



Commune de LE GUA

Révision du Plan Local d'Urbanisme



>> Réunion Publique

> Le projet de PLU révisé
23 septembre 2021



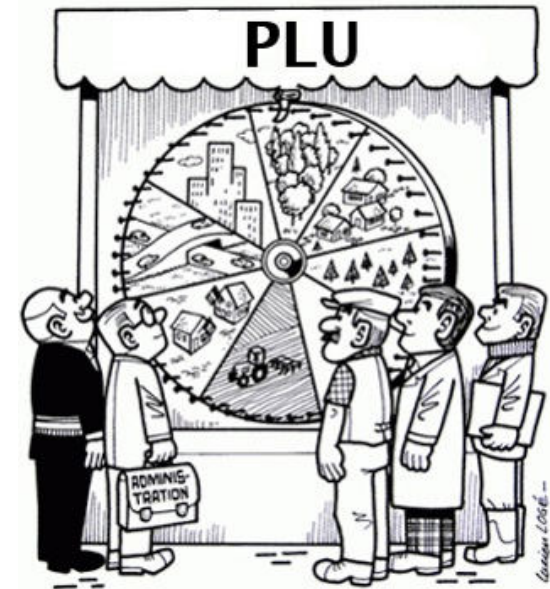
1. Rappel de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme

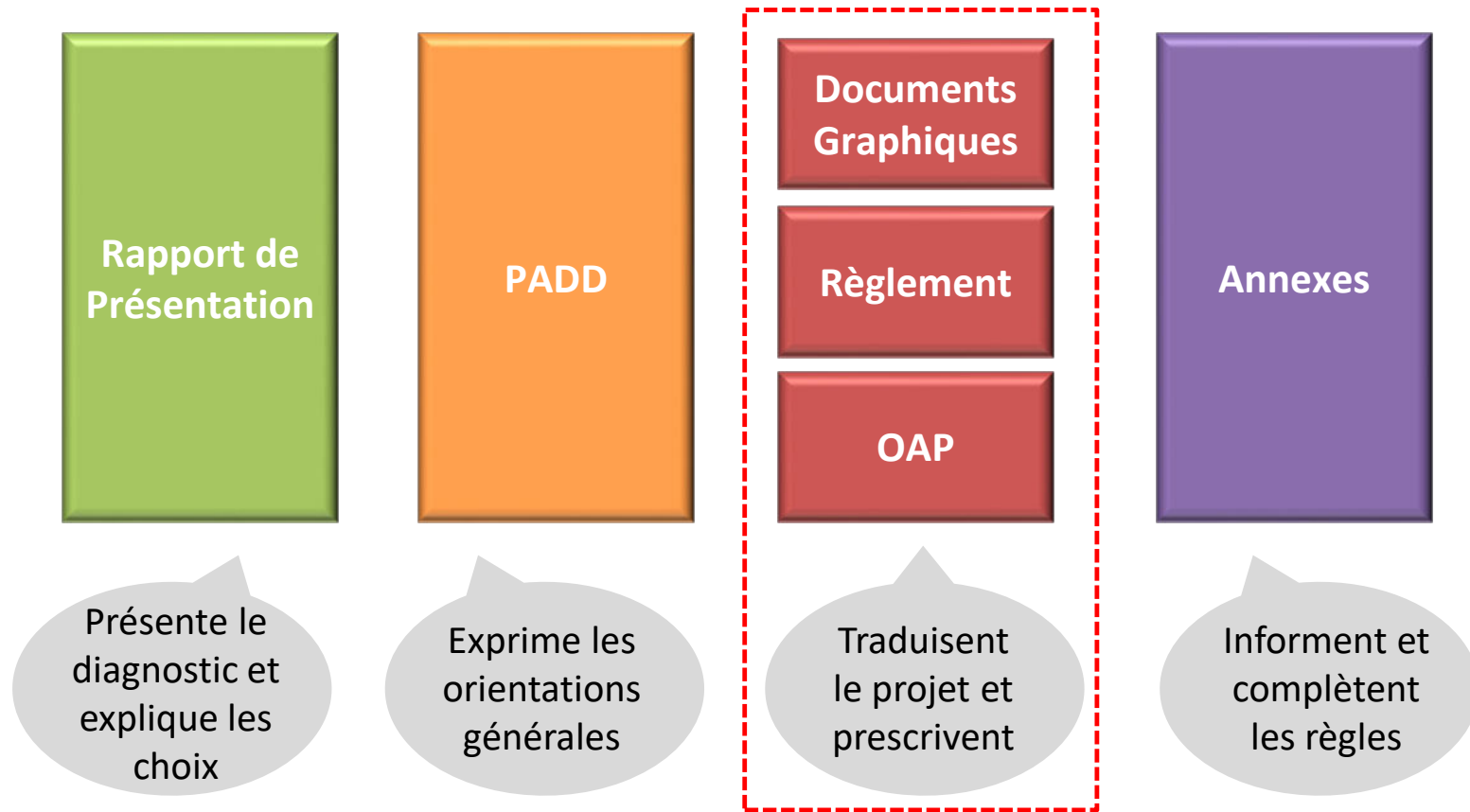
- **Le PLU est un document de planification et opérationnel**
 - Il analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire
 - Il définit des objectifs d'aménagement, de développement, d'environnement, pour 10 ans environ
 - Il fixe les règles d'utilisation du sol qui s'imposent aux opérations d'aménagement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



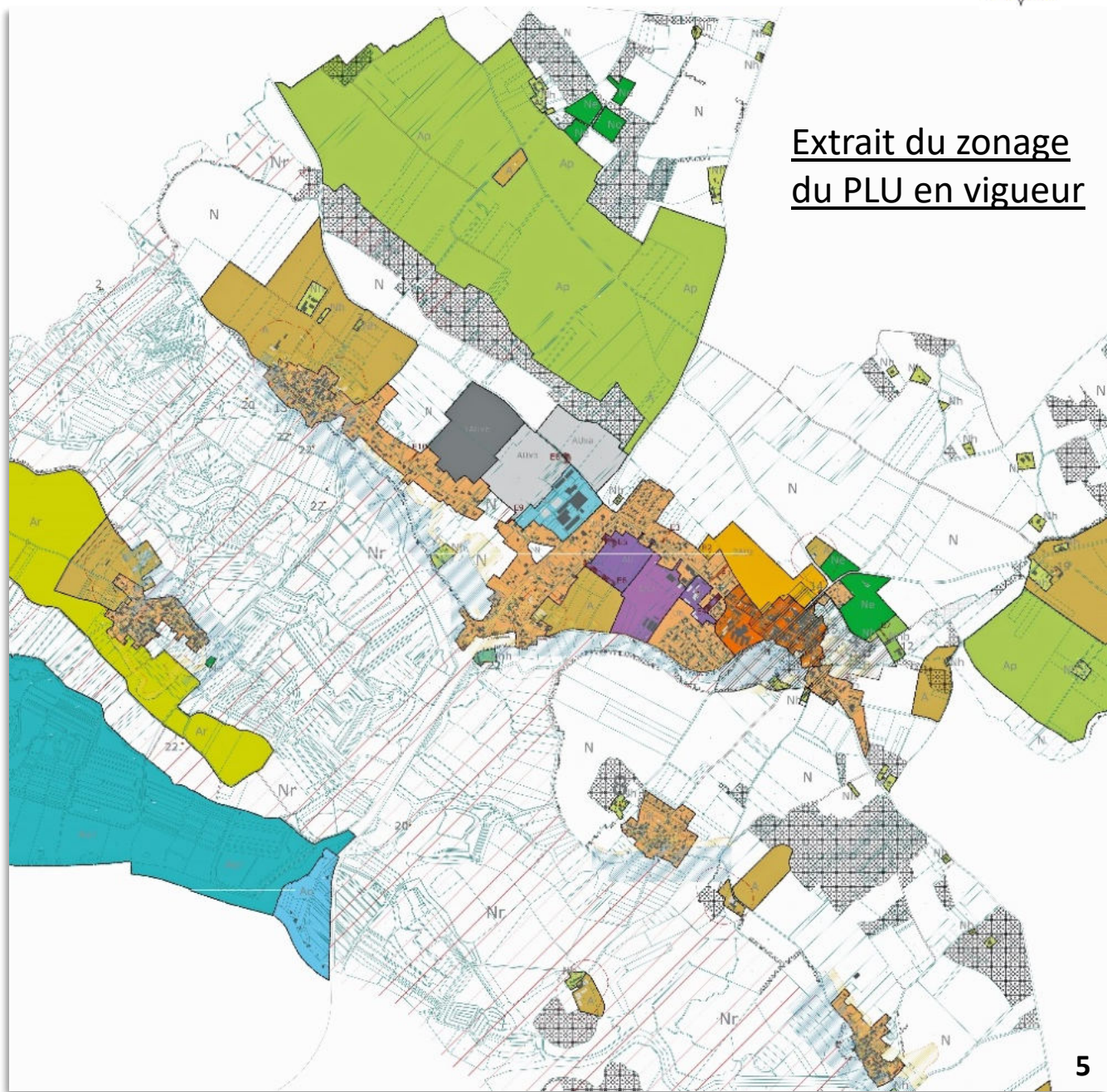


PADD : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

OAP : *Orientations d'aménagement et de Programmation*

➤ La révision du PLU conduit à questionner les choix et les contenus du document en vigueur depuis 2016 :

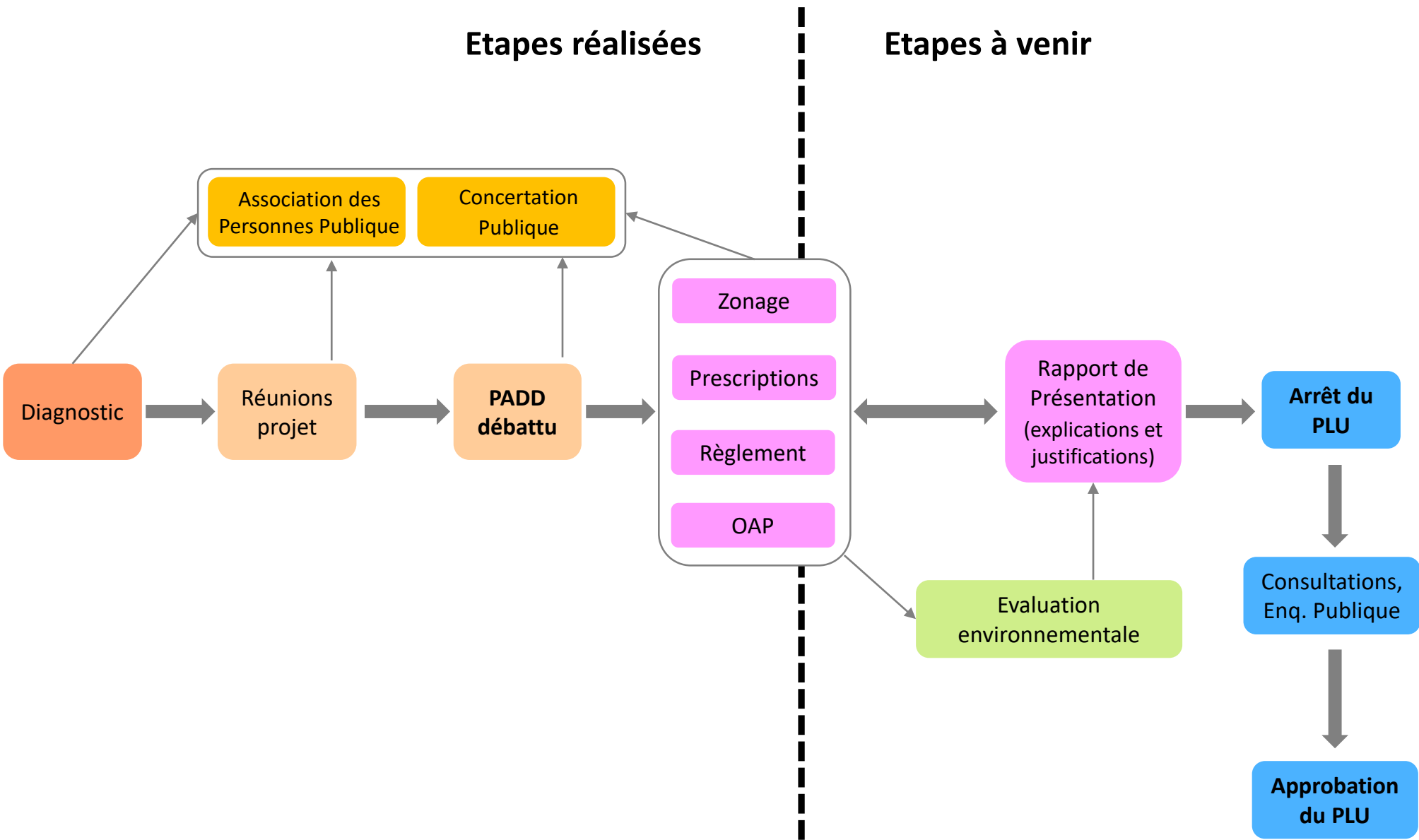
- Pour prendre en compte les évolutions du cadre législatif et les nouvelles règles qui s'imposent au PLU
- Pour prendre en compte les besoins nouveaux et les objectifs communaux sur le territoire





