



Un projet pour dessiner l'Agglo de demain



Aujourd’hui, nous habitons dans une commune, nous travaillons dans une autre, nous organisons nos loisirs et faisons nos courses dans une troisième... L’intercommunalité est devenue un territoire de vie à part entière.

C'est pourquoi, en 2014, l'Agglo a lancé l'élaboration de son PLUi : un Plan Local d'Urbanisme intercommunal cohérent à l'échelle des 28 communes de son territoire.

Un PLUi, c'est **un projet pour le territoire**

Le PLUi programme les conditions du développement de notre territoire pour les années venir. Il propose notamment des axes de développement durable à l'échelle intercommunale, par exemple :



Favoriser la production de logements pour tous.



Proposer une offre de transports publics adaptée et encourager les déplacements actifs.



Prendre en compte les enjeux littoraux et climatiques.



Mettre en place les conditions d'une activité économique dynamique.

Un PLUi, c'est **un document d'urbanisme**

Le PLUi encadre le développement du territoire en fixant les règles d'aménagement et de constructibilité

Il se substitue aux PLU ou POS des communes.

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



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

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

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

Aujourd’hui, après le diagnostic du territoire et l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLUi entre dans la 3^e étape de son élaboration avec le projet de zonage et de règlement.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : décryptage

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique. Il donne les grandes orientations politiques en matière d'aménagement, d'urbanisme et de développement durable et constitue le projet de territoire de l'Agglomération pour les prochaines années.

Qu'est-ce qu'un **PADD** ?

Le PADD est le projet stratégique des élus pour le territoire, leur vision politique. Il traduit les grandes orientations à partir desquelles seront définis le zonage et les règles d'urbanisme, en lien avec les problématiques environnementales.

Un seul PADD, commun et partagé, est élaboré pour les 28 communes de l'Agglomération.



A quoi sert-il ?

Le PADD définit :



les grandes orientations politiques

en matière : d'aménagement,

d'équipements, d'urbanisme,

de paysage, de protection des espaces

(naturels, agricoles et forestiers),

de corridors écologiques.

les principes applicables à l'ensemble

du territoire intercommunal concernant :

l'habitat, l'urbanisation, la mobilité,

les équipements commerciaux,

le développement économique et

les loisirs, les réseaux d'énergie

et de communication.

Il peut prendre en compte les spécificités des communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales.

Comment a-t-il été élaboré ?

Le travail d'élaboration du PADD a été réalisé par l'Agglomération en collaboration avec ses 28 communes membres. Ses principaux enjeux ont été présentés aux habitants en réunions publiques puis il a été débattu dans les 28 Conseils municipaux et finalement en Conseil communautaire le 13 octobre 2016.



