

| LE GUA

Rapport de présentation

| Partie 2

**Du POS au PLU :
Enjeux et justification du Projet d'aménagement
de développement durable du PLU**

1 | Bilan du diagnostic et enjeux du PLU

- 1-1 ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE
- 1-2 LES ENJEUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- 1-3 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX : LE SCOT
- 1-4 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX : LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
 - 1-4-1 Rappel des objectifs du PLH
 - 1-4-2 Traduction des objectifs du PLH dans le PLU de Le Gua
 - 1-4-3 Synthèse des objectifs du PLU en matière de logement pour la commune de Le Gua

2 | Justification des orientations du PADD

- 2.1. |Axe 1 : ORIENTER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN|
 - 2.1.1. Des perspectives d'évolution
 - 2.1.2. Une offre de logements plus diversifiée
 - 2.1.3. Les potentialités du PLU
 - 2.1.4. Un développement « maîtrisé » en relation avec le centre bourg
 - 2.1.5. Le développement de l'offre locative ciblée et de l'accèsion à la propriété
 - 2.1.6. La requalification du tissu ancien
 - 2.1.7. De futurs besoins en équipements d'intérêt collectif
 - 2.1.8. L'amélioration des circulations dans le centre bourg
- 2.2. |Axe 2 : SOUTENIR LES COMMERCES, LES SERVICES ET LES ACTIVITES DE PROXIMITE|
 - 2.2.1. Permettre le développement et l'évolution de l'agriculture et l'ostréiculture
 - 2.2.2. Favoriser l'accueil d'entreprises
- 2.3. |Axe 3 : PRESERVER LA QUALITE DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES|
 - 2.3.1. Valoriser les marais de la Seudre
 - 2.3.2. Valoriser les prés de la Course de Châlons et les jardins potagers du ruisseau de Monard
 - 2.3.3. Préserver des zones agricoles et forestières
 - 2.3.4. Préserver la qualité du bourg, ses ambiances son identité

CONCLUSION

Le développement proposé

3 | Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement

- 3.1. |Secteur Belles Ezines|
- 3.2. |Secteur Les Justices|

Préambule

Par délibération en date du 15/10/2002, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire. Le Plan d'Occupation du Sol en vigueur, date du 29/09/1988, et ne répond effectivement plus aux enjeux de développement de la commune.

La position géographique de la commune, proche de la zone littorale, à 20 minutes en voiture de Rochefort et 15 minutes de Royan, lui confère une réelle attractivité. On aperçoit de plus en plus de modes de vie périurbains ou rurbains parmi les nouveaux habitants. La population n'a cessé de croître depuis 1975, passant de 1395 à 1989 habitants en 2007, et l'on observe une forte demande en terrains à bâtir, et en logements locatifs.

La proximité du littoral et des zones d'emplois que sont Royan, Rochefort, Saintes et Saujon, l'évolution des modes de vie, l'accroissement de la mobilité, la forte pression foncière et les démarches en faveur de la protection et de la mise en valeur de l'environnement, sont autant d'éléments qui rendent le précédent document d'urbanisme règlementaire obsolète face à de tels enjeux.

La commune de Le Gua a ainsi souhaité se doter d'un outil PLU lui permettant d'inscrire son développement dans une démarche de projet durable, en associant à la mise en place d'orientations générales et particulières de développement, une traduction règlementaire graphique et écrite, s'appuyant sur le Code de l'Urbanisme.

Le diagnostic a mis en exergue une commune rurale qui tend à devenir périurbaine. La structuration urbaine est particulière :

- un bourg ancien structuré donnant une vraie image urbaine,
- de nombreuses extensions urbaines : le long de la RD 131 vers le hameau de Châlons, le long de la rue des Fiefs vers le hameau de Saint-Martin et au sud du bourg du Gua,
- des hameaux structurant le territoire : Souhe, Saint-Martin, Dercie, Monsanson, Dercie, Châlons, la Madeleine.

Aujourd'hui, les lois SRU, puis UH et ENL, le Grenelle 2 vont dans le sens d'une production de la ville densifiée, concentrée, en limitant le « gaspillage » d'espace.

De même, le renouvellement urbain doit aussi pouvoir permettre une mixité sociale et générationnelle. La commune de Le Gua doit ainsi aujourd'hui se doter d'une offre en logements permettant de répondre à la demande et aux objectifs de mixité sociale. Un équilibre entre les différents âges et les différentes couches sociales de la population sera ainsi recherché lors de chaque nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Cette urbanisation nouvelle, programmée et maîtrisée, devra s'intégrer au cadre naturel de la commune, en intégrant l'environnement comme une composante du projet de développement. L'environnement est ainsi appréhendé sous toutes ses formes : intérêt écologique et biologique, valeur patrimoniale et identitaire, cadre de vie, espaces de loisirs, et secteurs à risques.

1 | Bilan du diagnostic et enjeux du PLU

Le diagnostic réalisé préalablement à l'élaboration du PADD a permis d'établir un certain nombre de constats que le tableau suivant traduit en atouts et en faiblesses pour le développement de la commune.

Il s'agit ainsi de poser les bases de la construction d'un projet d'aménagement et de développement durable cohérent, en faisant émerger les grands enjeux urbains, sociaux, économiques et environnementaux qui se traduiront par la suite par des objectifs et des orientations de développement et d'aménagement.

1-1 ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

THEMES	ATOUPS	FAIBLESSES
VOIES DE COMMUNICATION	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Réseau départemental rapide et complet reliant Le Gua à Royan, l'île d'Oléron, Marennes, Rochefort, Saintes, Saujon. <input type="checkbox"/> Maillage des voies principales qui permet une bonne desserte des hameaux de la commune. <input type="checkbox"/> Travaux d'aménagement d'entrée de bourg sur RD 1 et RD 131 pour inciter à la réduction de vitesse. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Difficulté de fluidité du trafic sur les départementales : <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le bourg du Gua (RD 131, RD 1), ▪ traversant le hameau de Châlons (RD 733).
CONTRAINTES A L'URBANISATION	Périmètre de protection des monuments historiques : Eglise de Saint-Laurent et l'ostréculture dans les marais de la Seudre	
	<input type="checkbox"/> Garantissent une qualité et une préservation architecturale.	<input type="checkbox"/> Contraignent l'urbanisation sur une zone importante du centre-bourg ancien du Gua.
	Zones naturelles protégées : « Prise de Châlons, Prise du Grand Jas ».	
	<input type="checkbox"/> Valorisation des paysages naturels existants.	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Certaines zones ne peuvent pas s'ouvrir à l'urbanisation. <input type="checkbox"/> La loi littoral n'est pas inscrite dans le POS.
	Boisements naturels de qualité	
	<input type="checkbox"/> Eléments paysagers à protéger.	<input type="checkbox"/> Eléments à prendre en compte dans la définition des zones d'urbanisation futures.
Configuration de l'espace		

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Caractère rural bien conservé de part la présence des marais, des cours d'eau de qualité, des nombreux espaces boisés, les activités agricoles. <ul style="list-style-type: none"> ▪ la prolongation du lotissement « des Belles Ezines ». ▪ l'urbanisation de la rue des Fiefs. ▪ l'urbanisation le long de la RD 131. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Des espaces urbains à restructurer : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Existences d'espaces en herbes entre les constructions neuves, le long de la rue des Fiefs (direction de Saint-Martin). ▪ Un lotissement « des Belles Ezines » isolé par rapport au centre ancien du Gua. ▪ Existence de surfaces agricoles en herbes entre les constructions neuves et le centre ancien du Gua le long de la RD 131. ▪ Les liaisons urbaines entre le hameau de Monsanson et les constructions neuves. <input type="checkbox"/> Densification difficile du bourg du fait de l'existence d'une scierie, de surfaces agricoles.
MARCHÉ IMMOBILIER	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hausse de l'attractivité de la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Pression du marché : hausse rapide et importante des valeurs. <input type="checkbox"/> Faibles disponibilités en constructions <input type="checkbox"/> Manque d'un parc locatif, offre restreinte.
SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITÉS ECONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dépendance des activités et des emplois de Saujon. <input type="checkbox"/> Appartenance au bassin de vie et d'emploi de l'agglomération royannaise. <input type="checkbox"/> Appartenance secondaire aux bassins de vie et d'emploi des agglomérations de Saintes et de Rochefort. <input type="checkbox"/> Un réseau de commerces et de services complets sur Le Gua. <input type="checkbox"/> Un pôle d'emploi sur Le Gua non-négligeable. <input type="checkbox"/> Des équipements publics complets : école primaire, bibliothèques... <input type="checkbox"/> Un projet d'agrandissement de la zone d'activités « Fief des Justices » apportant de nouveaux emplois sur Le Gua. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Peu de relations économiques avec le Pays de Marennes-Oléron. <input type="checkbox"/> Les nouvelles populations demandent de nouveaux besoins auxquels la commune ne peut pas toujours répondre. <input type="checkbox"/> L'artisanat et les activités importante du Gua souffrent de l'incertitude structurelle de l'activité future = peu de création d'emploi. <input type="checkbox"/> Crise agricole : chute des prix des terrains, problème de production.
IDENTITÉ DE LA COMMUNE	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Des appartenances identitaires multiples : <ul style="list-style-type: none"> ▪ au marais de la Seudre. ▪ au Pays de Marennes-Oléron. <input type="checkbox"/> Identité paysagère dite « rurale » malgré les zones urbanisées. <input type="checkbox"/> Forte identité du bourg du Gua avec toutefois des espaces urbains à restructurer. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Des espaces urbains en devenir pénalisant l'image rurale du Gua : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue des Fiefs. ▪ Rue Champlain. ▪ Transition entre le lotissement « les Belles Ezines » et le bourg ancien. ▪ Transition entre le lotissement « De Sol » et le bourg ancien. ▪ Transition entre le hameau de Châlons et rue Champlain.

1-2 LES ENJEUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le diagnostic communal a mis en évidence :

- **d'une part les atouts communaux qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :**
 - une position géographique, proche du littoral et des zones d'emplois que sont Le Gua (+de 200 emplois), Royan, Rochefort, Saintes et Saujon, qui confère à la commune une réelle attractivité,
 - un territoire bien desservi par les axes de communication,
 - un réel dynamisme démographique : le nombre d'habitants est passé de 1395 à 1989 entre 1975 et 2007,
 - une population relativement jeune due aux arrivées de ménages avec des enfants sur la commune : 29% de 0-29 ans (585 personnes).
 - toutefois, un vieillissement de la population comme dans le Département et en France : les + de 75 ans passent de 10 à 14% entre 1999 et 2007.
 - un degré d'équipements apte à répondre à une croissance raisonnée de population,
 - un réseau d'entreprises dense, des projets d'implantation d'entreprise, l'agrandissement de la maison de retraite (plus de 80 emplois supplémentaires)
 - un secteur de protection naturelle : le marais est inscrit dans l'inventaire ZNIEFF (types I et II) et Natura 2000. Il fait par ailleurs partie de la ZICO « Marais et estuaire de la Seudre et Oléron ».
 - des entités paysagères à préserver :
 - les marais de la Seudre,
 - les terres hautes ou plateau agricole,
 - les espaces boisés,
 - une ceinture verte : la Course de Châlons et le Monard,
 - les espaces boisés,
 - la Seudre.
- **d'autre part des contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :**
 - Le Gua est au centre d'un croisement routier interurbain : la RD 733, la RD 728, la RD 1, la RD 131. Ce positionnement engendre parfois des difficultés de trafic sur les départementales,
 - un habitat composé essentiellement de maisons individuelles (93.9% du parc),
 - une sur-représentation des grands logements (75.9% des logements comportent au moins 4 pièces),
 - une offre locative réduite (27%), un taux de vacance élevé (6.4% du parc), un manque de foncier disponible engendrant un marché immobilier tendu : forte demande en terrains à bâtir et en logements locatifs,
 - la nécessité de réaliser des logements locatifs afin de diversifier le parc de logements existant et ainsi favoriser la mixité sociale,
 - une absence de foncier mobilisable pour accueillir de nouvelles activités sur la commune,
 - deux monuments historiques classés : le clocher de l'église Saint-Laurent au Gua, l'ostréiculture des marais,
 - l'existence de secteurs de risques naturels à prendre en compte :
 - risque d'inondation par submersion marine : la moitié ouest de la commune, constituée de marais : Saint-Martin, Souhe, le bas de Châlons et de Monsanson, ainsi que le bas du village du Gua.
 - risque d'inondation par ruisseaux : la même zone que celle de la submersion marine, plus le centre-bourg du Gua.
 - risque par transport de matières dangereuses : par la RD 733 et la RD 131. Plusieurs points sensibles sont à noter : le centre du village du Gua et le hameau de Châlons.
 -

➤ Des zones de marais protégées pour leur qualité écologique et naturelle.

Les Marais de la Seudre constituent des espaces naturels particulièrement riches. Ils sont signalés dans de nombreux inventaires (ZNIEFF, ZICO) et classés en Natura 2000. D'autre part, ils sont protégés au titre de la Loi Littoral en tant qu'espaces littoraux remarquables.

➤ La préservation des activités agricoles.

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Il faut ajouter à ces contraintes l'obligation pour le PLU d'être compatible avec différents documents supra-communaux :

- ❑ les directives émanant du SCOT du Pays de Marennes-Oléron :
 - Date de lancement : janvier 2003
 - Date d'arrêté : 26 avril 2005
 - Date d'approbation : 27 décembre 2005

- ❑ et du Programme Local de l'Habitat.

Tableau : les enjeux du futur Plan Local d'Urbanisme

ENJEU	OBSERVATIONS
<input type="checkbox"/> Préserver et renforcer l'identité paysagère à dominante rurale du Gua.	<input type="checkbox"/> Protéger de l'urbanisation les zones naturelles liées à la présence des marais de la Seudre. <input type="checkbox"/> Renforcer les protections des boisements, alignements d'arbres... <input type="checkbox"/> Mener une réflexion sur le devenir des friches agricoles en limite d'espace urbanisé.
<input type="checkbox"/> Densification du centre-bourg et renforcement des liaisons urbaines afin d'affirmer l'identité du bourg-centre : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les lotissements dans le centre-bourg. ▪ Les extensions le long de la RD 131. ▪ Les aménagements des entrées du centre-bourg. 	<input type="checkbox"/> Densification du bourg en jouant sur les mitoyennetés, l'emprise au sol, le COS et la taille des parcelles. <input type="checkbox"/> Envisager de nouvelles zones d'urbanisation future au contact direct du centre-bourg présentant des qualités urbaines et paysagères d'intégration (prolongement du lotissement « des Belles Ezines », urbanisation de la zone « d'Enfer »). <input type="checkbox"/> La question de la densité et de la morphologie est cruciale (quelle architecture en centre-bourg ?). <input type="checkbox"/> Définir les actions routières afin d'améliorer la circulation sur la RD 131 et la RD 733.
<input type="checkbox"/> Lutter contre le mitage et renforcer certains espaces agglomérés,	<input type="checkbox"/> Recadrer les zones ouvertes à l'urbanisation en les recentrant par rapport aux parties actuellement bâties, <input type="checkbox"/> Limiter l'urbanisation « diffuse » le long des axes, forte consommatrice foncière et d'équipements, <input type="checkbox"/> Remplir les espaces en herbes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ rue du Fief. ▪ Dans les hameaux de Saint-Martin, Châlons, Monsanson et Dercie. <input type="checkbox"/> Etudier le classement de chaque hameau rural, à maintenir urbanisable ou à déclasser si le hameau est comblé.
<input type="checkbox"/> Affirmer la mixité dans l'habitat.	<input type="checkbox"/> Diversifier la mono production en accession à la propriété de ces dernières années en permettant le développement du locatif privé ou/et public aidé (social).
<input type="checkbox"/> Accroître la zone d'activité au « Fief des Justices ».	<input type="checkbox"/> Prévoir l'emplacement de l'extension de la zone d'activités. <input type="checkbox"/> Insérer au mieux l'agrandissement de l'extension de la zone d'activités dans le paysage urbain du Gua.

1-3 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX : LE SCOT

Pour rappel, les implications du SCOT du Pays Marennes-Oléron pour le PLU de Le Gua sont les suivantes :

Le SCOT prône le respect des éléments suivants :

- protection des espaces naturels, ruraux et urbains de qualité,
- amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement,
- lutte contre l'étalement urbain,
- renforcement de l'urbanisation des espaces agglomérés,
- densification des centres-bourgs,
- harmonisation des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- recherche de la mixité sociale dans l'habitat,
- coordination de la cohérence entre l'urbanisation, les besoins en déplacements et la création de desserte de transports collectifs.
- organisation du développement des équipements commerciaux et artisanaux avec les localisations préférentielles des commerces et autres activités.

1-4 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX : LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1-4-1 Rappel des objectifs du PLH

Le SCOT, puis le PLH ont défini une typologie des communes du Bassin de Marennes, suivant leurs fonctions commerciales, de service, de tourisme, ...