La délibération municipale de prescription de la révision du PLU définit 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 principaux éléments de cadrage du projet de PLU révisé

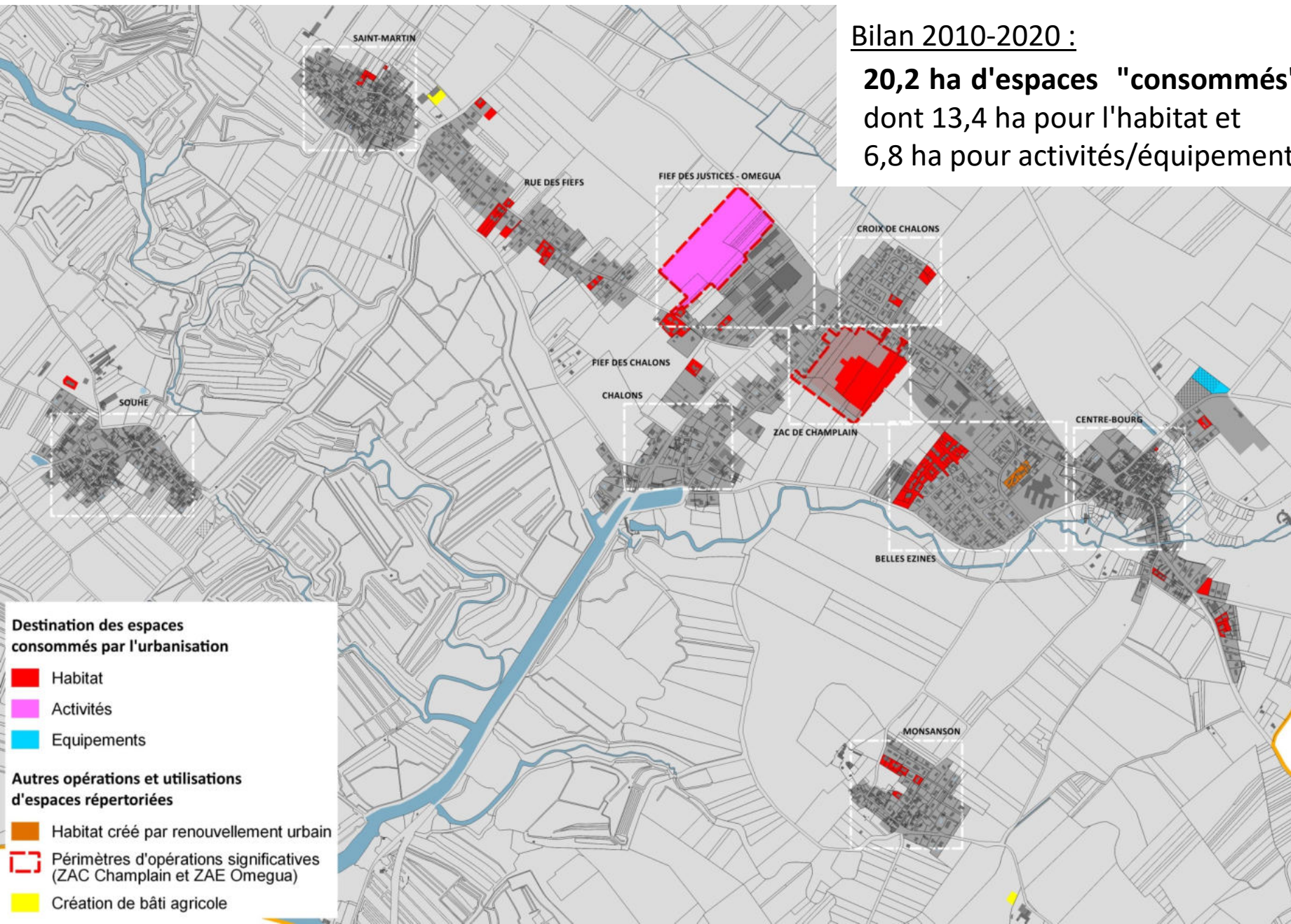


Les prescriptions nationales et les grandes orientations régionales

- **Un Code de l'Urbanisme profondément remanié depuis 10 ans, avec notamment une place plus importante donnée aux questions environnementales**
- ***Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine* adopté en mars 2020**
- **Un enjeu majeur qui cadre fortement les intentions de projet : l'obligation d'une réduction des consommations d'espaces par l'urbanisation par rapport aux tendances passées**

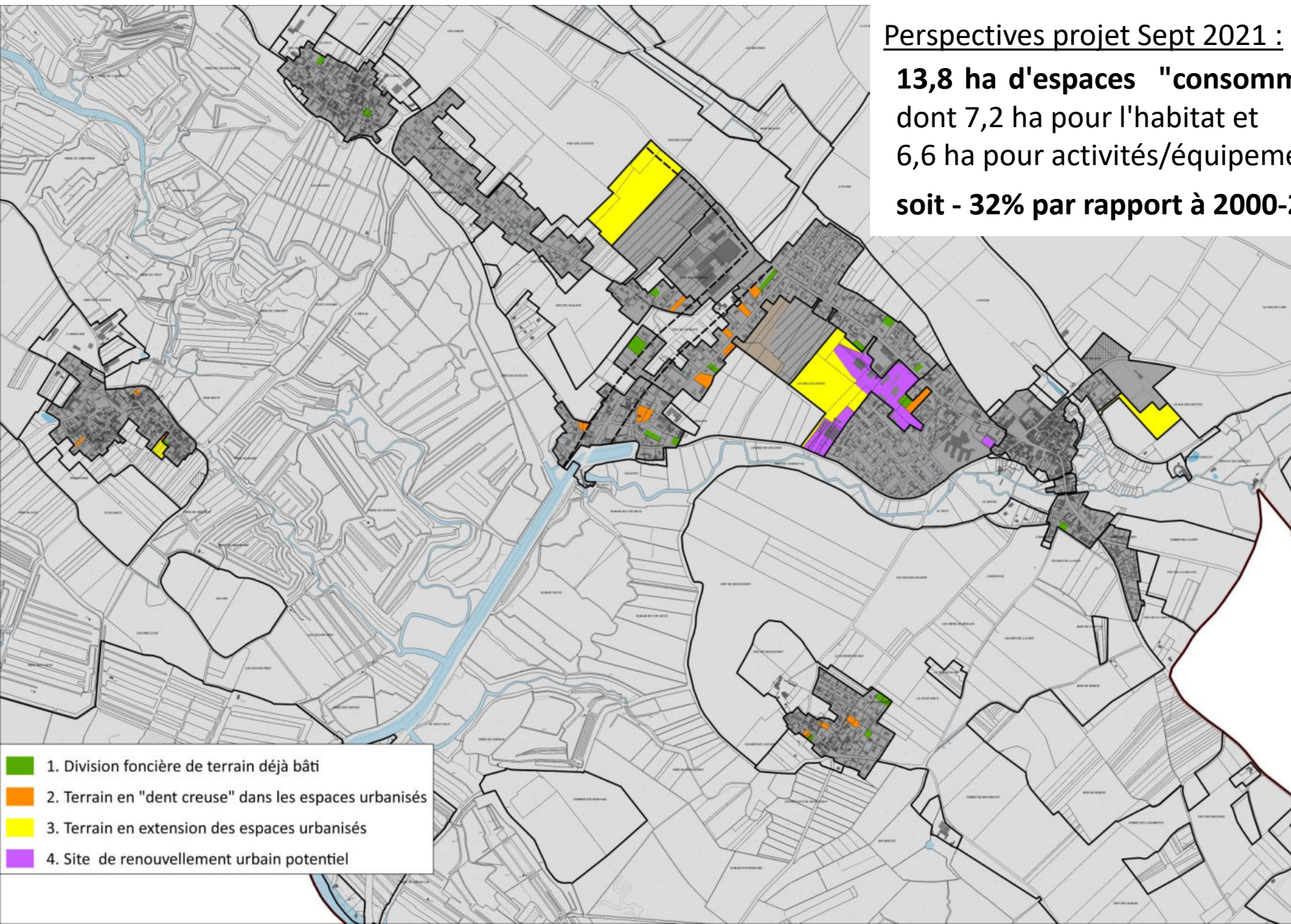
Bilan 2010-2020 :

20,2 ha d'espaces "consommés",
dont 13,4 ha pour l'habitat et
6,8 ha pour activités/équipements



Perspectives projet Sept 2021 :

13,8 ha d'espaces "consommés",
dont 7,2 ha pour l'habitat et
6,6 ha pour activités/équipements,
soit - 32% par rapport à 2000-2010



