



Commune de LE GUA

Révision du Plan Local d'Urbanisme



>> Réunion Publique

> La démarche de révision du PLU et les orientations de projet

28 novembre 2019



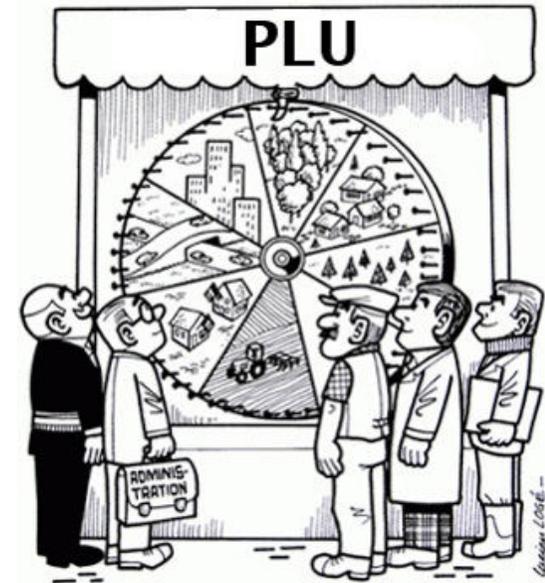
1. La démarche du PLU et ses enjeux généraux

- **Le PLU est un document de planification et opérationnel**
 - Il analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire
 - Il définit des objectifs d'aménagement, de développement, d'environnement, pour 10 à 15 ans environ
 - Il fixe les règles d'utilisation du sol qui s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction

- **Le PLU doit assurer la cohérence des politiques menées sur la commune**

habitat, économie, équipements, infrastructures, transports, eau et assainissement, milieux naturels, patrimoines

- **Le PLU traduit un projet collectif**
 - Il se construit en association et concertation : CdC Bassin de Marennes, Pays Marennes Oléron, DDTM Charente-Maritime, habitants ...
 - Il ne peut être la somme de projets ou de souhaits individuels





Rapport de
Présentation

Présente et
explique les
choix

PADD

Exprime les
orientations
générales

Documents
Graphiques

Règlement

OAP

Traduisent
le projet et
prescrivent

Annexes

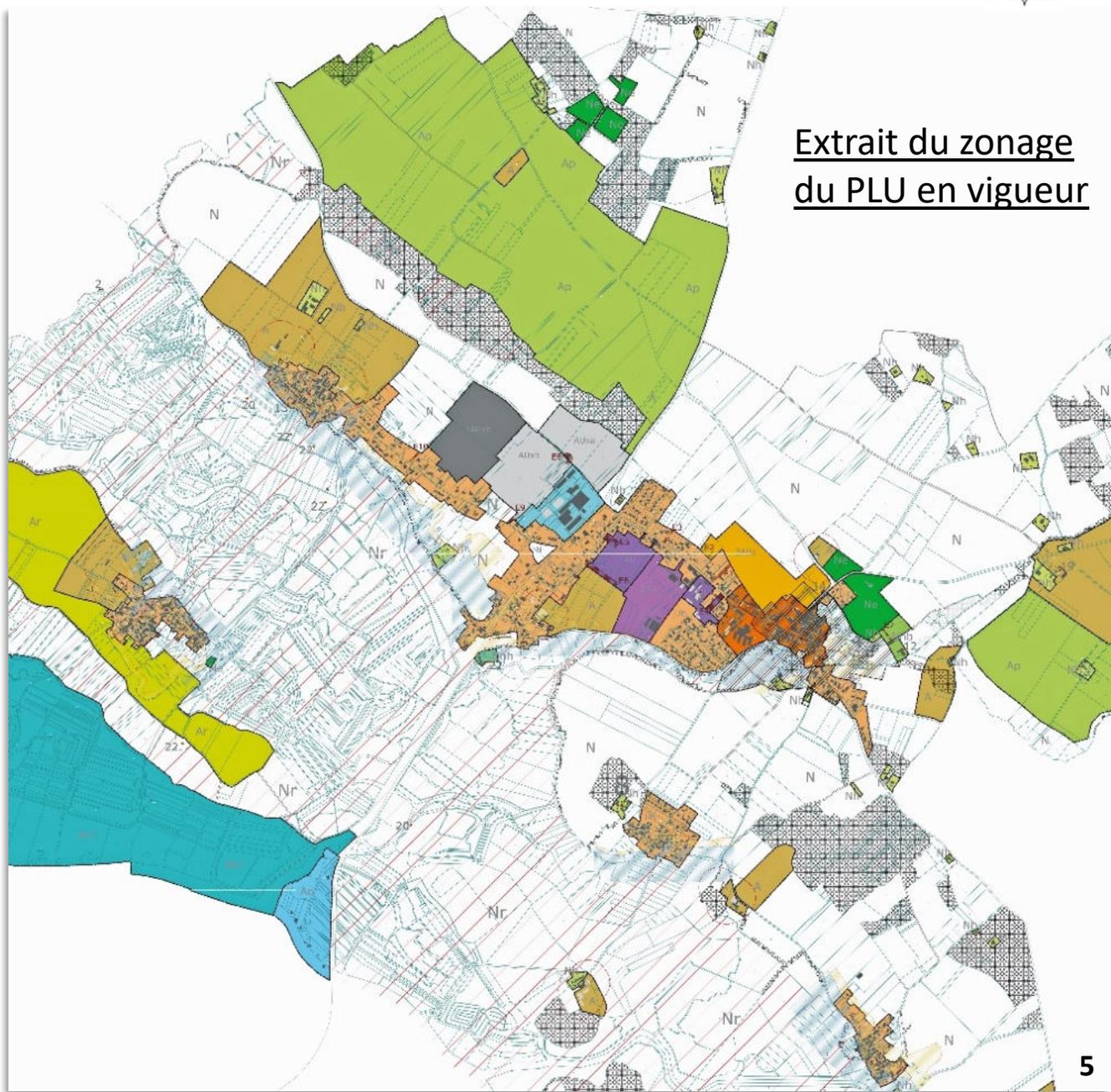
Informent et
complètent
les règles

PADD : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

OAP : *Orientations d'aménagement et de Programmation*

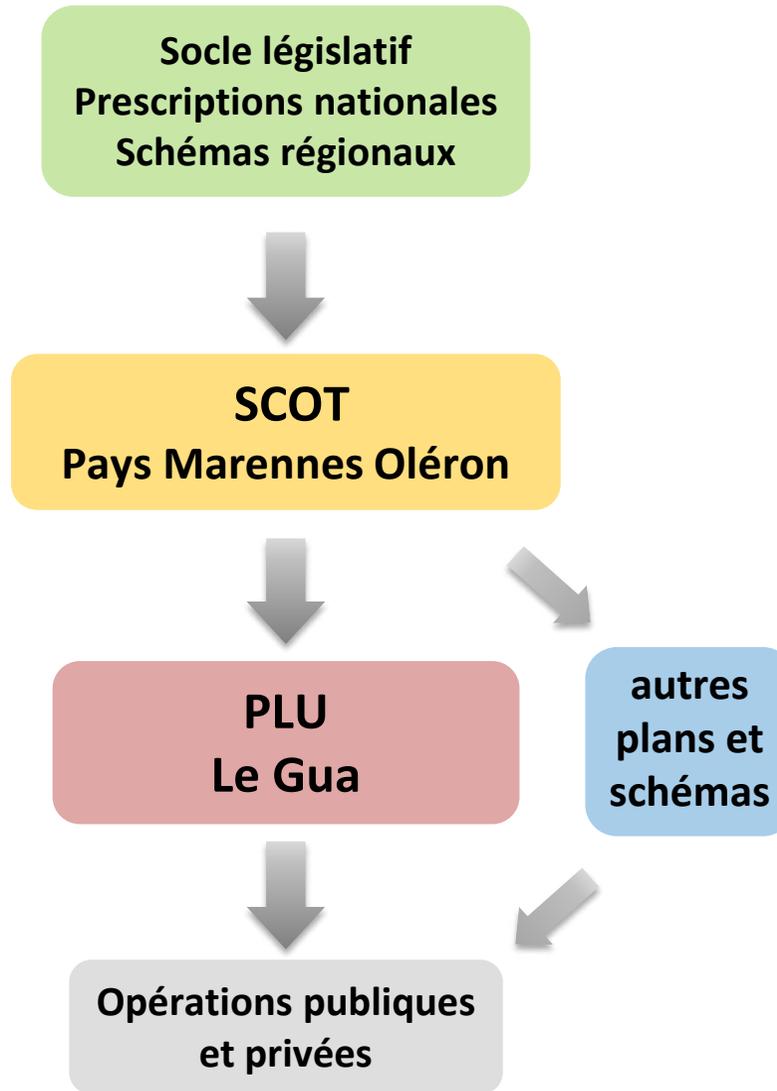
➤ La révision du PLU conduit à questionner les choix et les contenus du document en vigueur :

- Pour prendre en compte les évolutions du cadre législatif et les nouvelles règles qui s'imposent au PLU
- Pour prendre en compte les besoins nouveaux ou prévisibles sur le territoire