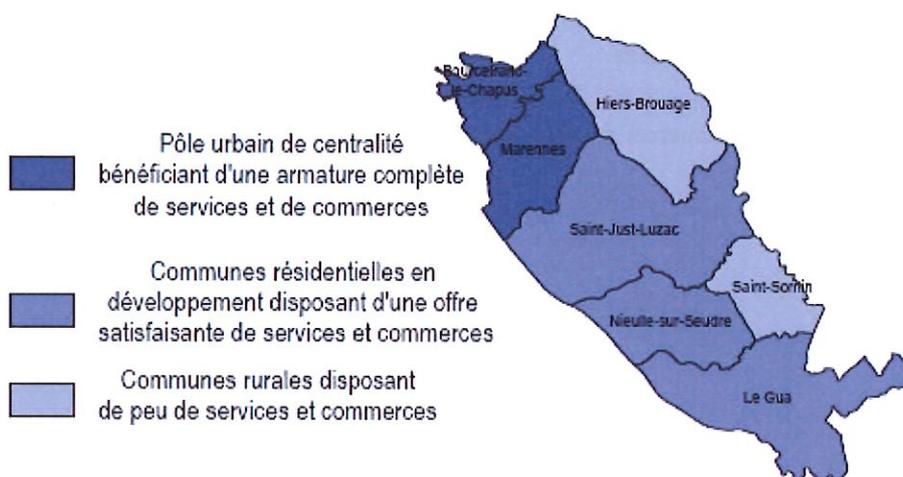
Trois types de communes ont ainsi été caractérisés :

=> deux pôles urbains de centralité bénéficiant d'une armature complète de services et de commerces : **Marennes et Bourcefranc-le-Chapus** ;

=> les communes résidentielles en développement disposant d'une offre satisfaisante de services et de commerces : **Saint-Just-Luzac, Nieulle-sur-Seudre, Le Gua** ;

=> les communes rurales disposant de peu de services et de commerces : **Hiers-Brouage, Saint-Sornin** ;

Pour chaque type de communes, des objectifs de production de logements, de consommation foncière, de production de logements sociaux et intermédiaires ont été définis.



La commune de Le Gua fait partie des communes résidentielles en développement disposant d'une offre satisfaisante de services et de commerces.

1.4.2 Traduction des objectifs du PLH dans le PLU de Le Gua

Objectifs à atteindre d'ici 2015 pour le groupe des « communes résidentielles » :

	PLH			
	nombre logements neufs à produire 2010-2015	Soit en nombre de logements / an	Objectif de consommation foncière (en Ha)	Densité à atteindre (logt/Ha)
"communes résidentielles" (3 communes)	323	65	19,6	16 lgts/Ha

Traduction des objectifs pour la commune de Le Gua :

Il s'agit d'une projection réalisée sur la base des données fournies par le PLH et en s'appuyant sur le rythme de construction propre à chaque commune.

N.B. : les chiffres suivants sont des moyennes à respecter, et à ajuster en fonction du rythme de constructions des deux autres communes.

	<i>PLH</i>			
	Nombre logements neufs à produire 2010-2015	Soit en nombre de logements / an	Objectif de consommation foncière (en Ha)	Densité à atteindre (logt/Ha)
Commune de Le Gua	100 à 105	20	6	16,5

Formes urbaines

Objectifs Le Gua	Individuel pur et groupé	semi-collectif et collectif
répartition de la construction	70%	30%
densités à respecter	15 logements à l'Ha	40 logements à l'Ha

Typologie de l'offre en logement à développer

REPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENT A PRODUIRE	<i>Accession</i>		<i>Location</i>	
	75%		25%	
	<i>libre</i>	<i>aidée</i>	<i>libre</i>	<i>sociale et intermédiaire</i>
	40%	35%	10%	15%

Traduction des objectifs pour la commune de le Gua

(Projection sur la base des données fournies par le PLH)

Nombre de logements à produire d'ici 2015 :

NBRE de LOGEMENTS A PRODUIRE	<i>Accession</i>		<i>Location</i>	
	76		26	
	<i>libre</i>	<i>aidée</i>	<i>libre</i>	<i>sociale et intermédiaire</i>
	40	36	10	16

Typologie de l'offre en logement locatif social¹ :

¹ PLS : Prêt locatif social

PLUS : Prêt locatif à usage social

	Typologie des logements locatifs publics à créer d'ici 2015			
	PLS	PLUS	PLAI	total
Taux à respecter pour les 3 communes	0%	80%	20%	100%
Groupe des 3 communes résidentielles	0	39	10	49
Traduction commune de Le Gua (Projection sur la base des données fournies par le PLH)	0	13	3	16

Sur les 16 logements locatifs sociaux à créer :

- 13 doivent répondre aux plafonds de revenus du PLUS
- 3 aux plafonds du PLAI

1-4-4 Synthèse des objectifs du PLU en matière de logement pour la commune de Le Gua

Objectifs 2015	Objectifs par an
<input type="checkbox"/> 100 à 105 logements à produire d'ici 2015	<input type="checkbox"/> 20 logements par an
<input type="checkbox"/> 76 logements en accession <i>Dont 36 en accession sociale</i>	<input type="checkbox"/> 15 logements en accession par an <i>Dont 7 en accession sociale</i>
<input type="checkbox"/> 26 logements en locatifs <i>Dont 16 en locatif social</i>	<input type="checkbox"/> 5 logements locatifs par an <i>Dont 3-4 en locatif social</i>
<input type="checkbox"/> 13 logements locatifs en PLUS	<input type="checkbox"/> 2 à 3 PLUS par an
<input type="checkbox"/> 3 logements locatifs en PLAI	<input type="checkbox"/> 1 PLAI par an

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

Pour les plafonds de revenus des locataires, se référer aux plafonds définis sur le site du MEEDEM

2 | Justification des orientations du PADD

Au regard des éléments du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune de LE GUA s'est traduit par trois axes d'actions stratégiques visant à répondre aux besoins et enjeux précédemment identifiés. Il exprime les orientations du projet de développement pour le territoire pour les quinze années à venir. Ce projet a été élaboré suite à l'étude des atouts et des contraintes du territoire communal mis en avant par le diagnostic.

A partir des constats et des enjeux identifiés dans la première partie, trois axes stratégiques ont été définis pour établir le Projet d'aménagement et de développement durable.

- ⇒ **Axe 1** : orienter le développement démographique et urbain
- ⇒ **Axe 2** : soutenir les commerces, les services et les activités de proximité
- ⇒ **Axe 3** : préserver la qualité des milieux naturels et des paysages

Ce projet est celui du développement de la commune. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme. Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

2.1. | Axe 1 : ORIENTER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN |

Rappel des objectifs en matière démographique et d'habitat :

Pour LE GUA, les grands objectifs en matière de développement sont les suivants :

- **connaître un développement maîtrisé** afin de préserver le caractère rural du bourg,
- **diversifier le parc de logements** afin d'accroître l'offre en locatif et en accession pour familles et jeunes ménages. Il s'agit de **maîtriser l'ensemble du "parcours résidentiel"** : adaptation du parc de logements au vieillissement, aux jeunes ménages, aux familles... afin d'atteindre une certaine mixité sociale.
- **limiter le vieillissement de la population** pour assurer le fonctionnement du groupe scolaire et des autres équipements,
- **intégrer les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat.**

Le PADD répond à l'ensemble de ces objectifs.

2.1.1 Des perspectives d'évolution

La situation géographique de Le Gua à proximité du littoral et des bassins d'emplois de Royan, Rochefort, Saintes et Saujon, ainsi que la qualité du cadre de vie sont autant d'atouts qui permettent d'envisager une poursuite de la croissance démographique pour les années à venir. Le projet communal retenu repose sur la volonté de connaître une croissance maîtrisée de population d'environ 1.3% par an. Sur un plan quantitatif, cela implique de passer d'environ 1990 habitants aujourd'hui à environ :

- => 2 200 habitants à l'horizon 2015,
- => 2 350 habitants en 2020.

Afin d'atteindre ces deux objectifs, il s'agit de réaliser environ :

- => 95 logements supplémentaires pour 2015, soit une moyenne annuelle d'environ 23 logements.
- => une soixantaine de logements supplémentaires de 2015 à 2020, soit une moyenne annuelle d'environ 12 logements.

Années	Hbts	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel		
1968	1513	/	/		
1975	1395	-118	-1,15%		
1982	1491	96	0,96%		
1990	1689	198	1,57%		
1999	1860	171	1,08%		
2007	1989	129	0,84%		
perspectives				rp supp*	total 2025
2015	2206	217	1,30%	94	158
2020	2353	147	1,30%	64	
2015	2241	252	1,50%	109	185
2020	2414	173	1,50%	75	

* à raison de 2,3 personnes par ménage

2.1.2 Une offre de logements plus diversifiée

La tendance des dernières années a été davantage à la construction de grands logements individuels en accession à la propriété. Le manque de logements locatifs (27% de locataires en 2007) et de petits logements à Le Gua (75.9% des logements ont plus de 4 pièces) constituent un frein au maintien des jeunes sur la commune et au renouvellement de la population.

Aujourd'hui, compte tenu de ces manques, la commune souhaite diversifier son habitat. Cela implique de :

- => permettre l'urbanisation des dents creuses,
- => définir de nouveaux secteurs de développement dans la continuité de la zone urbaine existante,

Ainsi, sur le territoire, la demande soutenue des jeunes générations du pays souhaitant demeurer en milieu rural, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages (décohabitation, divorces...) constituent des composantes de l'évolution des besoins en logements.

L'objectif de la commune est d'offrir les conditions nécessaires à la création d'une offre de logements diversifiée favorisant la mixité sociale et la cohésion des rapports intergénérationnels des habitants actuels et à venir de la commune.

Cette nouvelle offre doit permettre :

- ⇒ l'accueil de jeunes ménages,
- ⇒ le maintien des populations locales dont les besoins ont évolué (vieillesse, diminution de la taille du ménage, décohabitation...).

La réalisation de cet objectif passe notamment par la création de logements conventionnés sociaux locatifs ou en accession à la propriété.

L'objectif est d'atteindre à terme un certain équilibre grâce à une diversification de l'habitat qui répondrait à l'ensemble des besoins de la population (jeunes et moins jeunes) et permettrait d'assurer l'ensemble du parcours résidentiel sur la commune.

2.1.3 Les potentialités du PLU / Les objectifs du PLH

a- Calcul des superficies toujours disponibles en zone urbaine du POS (zones Ua et Ub)

A.N : Les parcelles disponibles sont en bleues sur les extraits du zonage suivants



Bilan des superficies disponibles en zones U (dents creuses) : **2,9 Ha**

Afin d'apprécier au mieux les apports en termes de constructions et de populations, un coefficient de rétention foncière de 30% pour création de VRD et espaces publics est appliqué à ces surfaces ; de même, les calculs tiennent compte de la non constructibilité de certaines parcelles situées en zone inondable.

- De fait, après application du coefficient de rétention, on obtient 2,03 ha
Nota : ce calcul ne prend pas en compte la potentielle rétention foncière due aux propriétaires des terrains concernés.

Potentiel d'accueil de constructions dans le tissu urbain existant (dents creuses ou capacités résiduelles) :

En appliquant les objectifs du PLH, ces secteurs sont considérés comme de l'urbanisation en dents creuses, et du diffus sous forme de pavillonnaire / individuel pur ; la densité est donc à situer entre 8 et 15 logements / ha

Les 2.03 ha disponibles en zones U offrent donc la possibilité d'accueillir **23 logements**.

b- Calcul des superficies ouvertes à l'urbanisation au PLU (zone AU et 1AU)

=> Bilan des superficies ouvertes à l'urbanisation :

	Surface en m ²	Surface en Ha
ZONE AU - urbanisation à court terme		
Belles Ezines tranche 1	81 822	8,2
Justices a et b (zones d'activités)	359 156	35,92
sous total AU	440 978	44,1
total urbanisable à court terme pour habitat (AU)	81 822	8,2
ZONE 1 AU et 2 AUz- urbanisation à moyen et long terme		
Belles Ezines tranche 2	94 158	9,41
Enfer	132 831	13,28
sous total 1AU et 2AUz	226 989	22,7
total	667 967	66,8
total hors zone d'activités	308 811	30,89

Concernant l'urbanisation à court terme, on obtient 8,2 Ha destinés à l'habitat. En appliquant le coefficient de 30% (VRD et espaces publics), on obtient **une superficie de 5,7Ha**

Ces espaces, renforçant le centre bourg, seront urbanisés sous forme d'opérations relativement denses, et mixtes (semi-collectifs et individuels groupés).

Traduction des objectifs du PLH en zone AU :

=> Les densités, conformément au PLH, devront être comprises entre 17 logements / ha pour l'individuel groupé jusqu'à 40 logements / ha pour le semi-collectif.

=> De plus, la répartition entre individuel groupé et semi-collectif en opération s'organise de la façon suivante :

- o 70% en individuel pur et groupé
- o 30% en semi-collectif

Soit :

	Surfaces réservées aux opérations	densités à respecter (PLH)	Nbr de logements potentiel
Surface totale "réelle" AU dédiée à l'habitat	5,7 ha		
Individuel groupé (70% des opérations)	4 ha	17 logements / ha	68
Semi-collectif (30% des opérations)	1,7 Ha	40 logements / Ha	68
		total de logements	136

→ Les zones AU ouvertes à l'urbanisation à court terme permettent d'accueillir 136 logements.

c- Programmation de l'offre en logement social sur les zones AU :

Conformément aux objectifs du PLH, la commune doit offrir 16 locatifs sociaux et 36 logements en accession aidée d'ici 2015 pour un total de 102 logements à produire en 4 ans. Soit une répartition entre 15% de locatifs sociaux et 35% en accession aidée.

Les zones de Belles Ezines sont aptes à accueillir ce type d'opération nécessitant un minimum d'assiette foncière. Il convient donc, au PLU, d'imposer dans le règlement de la zone AU, un pourcentage de logement locatifs sociaux avec répartition (PLUS, PLAI) et de logements en accession aidée.

Ainsi, sur les 136 logements potentiels :

- Locatifs sociaux (15%) = 20 logements
 - o Dont 80% en PLUS soit : 16 logements
 - o Dont 20% en PLAI soit : 4 logements
- Accession aidée (35%) = 48 logements

Pour rappel, le PLH donne comme objectif une production de 100 à 105 logements d'ici 2015 pour la commune de Le Gua. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU (136 logements à terme) auxquelles on ajoute le potentiel restant en zone U (23 logements possibles) permettent ainsi d'atteindre ces objectifs avec un potentiel de 159 logements à construire d'ici 5 à 10 ans.

d- Estimation du potentiel de développement démographique

En reprenant le chiffre 2,3 personnes par ménage :

- Les zones Ua/Ub permettrait d'accueillir : 23 logements x 2.3 = 53 habitants
- Les zones AU permettrait d'accueillir : 136 logements x 2.3 = 313 habitants

Soit un total d'environ **366 habitants supplémentaires** d'ici 5 à 10 ans, soit environ 2355 habitants à terme.

CONCLUSION

Le PLU autorise la réalisation de 159 logements pour les 10 ans à venir (2020).

Le PLH prévoit comme objectif la production de 100 à 105 logements pour 2015. La commune de Le Gua fait partie des communes résidentielles en développement disposant d'une offre satisfaisante de services et de commerces.

Le projet de PLU permet donc d'atteindre les objectifs du PLH. La cinquantaine de logements supplémentaire autorisée correspond à la poursuite tendancielle du développement et à l'évolution 2015/2020.

N.B. : Le projet de PLU classe également en zones 1AU (strictes, sans règlement) 22,7 hectares.

ZONES 1AU et 2AUz- urbanisation à moyen et long terme

Belles Ezines tranche 2	94 158	9,41
Enfer	132 831	13,28
sous total 1AU et 2AUz	226 989	22,7

Ces 22,7 hectares classés en 1AU et 2AUz ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après révision du document d'urbanisme.

2.1.4 Un développement « maîtrisé » en relation avec le centre bourg

La commune souhaite favoriser le développement urbain mais dans un cadre maîtrisé répondant à un certain nombre de principes :

- => donner des limites à l'urbanisation afin d'éviter l'urbanisation tentaculaire,
- => occuper les terrains constructibles en secteurs urbanisés,
- => développer l'urbanisation au contact des secteurs déjà urbanisés,
- => conforter les secteurs déjà urbanisés,
- => favoriser l'insertion des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement (intégration paysagère, impact sur l'environnement, énergies renouvelables...),
- => maîtriser la croissance urbaine en ouvrant progressivement les secteurs à l'urbanisation (zones AU puis zones 1AU).

Le secteur de développement retenu, « Les Belles Ezines » proche du centre bourg permet un accès aisé aux commerces et équipements du bourg. Ce secteur est un lieu stratégique car :

- => l'urbanisation de cet espace renforcera le bourg-centre de Le Gua.
- => il relie le hameau de Châlons au bourg-centre de Le Gua.
- => il est au contact direct au sud avec les prés de La Course de Châlons.