Zonage et règlement

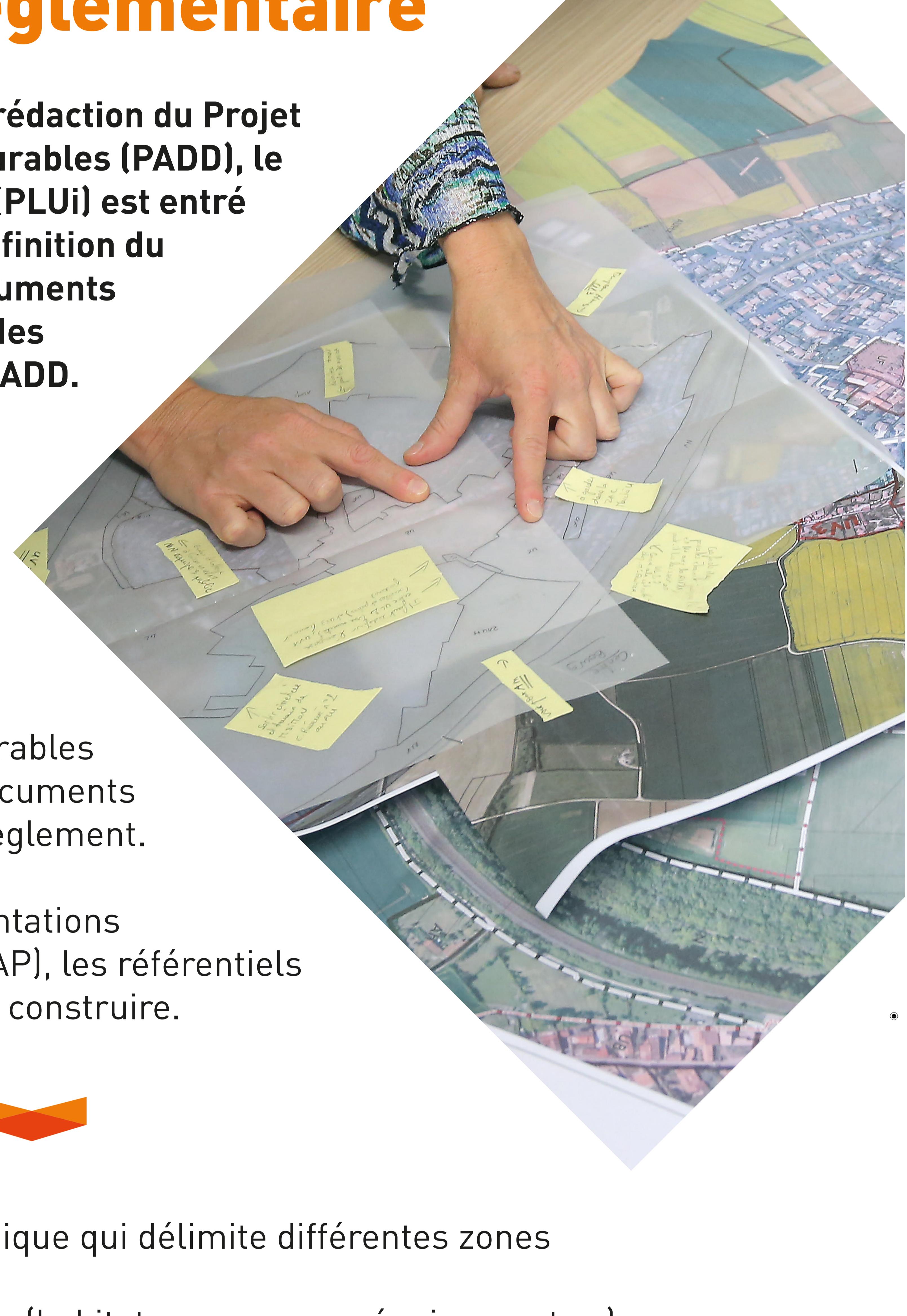
Des orientations politiques à leur traduction réglementaire

Après le diagnostic du territoire, puis la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est entré dans sa 3^e phase d'élaboration avec la définition du plan de zonage et du règlement. Ces documents constituent la traduction réglementaire des orientations politiques figurant dans le PADD.

Pourquoi un plan de zonage et un règlement ?

Pour devenir opérationnelles, les orientations choisies par les élus de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doivent être traduites dans des documents réglementaires : le plan de zonage et le règlement.

Ces documents constituent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les référentiels qui serviront à l'instruction des permis de construire.



Qu'est-ce qu'un plan de zonage ?

Le plan de zonage est un document graphique qui délimite différentes zones sur le territoire :

- les zones urbaines « U » à vocation mixte (habitat, commerces, équipements...) ;
- les zones à urbaniser « AU » (urbanisation future) ;
- les zones agricoles « A » ;
- les zones naturelles et forestières « N ».



Qu'est-ce qu'un règlement ?

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs.

Il définit les conditions de construction ou d'aménagement en fonction de chaque zone : implantation des bâtiments, conditions de hauteur et de distance entre les limites de parcelles, places de stationnement à réaliser, présence de la biodiversité, forme et destination des bâtiments...



Quels sont les objectifs du règlement du PLUi ?

Il doit permettre d'harmoniser les règles d'urbanisme et d'aménagement applicables sur les 28 communes de l'Agglo, tout en conservant les spécificités des villes et villages.

Il doit aussi favoriser une ville plus compacte avec en ligne de mire la qualité des projets et de l'aménagement.



Le plan de zonage

Comment établit-on un plan de zonage ?



Le plan de zonage des zones urbaines « U » est basé sur les différents « cadres de vie » de l'Agglomération.

Une analyse de terrain et des ateliers de travail ont permis d'identifier une quinzaine de « cadres de vie » sur tout le territoire, constituant **un socle commun pour nos 28 communes** : « esprit village », « lotissement », « maison de ville »... Chaque cadre possède ses caractéristiques propres, une époque, un environnement, une ambiance, un charme ainsi que des possibilités d'évolution distinctes.

La délimitation des zones à urbaniser « AU » résulte d'une volonté politique.

Les zones « AU » ont pour but de répondre à la demande croissante de logements tout en limitant l'étalement urbain et les déplacements ; pour cela, elles sont localisées de préférence en continuité des secteurs les mieux dotés d'équipements et les mieux desservis par le réseau de transports en commun.

Les zones agricoles « A » et les zones naturelles et forestières « N » sont définies en fonction des enjeux environnementaux, agricoles et des règlementations en vigueur.

À partir du diagnostic environnemental et paysager mené sur notre territoire, mais aussi des réglementations nationales, les éléments caractéristiques des zones « A » et « N » ont été répertoriés et traduits par un zonage.