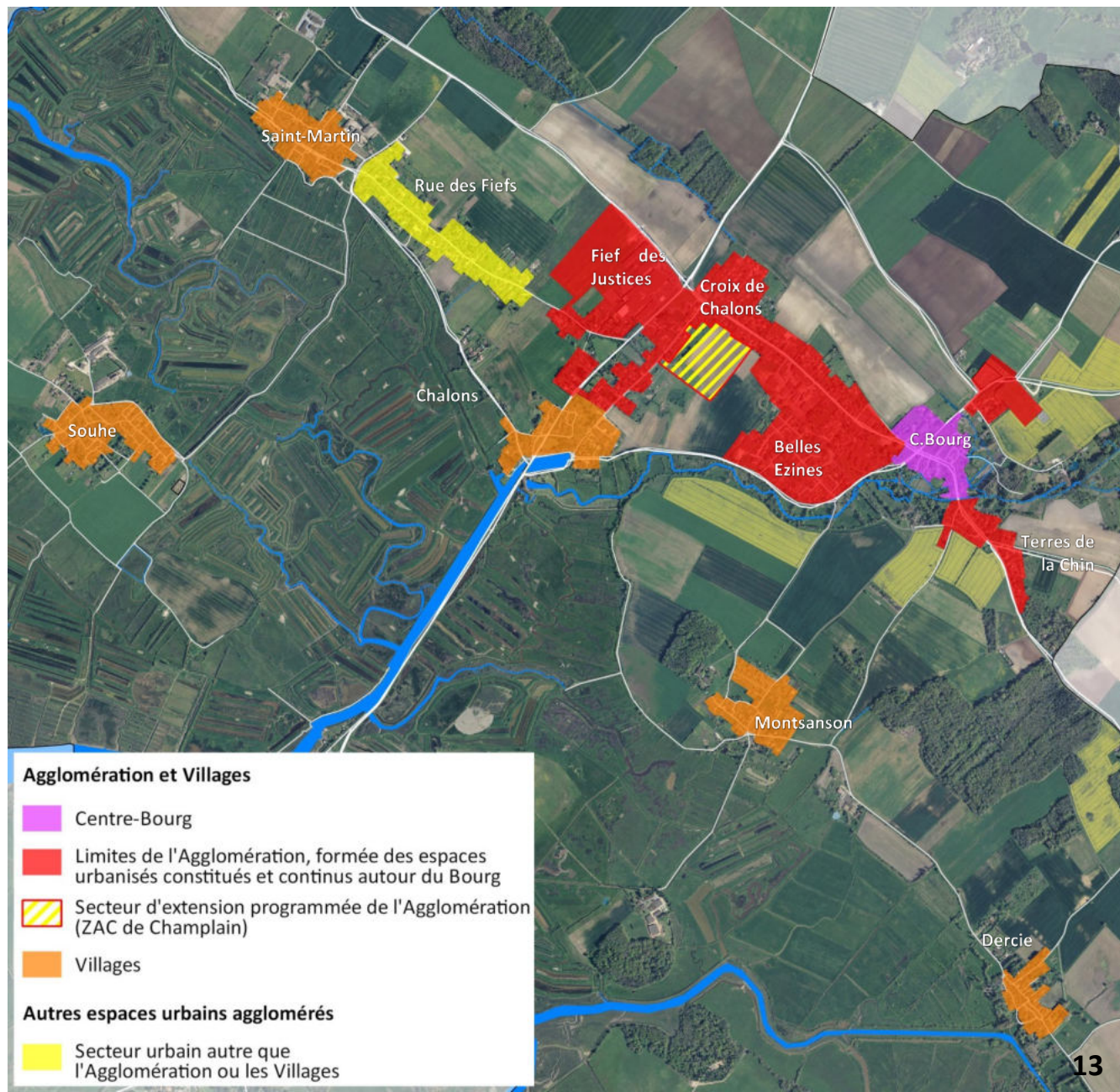


La Loi Littoral

- La Loi Littoral fixe **des principes de protection d'espaces et paysages, et d'encadrement de l'urbanisation**, qui doivent être appliqués de manière précise sur l'ensemble du territoire communal
 - les espaces remarquables,
 - la bande des 100 mètres inconstructibles
 - les espaces proches du rivage
 - les coupures d'urbanisation
 - les espaces boisés significatifs
 - l'extension ou densification des espaces urbains

- Cette application locale fait l'objet, par les services de l'Etat, **d'une vigilance particulièrement renforcée depuis quelques années**

- Le projet de PLU comprend l'identification d'espaces urbanisés "Loi Littoral" :
 - **l'agglomération** du bourg
 - **les villages** (Souhe, St-Martin, Châlons, Montsanson, Dercie)
 - **un secteur déjà urbanisé (SDU)** le long de la rue des Fiefs
- Toutefois, la reconnaissance du "SDU" sur la rue des Fiefs nécessite au préalable son identification dans le SCOT Marennes Oléron
- Dans cette attente, seule l'extension du bâti existant peut être autorisée sur ce secteur, comme dans les autres parties du territoire



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Marennes Oléron

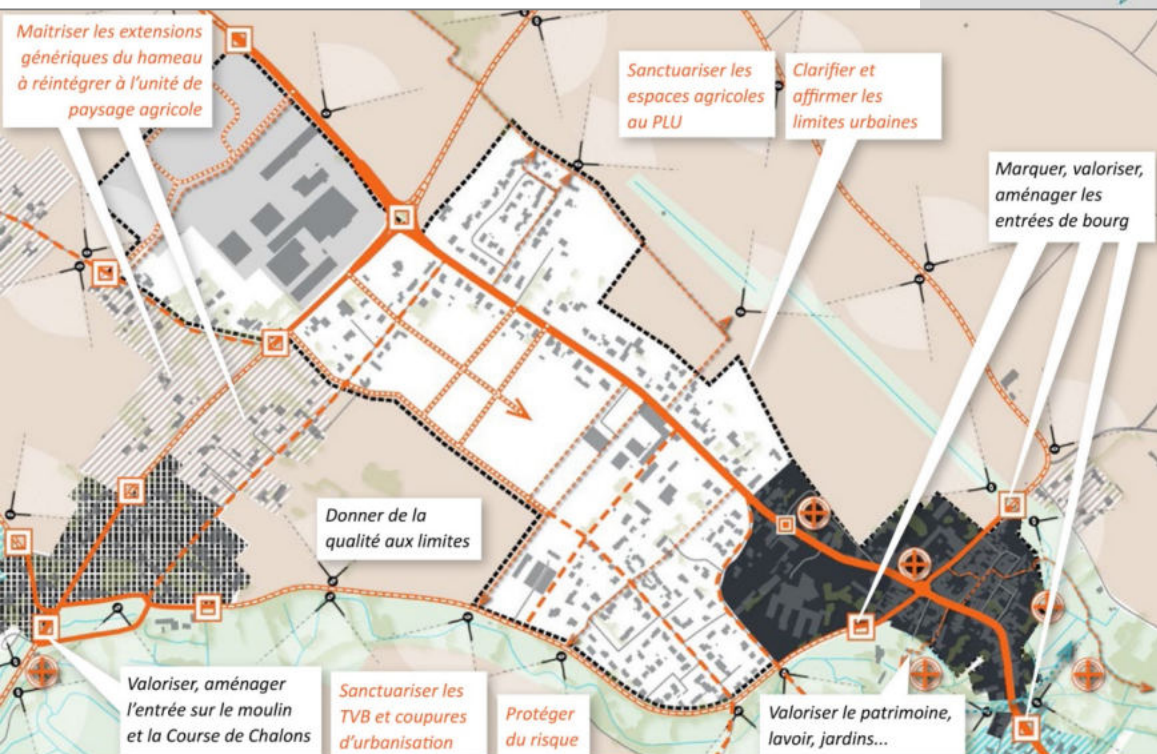
- Le SCOT détermine les grands axes des politiques d'environnement, d'urbanisme, économique sur 20 ans
- Il fixe des objectifs à atteindre et des limites quantitatives à ne pas dépasser (consommation d'espaces ..)
- Le PLU doit être compatible avec le SCOT
- Le SCOT du Pays Marennes Oléron est en cours de révision
- ...

Périmètre du SCOT



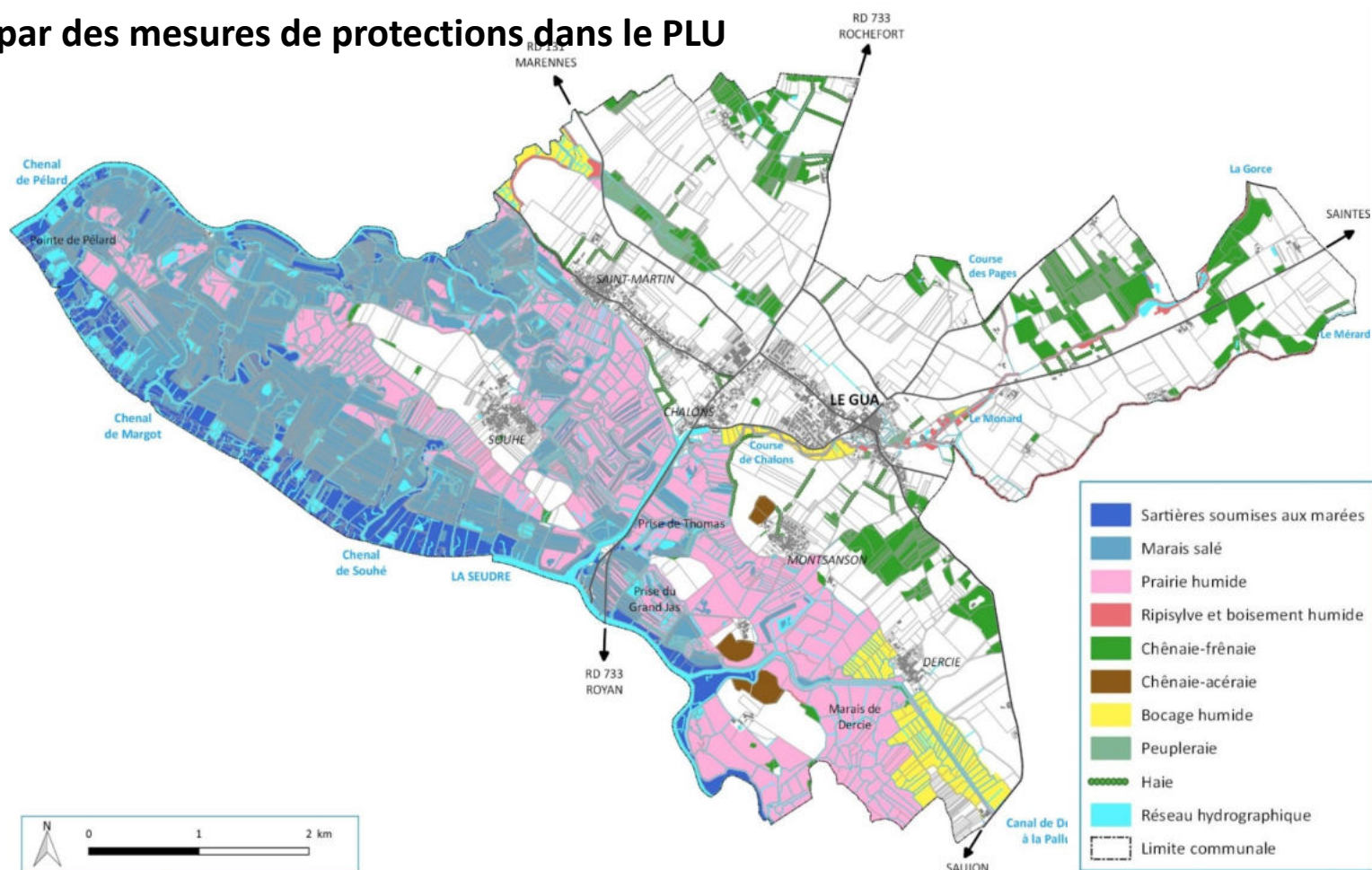


Extraits de l'étude du Plan de Paysage du Pays Marennes-Oléron, mené dans le cadre de la révision générale du SCOT