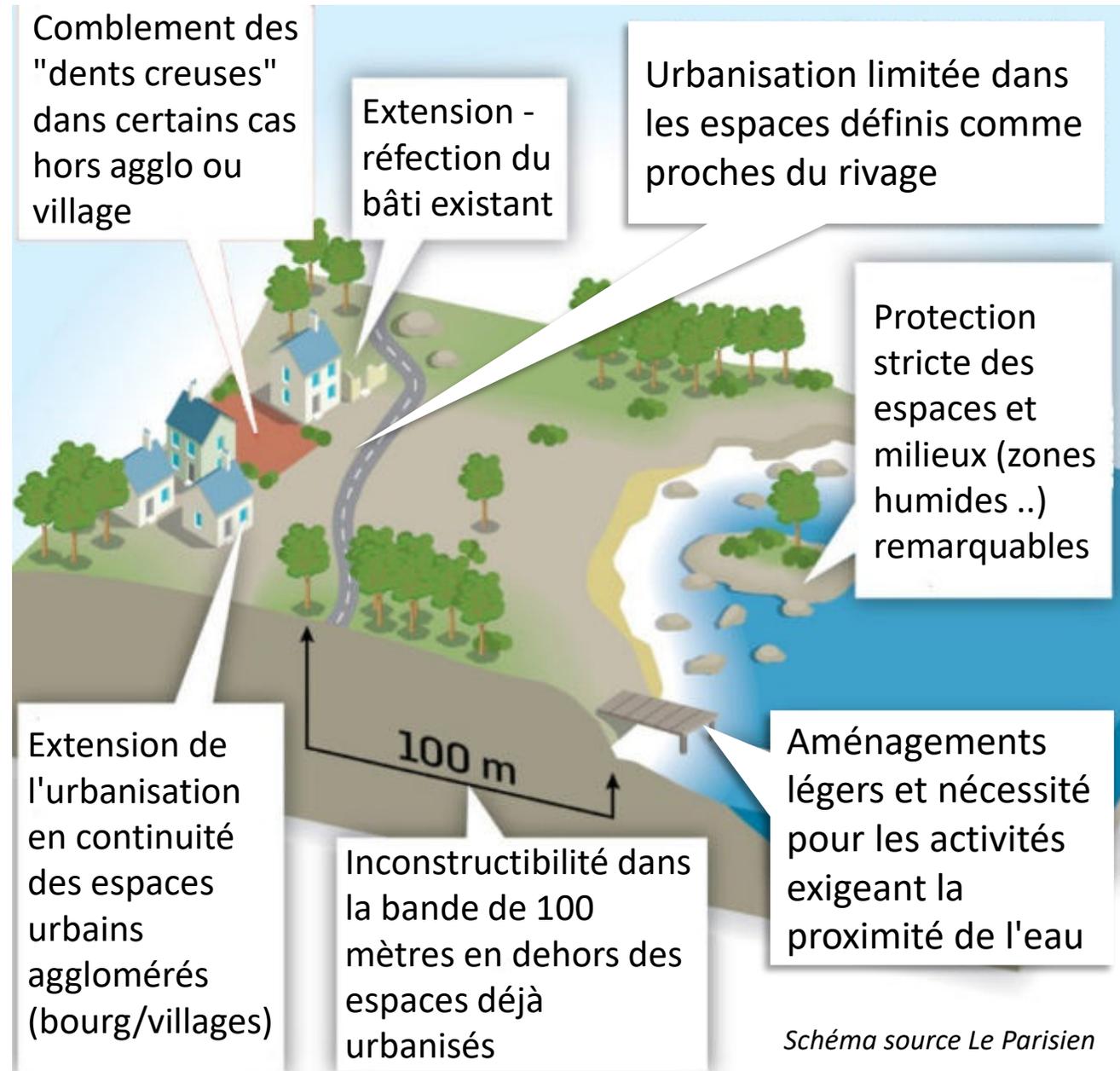




- La hiérarchie des normes en matière d'urbanisme

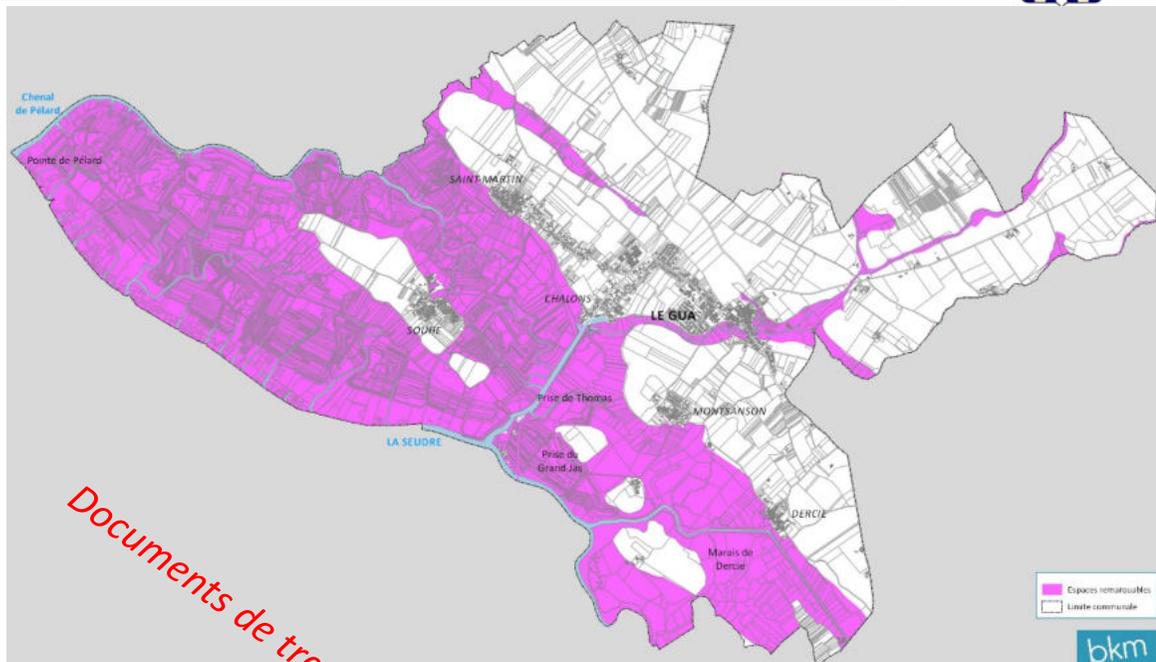


- La Loi Littoral fixe des principes de protection d'espaces et d'encadrement de l'urbanisation ... qui doivent être appliqués de manière précise sur le territoire communal



➤ **Les espaces remarquables, qui intègrent la bande des 100 mètres :**

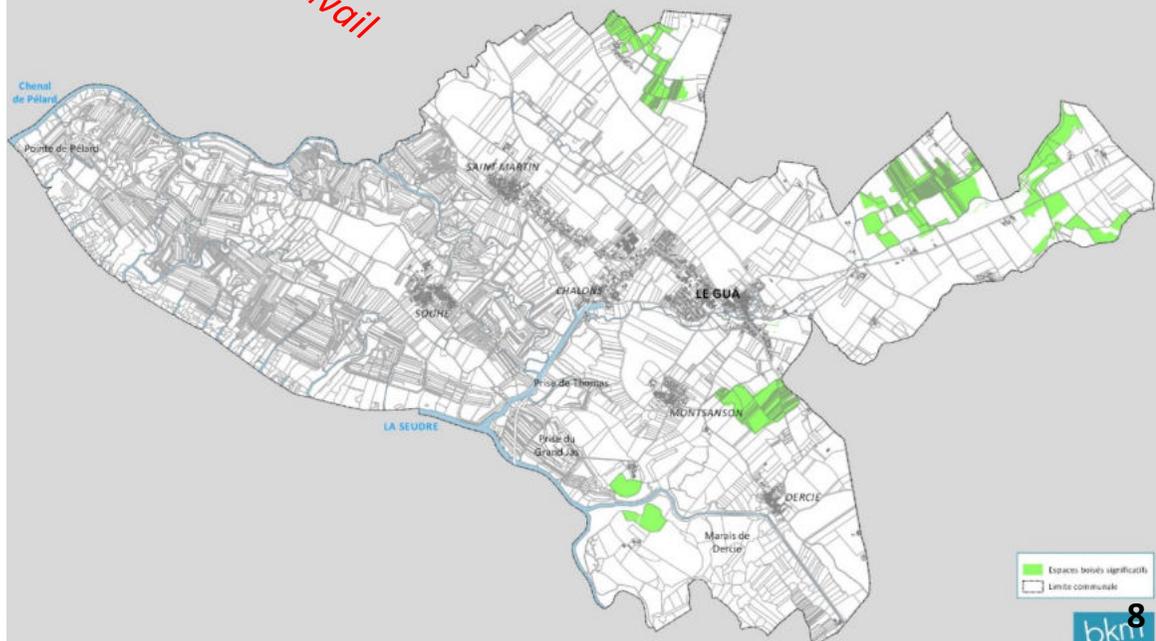
- les marais, compris dans les périmètres de sites Natura 2000
- les zones humides qui prolongent les marais et entourent les cours d'eau



Documents de travail

➤ **Les espaces boisés significatifs :**

- les boisements humides dans les espaces remarquables et le long des cours d'eau principaux (Mérard, Monard, Gorce),
- les boisements étendus sur le plateau agricole



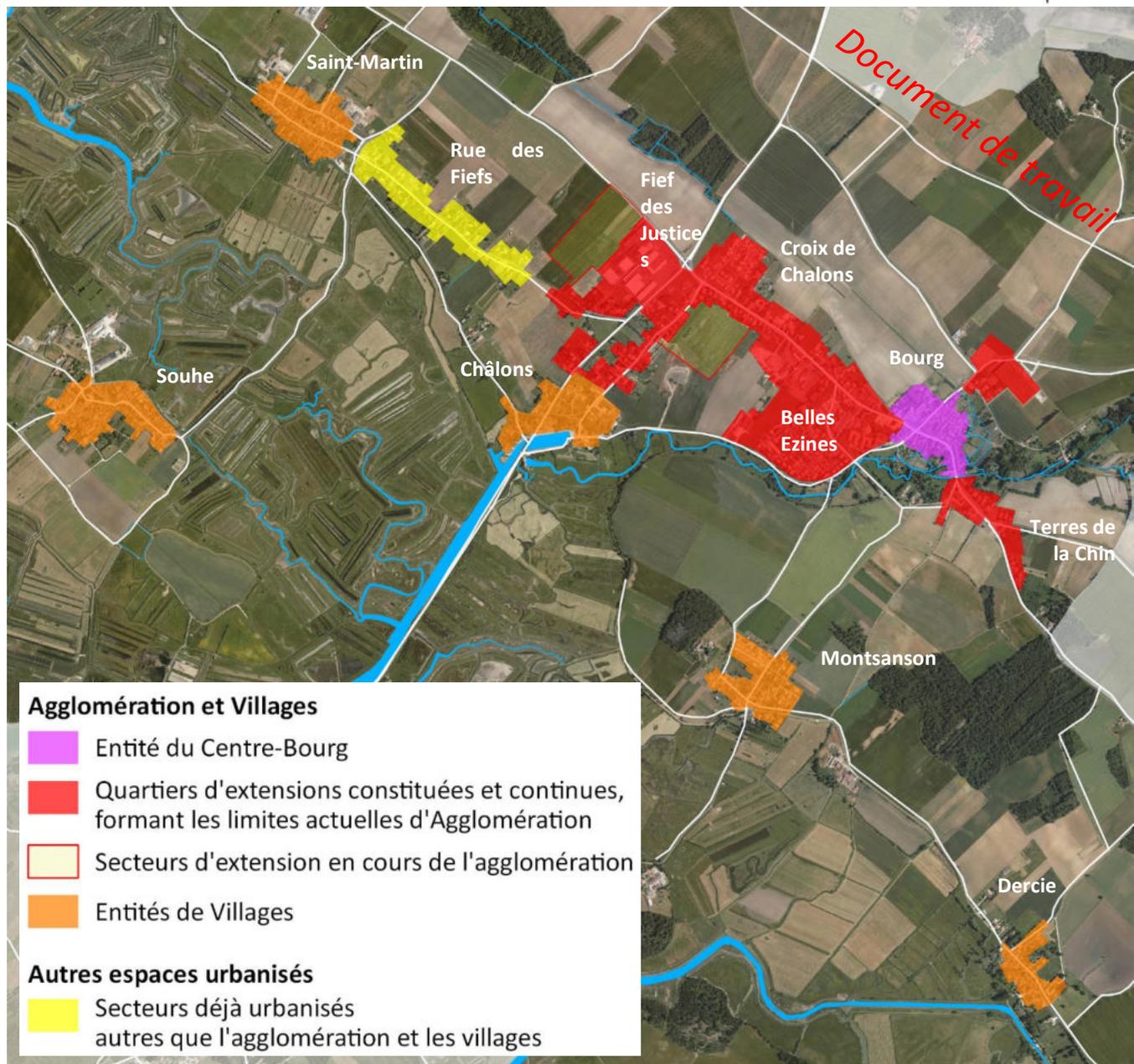
➤ Des secteurs urbains qui peuvent être densifiés et étendus (sous réserve d'autres règles ou contraintes) :

