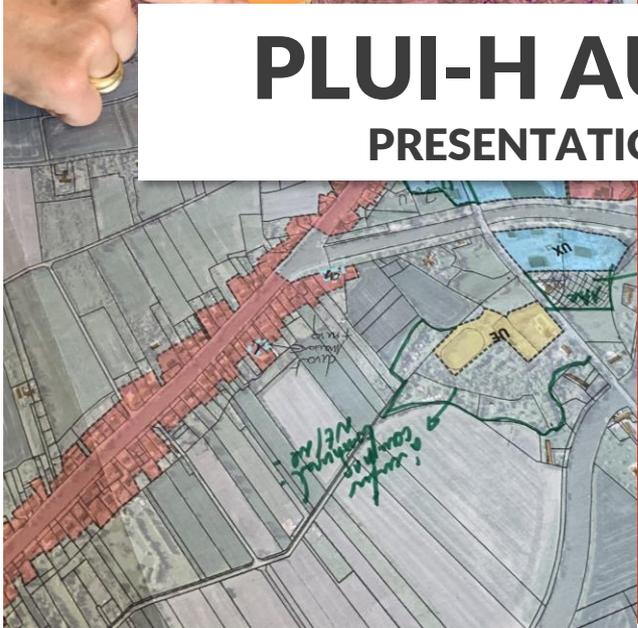




DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

PLUI-H AUNIS ATLANTIQUE

PRESENTATION DU PROJET AVANT L'ARRET



**RÉUNIONS
PUBLIQUES**
SEPTEMBRE-OCTOBRE 2019



Qu'est ce que le PLUi-H ?

2020 → 2030

P.L.U comme Plan Local d'Urbanisme

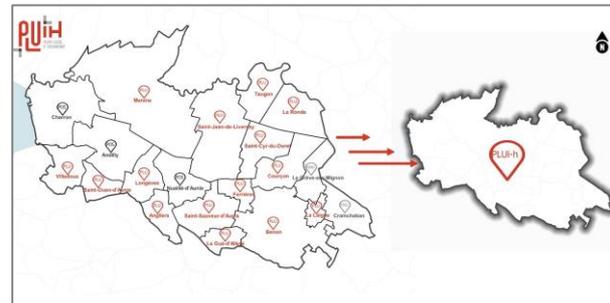
Un **document de planification** qui régleme l'aménagement du territoire.

i comme intercommunal

Une **démarche globale** à l'échelle des 20 communes.

H comme Habitat (valant Programme Local de l'Habitat)

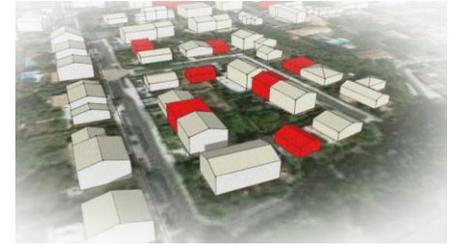
Le PLUi-H remplacera les POS/PLU communaux.



Un PLUi-H « cadré » par des normes

Des lois - Un code de l'urbanisme..., pour quoi faire ?

- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels
- Limiter l'étalement de l'urbanisation
- Densifier les zones urbaines existantes
- Préserver les ressources



Des documents supérieurs : schémas - charte - plans...

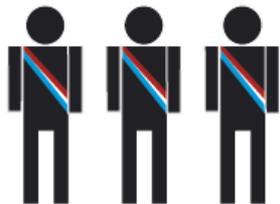
**SCHEMA DE COHERENCE
TERRITORIALE Pays d'Aunis**

Que dit-il ? armature territoriale - densité de logements – foncier consommable

**PLAN DES RISQUES
LITTORAUX**

Que dit-il ? zonage réglementaire des risques littoraux suivant l'occupation du sol et les aléas

Un document réalisé collectivement



LES ÉLUS



Comité de pilotage – Conférence des Maires – Conseils municipaux...



LES TECHNICIENS



Les services de la CdC – les secrétaires de mairie - des bureaux d'études experts et cabinet d'avocat...