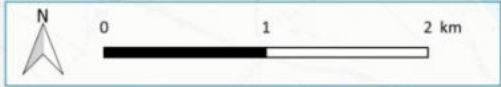
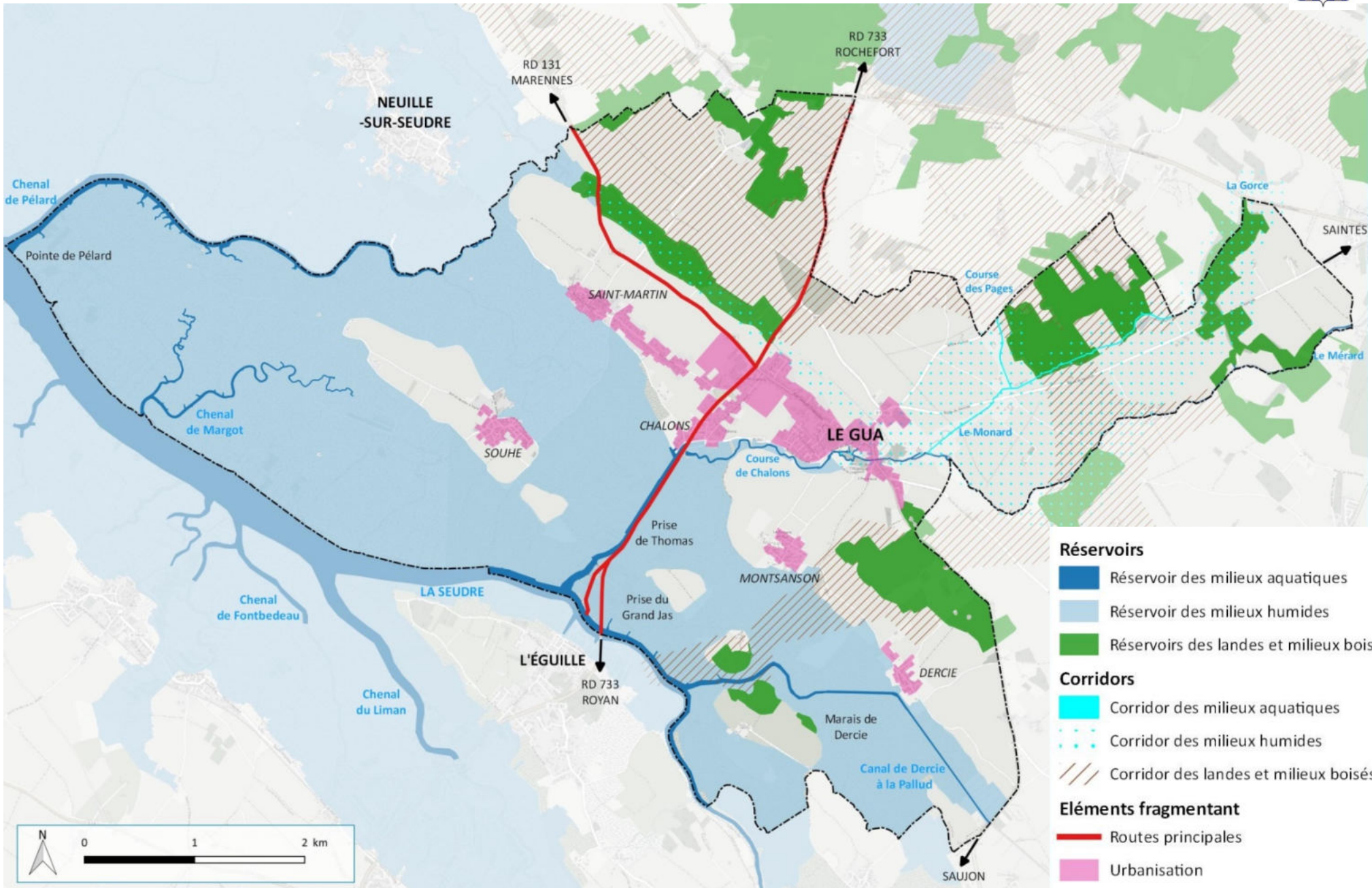


Les Trames Vertes et Bleues (TVB)

- La TVB consiste à identifier et qualifier les espaces importants pour le maintien et le développement potentiel de la biodiversité
- L'identification des "réservoirs" et "corridors" de la TVB doit se traduire par des mesures de protections dans le PLU



Définition de la TVB communale

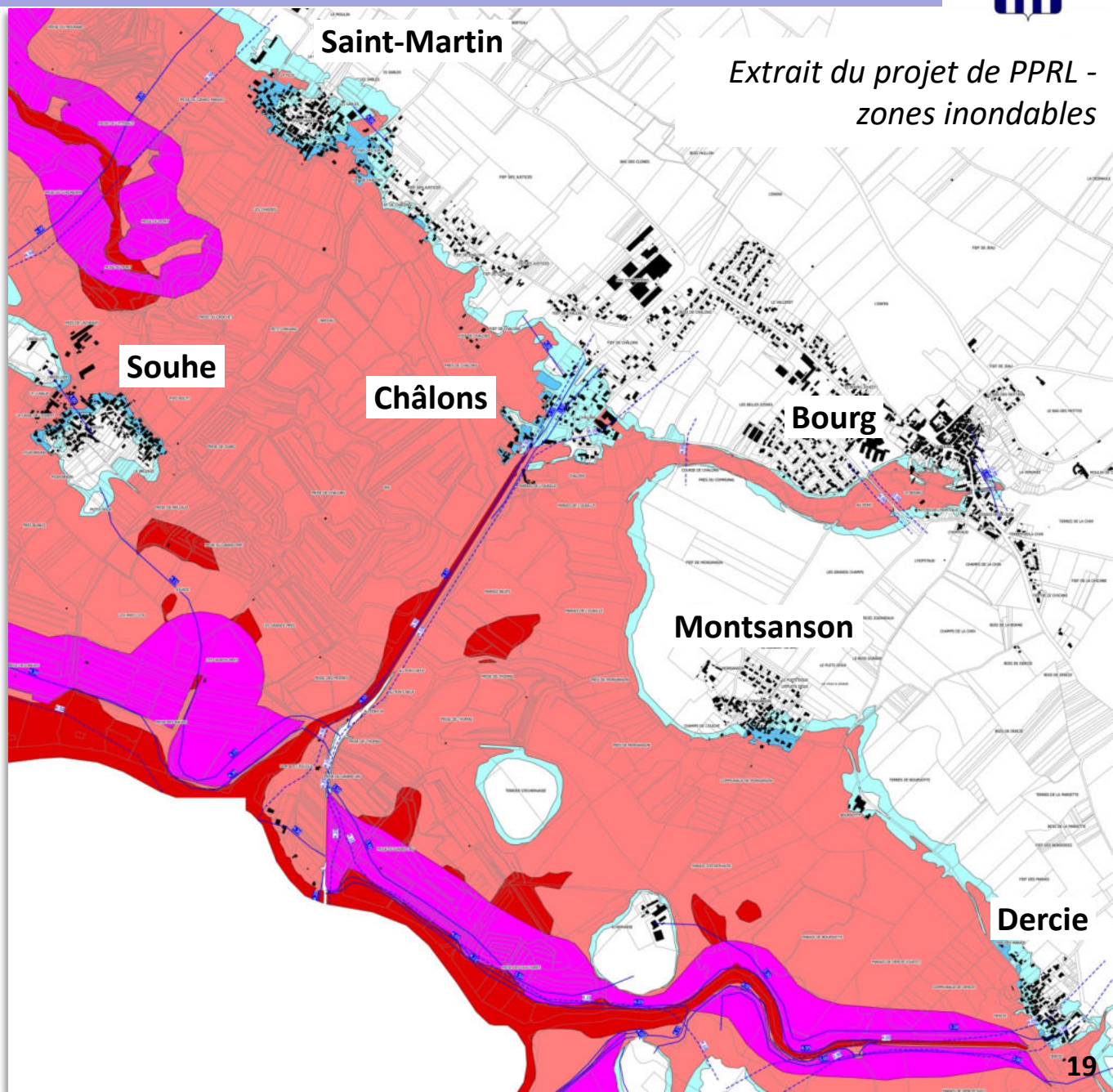




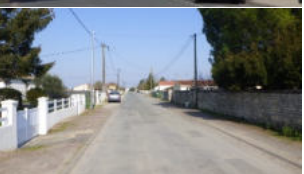
Les facteurs de risques et de nuisances

- **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
- **Les risques et nuisances routières associés aux routes départementales principales** (RD728 Saintes-Marennes, RD733 Royan-Rochefort, RD731 vers Marennes) doivent être prises en compte : sécurité routière, nuisances de bruit, qualité des entrées de ville

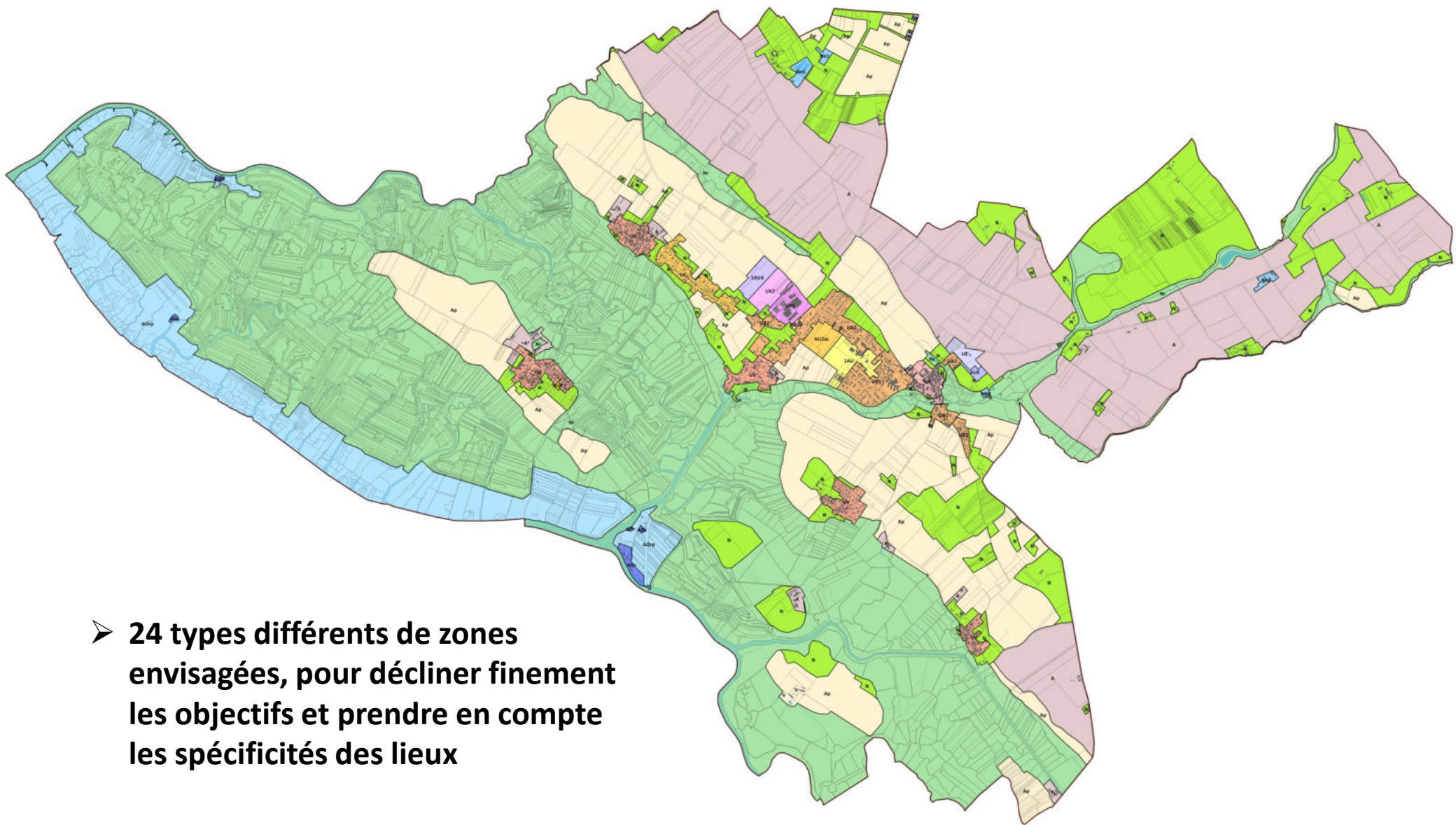
*Extrait du projet de PPRL -
zones inondables*



