

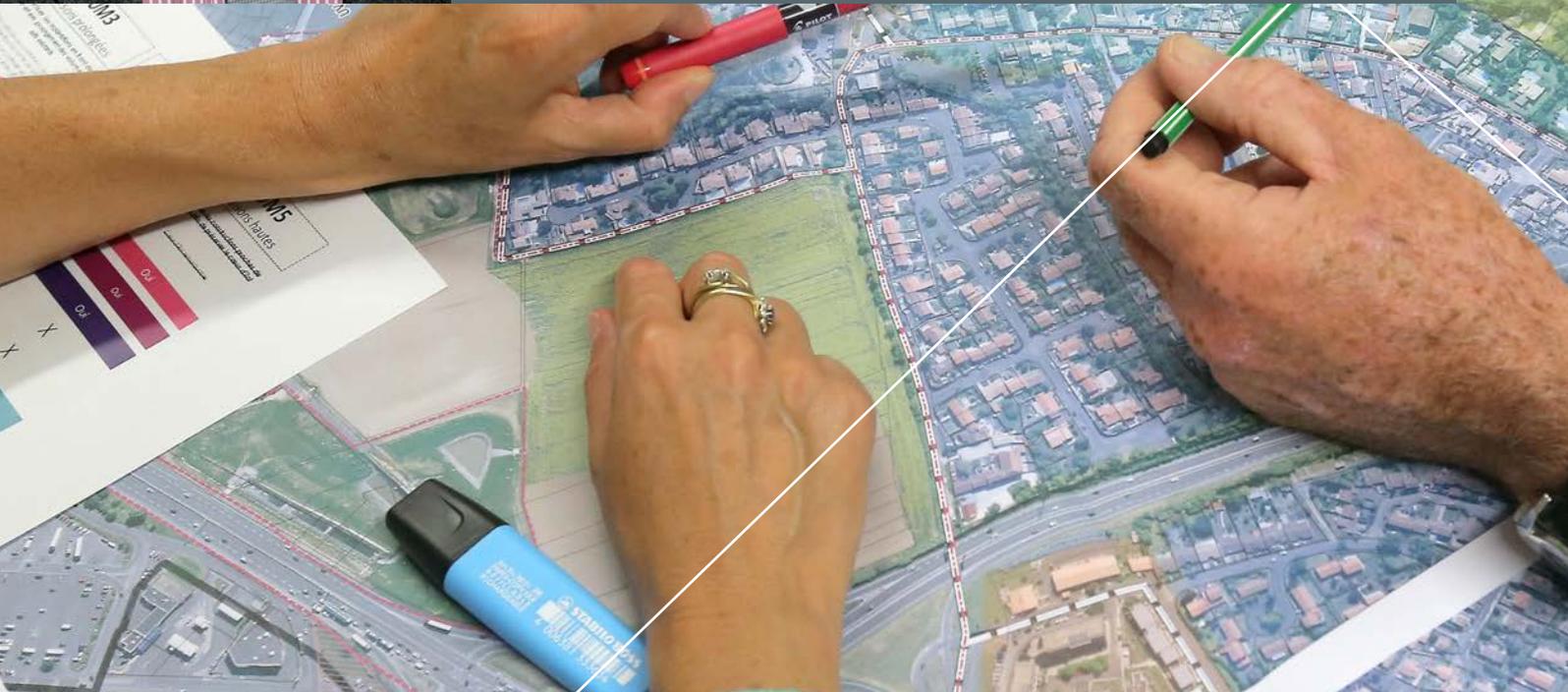


Antoine Grau

Vice-président de la Communauté d'Agglomération en charge du PLUi

Une harmonie à 28, dans le respect de nos différences...

« Quelle belle aventure que le PLUi : un grand projet pour notre territoire, au service de tous ! Son élaboration avance plus que jamais, avec aujourd'hui la formalisation de documents opérationnels et concrets. Des documents qui ont pour but de traduire en termes règlementaires les objectifs politiques que nous avons définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Après les Orientations d'Aménagement et de Programmation, que nous vous avons présentées dans la Lettre du PLUi de juin, nous finalisons actuellement les projets de zonage et de règlements. Avec un défi de taille : harmoniser les règles d'aménagement et d'organisation de l'espace de nos 28 communes, tout en respectant les spécificités de chacune. Avec aussi la nécessité d'encourager les constructions dans les zones déjà urbanisées, pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants tout en préservant davantage les espaces naturels et agricoles. Les règles envisagées visent à la fois à faciliter les projets des habitants et des acteurs économiques, mais aussi à protéger et embellir notre territoire. La manière dont elles seront présentées dans le document final, que nous avons voulu plus accessible, afin de faciliter l'accompagnement des habitants dans leurs souhaits de construction, sera aussi de nature à améliorer la qualité des projets ».