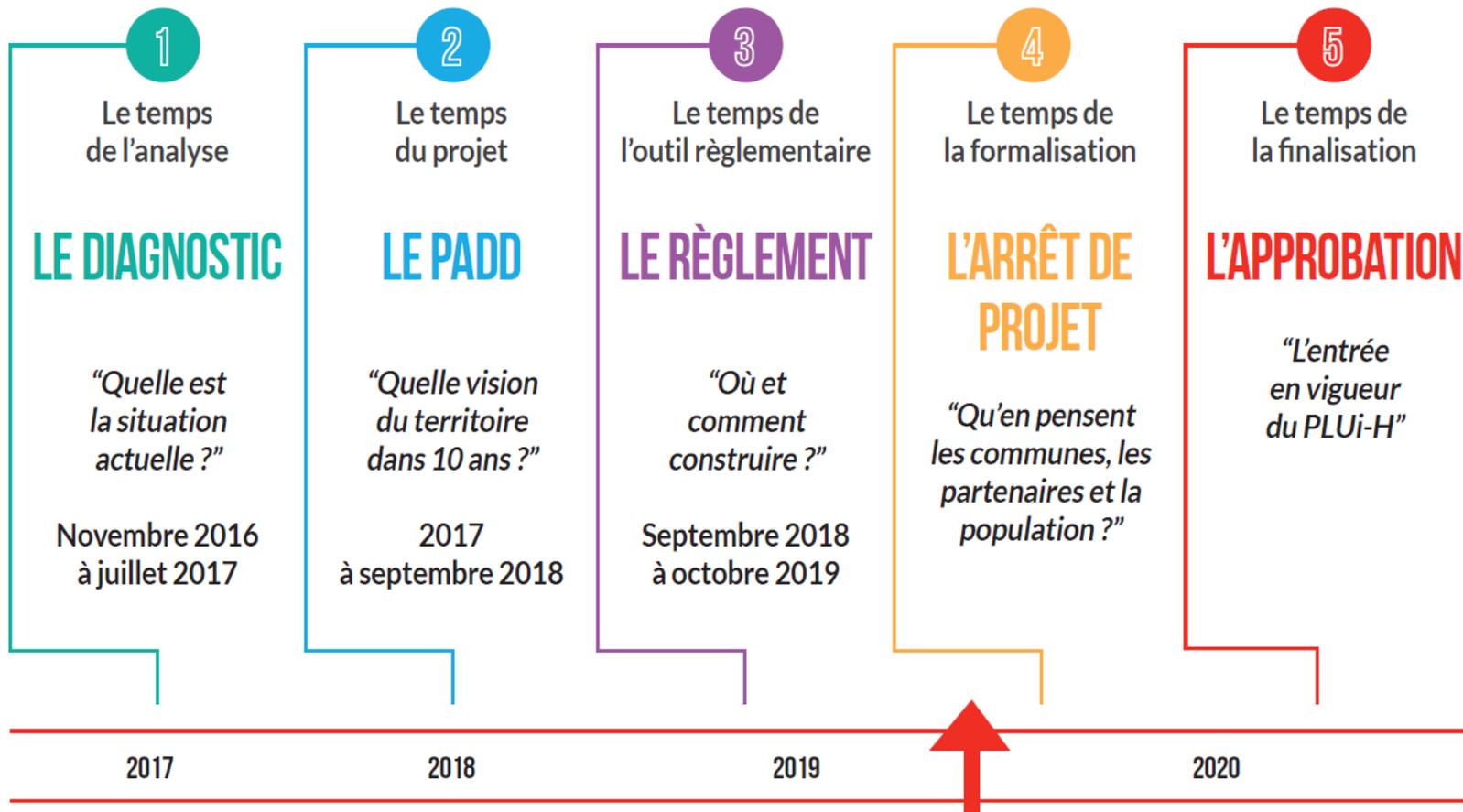


LES PARTENAIRES



Etat – Chambres consulaires – Département – PNR – SCOT LR-Aunis - Région...

Quelles sont les étapes du PLUi-H ?



Nous en sommes là



1 PROJET : 3 GRANDS AXES, 13 ORIENTATIONS

AUNIS ATLANTIQUE...



AXE 1 : UN TERRITOIRE D'ACCUEIL, UN TERRITOIRE DE VIE

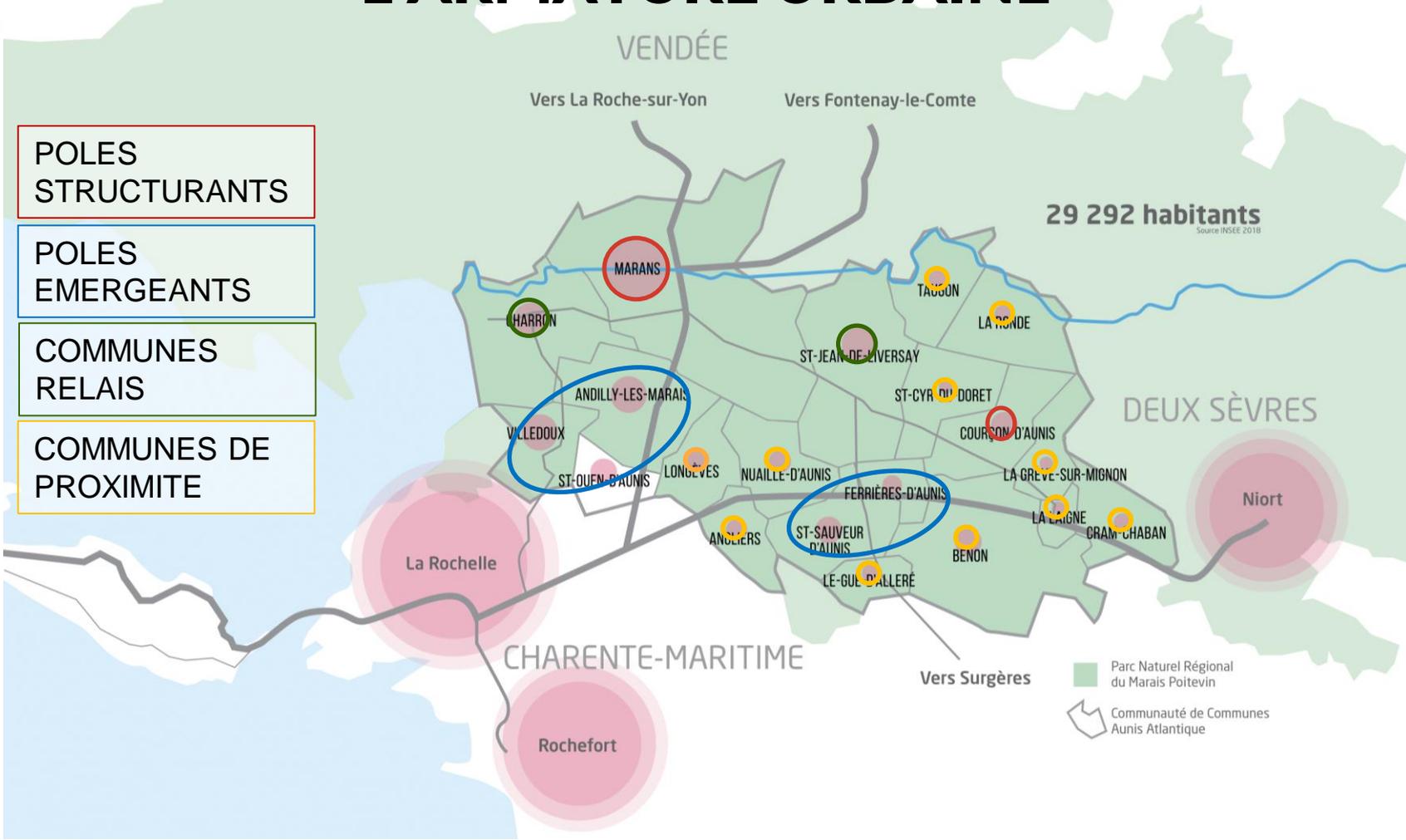


**AXE 2 : UN TERRITOIRE CONNECTÉ, UN TERRITOIRE EN
MOUVEMENT**



**AXE 3 : UN TERRITOIRE DE TERRE ET D'EAU, UN
TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE**

L'ARMATURE URBAINE



LES CHIFFRES CLES DU PROJET

Perspective démographique : **37 500 hab** en 2030

Un taux démographique annuel moyen de **2,13 %**

Une production totale de **2 875** logements

Plus d'un 1/3 des logements à produire dans les zones urbaines
144 logements aidés à produire, soit 5% de la production totale

66 hectares d'extension pour le développement du secteur économique

Sous l'œil du label TEPOS : réduire de **20%** la consommation énergétique d'ici 2030 et du Plan Climat en cours d'élaboration

QUELS OUTILS POUR TRADUIRE LE PROJET ?