- l'agglomération du bourg, de Terres de la Chin, à Fief des Justices
- les villages de Souhe, Saint-Martin, Châlons, Montsanson et Dercie

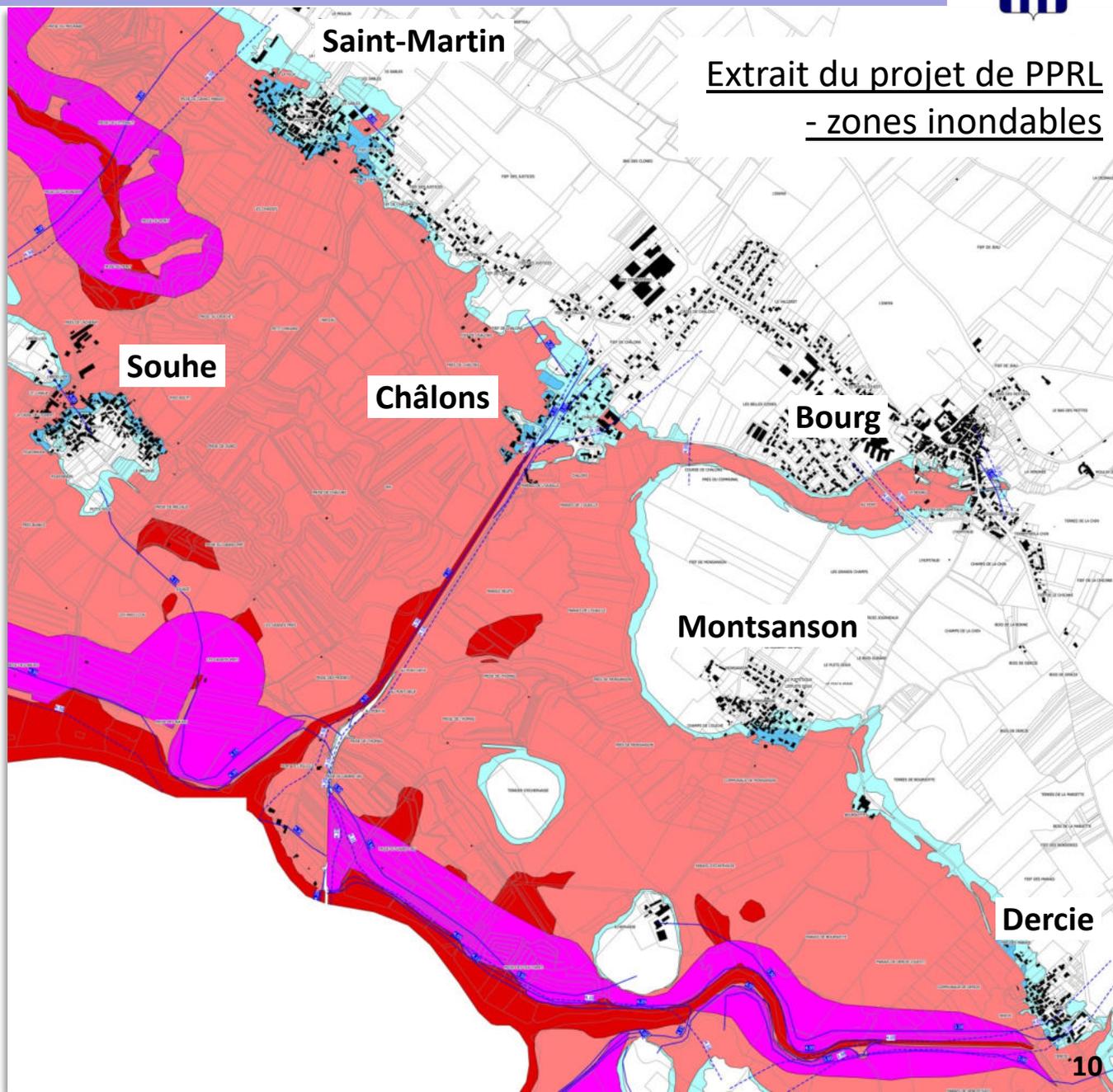
➤ Un secteur urbain qui peut seulement être densifié :

- le secteur d'habitat le long de la rue des Fiefs

➤ Sur les autres secteurs, seule l'extension du bâti existant peut être autorisée