Page 2 Plan de zonage et règlement, de quoi parle-t-on ? — **Page 3** Zoom sur la zone « U » — **Page 4** Un nouveau découpage urbain basé sur les cadres de vie — **Page 5** Le règlement de la zone « U » en pratique **Page 6** Les prochaines étapes - Rendez-vous aux réunions publiques de présentation du projet.



Plan de zonage et règlement, de quoi parle-t-on ?

Le plan de zonage et le règlement constituent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les outils réglementaires du PLUi. En cours d'élaboration, ils détermineront ce qu'il est possible de faire ou non en terme d'aménagement sur l'Agglomération.

En moyenne
450
demandes
de division
de parcelles
sont déposées
par an,
à l'initiative
des propriétaires

Favoriser l'installation de plus de familles et d'actifs, rapprocher les habitants de leur lieu d'activité, protéger notre environnement et mettre en valeur notre cadre de vie... Toutes ces orientations politiques décrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) trouveront leur traduction réglementaire dans le règlement et le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Plusieurs types de zones...

Le PLUi découpe le territoire en plusieurs types de zones : les zones urbaines « U » à vocation mixte (habitat, équipements, commerces) ; les zones à urbaniser, dites « AU » (urbanisation future) ; les zones agricoles, appelées « A » et les zones

naturelles et forestières, également nommées « N ». La délimitation de ces zones est consignée dans un document graphique, le plan de zonage.

Le zonage « U » du futur PLUi sera plus fin et détaillé que ceux des PLU communaux actuels. Il prévoit ainsi beaucoup plus de zones et secteurs, alors qu'il sera plus simple en zones « A » et « N ».

...et un règlement pour chaque zone

Le règlement fixe, quant à lui, les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs. Il définit les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement : implantation des bâtiments, hauteur, stationnements, place de la nature, équipements, formes urbaines... Présenté sous la forme de modèles illustrés (lire page 5), ce nouveau règlement définit la manière dont l'Agglomération souhaite faire évoluer les différentes zones. Il propose des choix d'implantation et de construction, plutôt qu'il n'interdit.



Zoom sur...

la zone « U »

La future réglementation des zones urbaines a été pensée à partir d'une analyse de ce qui fait la qualité de nos quartiers, bourgs et lotissements, autrement dit nos « cadres de vie ». Avec en ligne de mire un aménagement intelligent et qualitatif des constructions, mais aussi des évolutions différenciées selon les zones.

Les zones urbaines « U » à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements) sont celles qui concernent le plus d'habitants.

Dans le projet de zonage tel qu'il est imaginé aujourd'hui, le futur PLUi devrait comprendre sept zones « U » ; ces zones ont été établies à partir des cadres de vie définis par des bureaux d'études (lire page suivante) : on y trouve l'esprit village (UV), le lotissement (UL), la maison de ville (UM), la cité ouvrière (UC), le diffus (UD), l'esprit urbain (UU) et la ville moderne (UQ). Chacune de ces zones sera elle-même divisée en secteurs avec des règles spécifiques permettant plus ou moins d'évolutions. Si la définition et la délimitation de toutes ces zones sont en core en cours, dans l'attente de la concertation (voir carte en dernière page), des lignes se dessinent.

À chaque secteur « U » ses règles

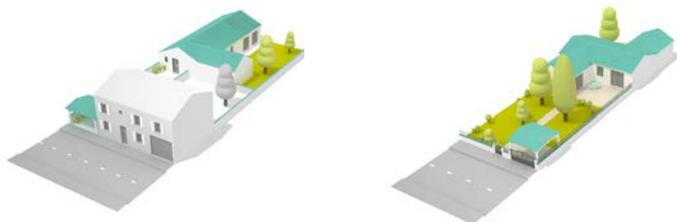
Par exemple, dans la zone « Esprit village », au sein du secteur « Venelles et patio », on souhaite encourager une imbrication astucieuse des habitations, tandis que dans le secteur « Cours et jardins », on préférera des constructions dans le prolongement des bâtiments existants, afin de conserver les cours et les jardins.