La vocation du secteur des Belles Ezines sera d'accueillir essentiellement des logements. La densité du bâti sera forte, tout en conservant un aspect naturel du fait de la proximité de la course de Châlons. La mise en place d'orientations particulières d'aménagement permet d'encadrer les opérations d'aménagement et de prescrire un certain nombre de principes qualitatifs (création de couloirs végétaux, liaisons douces, accès...).

Les idées fortes concernant l'aménagement Les Belles Ezines sont les suivantes :

- proposer un maillage proche du maillage traditionnel,
- aménager une coulée verte centrale reliée au cours d'eau de La Course de Châlons,
- créer des dessertes en boucles afin d'éviter des voies sans issues.
- créer en épaisseur un tissu pavillonnaire, en ménageant par un traitement paysager la zone tampon avec l'espace naturel du cours d'eau de la Course de Châlons.

Par ailleurs, le règlement du PLU laisse la possibilité d'intégrer des éléments en faveur du développement durable et des économies d'énergie (récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, matériaux innovants...).

Sur le long terme, l'urbanisation de la zone de l'Enfer permettra l'extension du bourg vers le Nord-Ouest. Le prolongement du tissu urbain se fera en épaisseur pour renforcer l'identité du bourg-centre au Nord-Ouest. Cette zone se composera de maisons de villes (retraits et hauteurs homogènes, en mitoyenneté ou semi mitoyenneté) et d'équipements publics (salle polyvalente, restaurant scolaire). L'épaisseur de ce futur quartier pourra être importante. Aucune contrainte particulière n'est relevée sur ces terrains qui se situent hors zone d'inondation et hors zones naturelles classées.

2.1.5 Le développement de l'offre locative ciblée et de l'accession à la propriété

N.B. : Cette orientation est également traitée en 2.1.2 Une offre de logements plus diversifiée et en 2.1.3 Les potentialités du PLU / Les objectifs du PLH

Le PADD prévoit le développement de l'offre de logements locatifs. Cette dernière concerne les logements :

- neufs ou réhabilités,
- publics ou privés.
- pour le parc privé, l'objectif concerne :
 - la production de logements de qualité, notamment réhabilités dans le cadre de l'ANAH, conventionnés ou non
 - les logements anciens ou neufs bénéficiant par exemple de l'amortissement fiscal Scellier.
- pour le parc public, d'autres actions peuvent être menées en réhabilitation, avec des reprises d'immeubles :
 - par la commune, en logement communal social ou libre
 - par des organismes HLM, et autres organismes habilités.

Par ailleurs, la commune envisage d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation de façon mesurée, en extension de l'espace déjà urbanisé. Ces secteurs accueilleront préférentiellement de l'accession à la propriété. Toutefois, des secteurs locatifs intégreront ces futures zones d'habitation. ***Confère les orientations d'aménagement.***

2.1.6 La requalification du tissu ancien

Le PADD incite la requalification du tissu ancien et la réhabilitation du bâti ancien :

- incitation financière à la réhabilitation du bâti avec les aides de l'ANAH par exemple,
- lutte contre la vacance et remise sur le marché des logements vacants,
- maintien dans les lieux des publics spécifiques (retraités, handicapés, défavorisés),
- développement du parc locatif privé,
- lutte contre l'insalubrité,
- enjeu patrimonial.

2.1.7 De futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

La présence d'équipements est un des indicateurs du dynamisme de la vie communale. Offrir des activités et des services à une population est un paramètre d'attractivité d'une commune et un gage de sociabilité au sein de la commune.

Il s'agit de maintenir ces équipements et des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain. Pour ce faire le PADD prévoit :

- L'aménagement d'une salle de sport / salle polyvalente

En lien avec la croissance démographique (principalement des ménages avec des enfants), la municipalité a le souhait de ménager des disponibilités foncières afin de prévoir la construction d'une salle de sport / salle polyvalente.

- La création d'un restaurant scolaire à l'arrière de l'école élémentaire

L'accroissement des ménages avec des enfants sur la commune pose le problème de l'encadrement scolaire. Actuellement, il existe sur Le Gua une école maternelle et une école élémentaire. Dans le but d'accompagner l'augmentation des besoins, la municipalité envisage la création d'un restaurant scolaire à l'arrière de l'école élémentaire.

2.1.8 L'amélioration des circulations dans le centre bourg

Le développement de nouveaux quartiers d'habitation et le maintien de la qualité de vie dans Le Gua impose d'améliorer les circulations dans le bourg. Ainsi, deux actions sont prévues dans le PADD pour accroître la fluidité et la sécurité du trafic dans le centre-bourg :

- la création d'un rond point à l'entrée du bourg de Le Gua, sur la RD 131, en direction de Saujon.
- le souhait de limiter la circulation sur la RD 241 entre le centre de Le Gua et le hameau de Châlons.

Le PADD prévoit également de développer la politique de déplacements doux : Les déplacements doux sont amenés à prendre une place grandissante dans le cadre de vie, tant au niveau des trajets domicile-travail, domicile-école ou utilitaires qu'au niveau des déplacements de loisirs. Il convient donc de construire un réseau de cheminements doux susceptibles de relier toutes les parties de la commune entre elles, mais aussi avec les communes limitrophes en limitant au minimum l'usage de la RD 733, la RD 131 et la RD 1 très dangereuse.

Et d'accompagner la politique du Conseil Général de réseau de transports en commun : Les migrations alternantes domicile- travail sont divisées entre l'Agglomération Royannaise, la ville de Saujon, la ville de Saintes, la ville de Rochefort et le canton de Marennes. Le réseau de bus est une alternative à la logique du tout automobile.

2.2. | Axe 2 : SOUTENIR LES COMMERCES, LES SERVICES ET LES ACTIVITES DE PROXIMITE |

L'activité économique et commerciale est un corollaire de la fonction « habiter ». Le PADD a pour objectif de conforter le développement économique de la commune conformément à l'article L 121-1 2° qui vise à « tenir compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ». La commune souhaite accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. Elle doit également permettre l'accueil d'entreprises et d'activités vecteur d'emplois et d'animation. Par ailleurs, l'Approche Environnementale de l'Urbanisme réalisée en Mars 2009 pour l'aménagement de la ZA « Les Justices » a mis en avant la nécessité d'un développement économique à l'échelle de la communauté de communes et de la commune de Le Gua.

Un constat :

Aujourd'hui, entre **6000 et 7000 m²** de SHON sont construites annuellement pour **une emprise foncière d'environ 2,5 ha** (source : Diagnostic SCOT). Le tissu économique du territoire est composé à **95% d'entreprises de moins de 10 salariés**.

La Communauté de Communes s'est dotée **d'un plan d'actions jusqu'en 2020** afin d'optimiser son action en matière de développement économique. L'objectif est d'être en capacité de satisfaire les besoins actuels et d'anticiper les besoins futurs.

Ce plan d'actions se traduit notamment par la mise en place d'un **vaste programme d'acquisition foncière** et par la création de **zones d'activités thématiques** (l'objectif étant de créer des synergies entre les différentes entreprises).

La zone d'activités de Le Gua sera à vocation artisanale. Elle confortera un tissu économique marqué par l'importance des entreprises artisanales (constructions, activités maritimes, ...).

Des enjeux :

Développer et conforter le tissu économique local,

Offrir de nouvelles disponibilités foncières aux entreprises déjà présentes sur le territoire et pour celles souhaitant s'y implanter.

Créer un tissu parcellaire (taille des parcelles) adapté à la vocation artisanale de la zone (TPE/PME).

Créer une zone d'activités à vocation environnementale afin de se démarquer des zones voisines en développement.

Attirer des entreprises investies dans le développement durable.

Les objectifs économiques se traduisent donc dans le PADD à travers les orientations suivantes :

2.2.1 permettre le développement et l'évolution de l'agriculture et l'ostréiculture

Malgré une nette baisse du nombre d'exploitations au cours des années 1990 (24 exploitations professionnelles en 1990 contre 16 exploitations - RGA 2000-2005), l'agriculture reste une activité économique importante à Le Gua, de jeunes chefs d'exploitation se sont récemment installés sur la commune. Il s'agit donc d'assurer des bonnes conditions de développement de ce secteur d'activité, au-delà du simple respect du principe de réciprocité énoncé dans la loi d'orientation agricole. C'est pourquoi le PLU préserve des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Comme l'agriculture, depuis une quinzaine d'années, le nombre d'ostréiculteurs diminue sur la commune de Le Gua. Cependant, cette activité demeure importante et doit être préservée.

2.2.2 favoriser l'accueil d'entreprises

Le renforcement de la dynamique économique passe par le maintien voire le développement des activités artisanales sur le territoire communal. Permettre l'évolution des activités existantes afin d'assurer leur pérennité entre dans cet objectif.

Cependant, la commune prévoit également le développement économique futur en s'appuyant sur la création à moyen terme d'une zone d'activité artisanale et commerciale intégrée et respectueuse de son environnement.

Ainsi, en juin 2005, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (CCBM) a validé la politique de développement économique du territoire, notamment basé sur des réserves foncières importantes pour y créer des zones économiques.

Cette délibération fait apparaître la commune de Le Gua, comme le second pôle économique majeur pour la CCBM. Ainsi la commune a validé le fait d'établir une réserve foncière d'environ 50 ha pour développer un pôle économique sur cette commune.

L'espace foncier destiné à accueillir le pôle économique est idéalement placé. En effet, il se trouve au carrefour de la RD Rochefort - Royan et celle de Marennes - Saintes. De plus, une zone commerciale existante bénéficie d'une attraction hors normes grâce notamment à la présence de l'entreprise SOLDIGA (environ 1000 tickets/jour).

Que ce soit pour la partie commerciale ou la partie artisanale, les accès sont la base d'une bonne commercialisation et d'un bon rendement économique de l'espace.

En 2008, la commune, consciente de la fragilité du territoire, souhaite donner une orientation durable à l'ensemble des projets d'aménagement. Ainsi, pour le pôle économique de Le Gua, les élus ont lancé une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et ont obtenu une certification ISO 14001 et un enregistrement EMAS pour « la conception et la réalisation de zones d'activités économiques sur le territoire de la CBM ».

La complémentarité entre l'appareil commercial du bourg et la zone d'activités en projet

Depuis 2005, la CCBM mène une Opération Urbaine Collective (OUC) sur l'ensemble de son territoire. Cette OUC a notamment permis de fédérer les acteurs économiques du canton au sein de l'association Force 7 créée à cette occasion.

L'OUC se compose de 2 volets, l'un est composé d'actions de fonctionnement principalement dédié à l'association Force 7 et l'autre est composé d'actions d'investissement lié aux projets des différentes communes. L'objectif de ces investissements communaux est de favoriser l'accès et la visibilité des commerces des différentes centralités.

La commune de Le Gua a profité de cette OUC pour réhabiliter la place du marché ainsi que des parkings pour faciliter l'accès aux commerces.

En ce qui concerne la Zone Commerciale, la commune a prévu que les magasins soient d'une taille minimum de 400 m² de SHON (et 300m² minimum de surface de vente). Cette exigence est un rempart aux velléités de déplacement de certains commerces de centre bourg vers la ZC. Avec cette règle, la commune s'assure de ne pas avoir de concurrence directe entre la centralité et la périphérie. Elle s'assure également de ne pas voir se développer une offre de commerces de proximité concurrentielle de celle de centre bourg.

Les orientations commerciales prévues viennent en complémentarité de l'existant ou pour certaines offrent une différence de gamme au sein d'une même typologie d'activité.

A titre indicatif, il est important de préciser aussi que les deux CDC et le PMO travaillent sur la rédaction d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC) pour équilibrer les espaces commerciaux de périphérie par rapport à la demande de consommation.

Le positionnement géographique de la zone d'activités a rendu nécessaire une réflexion globale sur l'entrée de ville, son fonctionnement et sa valorisation paysagère.

A ce titre, la commune souhaite compléter l'exposé sur la justification des choix retenus par des éléments issus d'une étude parallèle menée sur l'entrée de ville.

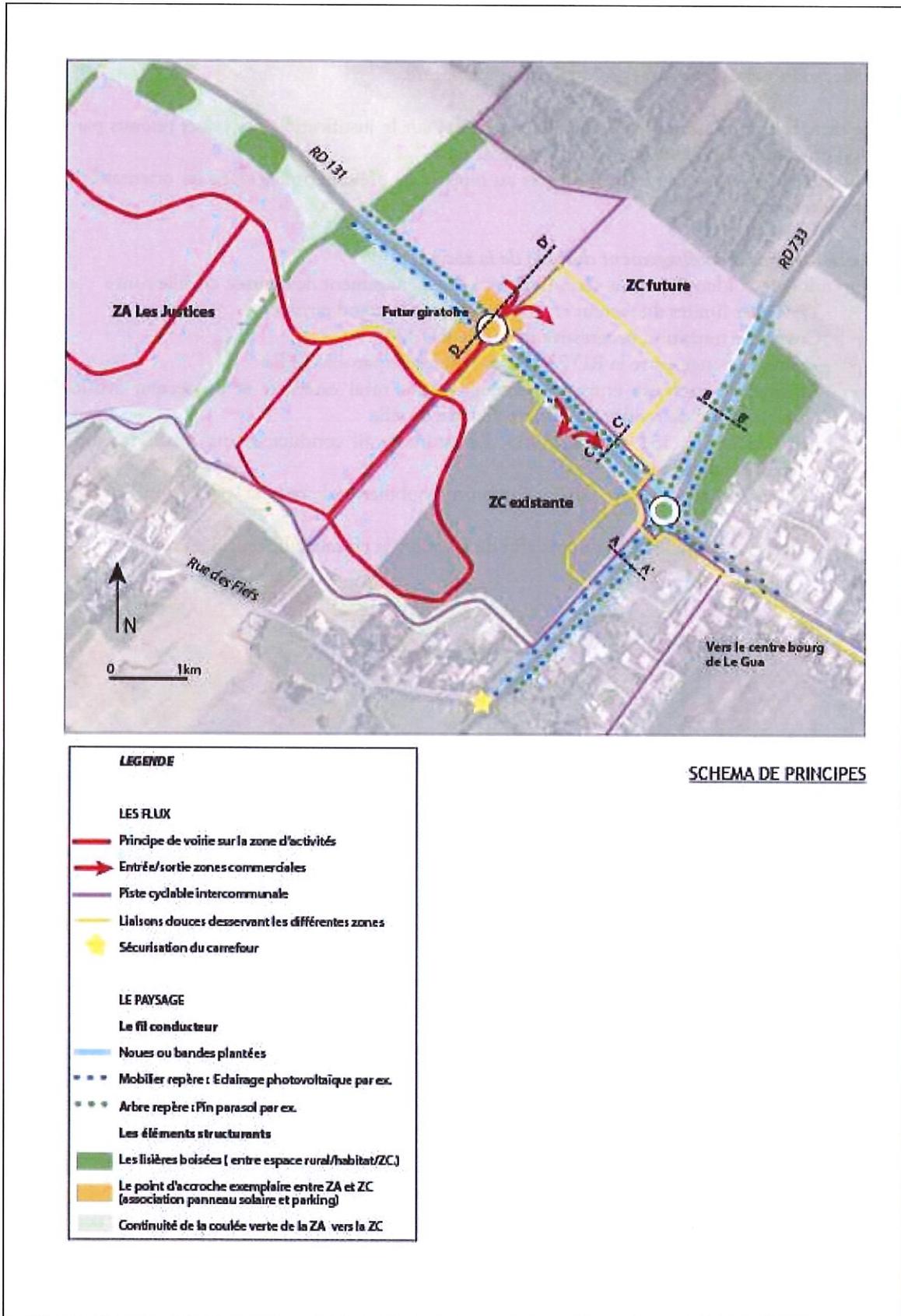
Les éléments suivants seront ainsi intégrés au rapport de présentation et dans les orientations particulières d'aménagement.

Les orientations d'aménagement durable de la zone :

Les grands enjeux identifiés dans cette étude pour l'aménagement de l'entrée de ville sont :

- Traiter les limites du secteur en cohérence avec le grand paysage
- Créer une transition progressive depuis la RD 131
- Traiter la frange entre la RD 733 et les arrières de parcelle à l'Est
- Affirmer le contraste entre un secteur naturel/rural extérieur et un secteur artificiel/ urbain à l'intérieur afin de rendre plus lisible l'entrée de ville
- Faire de la RD 131 et la RD 733, l'ossature, le fil conducteur qui unifie les différentes zones existantes ou en projet
- Utiliser un vocabulaire urbain commun (mobilier, éclairage et plantation) afin d'unifier cette lecture de l'espace
- Valoriser les circulations douces afin de favoriser la perméabilité entre les zones

Extrait : étude AEU – bureau d'études IDTP



Extrait : étude AEU – bureau d'études IDTP

ORIENTATIONS GENERALES

LE PAYSAGE

Les franges urbaines

Créer une perception lointaine en cohérence avec l'environnement : traiter les franges urbaines par des lisières boisées.

Créer des fenêtres par la mise en place régulière de bosquets sur la frange de la zone d'activités, afin d'assurer un axe vitrine qualitatif intégré dans une ambiance boisée.