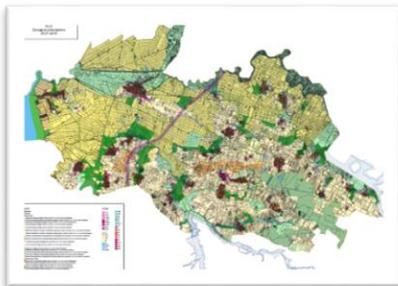
LE REGLEMENT

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Graphique

Ecrit

Thématique et sectorielle



DÉTERMINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS			
Zone U	Urbanisme d'habitat individuel	Urbanisme d'habitat collectif	Urbanisme d'habitat individuel et collectif
Zone M	Urbanisme mixte	Urbanisme mixte	Urbanisme mixte
Zone A	Urbanisme agricole	Urbanisme agricole	Urbanisme agricole

Les unités foncières concernées par cette DAP ont pour la plupart une superficie supérieure à 5000 m².

Legende principale :

- Principe de zone U, A, M respectant les dispositions réglementaires correspondantes
- Entée de zone, gestion des flux à aménager
- Principe de voie structurante à créer, double de deux façades douces (de chaque côté de la voie)
- Principe de voie secondaire à créer, à sens unique ou double sens, double d'une façade douce
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de front urbain à créer, allègement ou 2 mètres en retrait
- Mur, murlet en pierre, portail à conserver
- Principe de conservation ou de création d'espace vert local
- Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la loi
- Arbre à conserver, allègement d'arbres à conserver ou créer en fonction de la loi d'exécution de l'OP
- Principe de liaison aménagé pour la gestion des eaux pluviales à créer
- Principe de zone humide à conserver
- Principe d'inséparabilité

OBJECTIFS NIVEAU SOCIAL :
 Nombre minimum de logements sociaux à réaliser dans l'opération

DENSITÉS :
 Densité brute (apparence verte et celle incluant existante attendue)



Opposables aux autorisations du droit des sols

LE REGLEMENT ÉCRIT : MODE D'EMPLOI

Titre I – Dispositions générales

Titre II – Dispositions communes à toutes les zones

Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zones



Où puis je construire et quoi ? ... les destinations, sous-destinations autorisées et interdites

Comment prendre en compte mon environnement ? ... les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Des OAP thématiques



1. Lisières urbaines
2. Les alignements d'arbres dans le marais mouillé
3. La densification de l'habitat
4. Le patrimoine hydraulique



Des OAP sectorielles



- Combien de logements à l'hectare seront à produire selon l'unité foncière ?
- Quel sera le nombre de logements aidés ?
- Quelle sera la vocation de la zone ?
- Quels seront les grands principes d'accès ? ...

1. Commencer par définir les éléments suivants :

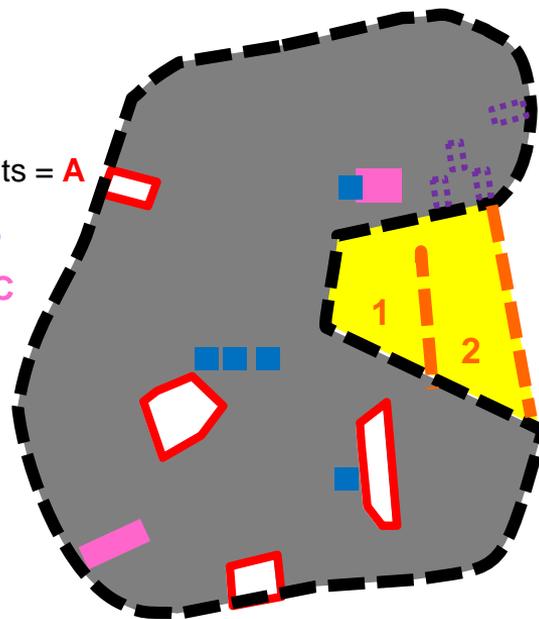
-  Espaces bâtis
-  Enveloppe des espaces bâtis
-  Dents creuses, divisions parcellaires et gisements périphériques, capacité logements = **A**
-  Bâtiments vacants : capacité logements = **B**
-  Bâtiments en friche : capacité logements = **C**
-  Lots disponibles dans lotissements = **D**

2. Si, et seulement si :

$$(A+B+C+D) < [\text{objectif de production logement}]$$

Alors, on définit :

-  Surface(s) à mobiliser sur les terres agricoles
-  Phasage de l'ouverture à l'urbanisation



ZONE URBAINE

ZONE URBAINE [U]

Ses caractéristiques : bâti ancien et quartier pavillonnaire – forte densité – logement vacant – mixité fonctionnelle...

Bourgs et villages



Règles de constructibilité selon les types d'espaces



CENTRES BOURGS



HAMEAUX



ZONE AGRICOLE ET/OU NATURELLE

Zones d'activités – Equipements...



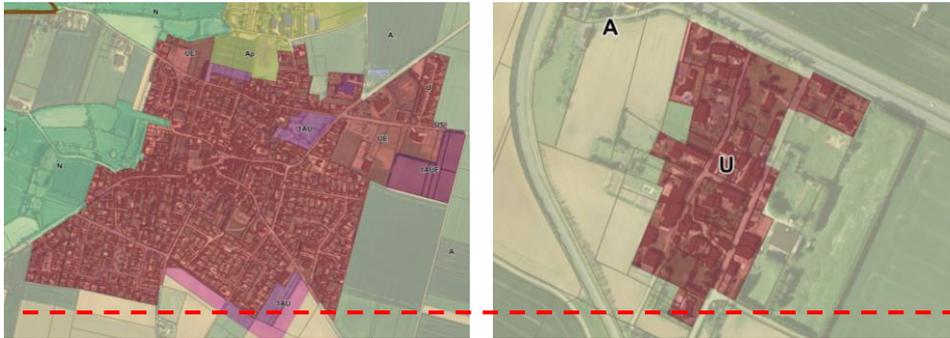
Nos objectifs :

- renforcer les centralités
- répondre à la mixité des besoins du quotidien
- requalifier l'existant
- réduire les extensions urbaines...