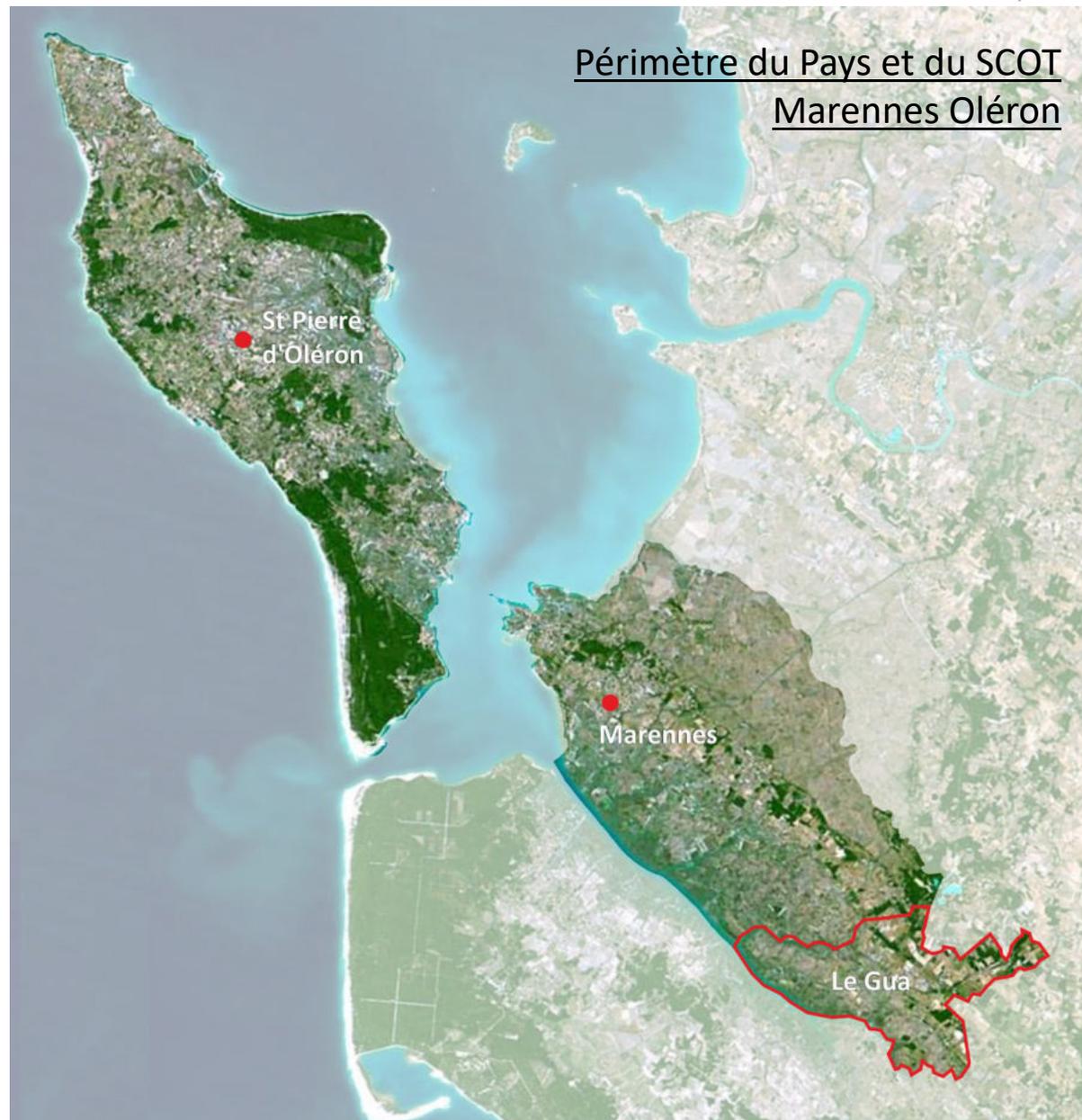


Extrait du projet de PPRL
- zones inondables

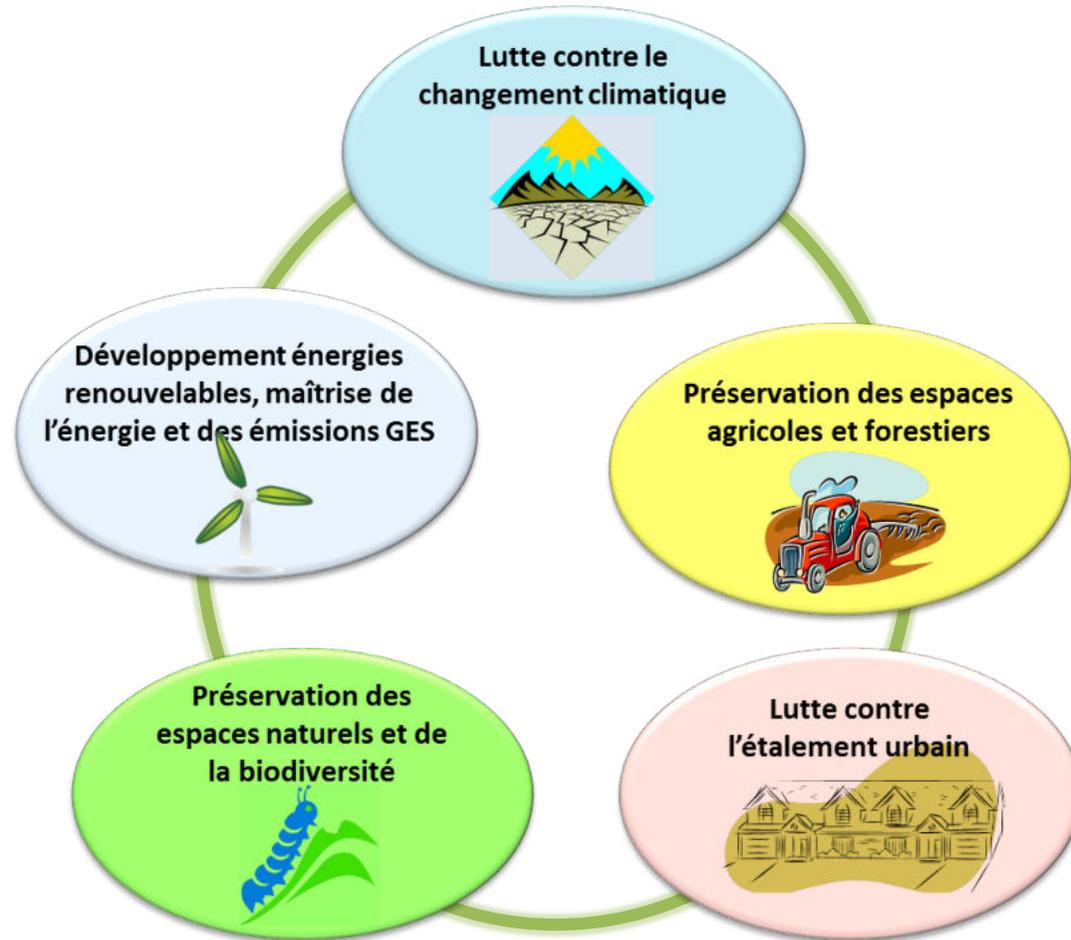


- Le Gua est concerné par plusieurs types de risques naturels : submersion marine, remontées de nappes, mouvements d'argiles ...
- Les risques d'inondation par la Seudre impactent des secteurs habités/bâti sur l'ensemble des villages (notamment Châlons, Souhe), ainsi que les marges sud du bourg
- Le PLU prend en compte les zonages du projet de Plan de Prévention des Risques "Littoral"

- **Le SCOT du Pays Marennes Oléron est en cours de révision**
- **Il détermine les grands axes des politiques d'environnement, d'urbanisme, économique**
- **Il fixe des objectifs à atteindre et des limites quantitatives à ne pas dépasser (consommation d'espaces ..)**
- **Le PLU doit être compatible avec le SCOT**



Les grands enjeux actuels des politiques d'aménagement :

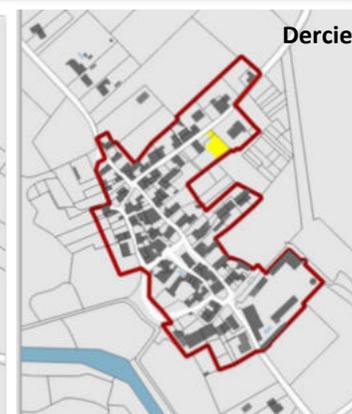
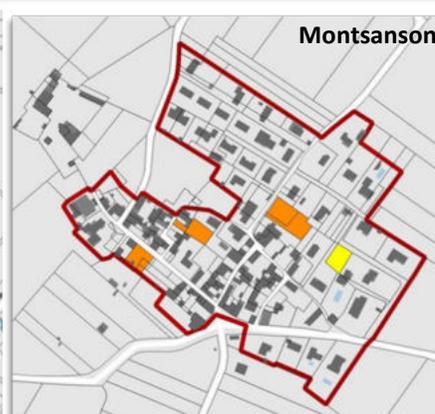
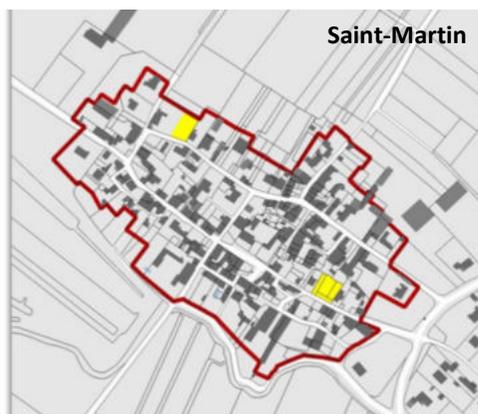
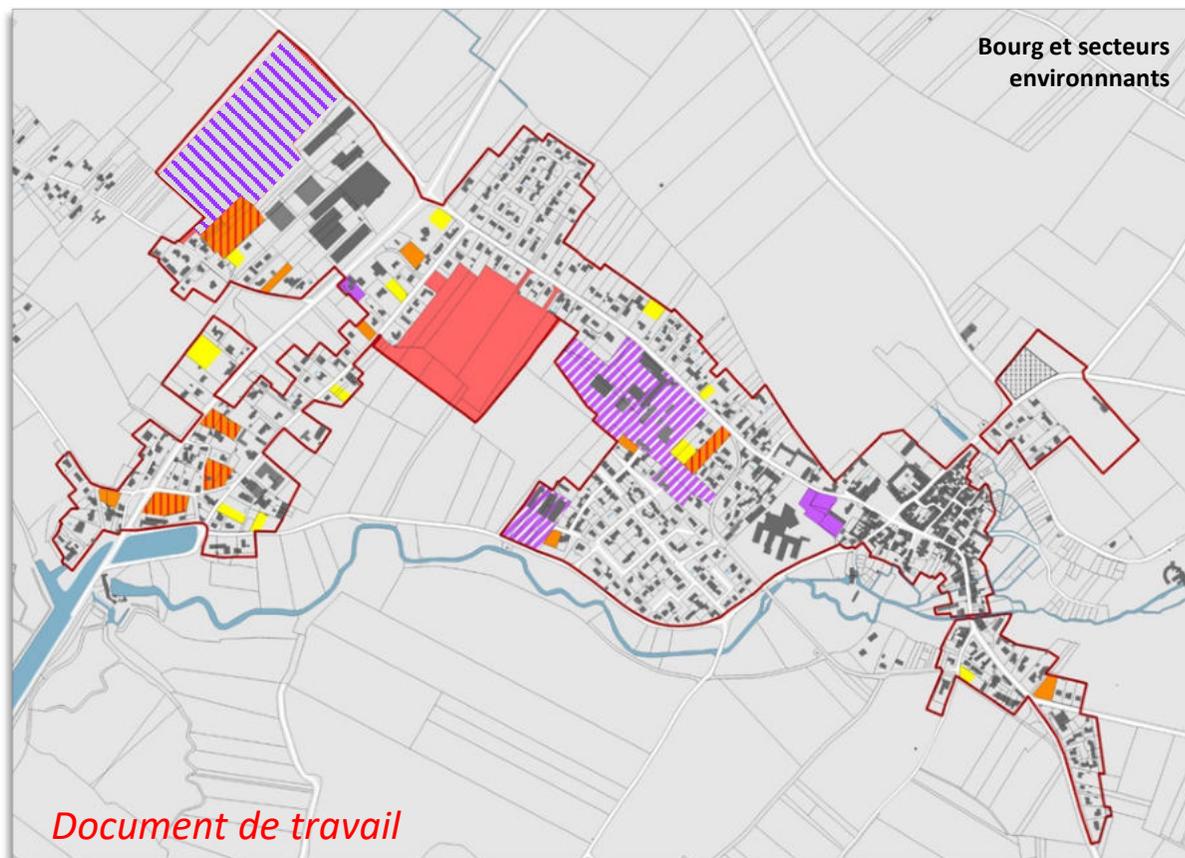