- Le Plan de Prévention des Risques "Littoral" n'est pas encore approuvé
- Toutefois, ses dispositions s'appliquent "par anticipation" au titre de la connaissance du risque
- Le PLU prend en compte les zonages du projet de PPR par des dispositions d'interdiction ou de limitation des constructions nouvelles

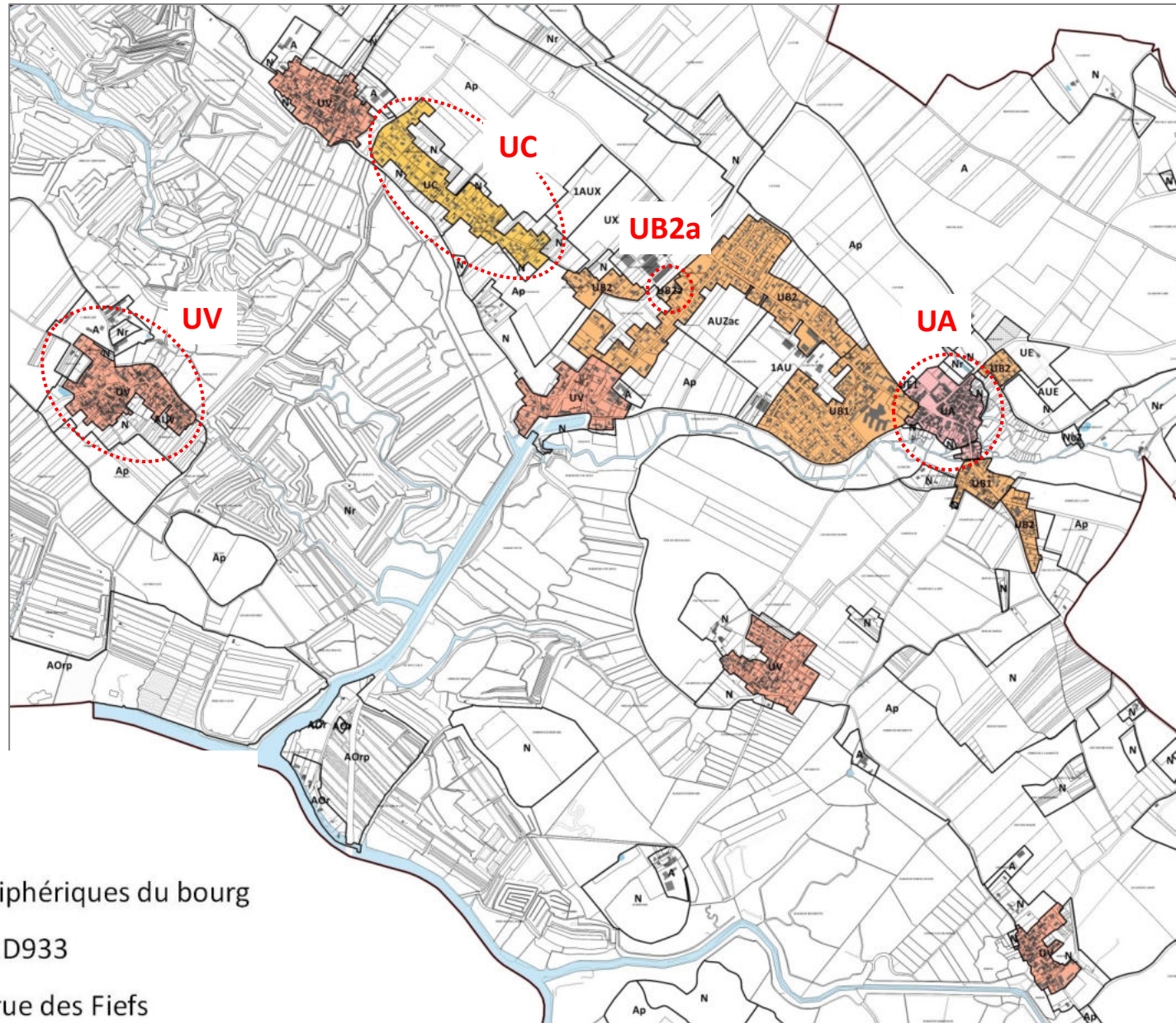


3. Les dispositions envisagées dans le projet de PLU révisé



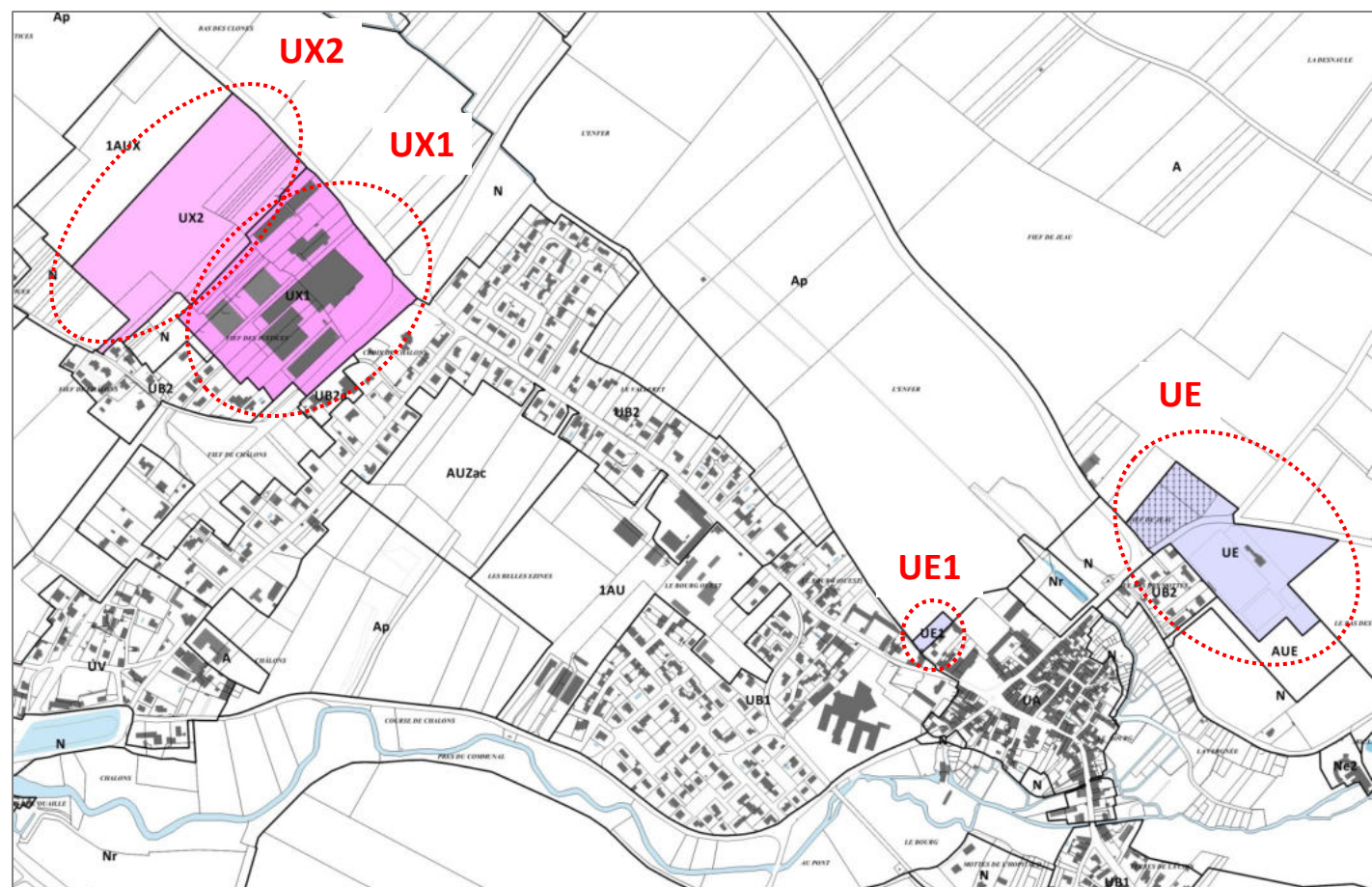
- **24 types différents de zones envisagées, pour décliner finement les objectifs et prendre en compte les spécificités des lieux**





- Prise en compte des espaces urbanisés identifiés au titre de la Loi Littoral
- Distinction par zone (UA/UB1/UB2/UC) pour décliner des règles d'urbanisme différentes
- Constructibilité dans la zone UC limitée à l'extension du bâti existant
- Constructibilité dans la zone UB2a restreinte à l'aménagement de l'existant