ZONE URBAINE [U]

Bourgs et hameaux

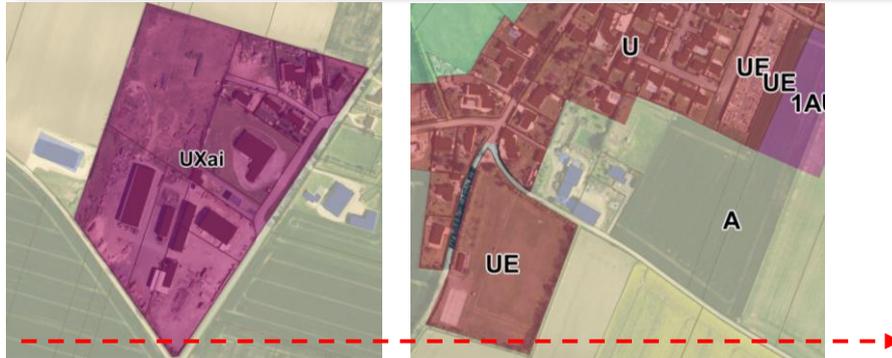


Règles :

- Densification
- Mixité fonctionnelle
- Protection patrimoniale
- Réhabilitation du bâti ancien
- Préservation des formes et des caractéristiques urbaines traditionnelles

Pour les secteurs UX : Insertion paysagère et interdiction d'activités nuisantes

Secteurs d'activités économiques, équipements existants



La protection du patrimoine bâti remarquable

Typologie du patrimoine bâti remarquable protégé : petits patrimoines – immeubles, espaces publics, secteurs et sites bâtis



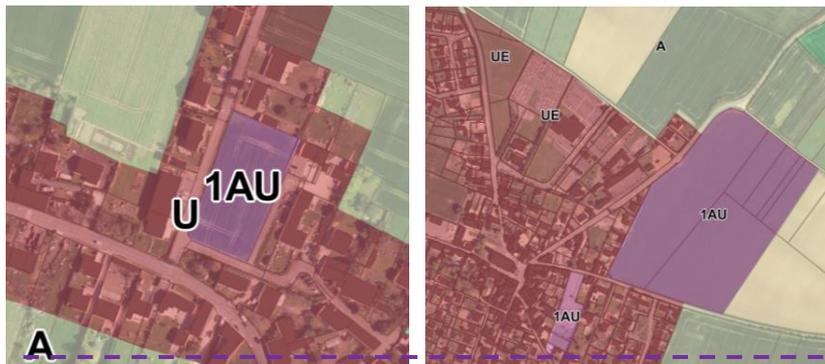
ZONE A URBANISER

ZONE A URBANISER [AU]

Ses caractéristiques : sans bâti existant – secteurs naturels et/ou agricoles – capacité suffisante des voies et des réseaux à la périphérie immédiate

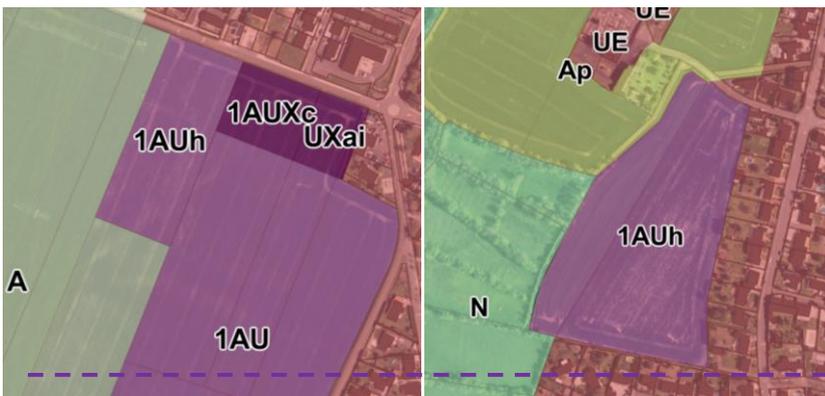
Le développement de l'habitat
(en grosse dent creuse – extension)

1AU – 2AU



Le développement des hébergements pour seniors

1AUh

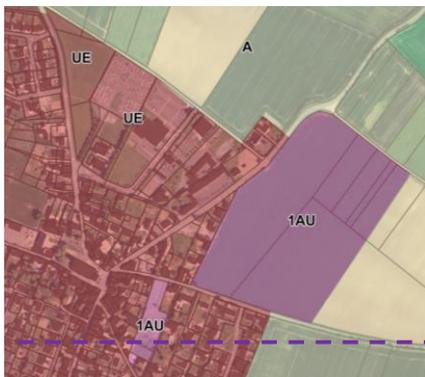


Règles :

- Bonne intégration du projet dans la continuité du tissu urbain existant
- Création de nouvelles formes urbaines
- Ouverture à l'urbanisation en deux temps (1AU-2AU)
- Densification
- Secteur avec OAP
- Nécessité d'opération d'aménagement d'ensemble

ZONE A URBANISER [AU]

A chaque zone 1AU supérieure à 5 000 m² correspond une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle



Légende complémentaire :
 [---] Vocation principale : logement
 19 logts/ha
 8 logements sociaux minimum



Légende complémentaire :
 [---] Vocation principale : hébergement

Règles des OAP :