Traiter par des plantations la frange entre la future zone commerciale et la zone d'habitat afin de créer un filtre visuel.

Le fil conducteur

Utiliser un vocabulaire urbain commun et identitaire, par la mise en place systématique et régulière d'un arbre symbolique et/ou un mobilier type (par exemple éclairage, balisage) le long de la RD131 et RD 733 afin de créer une homogénéité de traitement (voir orientations graphiques pour la localisation). Ce vocabulaire devra être réutilisé si il y a réaménagement depuis le giratoire existant en direction du bourg afin de créer des accroches visuelles verticales .

Traiter les accotements de la voirie par la mise en place de noues en remplacement des fossés, permettant d'assurer la collecte des eaux de ruissellement et d'offrir un espace végétalisé qualitatif.

FONCTIONNEMENT ET CIRCULATION

Les circulations véhicules

Limitier et sécuriser les accès véhicules aux différentes zones du secteur :

- Création d'un giratoire sur la RD 131 afin d'assurer la desserte de la zone d'activité et la zone commerciale Nord
- Aucun accès de desserte autorisé depuis la RD 733
- L'accès client à la zone commerciale existante s'effectuera obligatoirement depuis la RD 131

Assurer une continuité viaire entre la zone d'activité et la zone commerciale actuelle pour la desserte poids-lourds des entreprises de la zone commerciale existante (pas d'accès client autorisé).

Les circulations douces

Sécuriser les traversées piétonne et cycles au niveau des giratoires.

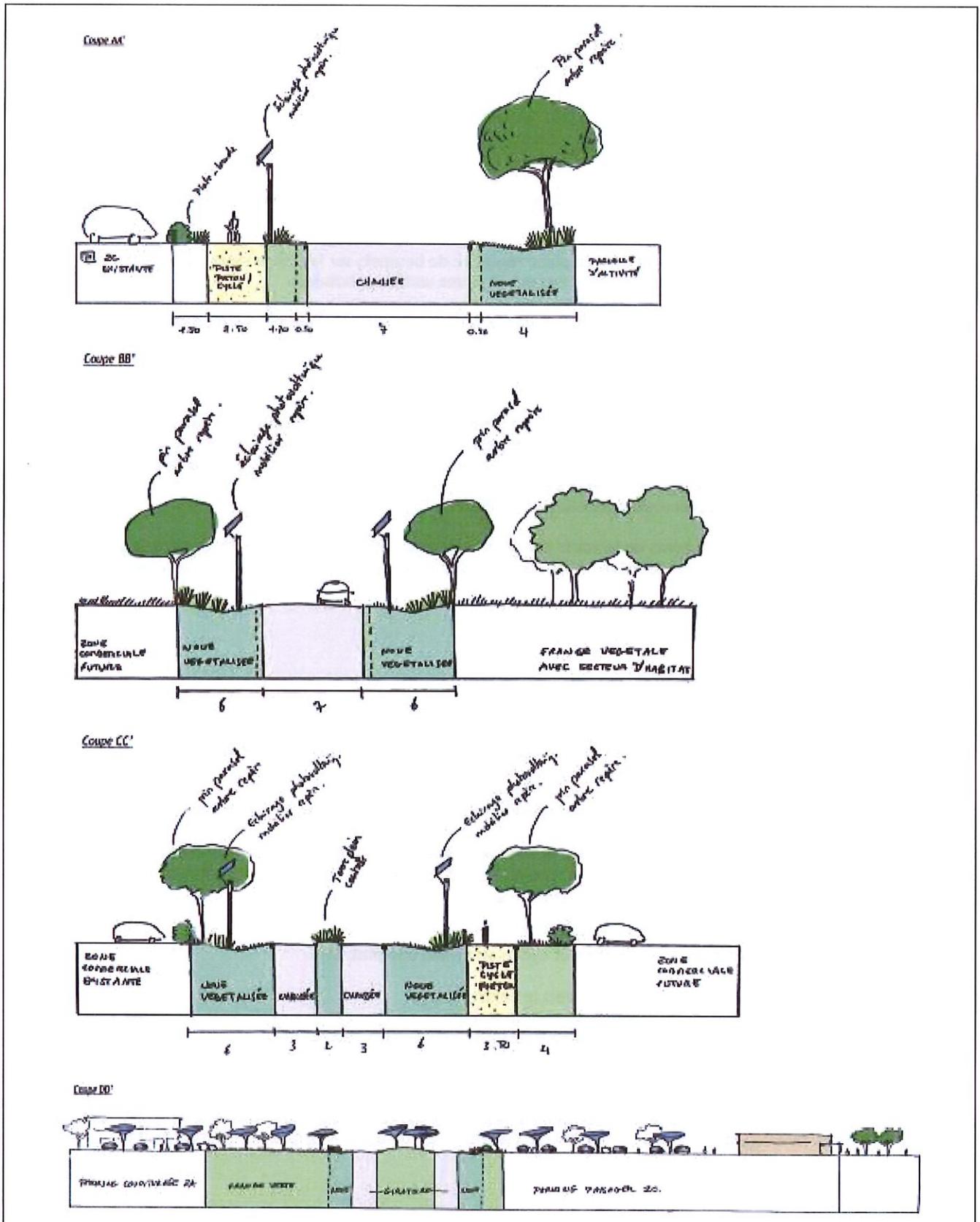
Favoriser les circulations douces vers le centre-bourg.

Créer une trame piétonne permettant de desservir les différentes zones.

Intégrer aux projets futurs le parcours prévu au schéma intercommunal cycle.

Créer une continuité de la piste cyclable prévue au sud de la zone d'activité, dans la coulée verte vers la piste existante le long de la RD 733, en traversant le sud de la zone commerciale existante.

Extrait : étude AEU – bureau d'études IDTP



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR

RD 733 - de la rue des Fiefs au giratoire

- Sécuriser l'intersection entre la RD 733 et rue des Fiefs (sens unique, interdiction de tourne-à-gauche, signalétique).
- Requalifier le profil de voie dégradé en voie urbaine avec intégration de la piste cyclable existante et réaménagement des accotements par des aménagements paysagers. Côté Est, noues et plantations sont à prévoir jusqu'à la limite entre espace public et parcelle privée.
- Créer une frange végétale en plantant les abords de la piste cyclable côté chaussée en intégrant la barrière de sécurité existante, et sur 1.50 m d'emprise sur parcelle privée en favorisant le retrait des murets, bordures et barrières au profit de plantations.

RD 733 - du Giratoire jusqu'au droit du début de la future zone commerciale au Nord

- Re profiler la voie à caractère rural en adoucissant les fossés par la mise en place de noues de part et d'autre de la chaussée (frange végétale de minimum 6 m de part et d'autre de la voie).
- Traiter la frange entre zone d'habitat et zone commerciale sur le terrain agricole actuel, par un écran visuel végétal, un ensemble arboré (par ex. taillis, bosquet, verger).

RD 131 - Amorce en direction du centre-bourg

- Assurer une continuité de vocabulaire (plantation type et mobilier type) afin de créer une accroche et de signaler la direction du centre-bourg.
- Améliorer la qualité de la piste cyclable par des plantation à l'image du profil AA'.
- Requalifier la voie en direction du centre-bourg (effacement des réseaux, plantations, trottoirs, réorganisation du stationnement ...).

RD131 - Entre les deux giratoires (existant et en projet)

- Intégrer au profil de voie, côté zone commerciale future, la piste cyclable intercommunale.
- Re profiler la voie à caractère rural en adoucissant les fossés par la mise en place de noues de part et d'autre de la chaussée.
- Créer une frange végétale au minimum de 13.5 m côté future zone commerciale, intégrant la piste cyclable, et de 6 m côté zone existante.

RD 131 - Depuis le deuxième giratoire jusqu'à la lisière boisée Nord-Ouest de la Zone commerciale future

- Créer un événement fort à l'articulation du giratoire en projet sur la zone d'activité par la mise en place d'un mobilier urbain spécifique et axé sur les énergies renouvelables, ou un ensemble paysager qualitatif.
- Créer une frange verte de part et d'autre de la voie : côté zone d'activité d'une largeur de 35 m avec intégration d'éléments permettant la gestion alternative des eaux de ruissellement et plantation de bosquet afin de créer des effets de cadrage sur les façades par le végétal, et de 13.5 m côté zone commerciale future (noue et plantation).
- Les façades des bâtiments perçues depuis la RD 131 devront être qualitatives.
- Etablir l'entrée d'agglomération au niveau de la lisière boisée de la zone commerciale, qui constituera la limite au linéaire du mobilier et arbres repères.

RD 131 - Le long de la zone d'activité

- Créer une frange verte mettant en valeur la zone d'activité d'une largeur de 35 m avec intégration d'éléments permettant la gestion alternative des eaux de ruissellement et plantation de bosquet afin de créer des effets de cadrage sur les façades par le végétal.
- Les façades des bâtiments perçues depuis la RD 131 devront être qualitatives.
- Le mobilier repère urbain et arbres repères sont à proscrire étant dans une séquence rurale et agricole.

2.3. | Axe 3 : PRESERVER LA QUALITE DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES |

Le diagnostic mené sur la commune de Le Gua a fait ressortir les qualités paysagères et urbaines du site, révélant un cadre de vie privilégié. En effet, durant ces dernières années, l'urbanisation de la commune a su préserver les grands éléments qui composent le paysage : marais, coupures vertes au sein d'espaces urbains, boisements, berges de ruisseaux. L'occupation des sols de Le Gua produit ainsi un paysage de qualité, avec une cohabitation entre espaces urbains, espaces agricoles et espaces naturels.

La commune, à travers l'élaboration du projet de son plan local d'urbanisme, a ainsi orienté son développement pour les années à venir vers une valorisation de son cadre de vie. Il s'agit de préserver les éléments qui structurent le paysage communal, en assurant notamment un équilibre entre les différents espaces, une compatibilité entre les usages des sols. La gestion des franges, des limites entre ces espaces, par une protection et un entretien adéquate, permettra notamment d'assurer un ensemble paysager globalement cohérent.

Ainsi, afin de préserver ce cadre, la commune se fixe comme objectifs, dans son PADD, de :

2.3.1 valoriser les marais de la Seudre

La Commune affirme le caractère naturel et environnemental important des marais de la Seudre. Il convient de protéger et de valoriser les marais en maintenant ces étendues inconstructibles. (Classement en Nr et AOr).

Le caractère environnemental des marais de La Seudre est affirmé par les ZNIEFF 1 et 2, ZICO et Natura 2000 (marais et estuaire de la Seudre – Oléron, Prise de Châlons, Prise du Grand Jas).

Ces secteurs d'intérêt biologique et écologique sont à préserver de l'urbanisation de toutes les formes d'activités et d'usage non compatibles.

2.3.2 valoriser les prés de la Course de Châlons et les jardins potagers du ruisseau de Monard

La Commune a le souhait de mettre en valeur les prés de la Course de Châlons et les jardins potagers de part et d'autre du ruisseau de Monard au Sud-Est et à l'Est du bourg ancien.

Le PLU protège et valorise ces espaces en maintenant ces étendues inconstructibles. De plus, ces espaces se situent dans la zone d'inondation fluviale.

Il s'agit de valoriser ces espaces par :

- l'entretien des berges des ruisseaux de la Course de Châlons et du Monard.
- la poursuite des aménagements paysagers des prés, des jardins potagers et des berges des ruisseaux de la Course de Châlons et du Monard.
- l'aménagement de promenades piétonnes et cyclistes.

2.3.3 préserver des zones agricoles et forestières

La commune possède un grand nombre de boisements de très grande qualité présentant des intérêts paysagers et environnementaux :

- boisements naturels relativement denses : Bois Vedeau, le Grand Bois, Bois de Dercie, Bois de Mariette, Bois du Colombier, Bois de la Venelle du Loup. On dénombre une dizaine de boisements classés. Le présent PLU confirme ce classement.
- allées plantées, le long de la RD 733.

Une étude sur l'évolution des espaces boisés classés dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration du PLU a été réalisée en juillet 2010 afin de demander l'avis auprès de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Charente Maritime au titre de l'article L.146-6 du Code de

l'Urbanisme. Elle est annexée au présent document (annexe 1).

On observe ainsi, lors du passage du POS au PLU, une augmentation des surfaces en EBC d'environ + 40 ha. La superficie totale des Espaces Boisés Classés passe d'environ 200 ha à un peu plus de 240 ha. Les 40 ha supplémentaires se répartissent entre espaces boisés existants et classés lors du PLU, et espaces boisés à créer par la commune.

Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux espaces boisés les plus importants ; les éléments supprimés sont ponctuels, et ce afin de permettre une cohérence de l'évolution urbaine et des aménagements envisagés. Par ailleurs, les éléments boisés classés à l'occasion du PLU permettront d'assurer une homogénéité de la trame végétale sur le territoire communal (confère partie 3 du présent rapport).

Le projet de territoire lutte également contre le mitage et limite fortement le renforcement des espaces agglomérés dans les hameaux (remplissage des dents creuses uniquement). Il positionne les zones ouvertes à l'urbanisation en les centrant par rapport aux parties actuellement bâties et limite l'urbanisation "diffuse" le long des axes, forte consommatrice foncière et d'équipements.

L'objectif est d'affirmer l'identité de la commune à travers la constitution d'un bourg mieux structuré. Les moyens mis en place sont les suivants :

- => densification du bourg et des secteurs urbanisés en jouant sur les mitoyennetés, l'emprise au sol, le COS,
- => nouvelles zones d'urbanisation au contact direct du centre - bourg, présentant des qualités urbaines et paysagères d'intégration (confère les orientations d'aménagement),
- => la question de la densité et de la morphologie est cruciale. Les orientations d'aménagement du secteur Belles Ezines induisent la réalisation de « formes d'habiter » plus denses (collectifs, maisons de ville).

2.3.4 préserver la qualité du bourg, ses ambiances son identité

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces prennent en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur :

- des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural,
- de la trame végétale d'intérêt paysager,
- de quelques espaces "boisés".

Les éléments bâtis remarquables ont fait l'objet d'un relevé précis et sont classés au titre du L123-1-5 7°

CONCLUSION

Le développement proposé

Afin d'assurer une structure paysagère globalement cohérente, ainsi qu'un équilibre entre les espaces urbains/agricoles/naturels, les ouvertures à l'urbanisation concernent des secteurs de dents creuses ou viennent épaissir le bourg en composant une « tache urbaine » compacte et cohérente.

Le projet de la commune se fonde ainsi sur un développement de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées, en évitant le mitage des espaces naturels et agricoles.

Le secteur, à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation court/moyen terme (zone AU/1AU, Les Belles Ezines) a fait l'objet d'une réflexion sur la densité urbaine et sur l'intégration paysagère des constructions pour aboutir à des orientations particulières d'aménagement détaillées dans la partie suivante.

La question des déplacements est traitée de façon transversale, notamment par le biais de l'ouverture à l'urbanisation des sites situés à proximité immédiate du centre bourg, afin de favoriser les trajets courts, et les modes dits « doux ». Les orientations particulières d'aménagement prévoient la réalisation de liaisons douces.

Si le projet de la commune concentre les secteurs de développement urbain à proximité des zones urbaines existantes, les hameaux qui ont pu se développer ces dernières années « au fil de l'eau », de façon linéaire et sans grande cohérence, doivent aujourd'hui être maîtrisés dans l'esprit de leurs limites actuelles. Ces derniers ne possèdent que peu de superficies disponibles et les quelques parcelles encore libres sont intégrées en zone urbaine en tant que « dent creuse à combler ».

La zone d'activités (AUx), située au lieu-dit « Le fief des Justices » devra se développer de manière cohérente, tant dans son fonctionnement urbain global que dans l'intégration des activités elles-mêmes. Ainsi, le développement de la zone sera orienté vers l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

L'enjeu sera donc de favoriser un fonctionnement cohérent des activités sur la zone, des implantations respectueuses du paysage dans lequel elles s'insèrent, et de limiter l'impact de ces activités sur l'environnement. Les orientations particulières d'aménagement qualitatives mises en place sont détaillées dans la partie suivante, cette zone a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement s'inspirent de cette étude AEU.

Le projet de territoire assure ainsi le maintien d'un cadre de vie rural, en préservant un équilibre entre espaces urbains, agricoles, et naturels. Il assure la mise en valeur des qualités patrimoniales et paysagères des sites naturels majeurs (ZNIEFF et Natura 2000, marais de la Seudre) par une urbanisation progressive et limitée, concentrée autour du bourg ou en continuité immédiate des zones urbaines existantes, stoppant ainsi le mitage des espaces naturels par l'implantation de pavillons individuels isolés.

