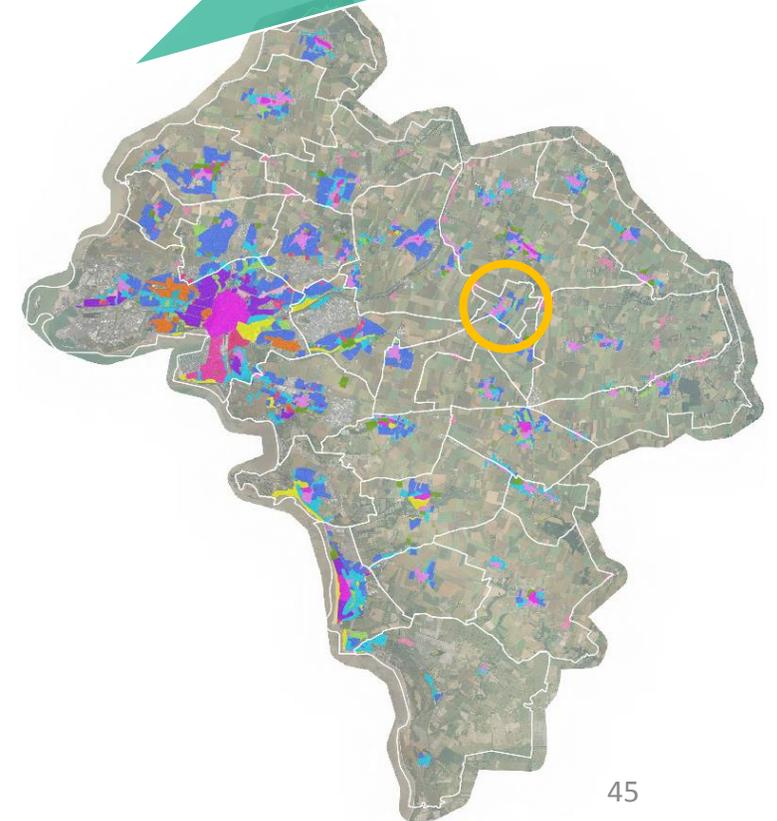
Une densité qui doit être acceptée et bien vécue



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



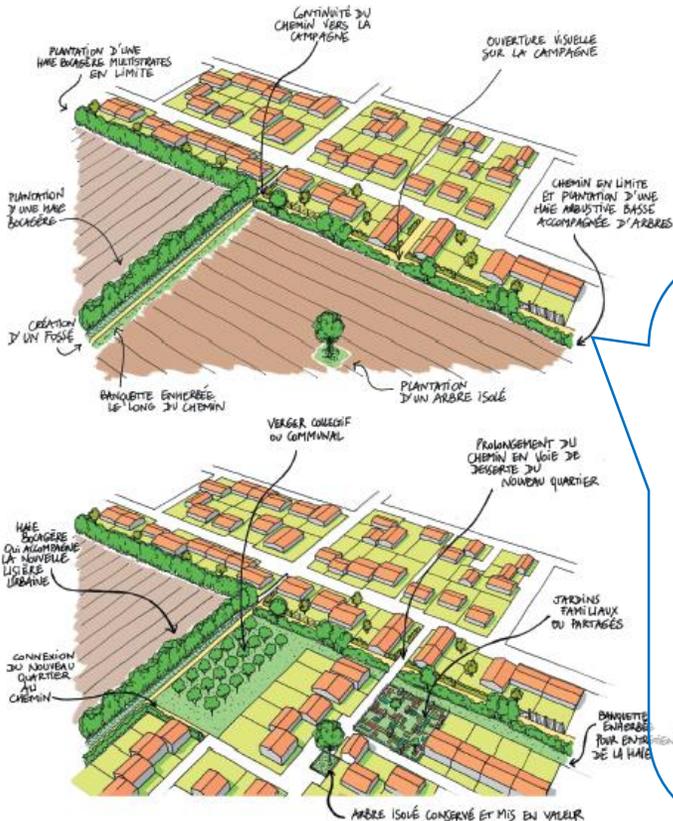
Valoriser et protéger la ressource en préservant nos marais caractérisés par une biodiversité exceptionnelle et leurs fonctions épuratrices...

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 ?

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

Contact au :

05 46 30 35 21

plui@agglo-larochelle.fr

www.agglo-larochelle.fr

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