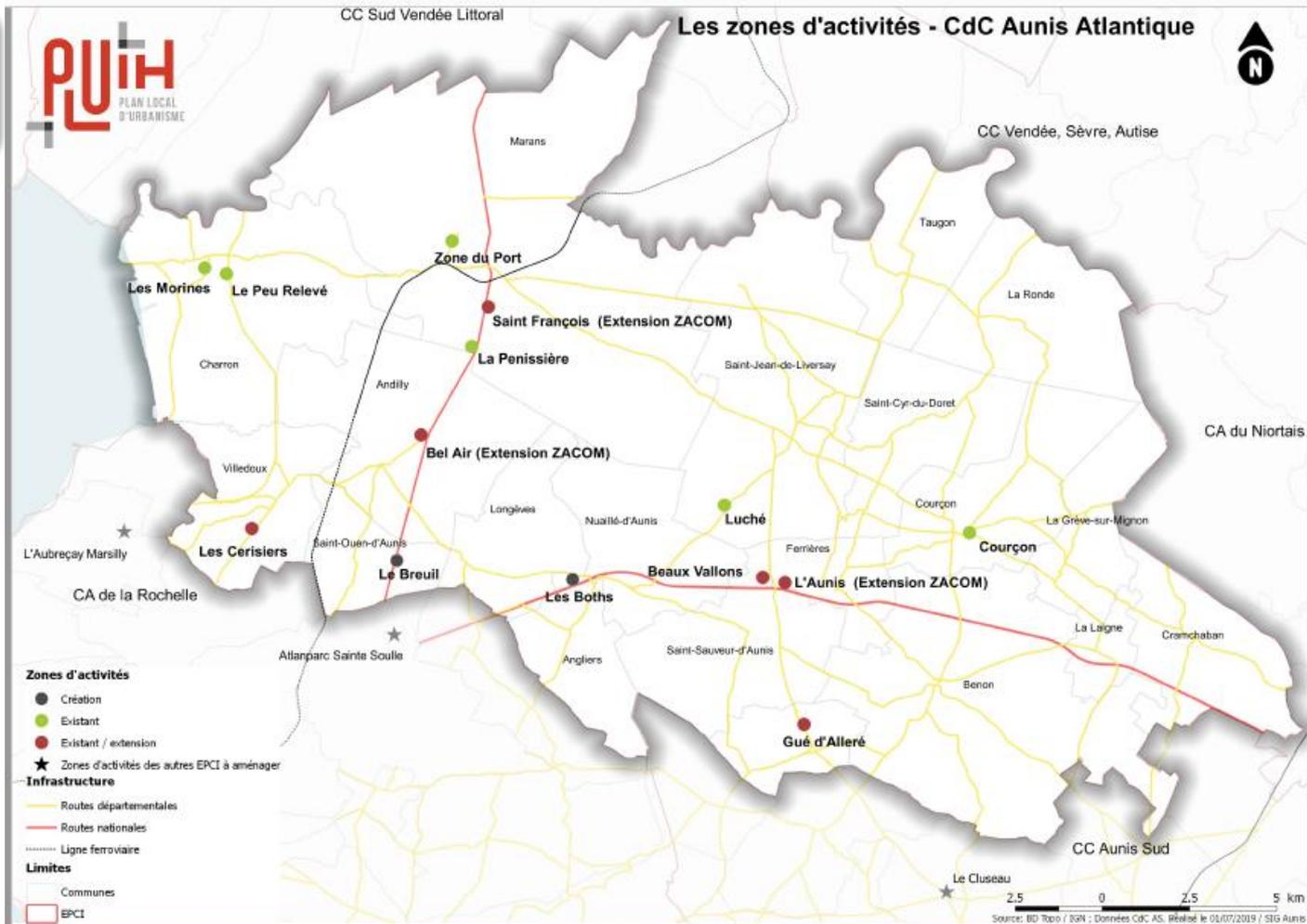
- Continuité viaire avec le maillage existant, traitement paysager végétalisé des espaces, usage mixte
- Respect de la densité et tendre vers l'éco-habitat
 - Réalisation de formes urbaines variées (typologies de l'habitat)
 - Intégration environnementale (gestion du pluviale – frange urbaine...)

Le développement économique

Extension des zones d'activités à court terme

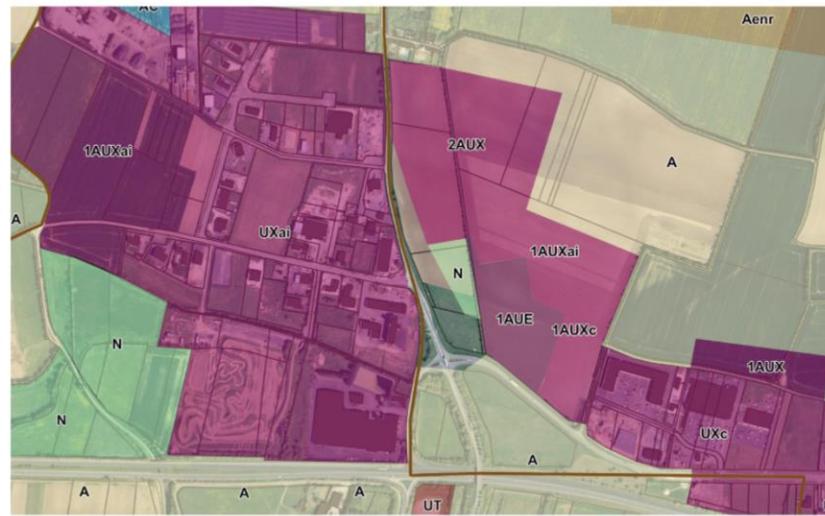
- Beaux Vallons à St Sauveur
- Zone de l'Aunis à Ferrières
- St François à Marans
- Les Cerisiers à Villedoux
- Bel Air à Andilly

66 ha dont 40 ha à court terme

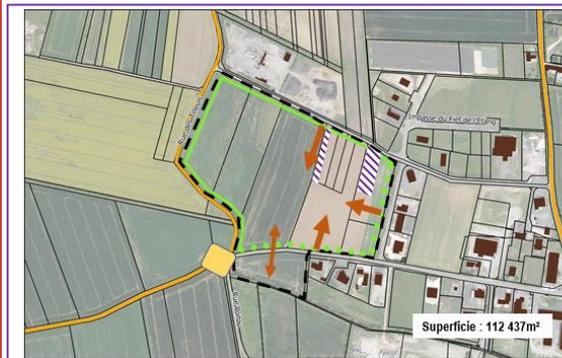


Exemple de zonage sur les zones de Beaux Vallons à St Sauveur et de l'Aunis à Ferrières/St Sauveur