SYNTHÈSE

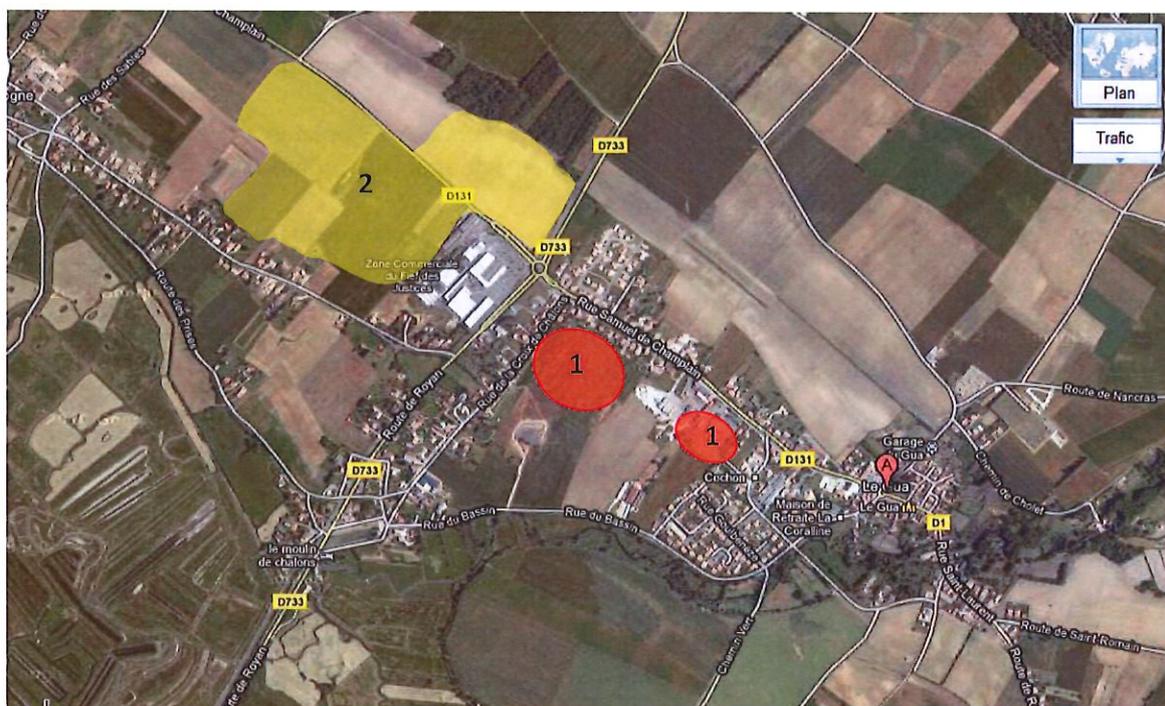
ORIENTATIONS GÉNÉRALES	THÈMES TRAITÉS
Préservation du centre bourg et création de nouveaux secteurs de développement	Délimitation d'un périmètre de centralité. Extensions urbaines pour l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> - comblement des dents creuses dans le centre bourg, - développement de zones d'extension mesurées (Les Belles Ezines, L'Enfer), en adéquation avec la politique communale de contenir la poussée démographique et de gérer les réseaux et équipements publics.
Restructuration / Réhabilitation d'îlots, ou de secteurs ; lutte contre l'insalubrité ; Restauration, restructuration ou réhabilitation des îlots ou des immeubles	Suivre la dynamique de réhabilitation, pour ne pas se couper d'une offre potentielle de remise sur le marché de logements réhabilités.
Traitement de rues, déplacements doux	Organisation des connexions des futurs espaces à urbaniser (habitat et zone d'activités) avec l'espace aggloméré existant : <ul style="list-style-type: none"> - calibrage suffisant, - alternative à la voiture : organiser des cheminements de déplacements doux en site propre là où c'est possible, Développer un réseau de déplacements doux pour relier le plus possible tous les espaces habités de la commune, et la connexion externe avec les communes riveraines.
Actions ou opérations d'aménagement pour assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers	Renforcement de la zone d'activités du Fief des Justices. Renforcement de la zone commerciale du centre-bourg.
Conditions d'aménagement des entrées de ville en lien avec l'article L 111-1-4	Traitement des entrées de ville sur les radiales (RD 131) pour sécuriser et affirmer l'entrée dans le bourg. Traitement routier entre le centre de Le Gua et le hameau de Châlons.
Mesures pour assurer la protection des paysages	Protection paysagère et valorisation environnementale des marais, de la Course de Châlons et les jardins potagers de part et d'autre du ruisseau de Monard au sud-est et à l'est du bourg ancien. Protection des boisements. Maîtrise de l'urbanisation sur les espaces agricoles et ostréicoles.

3 | Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement

Conformément au projet de développement de la commune, les secteurs ouverts à l'urbanisation (AU et 1AU) répondent strictement aux besoins évalués pour les 10 prochaines années. Ainsi, une attention particulière a été portée sur les rapports entre superficies ouvertes à l'urbanisation, densités urbaines recherchées et apport de population.

Toujours afin d'assurer une maîtrise de la croissance urbaine, l'ouverture de certains secteurs a nécessité un phasage dans le temps permettant la réalisation progressive des équipements et la régulation de la croissance urbaine et démographique (classement en AU, 1AU et 2AU).

Ces secteurs ont ainsi fait l'objet de préconisations particulières, permettant d'encadrer leur aménagement, leur insertion dans le paysage et l'environnement.



Localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation (AU), limites approximatives : (1) Belles Ezines (habitat), (2) Justices (activités)

| Secteur Belles Ezines (1) |

Le site « Belles Ezines » se situe à proximité immédiate du centre-bourg. Ce secteur, d'une superficie d'environ 8 hectares, va permettre à la commune d'assurer le renforcement de la centralité. Les équipements sont proches : mairie, écoles maternelles et élémentaires, garderie, salle du Logis, foyer rural et bureau de poste.

Afin de se donner les moyens de diversifier son offre en logements à travers une opération proche du centre bourg, la commune impose la réalisation de logements locatifs conventionnés ou en accession sociale à la propriété, sur le secteur des « Belles Ezines », au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme.

« A ce titre les PLU peuvent :

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Par ailleurs, la typo-morphologie du bâti empruntera celle présente en zone UA, en constructions groupées ou semi-groupées ; les formes urbaines devront permettre d'offrir une transition avec les milieux agricoles et naturels situés à proximité du secteur.

Le parti d'aménagement retenu :

1. Une composition urbaine assurant un lien avec le centre bourg et participant à sa mise en valeur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable aborde la question de la densité et de la forme urbaine. Les orientations d'aménagement retenues pour le secteur « Belles Ezines » prennent en compte cette orientation du PADD et le schéma de développement proposé s'inscrit à terme dans un aménagement plus global du centre bourg.

L'affirmation d'une volonté de conforter la centralité :

- vers une densification hiérarchisée.
- avec des formes urbaines témoins de l'identité des bourgs du Pays de Marennes-Oléron.

Malgré l'urbanisation le long de la RD 131/RD 1, la présence d'entreprises, la présence du cours d'eau la Course de Châlons à proximité de l'hyper centre, l'enjeu d'aménagement est de renforcer le bourg-centre de Le Gua. Les extensions à vocation résidentielle aux Belles Ezines et à l'Enfer ont pour objet de s'inscrire dans cette logique.

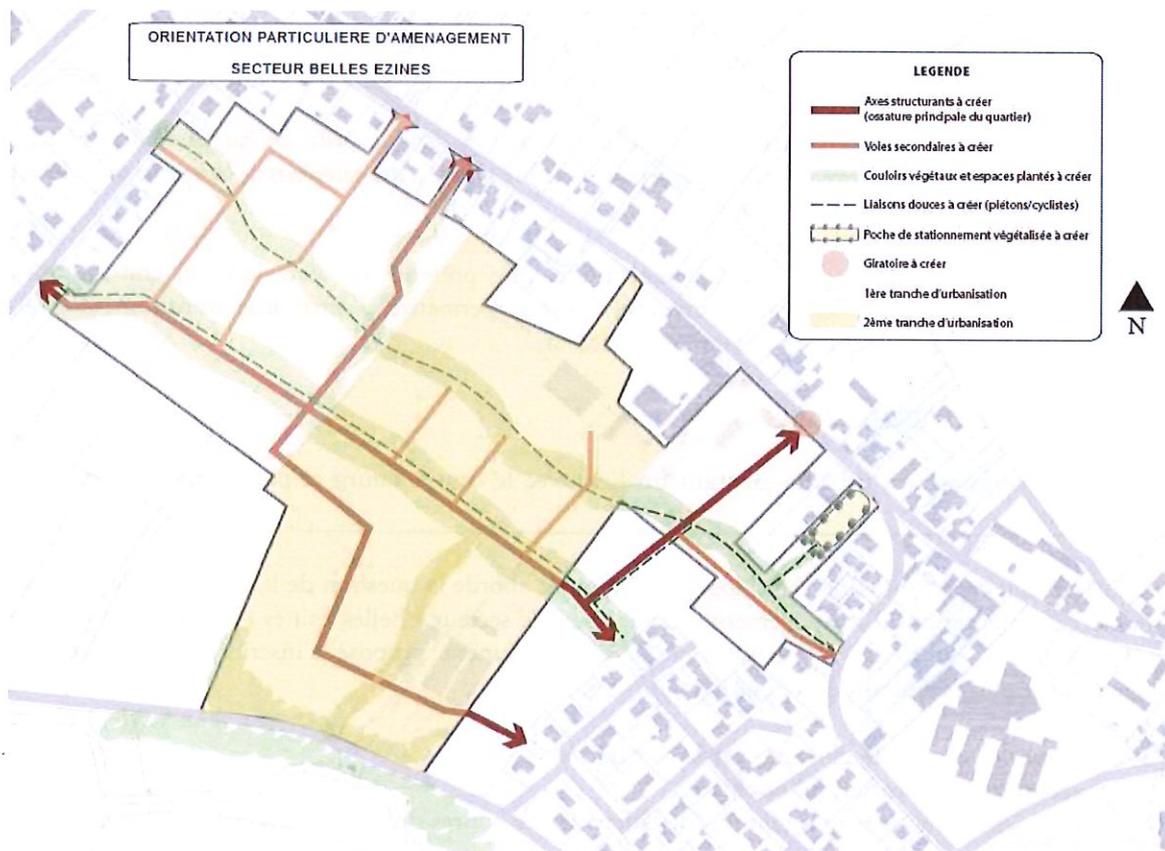
Les Belles Ezines, est un secteur proche du cœur de Le Gua (partie sud). Sa vocation sera d'accueillir essentiellement des logements. La densité du bâti sera forte, tout en conservant un aspect naturel du fait de la proximité de la course de Châlons. Les idées fortes concernant l'aménagement des Belles Ezines sont les suivantes :

- proposer un maillage proche du maillage traditionnel,
- aménager une coulée verte centrale reliée au cours d'eau de La Course de Châlons,
- créer des dessertes en boucles afin d'éviter des voies sans issues.
- créer en épaisseur un tissu pavillonnaire, en ménageant par un traitement paysager la zone tampon avec l'espace naturel du cours d'eau de la Course de Châlons.

Ainsi, les orientations d'aménagement prévoient :

- des principes de liaison : axes structurants à créer, voies secondaires, liaisons douces,
- des couloirs végétaux et espaces plantés à créer,
- et pour le fonctionnement du quartier un secteur de stationnement (en lien avec le centre bourg) et un giratoire à créer sur la rue Samuel de Champlain.

L'aménagement du secteur se fera en deux phases distinctes, comme précisé sur le plan. Deux premières phases à l'Est et à l'Ouest de la zone et une seconde phase, sur le long terme, en ce qui concerne le secteur central.



2. Une gestion alternative des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être compatibles avec le schéma directeur pluvial.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux seront privilégiées : noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins secs.

3. Un objectif de mixité sociale

Dans le respect l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme, qui précise que les PLU peuvent :

«Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale»,

la commune prévoit une répartition du programme de logements comme suit :

- 15% des logements produits seront destinés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, dont :
 - 80% en PLUS
 - 20% en PLAI
- 35% des logements produits seront destinés à de l'accession sociale à la propriété.

| Secteur « Les Justices » (2) |

* cf annexe 1 - Modification simplifiée du PLU

Le secteur « Les Justices », zone sise le long de la RD 733 et RD 131, est destiné à l'implantation d'activités artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières et industrielles.

n° 1
27/06/2017

616 zone se compose ~~de la zone AUXa à vocation exclusivement commerciale à l'intersection des RD733 et RD 131, de la zone AUXb à vocation exclusivement artisanale et industrielle, sise le long de la RD 131.~~
1. Cette dernière comporte 2 tranches AUXb et 1AUXb (deuxième tranche d'urbanisation) **et 1 AUXca.**

Les orientations particulières d'aménagement viennent ainsi offrir un cadre qualitatif pour l'urbanisation, en assurant le respect des contraintes essentielles. Il est à noter que cette zone a fait l'objet d'une **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU, ZAC Les Justices, Mars 2009, Communauté de communes du Bassin de Marennes, Eric FRAIRE -Groupe Etude -IDTP)**. Les orientations d'aménagement du PLU découlent directement de la prise en compte de cette étude.

Diagnostic déplacements

La commune de Le Gua se situe au carrefour de deux axes routiers majeurs : la D733 (Royan-Rochefort) et la D131 (accès à l'Ile d'Oléron via Marennes).

Le trafic journalier est d'environ 9000 véhicules sur la RD733 et 4000 véhicules sur la RD1. En période estivale, le trafic journalier augmente de pratiquement 50% sur la RD733. Les infrastructures n'étant pas adaptées, cela occasionne de nombreux ralentissements.

Le Gua se trouve à égale distance de Royan et de Marennes (15 km).

Le territoire est traversé par le Plan Vélo 1 du Bassin de Marennes.

Enjeux déplacements

=> Valoriser la position stratégique de la ZA (carrefour entre RD733 et RD 131, proximité de Royan, de Marennes et de Rochefort).

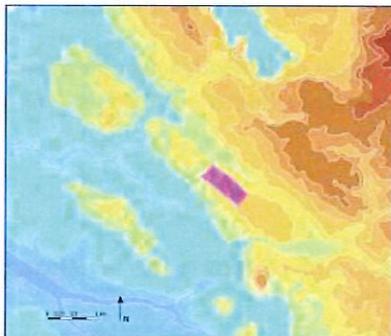
=> Etablir des connexions entre les liaisons douces existantes (Plan Vélo 1 du bassin de Marennes).

=> Sécuriser les déplacements aux abords de la zone (frange, carrefour, accès, ...).

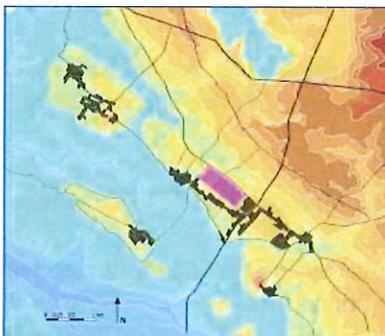
=> Favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs afin de pallier la saturation des principaux axes en période estivale.

Diagnostic paysager : entre marais, coteau et plaine

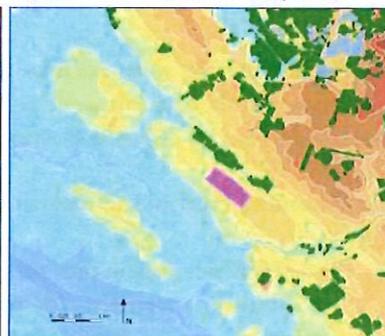
Un relief marqué par la la Seudre



Voies et bâtis en continuité du relief



2 grandes entités : le marais et le plateau



Le marais et sa trame hydraulique



Le coteau habité



Le plateau agricole ponctué de ses boisements

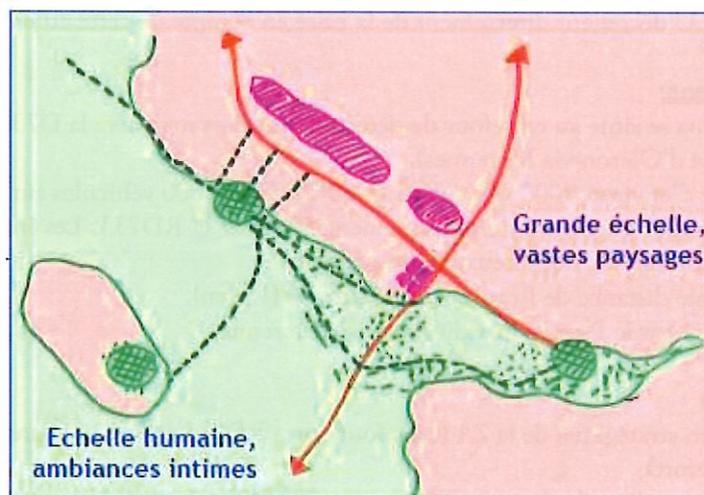


Enjeux paysager :

- => Intégrer l'opération en cohérence avec la géographie et les paysages du secteur,
- => Traitement des franges urbaines avec le territoire agricole,
- => Retrouver une entité cohérente entre zone pavillonnaire, zone commerciale et zone d'activité,

A l'échelle communale : deux entités, deux dynamiques

Deux échelles se côtoient entre vastes paysages et paysages intimes. La zone d'étude, un entre-deux, un espace de transition :



Enjeux :

- => Inscrire la zone d'étude dans cette double dynamique,
- => Gérer les confrontations d'échelles entre secteur d'habitat et zone d'activité (parcellaire, franges, connexions...),
- => Retrouver, au sein de la zone, des formes végétales et des logiques hydrauliques en rapport avec le territoire : boisement, présence de l'eau et végétation de marais...