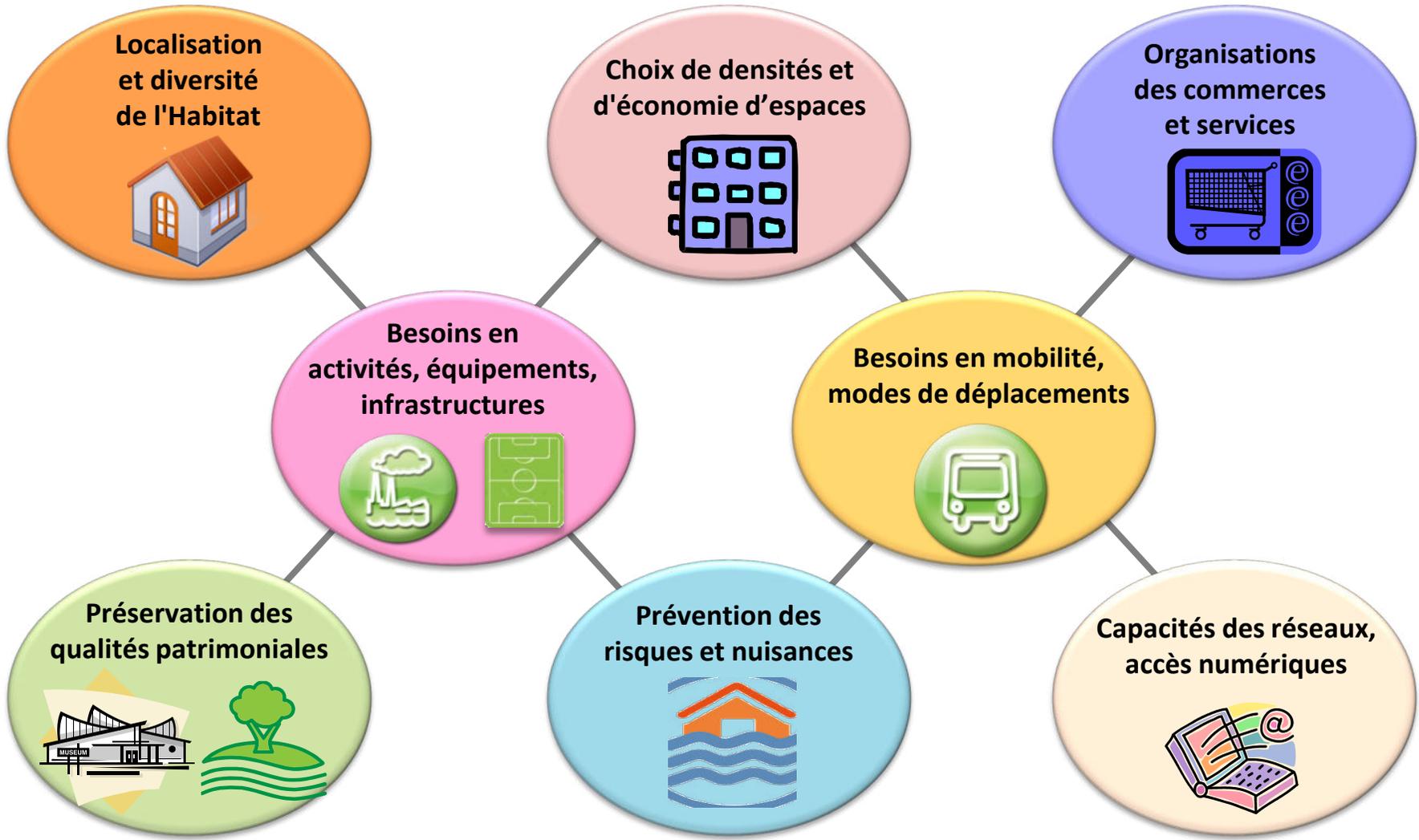
Une thématique centrale :

Réduire les consommations d'espaces et l'artificialisation des sols

- Un principe inscrit dans le code de l'urbanisme
- Des doctrines actuelles qui visent une réduction de l'ordre de 30% par rapport aux pratiques passées
- Un objectif régional (SRADDET) qui tend vers un effort de réduction de 50%

- **Etude des capacités en densification et mutation des espaces urbanisés**
 - 2 grandes opérations en cours (Omégua) ou à engager (ZAC de Champlain)
 - environ 2,3 ha potentiels distribués sur plusieurs sites, notamment ouest du bourg
 - des emprises d'activités dont la mutation est possible, à envisager ou à préciser

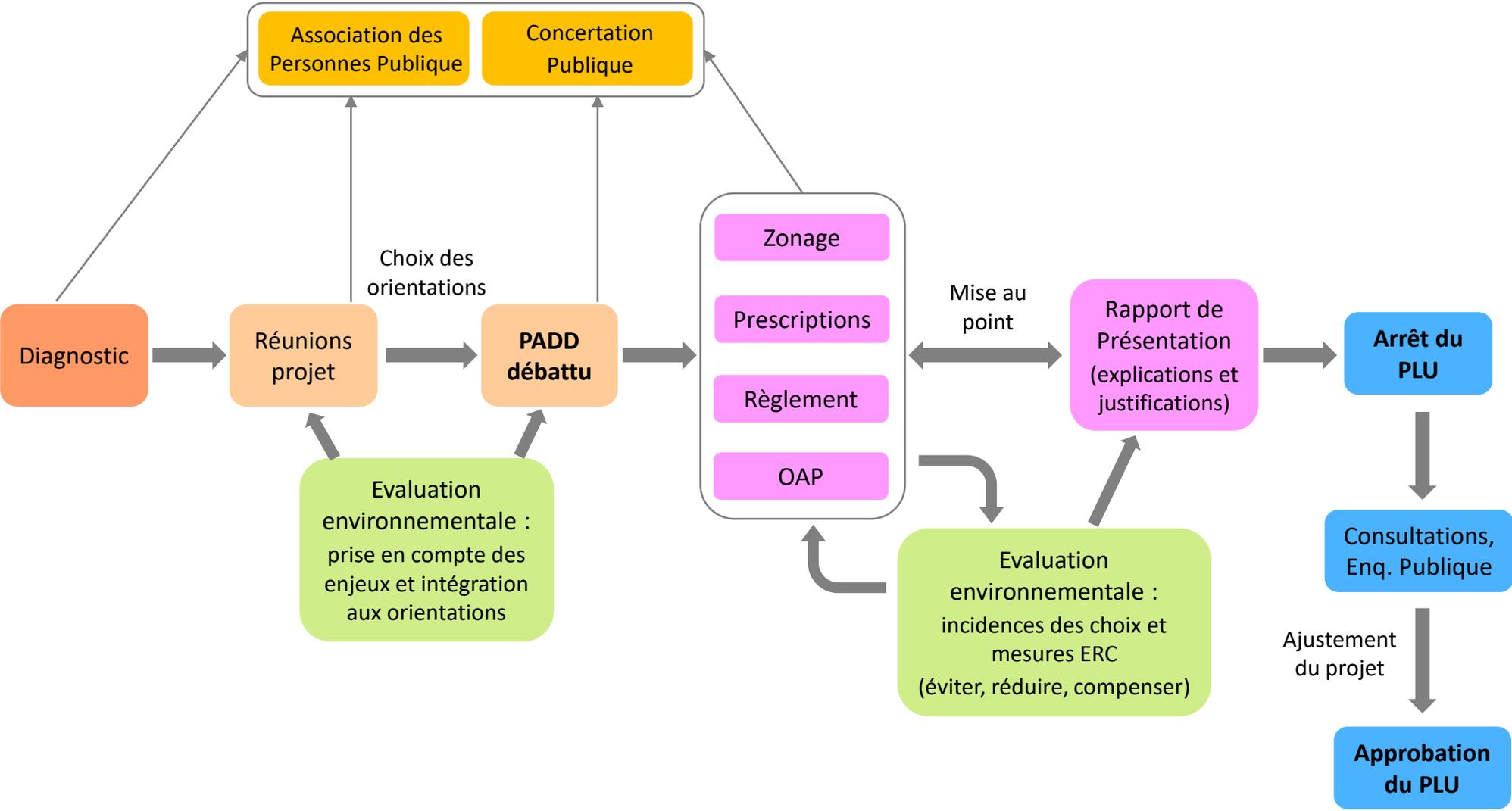






La délibération municipale de prescription de la révision du PLU définir les axes généraux à poursuivre dans le cadre de la procédure :

- *Permettre l'**accueil de nouveaux habitants** dans un environnement préservé*
- *Reconsidérer les effets de **la loi « Littoral »**.*
- *Mieux prendre en compte **le risque inondation***
- *Réaffirmer le **rôle prépondérant des centralités***
- *Etendre et repositionner un **pôle d'équipements publics** dans le centre bourg*
- *Faciliter **la diversification du parc de logements**.*
- *Maîtriser la localisation des **activités commerciales et artisanales***
- *Organiser un développement cohérent de la **ZAE "des Justices"***
- *Protéger et mettre en valeur **les espaces naturels et agricoles***
- *Favoriser le développement **des liaisons douces***
- *Développer des objectifs de **qualité paysagère** sur le territoire communal.*