La méthode a été partagée avec la Chambre d'Agriculture, les services de la Région et l'Etat.

© photos : Fred Le Lan





Le règlement des zones « U »

**Un règlement des zones « U »
au service d'une qualité
renforcée des projets**



Le projet de règlement applicable aux zones « U » a été conçu pour que nos villes et villages puissent évoluer en gardant leur caractère. Combiné aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il permettra de guider les demandeurs vers des projets qualitatifs.

Une nouveauté : le règlement des zones « U » propose des modèles de construction illustrés.

Plutôt que d'interdire, il offre désormais des choix d'implantation et de construction à travers des modèles simples.

Il a été conçu pour faciliter les échanges entre les porteurs de projet et les services d'urbanisme.



Les principales zones « U » du futur PLUi et leurs caractéristiques

Esprit village « UV »

Située plutôt hors de La Rochelle, cette zone offre une grande diversité architecturale, des rues étroites, de grands murs ; ses maisons de 1 à 2 étages sont généralement alignées. Elle propose une relative liberté d'implantation sur la parcelle.

Maison de ville « UM »

Localisée sur La Rochelle et les communes limitrophes, cette zone présente des rues bien ordonnées, avec jardin à l'avant, des maisons mitoyennes généralement à 2 étages construites sur des parcelles étroites.

Lotissement « UL »

Construit après-guerre, le lotissement propose des espaces publics généreux et une certaine unité d'ensemble ; situées le plus souvent sur de grandes parcelles, ses maisons d'1 étage maximum se ressemblent et sont généralement positionnées en retrait de la rue.

À savoir

Les grands ensembles, les cités ouvrières que l'on peut trouver à La Rochelle ou à Aytré disposent de zones « U » spécifiques, les zones « UQ » et « UC ».

Diffus « UD »

Aménagée au fil du temps, le long des rues des villages et des faubourgs, cette zone donne à voir de grandes parcelles, souvent arborées, sur lesquelles sont construites des maisons majoritairement à 1 étage.

Esprit urbain « UU »

Cette zone présente un habitat plutôt collectif ou groupé, propre à la ville ; compact, donnant sur la rue, ses bâtiments dépassent les 2 étages.





Le règlement des zones « U » en questions



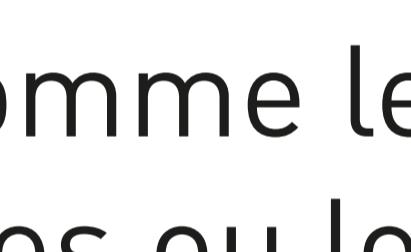
Quelle hauteur maximum pour ma construction ?

Les hauteurs maximum sont différentes d'une zone à l'autre. Elles ont été définies en fonction du contexte (constructions environnantes, largeur des rues, profondeur des parcelles, types de constructions, etc.) et de l'ambiance qu'elles vont créer ou du projet d'évolution souhaité dans ce secteur.



Pourquoi ma maison n'est pas dans le même zonage que la maison de mon voisin ?

Les cadres de vie suivent le plus souvent les rues, mais parfois les limites entre deux secteurs se font à travers une parcelle. C'est le cas, par exemple, quand deux types architecturaux se retrouvent côté à côté comme, par exemple, une maison de retraite ou un petit immeuble moderne au contact d'une maison de bourg.



Quelles zones pour les ports et les parcs d'activités ?

Les ports, le grand port maritime, les ports de plaisance, les zones d'activités artisanales, comme les grands centres commerciaux ou encore les zones industrielles ou logistiques ont également un zonage spécifique (« UP », « UX »).



Comment se traduisent les objectifs de l'Agglo en terme de mixité sociale ?

Le projet de zonage comporte des secteurs de diversité sociale dans lesquels existe l'obligation de réaliser des logements sociaux ou des logement dits « abordables ».



Qu'est-ce qu'un « secteur de diversité commerciale » ?

L'Agglomération s'est dotée d'une « Stratégie commerciale » afin de concentrer les commerces : tout nouveau commerce souhaitant s'implanter au sein d'une commune devra donc le faire uniquement dans le « secteur de diversité commerciale », afin de favoriser l'animation des centres et limiter les déplacements en voiture.



Y a-t-il des normes pour le stationnement ?

Un règlement « stationnement » s'ajoute au règlement de chaque zone. Il définit le nombre de places de stationnement à créer sur la parcelle même, pour chaque nouveau logement, équipement (piscine, école...).

En fonction du réseau de transport public et du nombre moyen de voitures par famille, le PLUi prévoit l'obligation d'une, deux ou d'aucune place de stationnement sur la parcelle.