Fonctionnalité de la zone

* cf annexe 1, modification simplifiée n°1.



- Axe-vitrine, perception du territoire à grande vitesse
- Dessertes locales
- Axe découverte, accès vers l'île et le marais
- Parcours vélo, tourisme
- Accès possibles vers la zone
- - - → Connexion visuelle entre plaine et marais

Au final, la réflexion menée sur la gestion de l'espace se traduit par :

- la mise en place d'une organisation des accès sur l'axe de la RD 131.
- une organisation des accès internes dans les tranches accueillant les PME/PMI.
- un traitement paysager affirmé de la vitrine de la zone d'activité sur la RD 131,
- la réalisation d'un traitement paysager entre la zone d'activité et la rue du Fief,
- un traitement paysager de l'espace public et des parties privées (les lots) de la zone d'activité,

Le parti d'aménagement retenu :

1. Une intégration de l'ensemble de l'opération dans son environnement

Les orientations d'aménagement prévues afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du secteur sont les suivantes :

- organisation des accès directs sur l'axe de la RD 131 (rond point à créer avec accroche exemplaire entre zone artisanale et zone commerciale)
- organisation des accès internes dans les tranches accueillant les PME/PMI,

- traitement paysager affirmé de la vitrine de la zone d'activité sur la RD 131 (entrée de ville), pour conserver l'aspect rural de l'entrée de bourg : lisières boisées, accompagnement végétal, alignement d'arbres,
- traitement paysager entre la zone d'activité et la rue du Fief au Sud et l'habitat du hameau Saint-Martin à l'Ouest : afin de créer une zone de transition entre les maisons existantes et les futures entreprises,
- traitement paysager de l'espace public et des parties privatives (les lots) de la zone d'activité (plantation d'arbres, gestion qualitative et naturelle des limites de parcelles), gestion du stationnement visiteurs (clientèle) et professionnels (livraisons, employés).

On peut retenir l'idée d'un "parc villageois d'activités" intégré au paysage, en posant les principes généraux d'aménagement :

Tendre vers une zone de qualité, avec intégration paysagère et urbaine, en travaillant :

- sur l'emplacement des bâtiments dans le parcellaire afin de créer une homogénéisation dans l'aspect visuel,
- sur le volume et l'aspect des bâtiments :
 - => fractionner les bâtiments de grandes tailles pour en réduire l'impact visuel.
 - => travailler sur la mixité des matériaux (bois, maçonnerie avec enduit) pour animer les façades de grandes longueurs,
- sur l'intégration de logements de fonction dans la zone d'activités afin d'assurer la surveillance et la sécurité de la zone,
- sur les dessertes internes de la zone,
- sur les dessertes externes reliant la RD 131 et la ZA.

Il s'agit d'assurer la qualité du traitement de l'espace public préalablement à l'aménagement, afin d'attirer les entreprises par la qualité du site.

2. Un traitement de l'espace public et des limites qualitatif

La qualification des limites extérieures devra faire l'objet d'un soin particulier pour participer pleinement à l'insertion de la zone dans son site.

Créer un espace tampon végétalisé en fond de parcelle avec les espaces riverains :

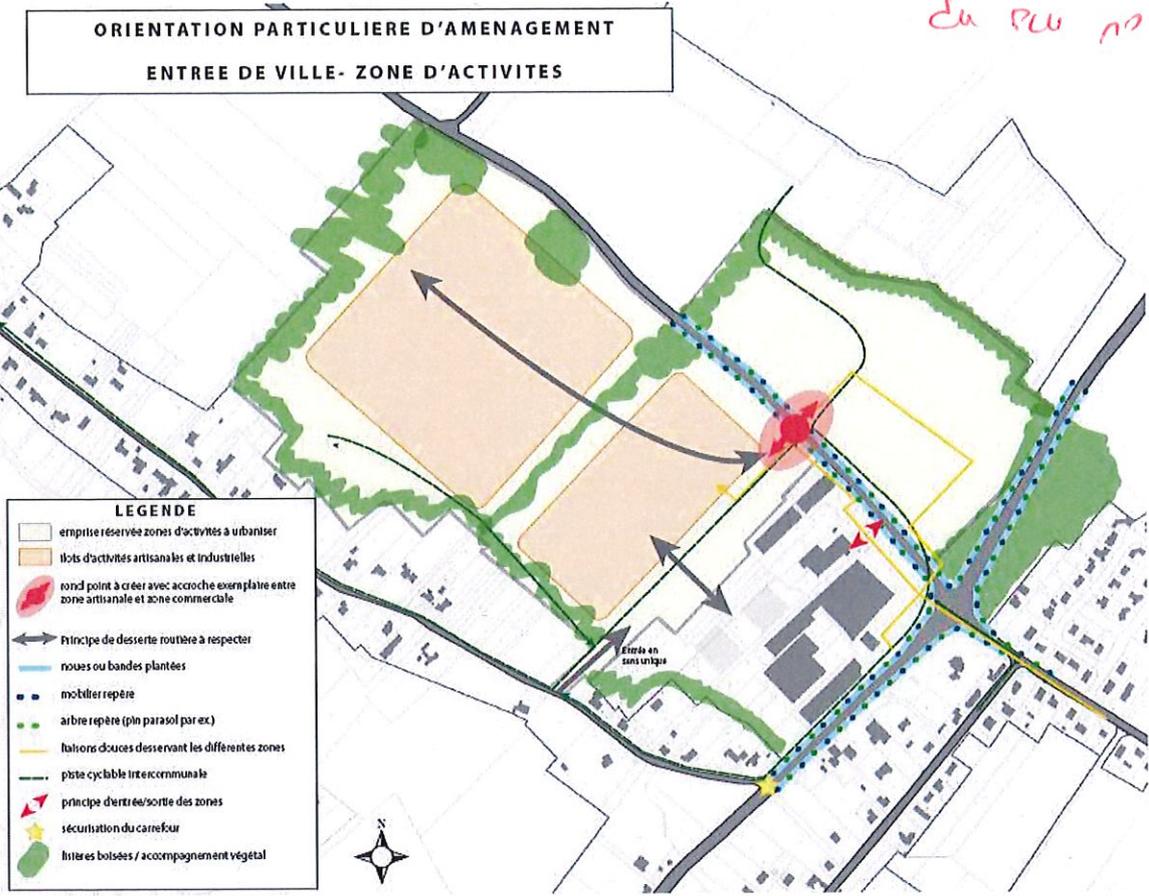
- habitat de la rue du Fief, au sud.
- habitat du hameau de Saint-Martin, à l'ouest.

Traitement de l'espace visible :

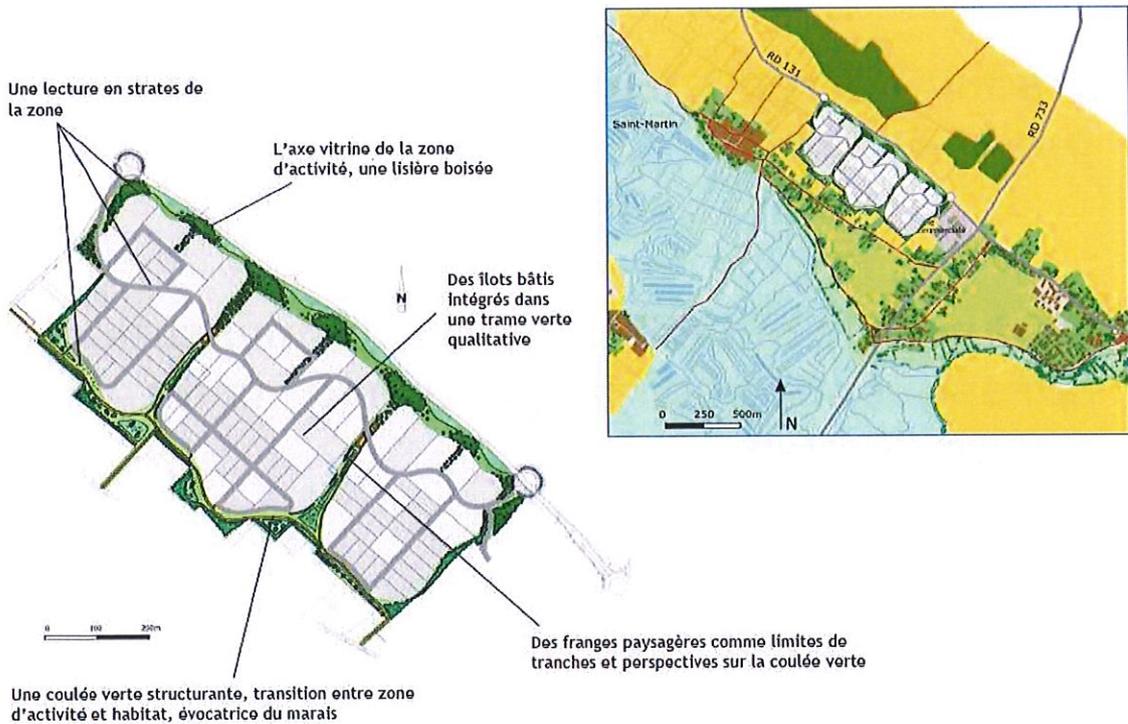
Il répondra au cahier des charges s'appliquant sur le territoire de la Communauté de Communes du bassin de Marennes :

- en premier plan : façade végétale : arbres ou haies (essences locales),
- le long de la voirie (long linéaire) => trouver une unité de traitement des entreprises avec une signalétique commune,
- rappeler l'aspect rural en façade rue,
- Façades ou fonds de parcelles contigus à l'habitat => transition radicale par haie pour isoler (cacher la vue et limiter les nuisances).

#. cf annexe 1.
modification simplifiée
du PLU n° 1.



L'étude AEU des Justices va jusqu'à proposer une image de ce que pourrait être la zone au final, cette dernière est transmise à titre informatif :



| LE GUA

Rapport de présentation

| Partie 3

Traduction règlementaire et graphique du projet de PLU

Mesures de réduction ou de compensation des conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan

Préambule

Ce chapitre justifie les intentions qui ont menées à l'élaboration des pièces du PLU citées ci-dessous :

- Le règlement du PLU d'une part des dispositions générales applicables à toutes les zones et d'autre part une réglementation spécifique à chaque type de zone. Chaque zone comporte 14 articles.
- Les documents graphiques délimitent des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent un règlement spécifique et diverses dispositions qui se superposent au zonage.
- Les annexes comprennent divers documents écrits et graphiques concernant des dispositions indépendantes de la règle d'urbanisme, mais ayant des incidences sur l'occupation ou l'utilisation des sols, telles que les Servitudes d'Utilité Publiques, les notices et plans d'assainissement, la zone Natura 2000, la ZNIEFF, ...

Il contient également un volet sur les mesures de compensation ou de réduction des conséquences dommageables issues de la mise en œuvre du PLU, mesures traduites au niveau du règlement, du zonage et des orientations particulières d'aménagement.

En cohérence avec les objectifs d'aménagement et de développement durable ainsi qu'avec les lois en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE GUA découpe l'ensemble du territoire communal en quatre types de zones (U, AU, A et N).

N.B. : le petit patrimoine local a fait l'objet d'un relevé précis et est protégé au titre du L123-1-5 7°. Un document annexé au PLU répertorie l'ensemble de ces éléments qui en outre sont repérés sur le plan de zonage.

1 | Zonage et règlement des espaces urbains et des espaces à urbaniser

Sont classés en zones urbaines U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont identifiées sur les documents graphiques par la lettre U suivie d'une lettre majuscule propre à chaque zone (UA, UB, UX).

Sont classés en zone à urbaniser AU les secteurs à caractère naturel de la commune, peu ou pas équipés, ouverts à l'urbanisation ou destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longue échéance. Les zones à urbaniser, réparties en fonction de la présence et des capacités des équipements (voirie et réseaux) à la périphérie de la zone, sont identifiées sur les documents graphiques par les sigles AU, AUx, AUz ou 1 AU, 1 AUXb, 2 AUz.

En zone AU / AUx, les secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

En zone 1AU / 1AUXb / 2 AUz, les secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

N.B. : le petit patrimoine local a fait l'objet d'un relevé précis et est protégé au titre du L123-1-5 7°. Un document annexé au PLU répertorie l'ensemble de ces éléments qui en outre sont repérés sur le plan de zonage.

1.1 - La zone UA

La zone UA correspond à la partie centrale du bourg. Actuellement, cette zone regroupe quelques petits commerces et services à la personne, ainsi que les fonctions administratives et les services publics. Le centre assure aussi une fonction résidentielle, à travers son tissu d'habitat relativement dense, en continu ou semi - continu. Cette zone a donc vocation à accueillir les habitations mais aussi les commerces et services et les activités et équipements peu nuisant.

Les constructions sont denses et souvent implantées en ordre continu le long des voies et emprises publiques.

Afin de se donner les moyens de diversifier son offre en logements, la commune impose la réalisation de logements locatifs conventionnés ou en accession sociale à la propriété, sur la zone UA au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme.

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée (confère plan de zonage). L'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette altitude avec un minimum de 4,20m NGF.

Dans cette zone la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Ainsi, afin de respecter la densité bâtie présente, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

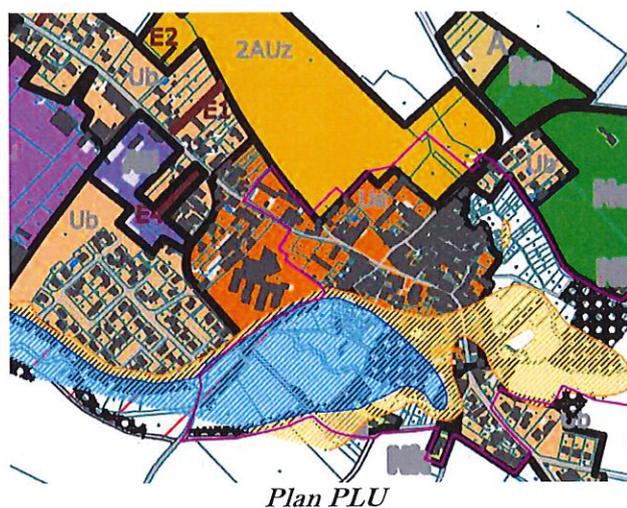
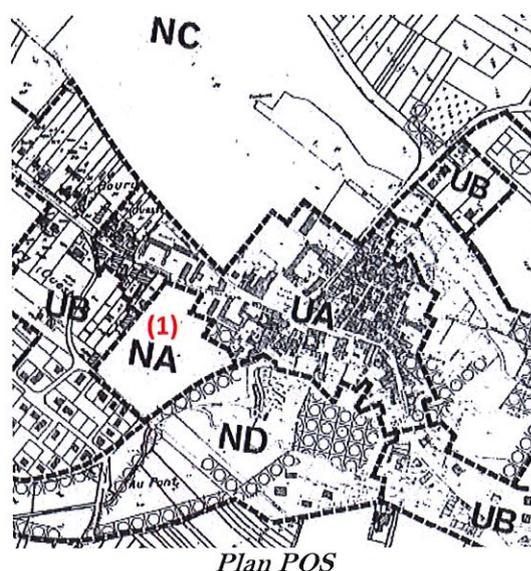
Extrait du règlement

« Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois, pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions en ordre continu, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante sur le terrain ou la parcelle voisine. (...) Dans tous les cas, en cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité du tissu bâti sur l'alignement sera assurée par la réalisation de la clôture sur la voie, simultanément à la construction. (...) Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie. »

Afin de permettre une certaine densification de la zone, notamment en comblement de dents creuses, le COS et l'emprise au sol ne sont pas limitées.

Evolution du zonage UA par rapport au POS

Le zonage de la zone UA correspond approximativement au zonage de l'ancienne zone UA du POS. La principale adaptation concerne l'intégration d'une zone NA aujourd'hui réalisée (maison de retraite (1)).