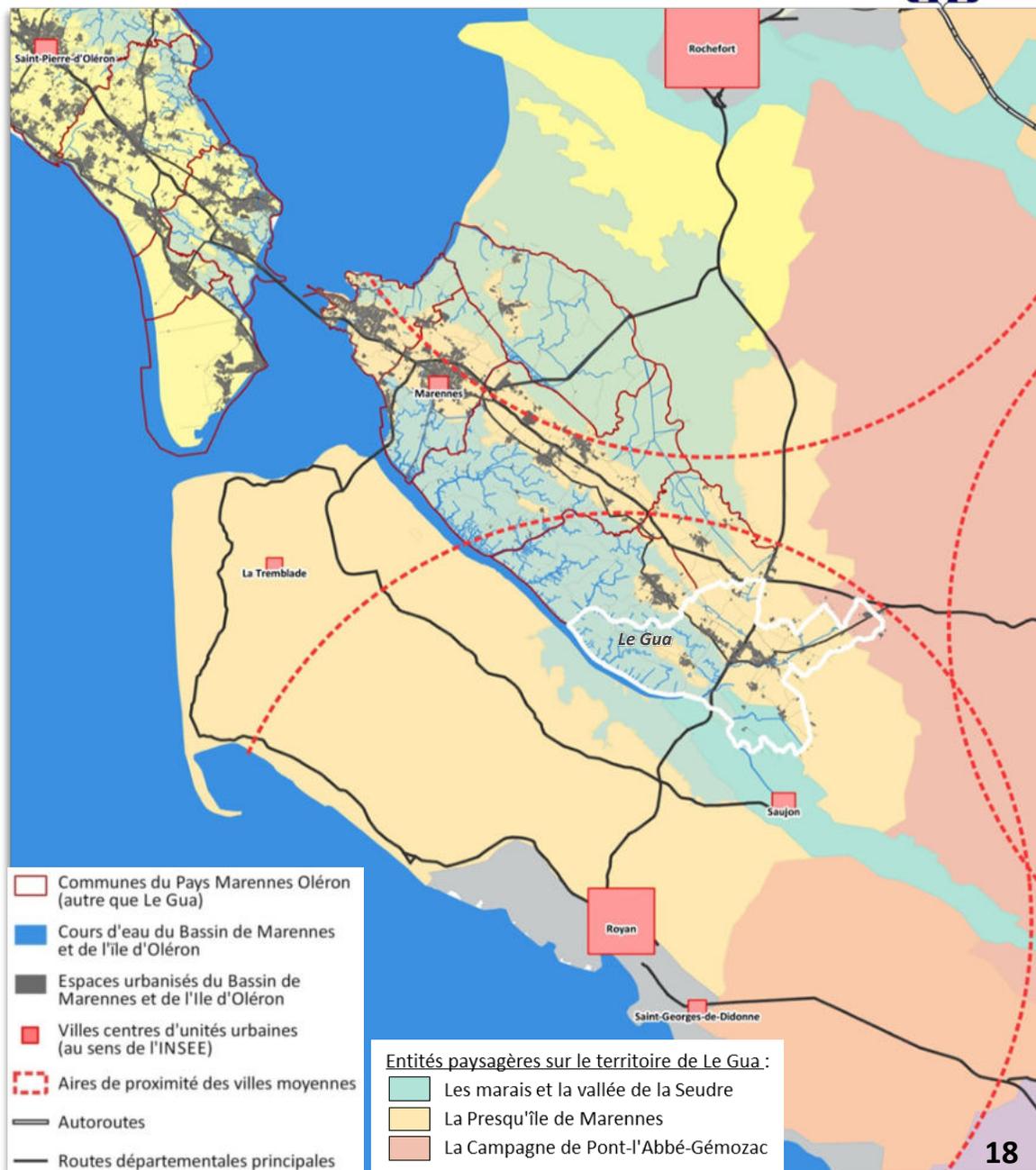
2. Les orientations du projet communal

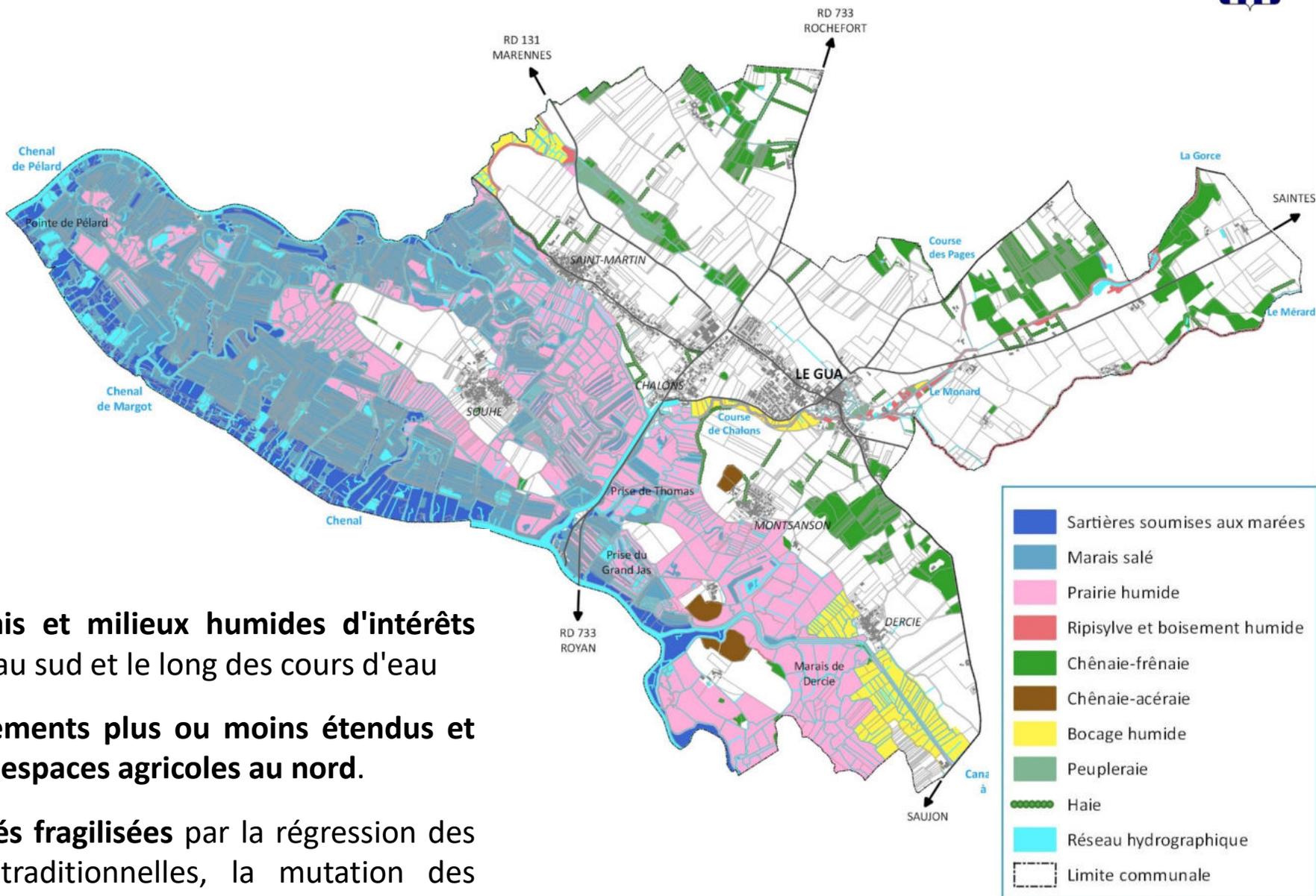
❑ Un territoire "carrefour" à plusieurs points de vue :

- entrée sud du Bassin de Marennes, au croisement de plusieurs axes interurbains
- carrefour des aires d'influences et d'attractivités de Royan, Saintes, Rochefort, Saujon, Marennes,
- interface de 3 grands types de paysages : bassin de la Seudre, presqu'île de Marennes, plateau cultivé et bocager

❑ Une certaine attractivité résidentielle et économique : territoire de possibles reports de développements s'inscrivant difficilement en façades littorales

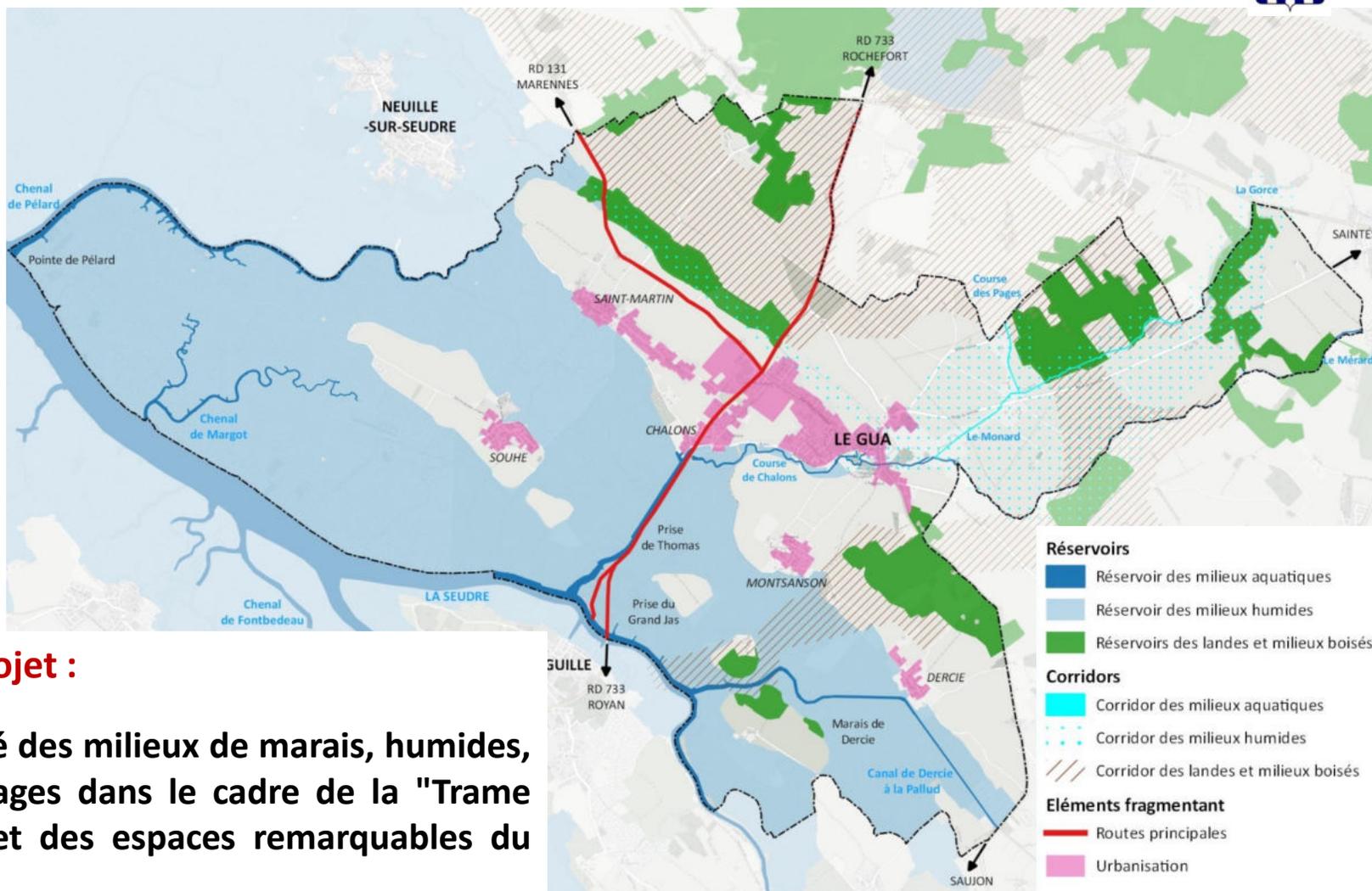
❑ Des milieux naturels et paysages sensibles : marais Seudre, cours d'eau et leurs zones humides, continuités agricoles et boisées





☐ Constats :

- Des marais et milieux humides d'intérêts majeurs, au sud et le long des cours d'eau
- Des boisements plus ou moins étendus et de vastes espaces agricoles au nord.
- Des entités fragilisées par la régression des activités traditionnelles, la mutation des pratiques et le délaissement



Orientation du projet :

➤ L'inconstructibilité des milieux de marais, humides, boisés et de bocages dans le cadre de la "Trame Verte et Bleue" et des espaces remarquables du littoral

... en tenant compte des aménagements nécessaires aux activités traditionnelles conchylicoles ou agricoles, et à la préservation du patrimoine (saloches, tonnes de chasse traditionnelles)



❑ Constats :

- **Deux grandes entités paysagères aux identités fortes et de vastes horizons (marais de la Seudre et plateau agricole), qui marquent le caractère de la commune en tant que "territoire de transition"**
- **Des noyaux urbains du centre-bourg et des villages, qui recèlent des qualités architecturales et paysagères : alignements bâties des rues, architectures de pierre, jardins et potagers, ouvertures sur le Monard et les Marais ...**
- **Un monument classé (église de Saint Laurent) et un territoire reconnu à forte sensibilité archéologique (59 sites répertoriés)**
- **Un "petit" patrimoine bâti diversifié, représentatif de l'histoire locale : moulins, lavoirs, demeures bourgeoises, saloches ...**