Les types de zonages :
 1 AUX
 1 AUXc
 1 AUXai

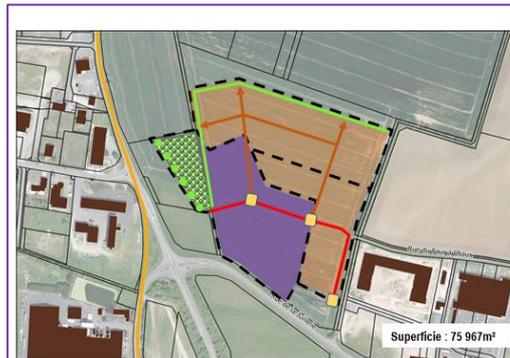


A chaque zonage 1AUX correspond une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Légende complémentaire :

- Vocation principale : économique
- Parcelle de vigne à protéger



Légende complémentaire :

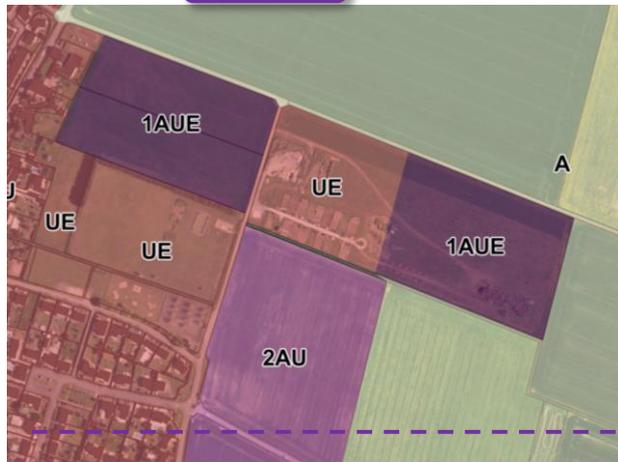
- Vocation principale : économique (45 118 m²)
- Vocation principale : équipement (30 911 m²)

ZONE A URBANISER [AU]

Le développement des équipements publics

Des extensions des groupes scolaires, à la création de salles multi-activités – d'équipements sportifs – du pôle de services tertiaires...

1AUE



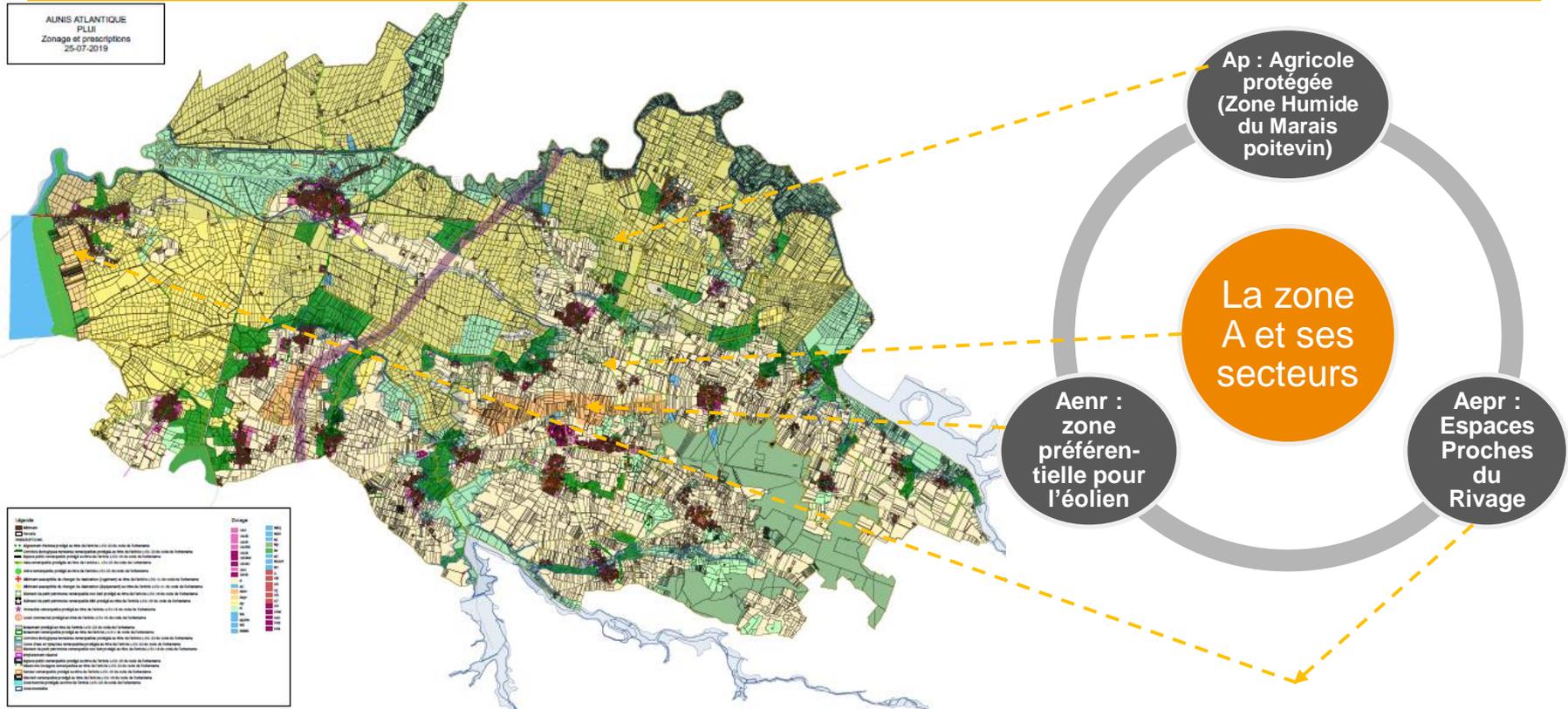
Règles :

- Bonne intégration du projet dans la continuité du tissu urbain existant
- Ouverture à l'urbanisation en deux temps

ZONE AGRICOLE

ZONE AGRICOLE [A]

Ses caractéristiques : plaine et marais agricole - bâti diffus (écarts ou petits groupes d'habitats)



ZONE AGRICOLE [A]

Nos objectifs : préservation des espaces agricoles – prise en compte des projets non agricoles et de l'existant