A contrario, un habitant du secteur « Lotissement évolutif » [zone « Lotissement » (UL)], pourra ajouter une construction assez librement sur sa parcelle.

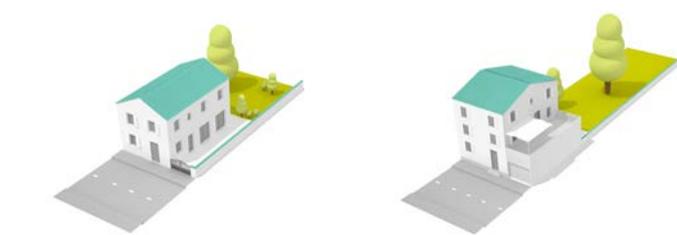
Et deux cas de figures s'offriront à quelqu'un résidant dans la zone « Maison de villes » : construire au fond de la parcelle (pour le secteur « Maison adossée ») ou le long de la route (pour le secteur « Maison alignée »)... voir schémas ci-dessous.

L'idée est de permettre à chaque quartier d'évoluer et de se développer tout en gardant son caractère et ses spécificités.

Des exemples d'aménagement pour la zone dite « Maison de ville »



Secteur «Maison adossée»



Secteur «Maison alignée»

© Villes Vivantes



Un nouveau découpage urbain basé sur les cadres de vie



David Miet et Sébastien Boime

300

C'est le nombre de zones et secteurs que comptent à l'heure actuelle les PLU cumulés de nos 28 communes. Avec le projet de zonage du futur PLUi, la zone « U », par exemple, sera simplifiée avec 7 secteurs seulement.

Deux questions à...

David Miet, architecte-urbaniste de Villes Vivantes, start-up d'urbanisme collaboratif et Sébastien Boime de ID de ville, urbaniste.

Vous aidez l'Agglomération à définir le plan de zonage de son futur PLUi. Comment procédez-vous ?

« L'ensemble des zonages des PLU communaux a été remis à plat et reconstruit à partir des « cadres de vie », pour pouvoir proposer un document plus clair et plus lisible. Nous avons réalisé un inventaire des styles de quartiers, d'environnements, d'ambiances, d'aspects... Nous avons analysé chaque parcelle, chaque rue, en faisant de nombreuses visites de terrain et en interrogeant les habitants. Nous avons ainsi identifié une quinzaine de cadres de vie différents avec des possibilités d'accueil et d'évolution distinctes. »

Comment cette approche par les « cadres de vie » va-t-elle se traduire dans le règlement des zones « U » ?

« Le nouveau règlement doit permettre à chaque zone soit de se bonifier, soit de renforcer son caractère. Deux lotissements peuvent se voir appliquer des règles différentes selon leur « cadre de vie » et la manière dont l'Agglomération souhaite qu'ils évoluent. En filigrane, il y a la volonté de privilégier les constructions à proximité des services et des équipements afin que le territoire conserve son dynamisme, tout en préservant ses espaces naturels. »

Témoignage

Daniel Vaillieu, Maire d'Angoulins-sur-Mer

Les cadres de vie, une approche pertinente

« L'Agglomération s'est engagée de manière ambitieuse dans l'élaboration du PLUi avec la volonté de créer une unité entre nos 28 communes, tout en respectant les cadres de vie. Partir de ces cadres de vie pour délimiter les différentes zones urbaines du PLUi est une approche pertinente. Nous avons pu le constater à Angoulins, quand nous nous sommes dotés d'une charte architecturale et paysagère. L'idée était alors de conserver une certaine homogénéité dans les constructions et aménagements, tout en respectant l'identité de chaque quartier. On voit aujourd'hui les retombées positives d'une telle démarche, qui a été construite avec les habitants. »



Daniel Vaillieu



Le règlement de la zone « U » en pratique

Le règlement de la zone « U » comprend des scénarios d'évolution illustrés, élaborés à partir de constructions réelles. Ce type de règlement « à modèles » permet de faciliter le choix des porteurs de projets et les échanges avec les services de l'Agglomération.

Concrètement, comment m'y prendre si je veux construire une extension pour faire une troisième chambre ? Comment connaître les règles qui s'appliquent à mon projet ? Qu'ai-je le droit de faire et de ne pas faire ?