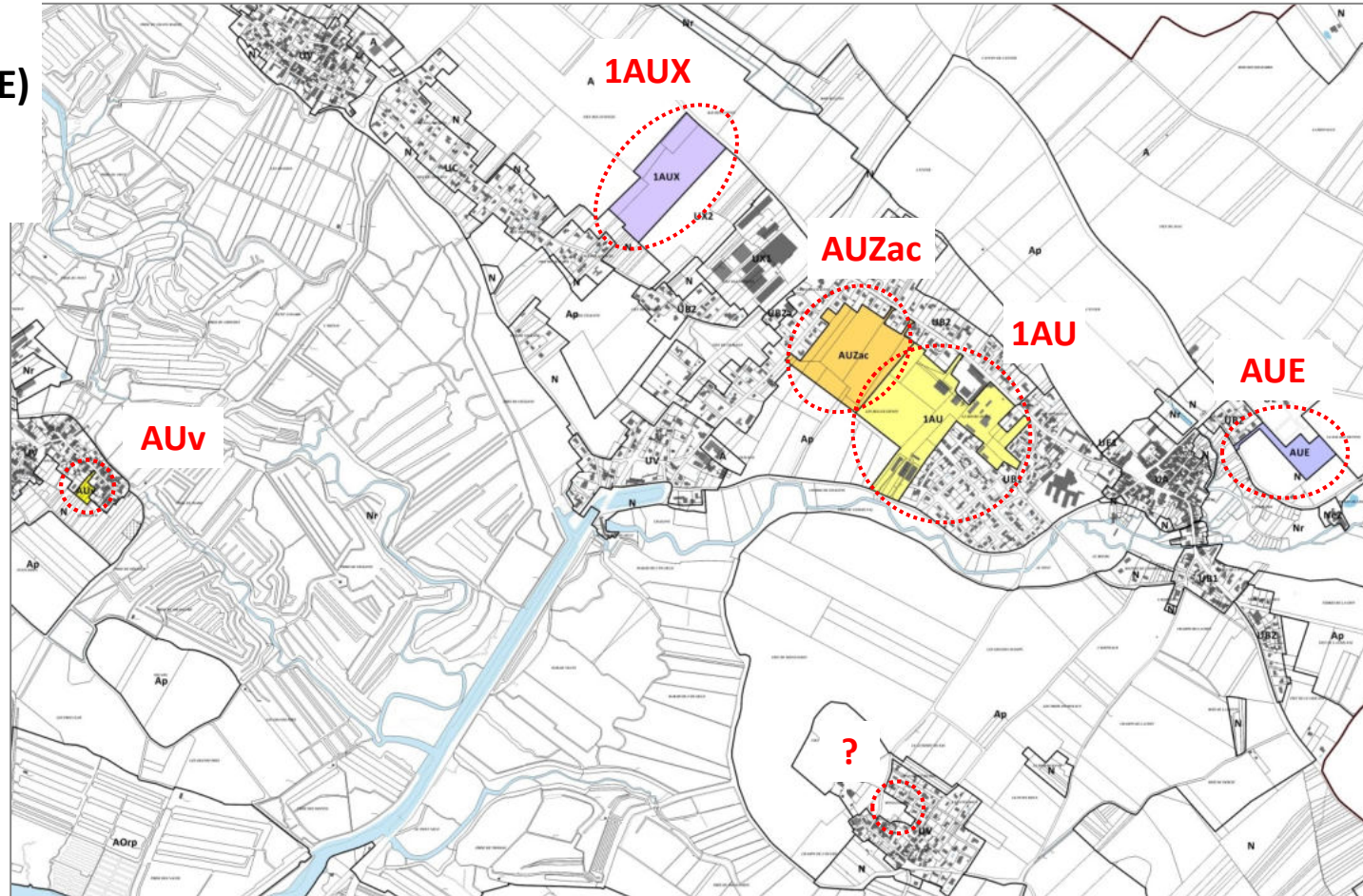
- UA - secteur du centre-bourg
- UB1 - secteurs de faubourgs
- UB2 - secteurs d'urbanisations périphériques du bourg
- UB2a- secteur de proximité de la RD933
- UC - secteur d'espaces bâtis de la rue des Fiefs
- UV - secteurs de villages






- **Prise en compte des espaces déjà aménagés selon leur vocation**
- **Distinction des zones d'activités (UX1/UX2) pour intégrer les règles spécifiques de l'opération communautaire *Omega***
- **Identification d'une zone UE1 dédiée à l'aménagement d'un espace de stationnement public, côté ouest du centre-bourg**



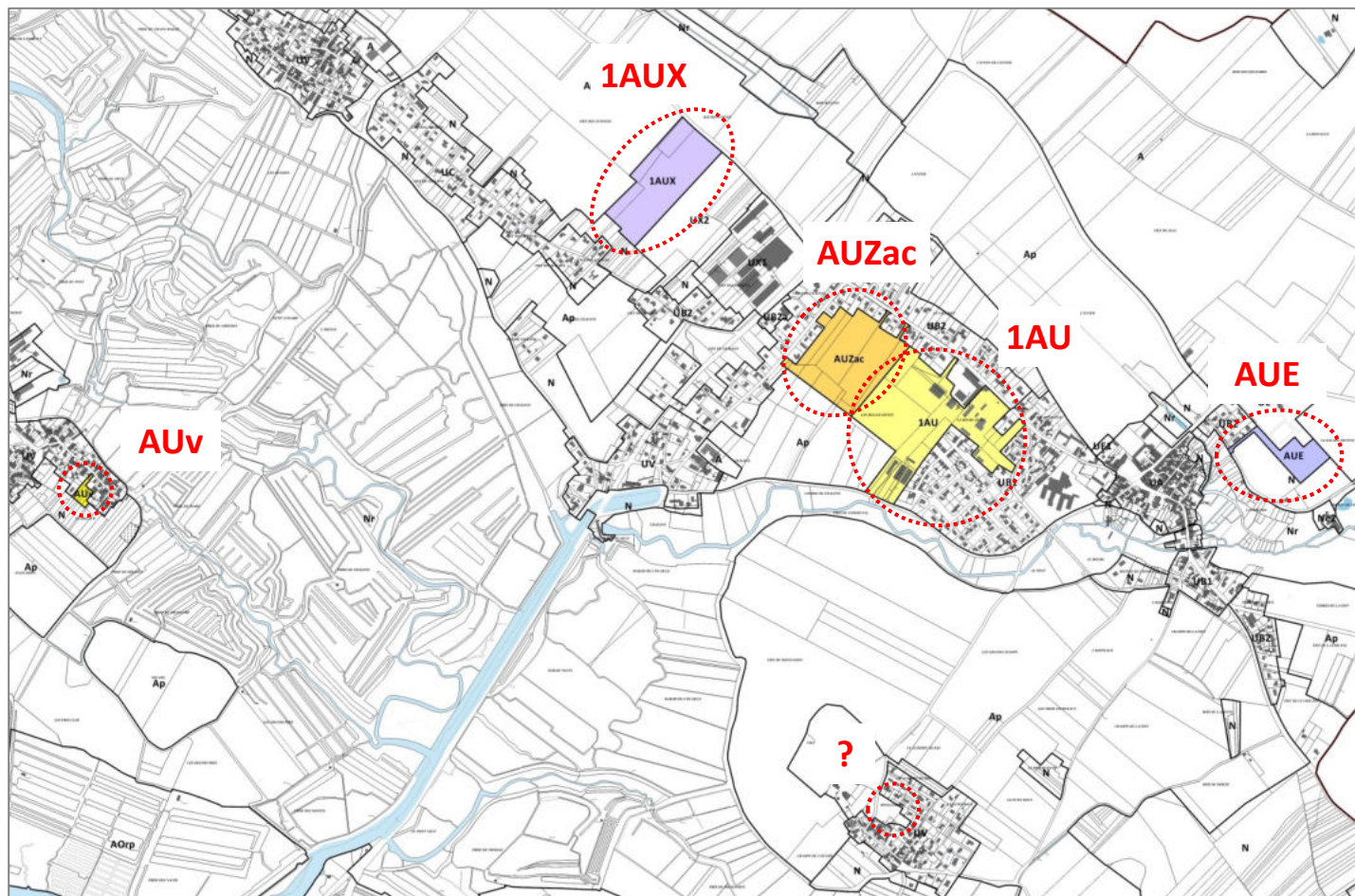
-  UE - site d'équipements publics et d'intérêt collectif
-  UE1 - site de projet de parking public
-  UX1 - secteur d'activités diversifiées de la ZA des Justices
-  UX2 - secteur de la ZAE Omégua






- 2 types de zones : ouvertes à l'urbanisation (AUZac/AUv/AUE) ou fermées pour l'instant (1AU/1AUX)
- Le PLU intègre des espaces futurs de développement et de renouvellement urbain en prolongement de la ZAC, entre rues Champlain, Belles Ezines et du Monard (1AU sur 9,7 ha)
- Un petit secteur d'habitat futur en extension de Souhe (AUv sur 2600 m²) ... à l'étude sur Montsanson



-  AUZac - secteur d'aménagement de la ZAC de Champlain
-  AUv - secteur à aménager en extension de village à vocation d'habitat
-  AUE - secteur à aménager pour l'accueil d'équipements
-  1AU - secteur d'aménagement futur, à vocation d'accueil d'habitat
-  1AUX - secteur d'aménagement futur, à vocation d'accueil d'activités

- Des zones programmées pour des extensions futures répondant aux besoins communaux et intercommunaux :
 - de nouveaux équipements sport/loisirs (AUE sur 1,4 ha)
 - d'accueil d'activités à l'ouest d'Omega (1AUX sur 5,2 ha),

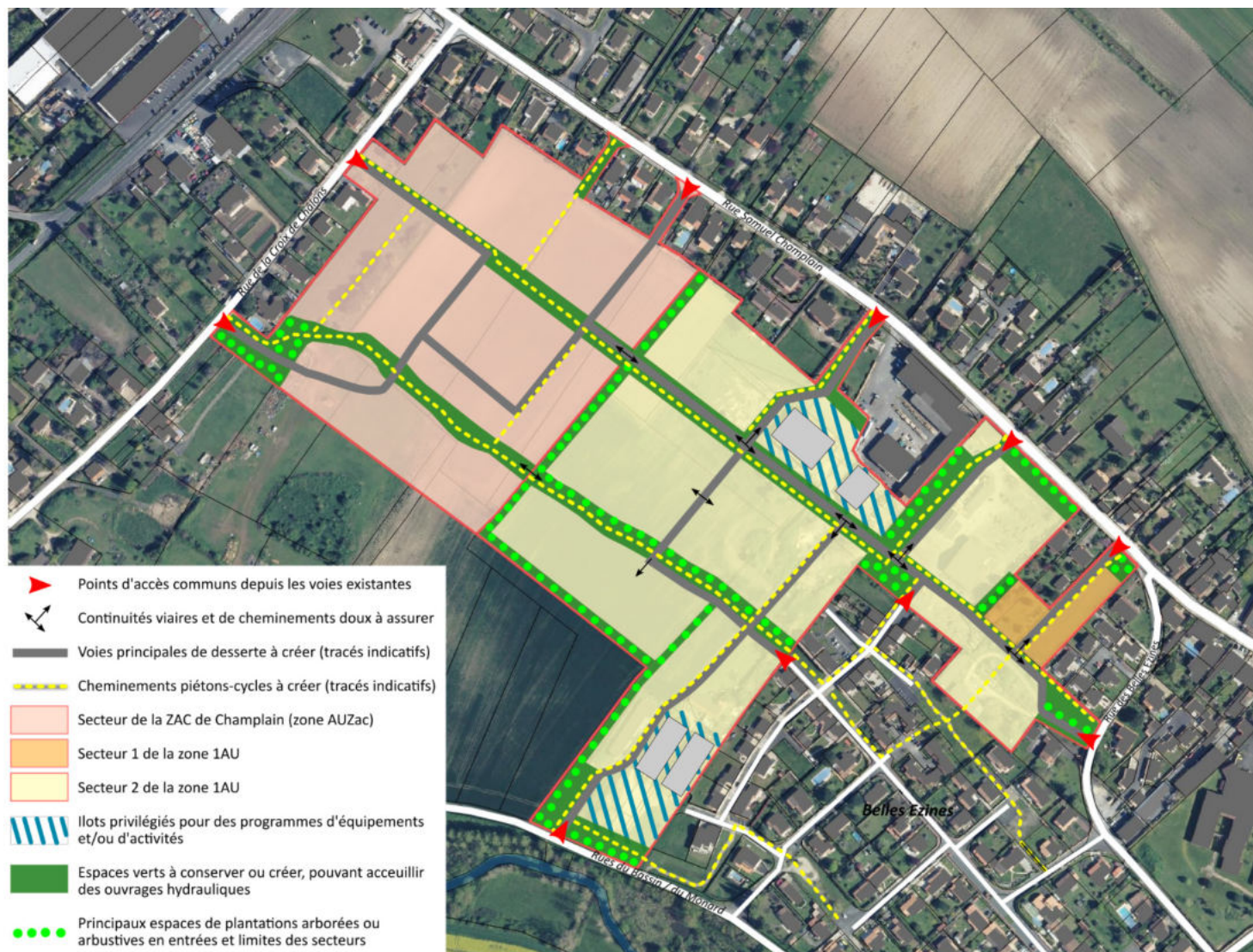


-  AUZac - secteur d'aménagement de la ZAC de Champlain
-  AUv - secteur à aménager en extension de village à vocation d'habitat
-  AUE - secteur à aménager pour l'accueil d'équipements
-  1AU - secteur d'aménagement futur, à vocation d'accueil d'habitat
-  1AUX - secteur d'aménagement futur, à vocation d'accueil d'activités