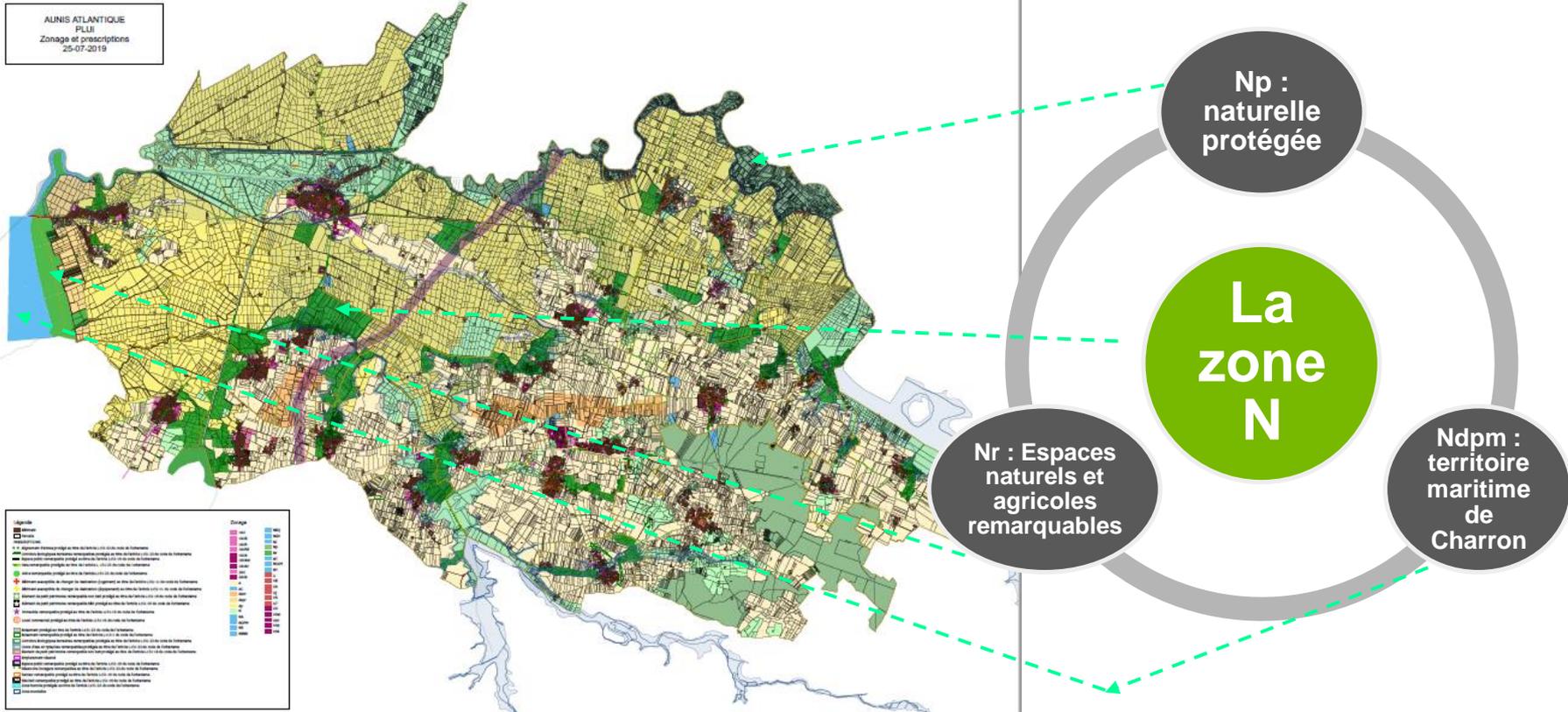
Règles :

- Constructibilité pour activité agricole en fonction des richesses environnementales présentes
- Extension limitée pour les habitations existantes
- Autorisation de la construction d'annexes à l'habitation sous conditions, sauf Charron
- Equipements d'intérêt collectif
- Changements de destination
- Pas d'extension urbaine des hameaux et des écarts
- Application des périmètres de réciprocité (50 à 100m)
- Exception en zone Ap : pas de nouveaux sièges agricoles
- Quelques créations de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) : pension de chevaux

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE [N]

Ses caractéristiques : marais ouvert – marais bocager – espaces remarquables littoraux – boisements – bâti diffus (écarts ou petits groupes d’habitats)



ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [N]

Nos objectifs : Traduction de la Trame Verte et Bleue – protection stricte de ces espaces naturels – agriculture possible sous conditions (serres maraichères)



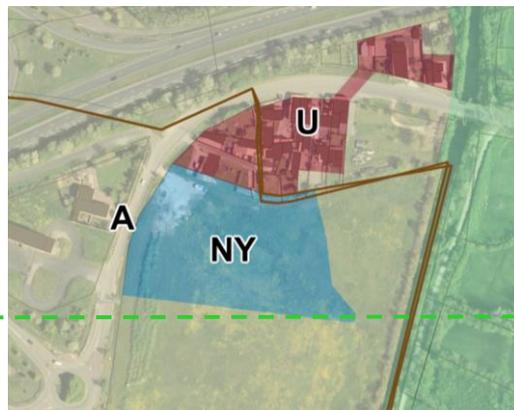
Règles :

En cohérence avec la richesse paysagère et environnementale à préserver

- Nouvelles habitations pour les agriculteurs
- Extension pour les bâtiments agricoles sous conditions et serres maraichères autorisées
- Extension limitée pour les habitations existantes
- Autorisation de la construction d'annexes à l'habitation sous conditions, sauf Charron
- Equipements d'intérêt collectif
- Interdiction des éoliennes
- Exception en Np : autorisation principale pour les bâtiments forestiers