Dispositions réglementaires zone UA

Objectifs	Dispositions réglementaires
Permettre la mixité des fonctions urbaines dans le centre ancien tout en le préservant.	Les articles 1 et 2 autorisent les activités à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux et services.
Permettre la construction neuve ou les extensions en conservant la morphologie urbaine propre au centre ancien.	L'article 6 impose l'alignement des constructions par rapport à la voie. « Toutefois, pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions en ordre continu, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante sur le terrain ou la parcelle voisine. Dans tous les cas, en cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité du tissu bâti sur l'alignement sera assurée par la réalisation de la clôture sur la voie, simultanément à la construction. »

	<p>Afin de respecter la morphologie urbaine du bourg, l'article 7 précise que « Dans une bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions nouvelles doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une limite latérale à l'autre, • sur l'une au moins des deux limites observant une marge de reculement d'au moins 4m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail, ou 3m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.» <p>L'article 10 limite la hauteur des constructions à R+1+C. L'article 14 ne prévoit pas de COS sur la zone UA conformément au tissu urbain existant qui se caractérise par une forte densité.</p>
<i>Préserver et renforcer la qualité de composition du centre ancien</i>	L'article 11 oblige les constructeurs à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et à améliorer la qualité de l'existant à l'occasion des aménagements et réhabilitations.
<i>Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.</i>	<p>L'article 1 interdit les activités inadaptées. (« Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole ou forestier... »)</p> <p>L'article 4 oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau public d'assainissement et en indique les modalités.</p> <p>L'article 7 prévoit qu'à défaut d'implantation sur la limite latérale, la marge d'isolement sera d'au moins 4 mètres pour les façades percées de baies de manière à préserver l'éclairage des pièces.</p>
<i>Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement</i>	<p>L'article 3 prévoit que les accès et les voies à créer soient adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi-tour.</p> <p>L'article 12 exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction. Par ailleurs, pour toute construction nouvelle à destination d'activité, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage.</p>
<i>Préserver la qualité architecturale</i>	<p>L'article 10 maintient la hauteur à R+1+C pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage.</p> <p>L'article 11 oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et afin de préserver la typologie du bâti.</p>

1.2 - Les zones UB

Les zones UB correspondent à un tissu discontinu autour du centre bourg. Les constructions de faible hauteur, sont disposées spontanément le long des principales voies d'accès au centre ville ou organisées sous forme de lotissements.

Ces zones concernent également les hameaux isolés de la commune, dont les formes urbaines traditionnelles sont à préserver.

Afin de se donner les moyens de diversifier son offre en logements, la commune impose la réalisation de logements locatifs conventionnés ou en accession sociale à la propriété, sur la zone UB au titre de l'article L123-1 16° du Code de l'Urbanisme.

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée (confère plan de zonage). L'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette altitude avec un minimum de 4,20m NGF.

Les zones UB, à caractère essentiellement résidentiel, comprennent les hameaux traditionnels et leurs extensions au sein desquels sont venues s'implanter plus récemment des constructions de type pavillonnaire ; le tissu bâti est moins dense qu'en UA.

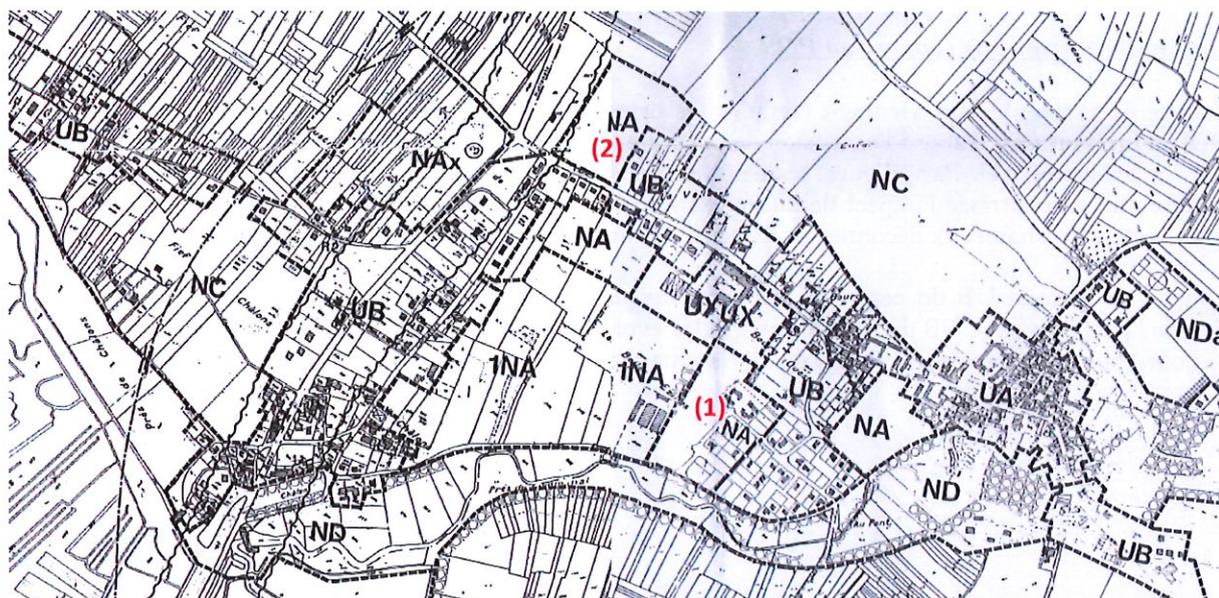
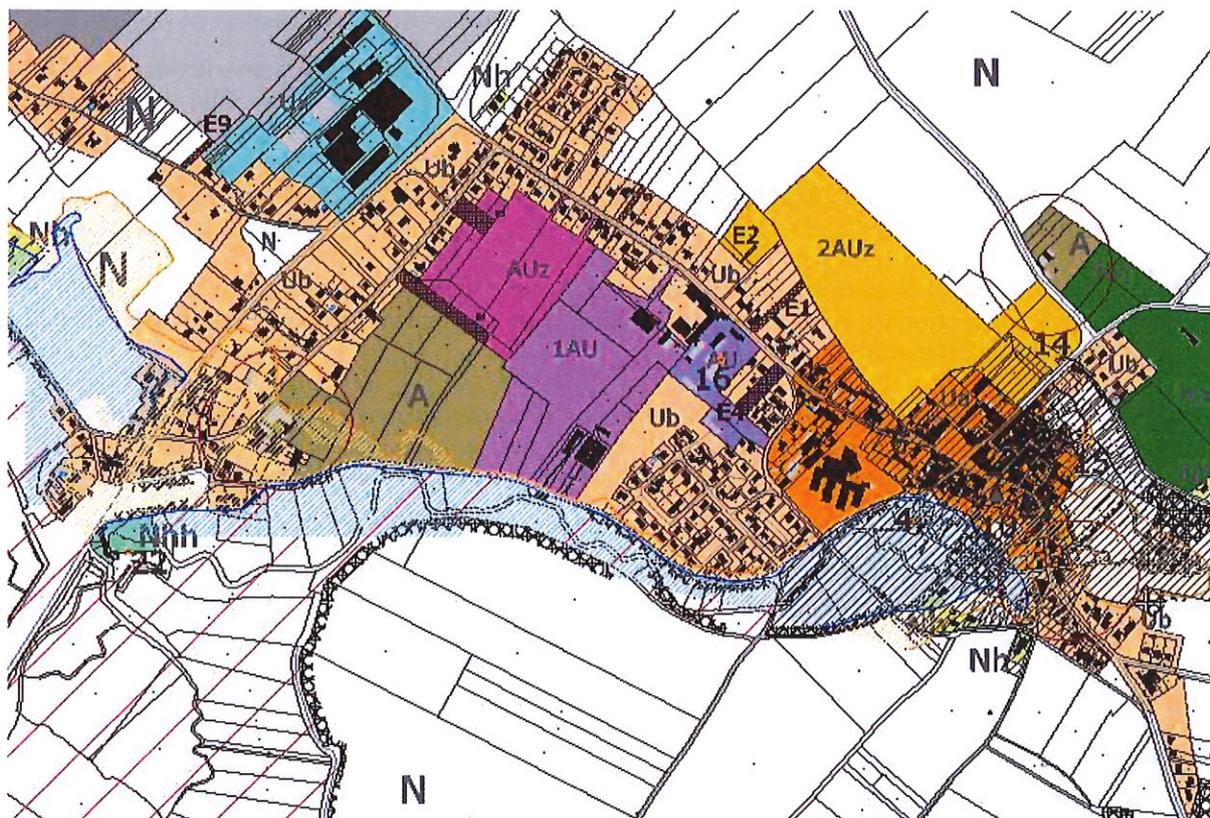
Concernant la forme urbaine proposée dans le règlement, les prescriptions en zone UB sont en faveur d'une densité et d'un caractère urbain moins marqué qu'en UA. Les possibilités d'occupation de la parcelle sont plus importantes en UA qu'en UB :

- en UA, l'emprise au sol peut atteindre jusqu'à 60% de l'unité foncière, il n'est pas fixé de COS ;
- en UB, l'emprise au sol et les COS ne sont pas limitées.

Evolution du zonage par rapport au POS

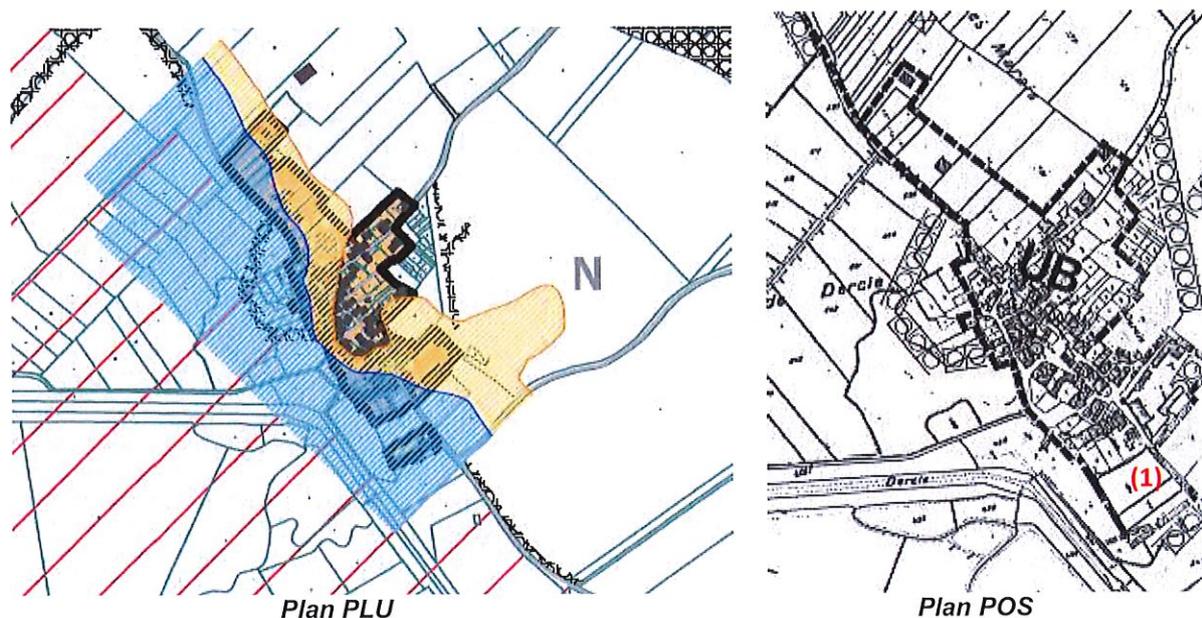
Le zonage et son règlement viennent traduire les orientations générales d'aménagement annoncées au PADD, en limitant tout d'abord l'extension de ces secteurs, afin de recentrer le développement sur la zone UA et sur les zones AU. Par ailleurs, les dents creuses présentes en UB conservent des possibilités de construire afin de maîtriser l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels environnants, dans les secteurs de hameaux déconnectés du centre bourg. Ces secteurs ne sont cependant pas étendus.

Le zonage de la zone UB du centre bourg (confère plans à suivre) correspond approximativement au zonage de l'ancienne zone UB du POS et intègre les évolutions réalisées (intégration en UB de deux zones NA aujourd'hui urbanisées accueillant deux lotissements (1) et (2)).

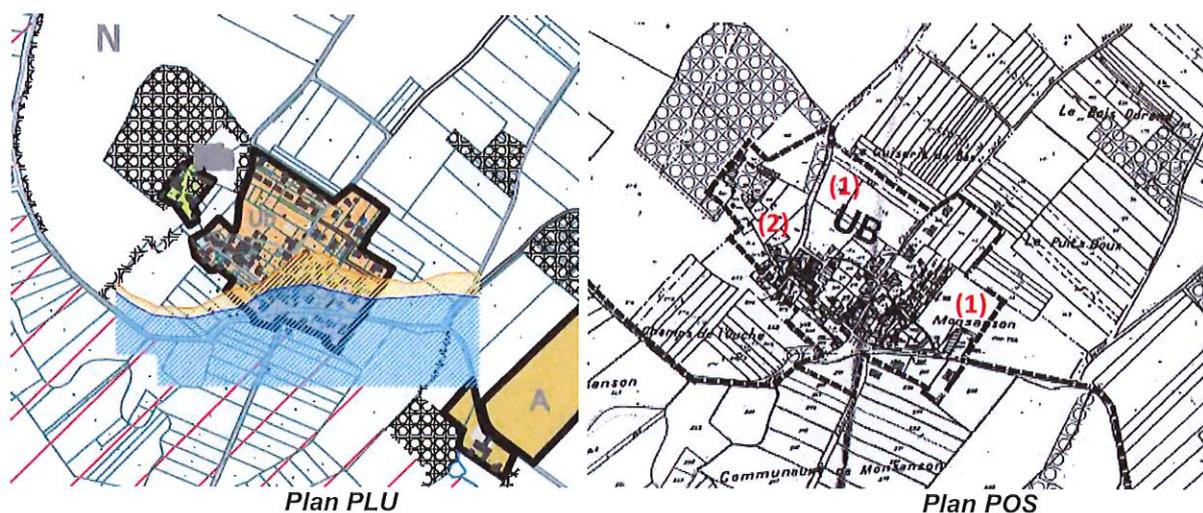




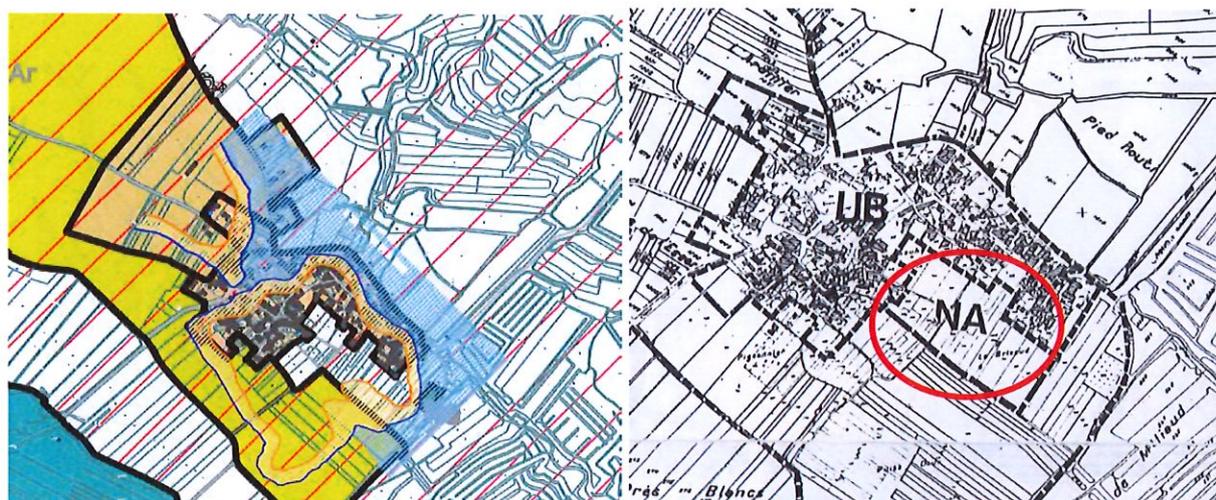
La zone UB, située à l'Ouest de la partie centrale du bourg (hameau de Saint-Martin) reprend quasiment intégralement la zone UB du POS. Le zonage du PLU prend en compte les constructions existantes et supprime deux secteurs initialement classés en UB au POS ((1) et (2) ci-dessus) afin de tenir compte de la qualité du site.



La zone UB au lieu-dit « Dercie » correspond approximativement à la zone UB du POS. Le zonage du PLU intègre les constructions réalisées afin de prendre en compte l'existant et diminue la zone initiale au Sud en reclassant des terrains non construits en zone N (1).



La zone UB au lieu-dit « Monsanson » correspond à la reprise de la zone UB du POS. Le zonage du PLU intègre les constructions réalisées afin de prendre en compte l'existant (1). Un secteur est reclassé en zone N, avec habitations en Nh afin de préserver le site (2).