- **La délimitation de zones à urbaniser dans le PLU s'accompagne de la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour :**
 - assurer un aménagement cohérent et qualitatif de chaque site, en liaison avec les espaces urbains, agricoles ou naturels environnants
 - veiller à la bonne valorisation des espaces constructibles, en précisant la vocation et/ou les programmes attendus dans les opérations futures

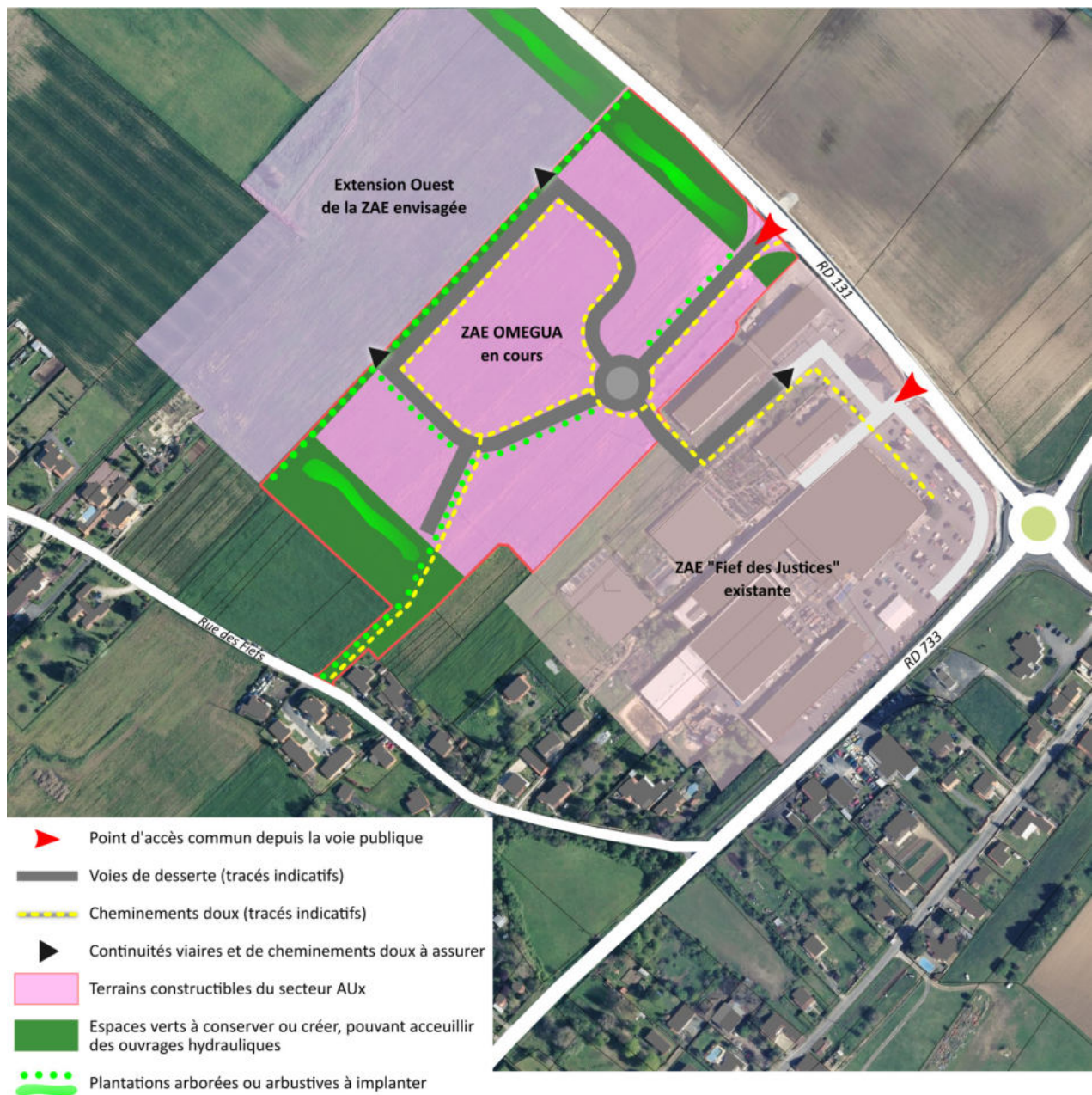
- Mise en œuvre des aménagements et programme de la ZAC (125 logts, dont 20 sociaux et une 30^{aine} primo-accédants)
- Continuités viaires, de liaisons douces et d'aménagements paysagers depuis la ZAC vers Belles Eziennes et la rue du Monard
- Réhabilitation/rénovation des espaces déjà bâtis, avec accueil possible d'équipements ou activités
- Nouveaux espaces d'habitat à terme, comprenant la productions de logements sociaux



- Aménagement d'ensemble comprenant une voie unique de largeur réduite connectée à la rue des Marais Neufs
- Traitement paysager en limite sud, dans l'esprit des jardins qui encadrent les villages proches des marais
- Création d'au moins 4 logements sur le site



- Mises en relation des aménagements réalisés ou prévus à *Omega* avec la ZAE des Justices (liaison viaire et piétonne) et avec l'extension future vers l'ouest (prolongement des liaisons et traitement de la façade routière)
- L'OAP de l'extension Ouest sera précisée préalablement à son ouverture à l'urbanisation

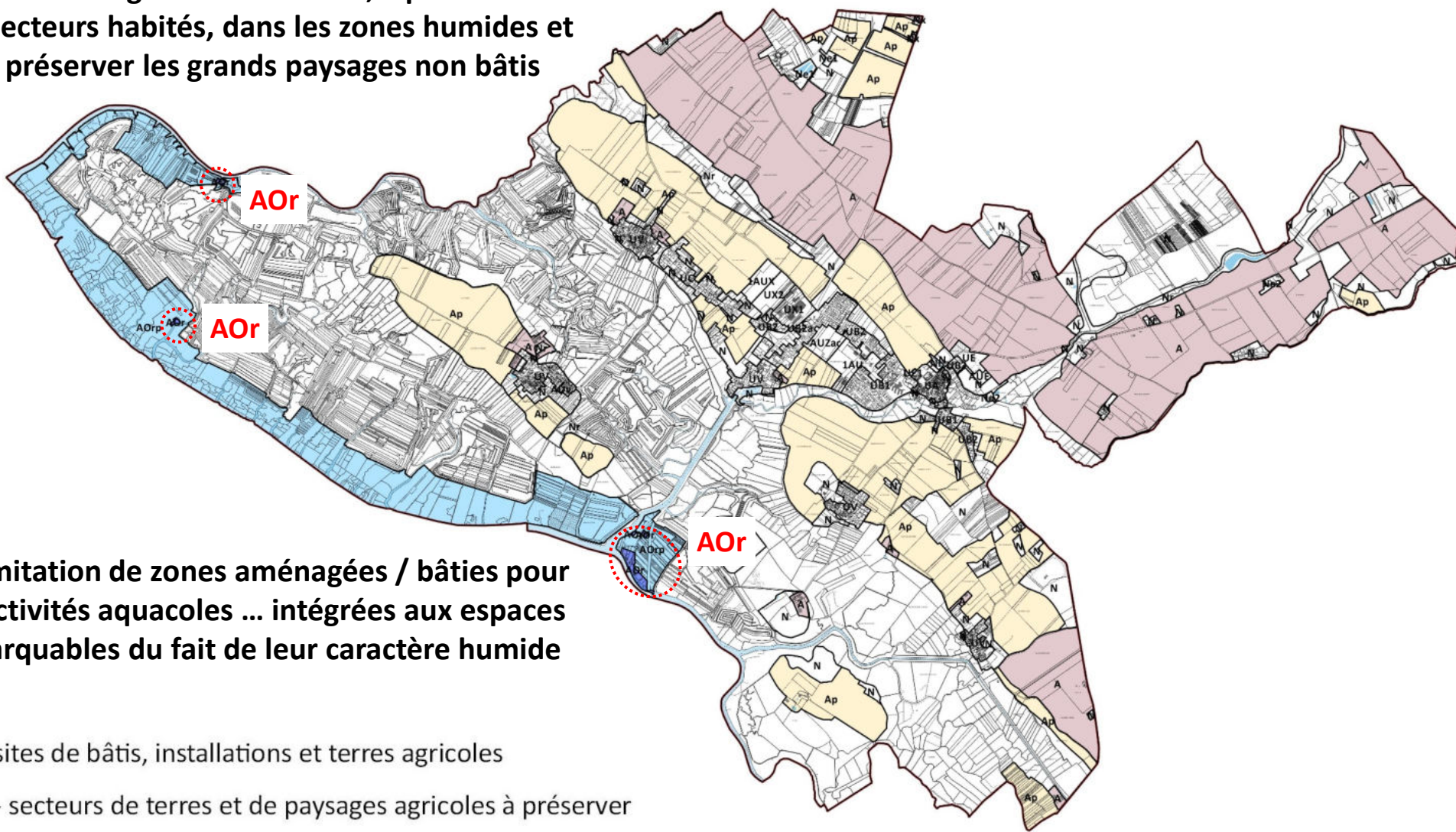


- Accès depuis le Chemin de Chollet (avec possibilité d'une aire de stationnement) et depuis les emprises sportives actuelles
- Préservation de la haie d'arbres en limite sud, à prolonger par des plantations en limites des espaces agricoles