❑ Orientation du projet :

➤ L'affirmation de limites urbaines et paysagères claires :

- les "ruptures" paysagères associées à certaines voies (rues du Bassin/du Monard, RD131-route de Marennes, RD1 d'entrée est du bourg),
- le front urbain du nord du bourg, de la rue Pierre Loti jusqu'à Croix de Châlons,
- les chemins, marais et terres cultivés de ceintures des villages,
- les ensembles de jardins formant des "écrins" autour du bourg et des villages (côté Est du vieux-bourg, côté Est et sud de Souhe, au sud de Montanson, autour de Dercie ...),
- les démarcations entre le périurbain et les villages (rue des Fiefs / Saint Martin, Croix de Châlons / Châlons)

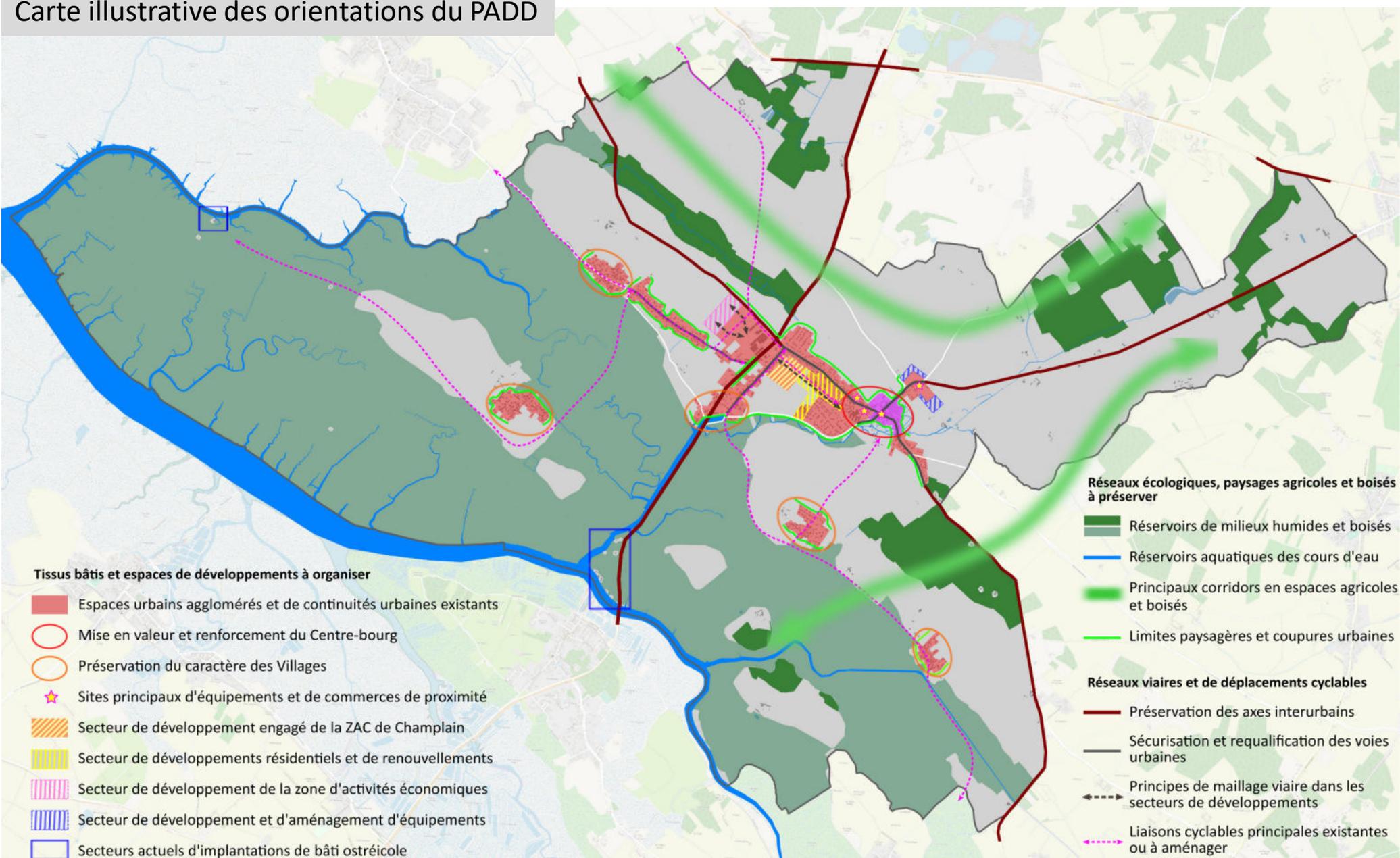
➤ La préservation des sites, architectures et éléments bâtis reconnus comme patrimoine collectif

- l'organisation des tissus centraux du bourg et des villages (alignements, hauteurs ...),
- les valeurs architecturales traditionnelles dans les cœurs anciens : murs en pierre, façades en moellons et en pierre de taille, toitures en tuiles, formes des ouvertures principales ...
- le bâti ponctuel à caractère patrimonial : moulins et lavoirs, château, logis...
- La qualité d'aménagement des espaces collectifs des villages

Préservation des patrimoines paysagers et bâtis



Carte illustrative des orientations du PADD



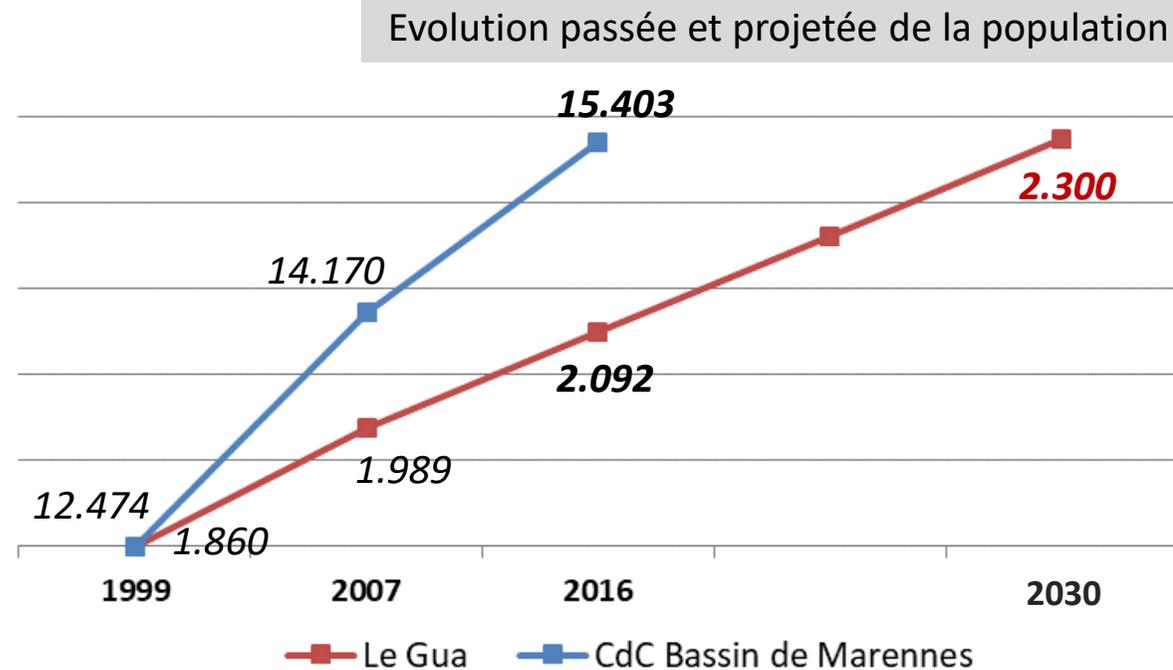


❑ Constats :

- Environ 2.100 habitants actuellement (donnée 2016)
- Une croissance continue (env. + 10 hab. par an), plus modérée que l'ensemble de la CCBM et qui a tendance à ralentir depuis la fin des années 2000.
- Vieillesse (35% > à 60 ans) et arrivée de familles moins "peuplées" → moyenne de 2,1 personnes par ménage
- Contexte départemental dynamique et positionnement "rétro-littoral" plutôt favorable

❑ Orientation du projet :

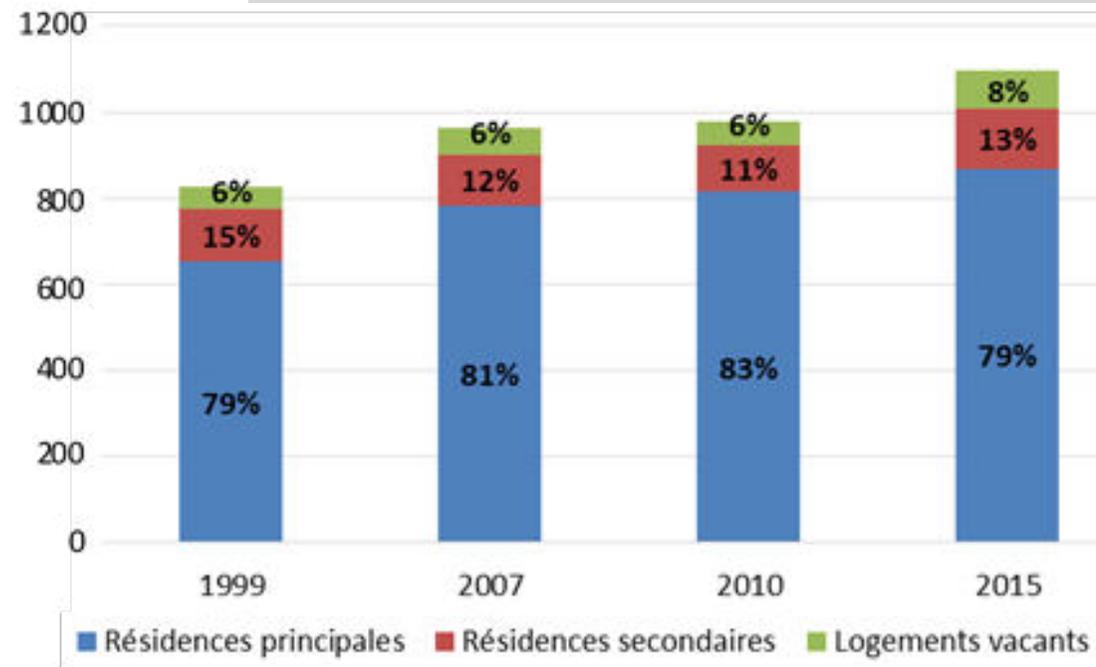
Une perspective de croissance confortée, envisageant **environ 2.300 habitants à l'horizon 2030**



❑ Constats :

- **Des facteurs d'attractivité** : notoriété, attrait général du littoral, proximité immédiate des bassins d'emplois de Royan – Marennes – Saujon, bon niveau d'offre en équipements et services urbains
- **Des besoins identifiés en habitat sur le secteur** : marché locatif tendu, manque de diversité de l'offre en logements en dehors de la zone urbaine principale de Marennes, problématiques de précarité (sociale, énergétique).
- **1.120 logements en 2016.**
Une croissance d'environ 14 résidences principales par an depuis 1999, conjuguant aménagements de grande envergure (Belles Ezines) et opérations individuelles ou de petite taille
- Des **concentrations de résidences secondaires** dans les villages (Souhe, Dercie, Saint Martin) et une **hausse apparente des logements vacants** sur la période récente (89 logements ?)