Pour le savoir, il faut commencer par identifier la zone et le secteur dont je dépends, puis comparer mon habitation à l'un des modèles présentés dans le règlement me concernant. Une fois ce modèle trouvé, il suffit de regarder dans le tableau correspondant ce qui est autorisé ou non. Il faudra aussi tenir compte du coefficient de biotope (place laissée à la nature) applicable à ma parcelle pour savoir quelle surface au sol je peux utiliser.

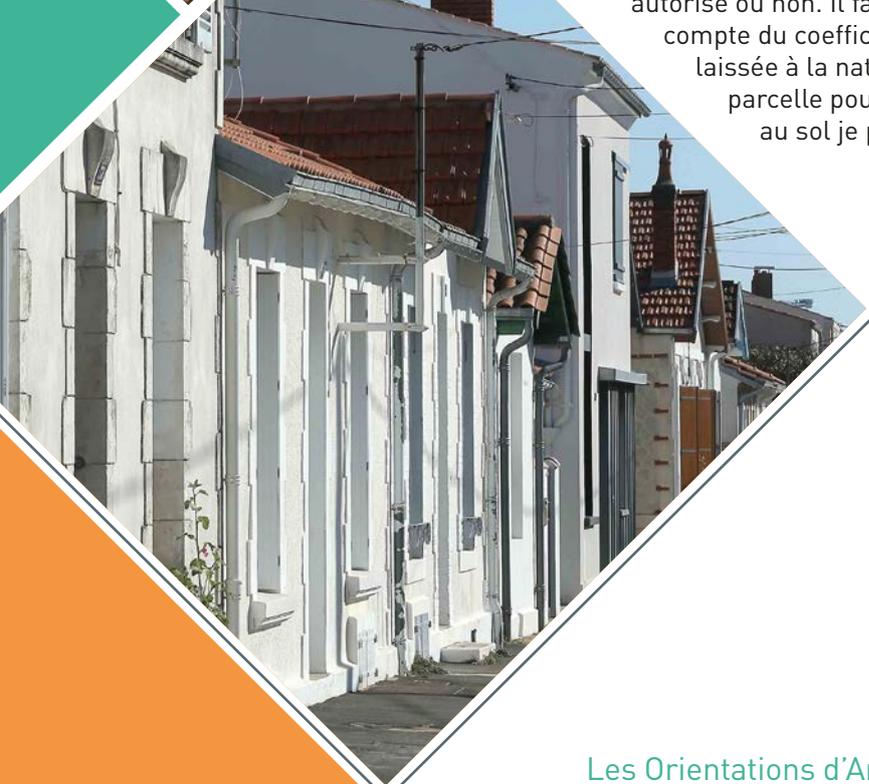
En savoir plus ?

Participez à la réunion de concertation de votre secteur de résidence (voir carte en dernière page)

Quelles constructions seront possibles à côté de chez moi ?

Autre exemple : je réside dans une zone susceptible d'évoluer de manière importante. Comment puis-je connaître les constructions possibles à côté de chez moi ? Là encore, il faut consulter le règlement correspondant à ma zone pour connaître les modèles, les hauteurs maximum, les règles relatives au retrait par rapport à la voie, les coefficients de biotope... Il faudra aussi consulter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui donnent des principes à suivre et des indications sur les futurs aménagements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) donnent des principes à suivre et des indications sur les futurs aménagements