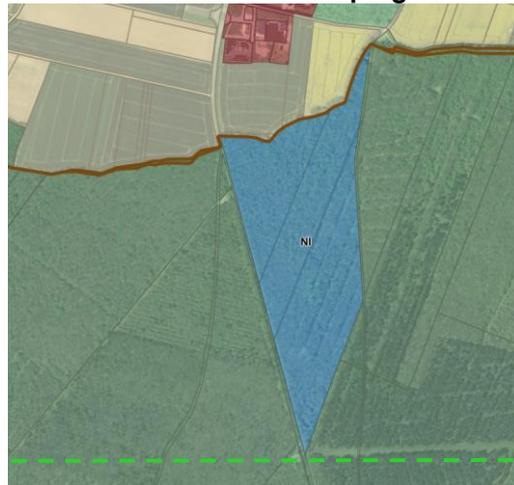
Piste d'atterrissage ULM - Courçon



Création d'une aire de camping-car - Angliers



Parc photovoltaïque au sol - Marans



Création d'un site naturel de loisirs et d'habitat insolite - Benon

Quelques projets spécifiques existants ou à venir

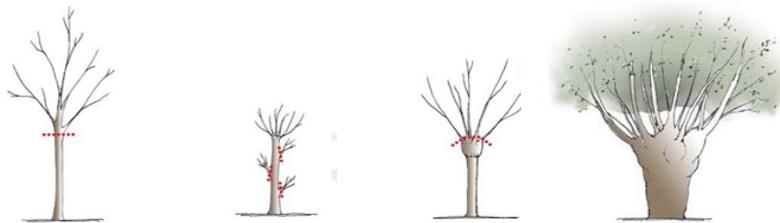
Règles :

Constructibilité limitée en fonction des projets

Et une aire de grand passage des gens du voyage à Marans

Zone N et zooms sur la protection des paysages

Les alignements d'arbres têtards



Les alignements d'arbres têtards existants sont à préserver.

Les alignements de peupliers

Préconisation de plantations d'alignements de peupliers en accompagnement des alignements d'arbres têtards.

La protection du patrimoine paysager



ALIGNEMENT DE PLATANES
ENTRE LE CANAL DU MARAIS
DE CHOUPEAU ET LA RD109 –
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

- Arbres remarquables
- Alignements d'arbres
- Haies remarquables
- Boisements remarquables
- Boisements protégés (EBC)
- Zones humides

La protection du patrimoine écologique



*Vue sur les canaux avec
ripisylves, présents en grand
nombre dans l'entité Venise
verte*

- Corridors écologiques terrestres
- Cours d'eau et ripisylves
- Zones humides
- Réservoirs bocagers

LA CONCERTATION CONTINUE



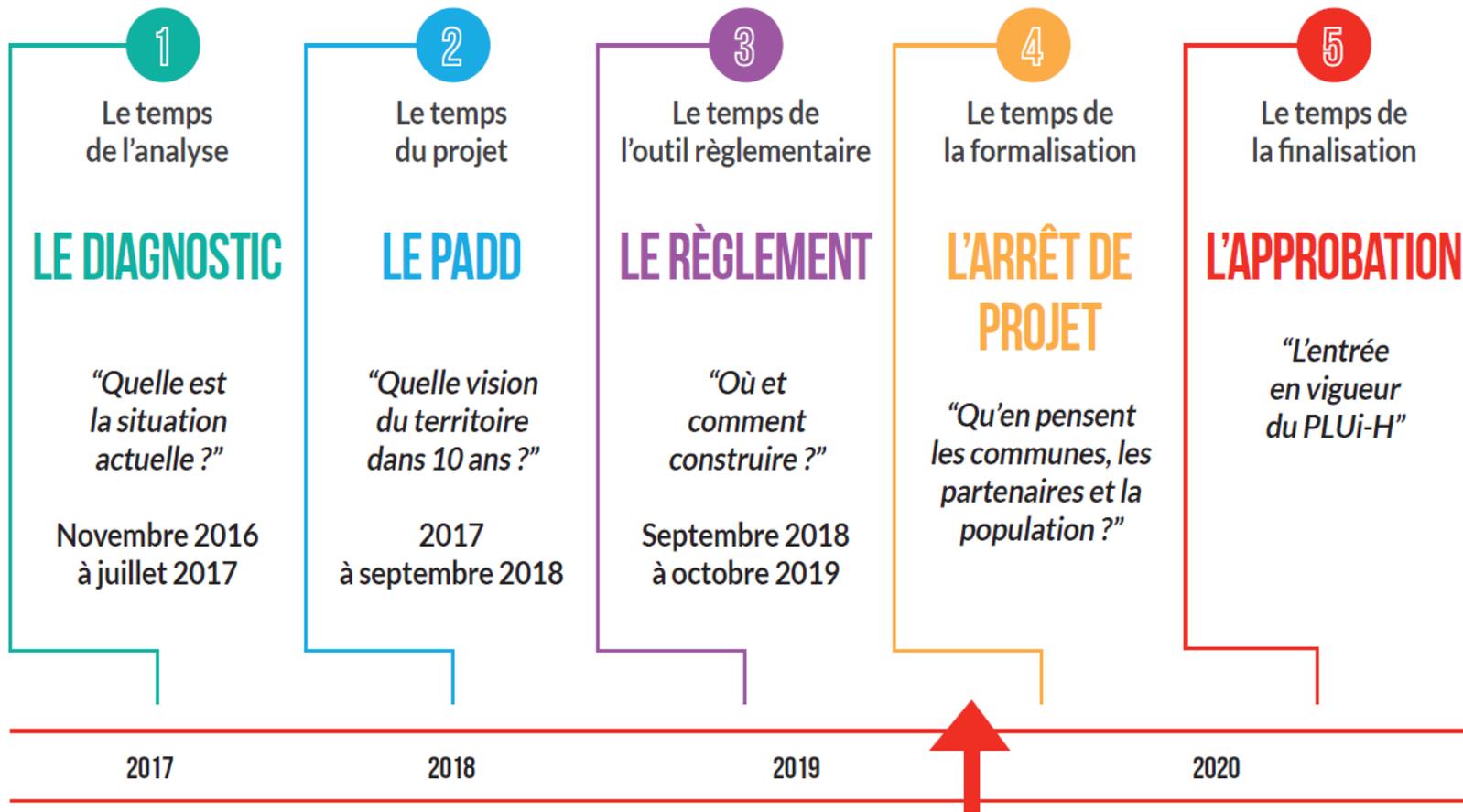
- ➔ Des registres d'observation
- ➔ Un espace dédié sur le site internet, rubrique « grands projets »
- ➔ Une exposition itinérante
- ➔ Des lettres d'informations
- ➔ Des réunions publiques par secteur

L'ENQUETE PUBLIQUE => printemps 2020

VOS QUESTIONS ?



Quelles sont les étapes du PLUi-H ?



Nous en sommes là