Evolution et composition du parc de logements



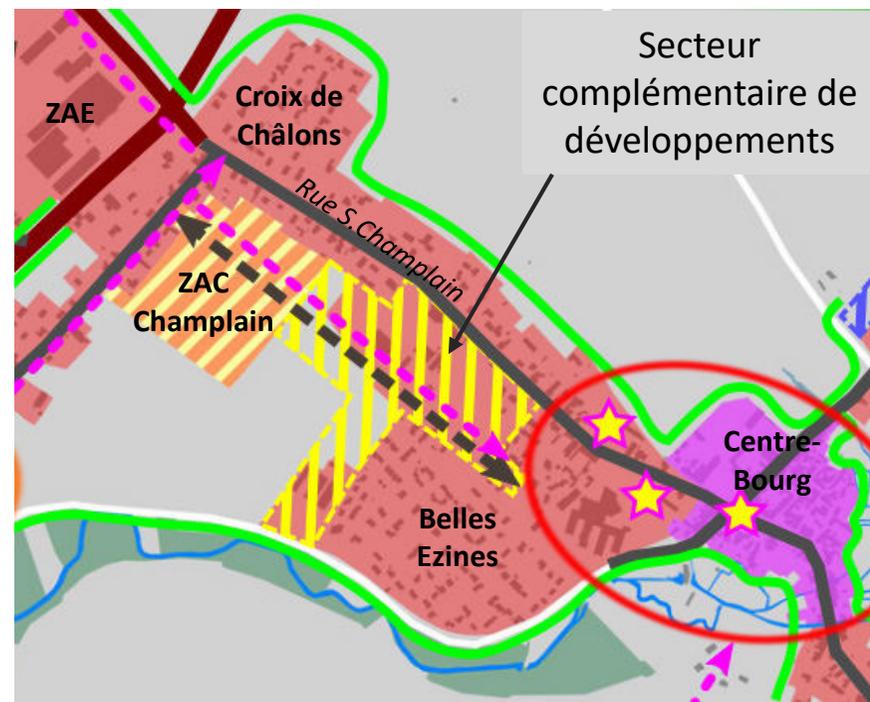


❑ Orientation du projet :

- Environ 150 résidences principales à produire sur 10 ans
- Une programmation des besoins en logements qui doit intégrer :
 - **une mixité d'offre d'habitat**, adaptée à différents budgets et attentes de ménages
 - **une possible hausse des résidences secondaires** (effets de reports depuis le littoral)
 - **le réinvestissement sur le bâti (logements ou activités) vacant et/ou dégradé**, dans le cadre des programmes d'aides (CCBM / Département) ou d'interventions directes d'investisseurs
- **Une planification revue des sites de développements**, pour répondre aux besoins :
 - de renforcement de la prise en compte de la Loi Littoral,
 - de modération des consommations d'espaces par rapport aux pratiques passées :
 - 6,4 hectares urbanisés entre 2006 et 2018 (12 ans)
 - 670 m² en moyenne par logement produit sur cette période

Orientation du projet :

- **L'engagement de la ZAC de Champlain :**
 - 125 logements au total
 - 40% d'offre à coûts modérés (logements sociaux + terrains pour primo-accédants)
- **La valorisation des terrains non bâtis dans les enveloppes urbanisées du bourg et ponctuellement dans les villages (env. 2,3 ha estimés à ce jour)**
- **La programmation d'un secteur complémentaire de possibles développements et renouvellements urbains, entre ZAC de Champlain et rue des Belles Ezines**
- **Un développement modéré des villages, préservant les spécificités urbaines, paysagères et patrimoniales**



❑ Constats :

- **Des fragilités économiques :**
 - . baisse relative du nombre d'emplois sur Le Gua (574 en 2007, 550 en 2016) et la CCBM
 - . ménages aux revenus globalement modestes, jeunes souvent peu diplômés et confrontés à des difficultés de mobilité
- **Des activités conchylicoles et agricoles qui se maintiennent, mais en pertes d'emplois**
- **Un pôle économique intercommunal d'importance "Fief des Justices - Omégua", dont le développement est favorisé par la position de carrefour du secteur et de la commune**
- **Un enjeu de maîtrise des localisations des commerces et services de proximité, pour éviter leur dispersions périphériques à proximité de la ZAE et des axes routiers**
- **Un tissu relativement développé et diversifié d'entreprises artisanales et de services**





❑ Orientation du projet :

➤ Pour les activités agricoles et conchylicoles :

- la protection des espaces cultivés, de prairies ou marais aménagés, supports de ces activités
- la préservation et réglementation des sites de constructions et d'installations pour ces activités :
 - identification des sites existants ou possibles au sein des grands espaces protégés,
 - principe de zones d'éloignement de l'habitat de 100 m minimum autour du bâti agricole
- Une attention portée à la gestion des eaux usées et pluviales issues des espaces urbanisés :
 - raccordement obligatoire au réseau d'assainissement des constructions nouvelles,
 - obligation de gestion quantitative des eaux pluviales, conformément au schéma pluvial,
 - amélioration des ouvrages de collecte et de traitement des eaux pluviales, en amont des marais



❑ Orientation du projet :

➤ Pour les activités artisanales, commerciales, industrielles :

- Prévoir une extension supplémentaire de la zone économique intercommunal, côté ouest d'Omégua, sur un format similaire aux aménagements précédents (env. 6 ha)
- Favoriser la relocalisation sur ce secteur des activités productives (artisanales/industrielles) ou grands commerces, ne pouvant ou ne souhaitant pas rester dans le bourg
- Donne la priorité au développement du tissu commercial (commerces réguliers / petits commerces) et de services aux habitants dans le centre-bourg
- Encadrer les possibilités d'activités nouvelles en dehors du pôle intercommunal et du centre-bourg :
 - éviter une dispersion à leurs périphéries (notamment le long de la route de Royan),
 - éviter de créer ou aggraver des nuisances portées sur les habitations

❑ Orientation du projet :

➤ Pour les activités touristiques :

- Promouvoir un tourisme durable, fondé sur la préservation et la valorisation des richesses patrimoniales, paysagères, culturelles du territoire
- Accompagner les actions menées par la CdC du Bassin de Marennes :
 - itinérance douce (chemins et itinéraires cyclables)
 - patrimoine bâti des centres et ponctuels,
 - activités et productions ostréicoles,
 - hébergements en petites structures et chez l'habitant
 - possible création d'une aire de camping-cars (étude CCBM en cours)





❑ Constats :

- **Des besoins essentiels en équipements de proximité globalement couverts**
- **La présence d'établissements spécifiques d'intérêt général** : centre de gérontologie "La Coralline", les sites de foyers d'accueil et d'aide par le travail
- **Des sites de terrains publics pouvant être valorisés pour de nouveaux équipements**, à proximité de la médiathèque et au sud du stade
- **Des dysfonctionnements ou insuffisances de réseaux à traiter**, sur le réseau d'assainissement eaux usées, la collecte des eaux pluviales urbaines et la défense incendie
- **Des contraintes de sécurités routières et des besoins d'aménagement à prendre en compte** :
 - routes de liaisons interurbaines (RD728, RD733, RD131 ouest)
 - voies urbaines (RD131-rue S. Champlain, RD1-entrée de ville sud, rue de la Croix de Châlons, rue des Fiefs)



❑ Orientation du projet :

➤ En matière d'équipements :

- Engagement d'un nouveau Pôle Santé qui permet d'engager la revalorisation d'un grand espace délaissé, possiblement accompagné de création d'un nouvel équipement
- Assurer les capacités éventuelles d'adaptation / extension des sites de foyers d'accueil et d'aide par le travail
- Rendre possible un renforcement des équipements sportifs et de loisirs, dont l'éventuelle aménagement d'une aire d'accueil de camping cars
- Conserver une capacité d'extension supplémentaire du cimetière, et d'adaptation des sites d'équipements intercommunaux de la STEP et de la déchetterie



❑ Orientation du projet :

➤ En matière de réseaux :

– Poursuite de l'amélioration des réseaux publics d'eau et d'assainissement

- rénovation du réseau de collecte des eaux usées pour réduire les entrées d'eau parasites et optimiser ainsi les capacités épuratoires de la station intercommunale,
- articulation entre extensions urbaines et extension du réseau eaux usées,
- traitement des insuffisances en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sur le domaine public,
- mise à niveau de la défense incendie (partie du bourg, Dercie, Souhe, Montsanson).

– Déploiement des réseaux numériques et d'énergie

- mise en place privilégiée de réseaux d'électricité enterrés,
- coordination d'intervention des gestionnaires numérique / autres réseaux,
- prévision de fourreaux pour le très haut débit dans l'aménagement des opérations d'ensemble

❑ Orientation du projet :

➤ En matière de déplacements :

- La limitation de l'urbanisation et des accès directs le long des axes routiers : ensemble des routes hors agglomération, route de Royan, partie ouest de la rue Samuel Champlain
- la requalification des voies supports de développements urbains linéaires : rue Samuel Champlain, rue de la Croix de Châlons, rue des Fiefs,
- le développement du maillage viaire et de liaisons douces sur l'axe ZAC de Champlain – Belles Ezines – Centre-bourg,
- La poursuite des aménagements et circuits cyclables