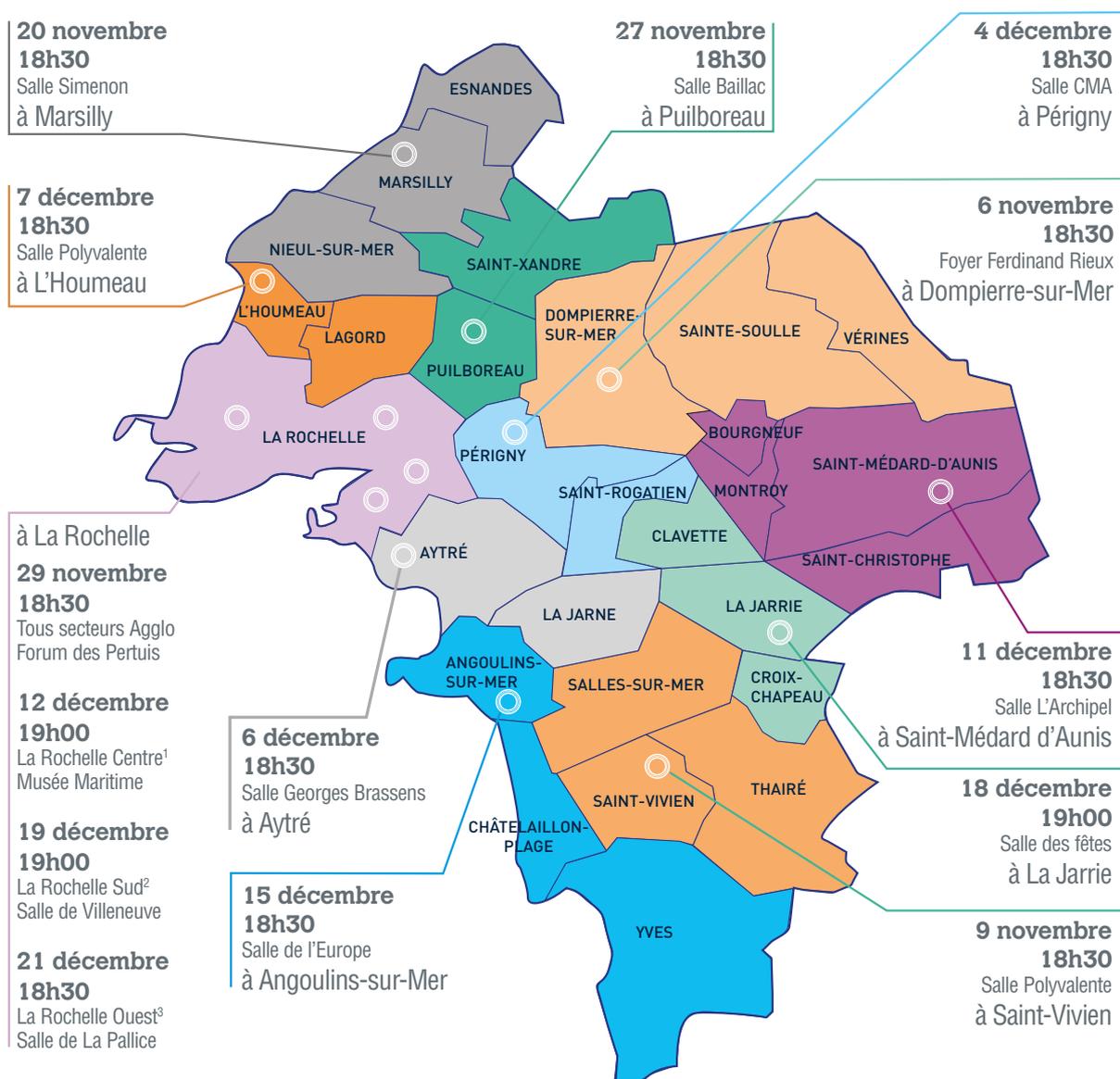


Les prochaines étapes

Vous souhaitez mieux comprendre le projet de zonage et de règlement du PLUi qui dessinera l'Agglo de demain ? Donner votre avis ?

Les services et élus de l'Agglo vous donnent rendez-vous au cours d'un cycle de 14 réunions publiques qui présenteront - pour chaque zone - le projet de zonage et de règlement. Elles se dérouleront du 6 novembre au 21 décembre 2017 (voir carte détaillée ci-dessous) et seront accompagnées d'une exposition présentant les différents types de zones.

Une réunion plénière destinée à tous les habitants de l'Agglo se tiendra le 29 novembre à partir de 18h30 au Forum des Pertuis à La Rochelle.



- 1. La Rochelle Centre :** La Genette, La Trompette, Jéricho, Bel Air, Fétilly, Le Prieuré, Cognehors, Lafond, Beauregard, Saint-Eloi, Verdun, Saintes-Claire, 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.

Contact : **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**
Service Etudes urbaines, 6 rue Saint-Michel
CS 41287 17086 La Rochelle cedex 2
www.agglo-larochelle.fr

Cette lettre a été réalisée par les Services Communication et Études Urbaines de la CdA.
Pour toute information, n'hésitez pas à prendre contact au : 05 46 30 35 21 ou plui@agglo-larochelle.fr
Directeur de la publication : Jean-François Fontaine - Rédactrice en Chef : Valérie Sigogneau
Rédaction : Maud Parnaudeau - Photos : Fred Le Lan - Réalisation : Antichambre - Impression: IRO