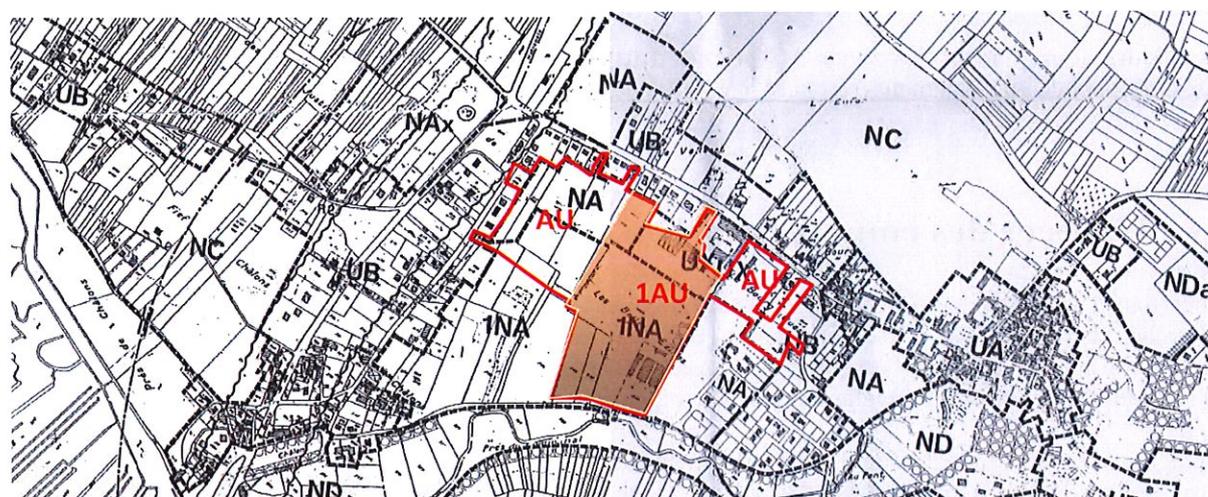
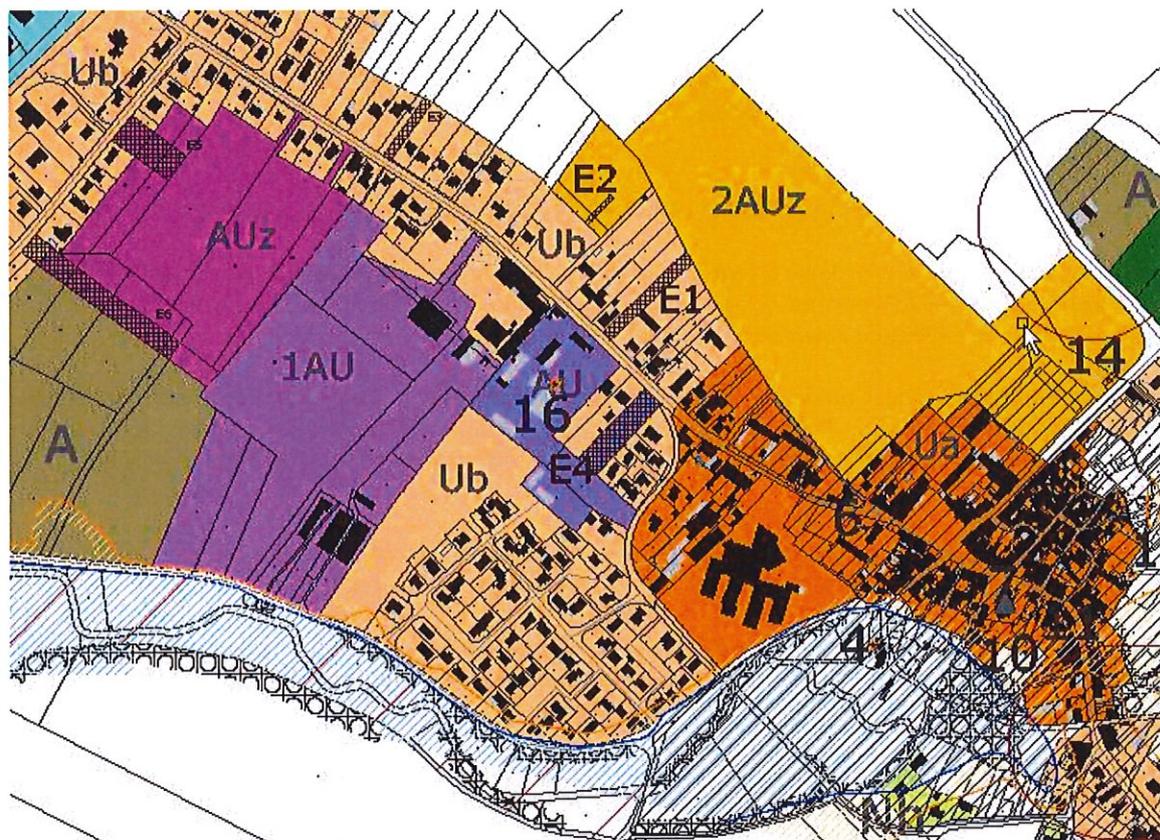
Sur le hameau de la Souhe, les limites de la zone UB restent inchangées. A noter : la zone NA est supprimée et reclassée en Nr afin de tenir compte de l'aspect remarquable du site.

1.3 - Les zones AU

Conformément au PADD, les deux zones AU, destinée à l'habitat, sont situées à proximité de la zone urbaine centrale et des différents services et équipement existants. Elles sont desservies par les réseaux.

La modification simplifiée n° 2 du PLU a introduit la création d'un sous-secteur AUz correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain, à vocation principale d'habitat, dont le dossier de création a été approuvé par le Conseil municipal du 12 février 2019. Le règlement graphique et écrit a été adapté à l'occasion de cette modification afin d'y introduire les règles d'urbanisme propres à l'opération, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur. En outre, le règlement du secteur AUz est complété par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC de Champlain.

Secteur « Belles Ezines Ouest » et secteur « Belles Ezines Est »



La servitude de logements locatifs (Article L123-1 16°)

Au titre de l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme, la commune de Le Gua peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone « Belles Ezines », secteurs Est et Ouest, classée en zone AU, est soumise à cet article. La mise en œuvre l'article L.123-1 16° peut s'effectuer soit par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Extrait du règlement :

« Sur le secteur soumis à la servitude de logement social au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme, le programme de logements se répartit de la manière suivante :

- 15% des logements produits seront destinés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, dont :
 - 80% en PLUS
 - 20% en PLAI
- 35% des logements produits seront destinés à de l'accession sociale à la propriété. »

Le règlement des zones AU s'attache à reproduire le tissu des zones UB en termes de densité. De fait, les ordres semi-continus ou discontinus y sont admis, avec une limite de 50% d'emprise au sol. Il n'est cependant pas fixé de COS pour favoriser la densité.

De même, ces deux zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (détaillées dans les chapitres précédents), documents opposables au tiers, assurant une cohérence du fonctionnement à l'échelle du site, et une intégration de l'opération à l'échelle de la commune.

Dans ces secteurs de projet, une attention toute particulière a été portée sur la qualité des voies à créer, notamment les voies de circulation douce et les couloirs végétaux et espaces plantés.

Dans tous les cas, les orientations d'aménagement proposent des principes de maillage viaire favorisant « la traversée », la continuité, et la connectivité au sein du réseau communal. Les zones AU et 1AU ne doivent en aucun cas devenir des enclaves urbaines et sociales.

Le schéma précédent (POS avec report des limites de zones AU et 1AU au niveau du secteur des Belles Ezines) permet de constater que l'intégralité des zones AU et 1AU était constructibles au POS = > classement en NA, 1NA, UX et UB. Le PLU ne fait que conforter ces classements en adaptant le zonage aux enjeux actuels. Une partie du secteur, initialement classé 1NA, est reclassée en zone agricole.

Par ailleurs, le règlement des zones AU permet d'atteindre les objectifs de construction définis dans le PLH (soit plus de 100 logements) confère le détail partie 2 paragraphe 2.1.3.b)

1.4 - L'aspect des constructions en zones urbaines (UA-UB-AU)

Concernant l'aspect des constructions, le parti retenu est celui d'un respect du caractère existant, et d'une recherche d'harmonie. L'état des lieux du diagnostic a révélé une certaine homogénéité des constructions et le PLU s'attache à aller à l'essentiel au sein de cet article 11 du règlement, en prescrivant une bonne intégration des opérations nouvelles dans le site et le milieu naturel.

D'une manière générale, lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre, l'aspect originel devra être conservé dans la mesure du possible. Pour les agrandissements et constructions neuves, celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Deux paragraphes favorisent l'emploi des énergies renouvelables :

- « En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. »

Extrait article UX 11 :

« Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue des voies (RD, voies privées de la zone) par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible. »

Afin d'assurer une image qualitative de la zone, l'article 13 est particulièrement développé.

Extrait article UX 13 :

Les arbres existants doivent être conservés sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé. Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige par 80 m² d'espaces libres.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige, pour 4 places de stationnement.

Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique, notamment sur les RD131 et RD 733, doivent être plantées d'arbres formant écran. »

1.6 - Les zones ~~AUXa~~, AUXb et 1AUXb

et 1AUXa * . cf annexe 1
modification
simplifiée n° 1

Le secteur « Les Justices », zone sise le long de la RD 733 et RD 131, est destiné à l'implantation d'activités artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières et industrielles.

Cette zone se compose de la zone AUXa à vocation exclusivement commerciale à l'intersection des RD733 et RD 131, de la zone AUXb à vocation exclusivement artisanale et industrielle, sise le long de la RD 131. Cette dernière comporte 2 tranches AUxb et 1AUXb (deuxième tranche d'urbanisation).

Le règlement reprend les orientations particulières d'aménagement qui assurent un cadre qualitatif pour l'urbanisation, en assurant le respect des contraintes essentielles. Il est à noter que cette zone a fait l'objet d'une **Approche Environnementale de l'Urbanisme** (AEU, ZAC Les Justices, Mars 2009, Communauté de communes du Bassin de Marennes, Eric FRAIRE –Groupe Etude –IDTP). Les orientations d'aménagement du PLU découlent directement de la prise en compte de cette étude.

Dans cette zone, l'emprise au sol est limitée à 60%, avec un COS de 0,6. Dans tout les cas, afin de respecter une certaine harmonie par rapport à l'existant, les hauteurs seront limitées à 10m au faitage.

Dans les deux secteurs, seules les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des activités sont admises. Ces habitations ne seront autorisées que dans la mesure où elles seront intégrées dans le volume du bâtiment à usage artisanal ou industriel, ceci afin d'éviter des abus quant à l'occupation de la zone, sa fonction première étant l'activité et non l'habitation.

Le règlement de la zone d'activités a surtout traduit une recherche d'insertion qualitative des opérations. De fait, les espaces de stockage sont règlementés de façon à s'insérer parfaitement dans le paysage, afin notamment d'éviter les aires « sauvages ».

Afin d'éviter l'impact sur les milieux naturels d'une absence de traitement des fonds de parcelles trop souvent laissés à l'abandon, une orientation particulière d'aménagement sur ce secteur donne un certain nombre de prescriptions. Ainsi, des lisières boisées jouent le rôle d'espace tampon avec les zones urbaines limitrophes. Les orientations d'aménagement prévoient également la réalisation de noues plantées.

L'article 3 précise que les principes d'accès et de desserte devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

Les éléments tels que les toitures, les ouvertures et les matériaux doivent reprendre les caractéristiques classiques du milieu urbain présent.

Afin de rester dans une approche harmonieuse, les hauteurs des constructions sont limitées à R+1+C sur l'ensemble des zones urbaines. La hauteur des annexes est limitée à 3.5 m.

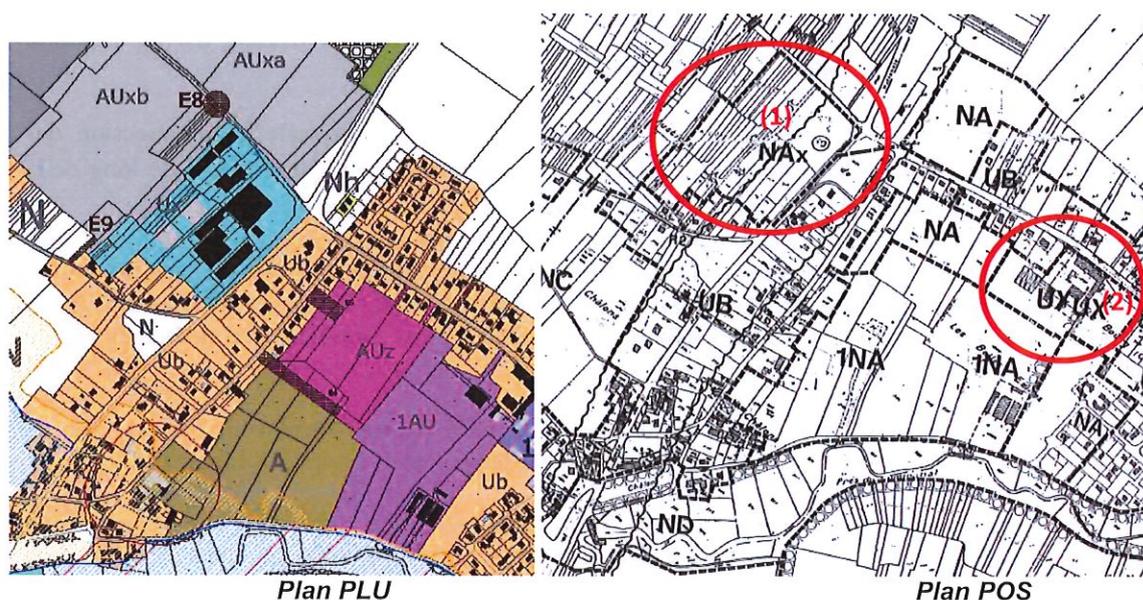
1.5 - La réglementation de la zone d'activité (UX)

* cf annexe 1
modification
simplifiée du PLU
n° 1

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités artisanales, de services, tertiaires, commerciales et industrielles, zone sise le long de la RD 733 et RD 131. Elle comprend la zone aménagée du « Fief des Justices » à l'angle de la RD 733 et de la RD 131.

Une partie de cette zone est déjà urbanisée, et comprend également des espaces vierges.

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60% au sol. Par ailleurs, les zones délimitées, qui étaient auparavant classée NAX au POS (1), correspondent à la prise en compte d'activités existantes. Le règlement permet leur évolution et un léger développement de la zone. La zone UX au POS, située en centre bourg est déclassée et reclassée en zones UB et 1AU (2). Il existe aujourd'hui une scierie sur cet emplacement, l'objectif est de faire « muter » à terme cet espace, en centre bourg et proche des équipements et de favoriser l'habitat à cet endroit.



Dans tout les cas, afin de respecter une certaine harmonie par rapport à l'existant, les hauteurs seront limitées à 8m au faîtage.

Dans cette zone, seules les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des activités sont admises, et limitées dans leur développement. Ces habitations ne seront autorisées que dans la mesure où elles seront intégrées dans le volume du bâtiment à usage artisanal ou industriel, ceci afin d'éviter des abus quant à l'occupation de la zone, sa fonction première étant l'activité et non l'habitation.

Le règlement de la zone d'activités a surtout traduit une recherche d'insertion qualitative des opérations. De fait, les espaces de stockage sont réglementés de façon à s'insérer dans le paysage.

Afin d'assurer un développement plus cohérent, une zone « non aedificandi » est à respecter pour l'implantation des constructions :

- 35 mètres de l'axe de la route départementale 131, pour les secteurs AUXa et AUXb / 1AUXb,
- 35 mètres le long de la RD 733 pour les constructions situées dans la zone AUXa,

L'article 11 recommande pour toutes les constructions l'utilisation des énergies renouvelables et le recours à des matériaux innovant :

- o « En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- o Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, du BBC (bâtiment basse consommation) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est souhaité. »

1.7 - Les zones 1AU, 1AUXb et 2AUz

* cf annexes 1
modification simplifiée
du PLU n°1

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ces zones ne sont pas règlementées et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision simplifiée du présent document.

Elles constituent actuellement des réserves foncières ou des espaces de projet à moyen ou long terme, en cohérence avec la stratégie de développement durable et d'aménagement adoptée par la commune.

Ce phasage de l'ouverture à l'urbanisation, court/moyen terme (AU) et long terme (1AU et 2AU) permet aussi à la commune de maîtriser sa croissance urbaine et démographique, afin notamment d'adapter ses équipements en fonction des besoins nouveaux. A ce titre, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Belles Ezines, dont la superficie foncière est importante, a été divisée en deux temps afin de pouvoir garantir une augmentation progressive et mesurée des habitants et une adaptation des équipements publics.

Une zone 1AU, secteur central Belles Ezines, permettra à terme le développement de l'urbanisation (habitat).

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics). Les terrains correspondants ne pourront être urbanisés qu'après révision simplifiée du PLU.

Afin de garantir au mieux le phasage du développement urbain, il est également nécessaire que 70% des superficies de la zone AU soient bâties pour que la zone 1AU devienne constructible.

La zone à vocation exclusivement artisanale et industrielle, sise le long de la RD 131 comporte 2 tranches AUXb et 1AUXb (deuxième tranche d'urbanisation).

La zone à urbaniser 2AUz est un secteur à caractère naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme. Elle concerne le secteur dit de « l'Enfer ». L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone sous la procédure de Zone d'Aménagement Concerté et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Les terrains correspondants ne pourront être urbanisés qu'après révision simplifiée du PLU.

Il est également nécessaire que 70% des superficies de la zone 1AU soient bâties pour que la zone 1AU devienne constructible.

Le règlement de la ZAC fera office de règlement d'urbanisme pour la zone.

Il est à noter que la délimitation des zones 1AU et 2AU découle de la prise en compte de différents critères et notamment de la proximité des équipements et services publics.