LES ZONES AGRICOLES ET ACQUACOLES

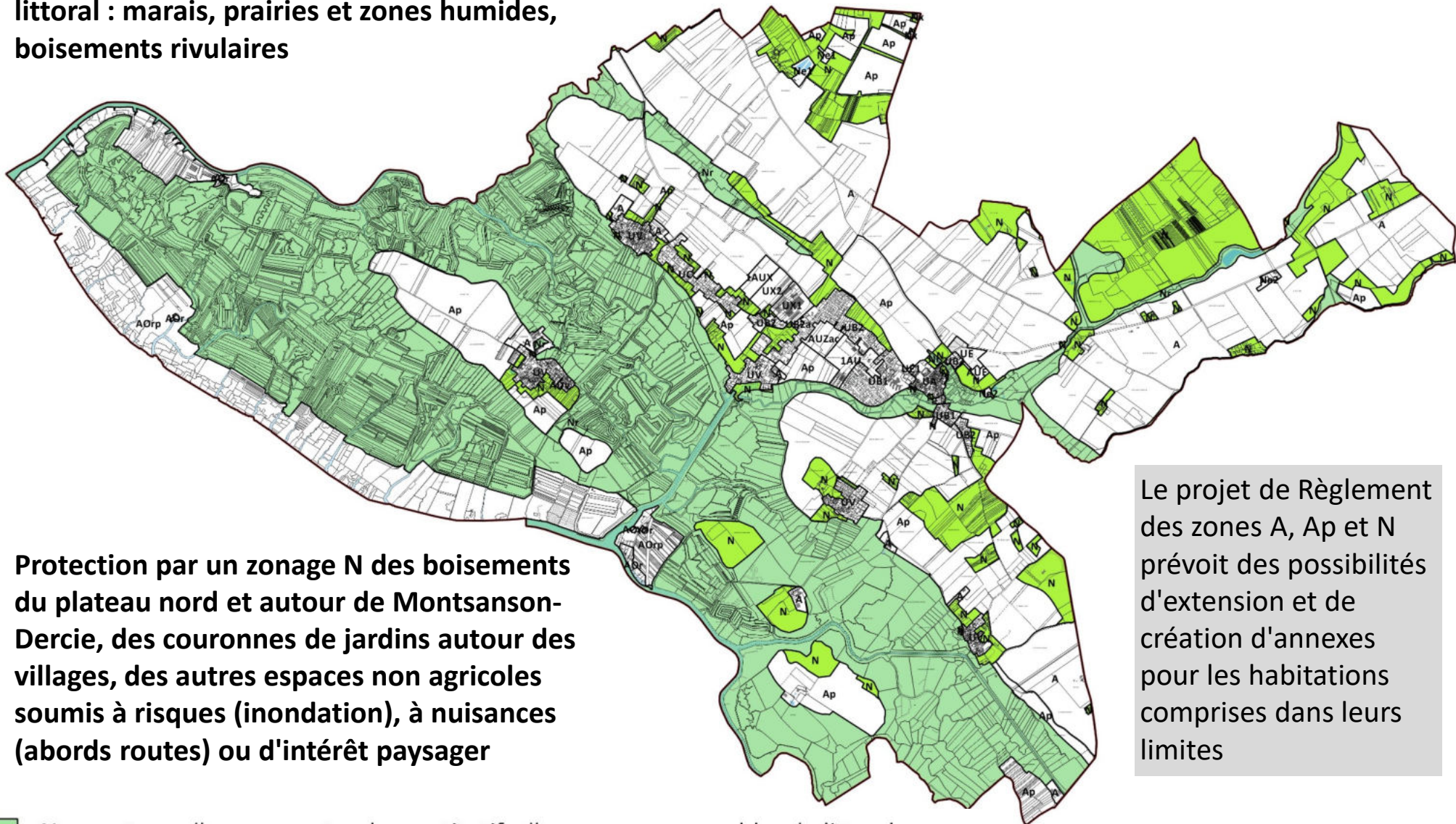
➤ Définition d'une zone Ap dans laquelle la construction agricole est limitée, à proximité des secteurs habités, dans les zones humides et pour préserver les grands paysages non bâtis



➤ Délimitation de zones aménagées / bâties pour les activités aquacoles ... intégrées aux espaces remarquables du fait de leur caractère humide

-  A - sites de bâtis, installations et terres agricoles
-  Ap - secteurs de terres et de paysages agricoles à préserver
-  AOr - sites de bâtis d'activités aquacoles au sein des espaces remarquables du littoral
-  AOrp - marais aménagés pour l'aquaculture au sein des espaces remarquables du littoral

- Zone Nr sur les espaces remarquables du littoral : marais, prairies et zones humides, boisements rivulaires

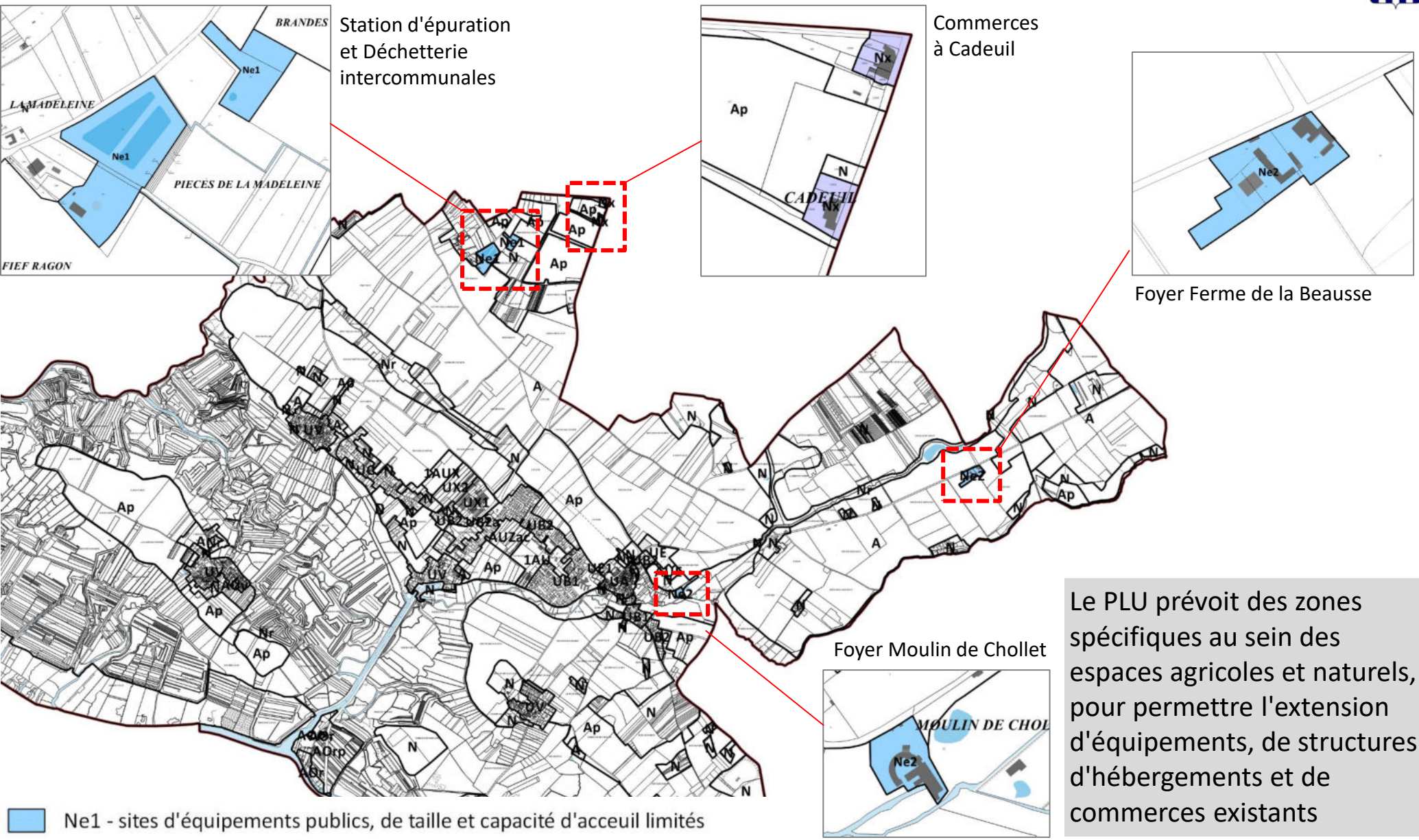


Le projet de Règlement des zones A, Ap et N prévoit des possibilités d'extension et de création d'annexes pour les habitations comprises dans leurs limites

- Nr - secteurs d'espaces naturels constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- N - secteurs d'espaces naturels et boisés protégés, comprenant du bâti isolé ou diffus



LES ZONES DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCEUIL LIMITÉES



Station d'épuration et Déchetterie intercommunales

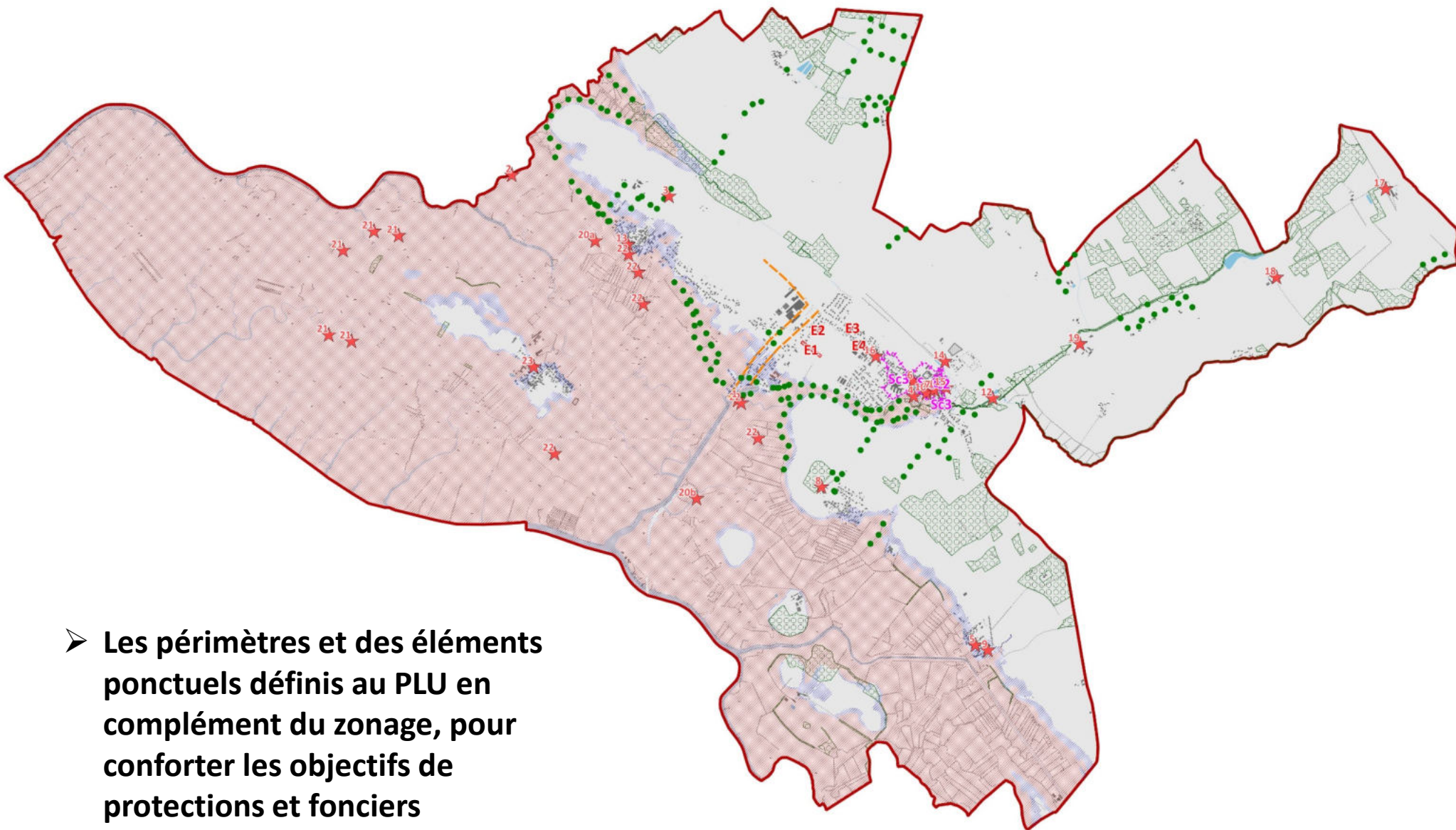
Commerces à Cadeuil

Foyer Ferme de la Beousse

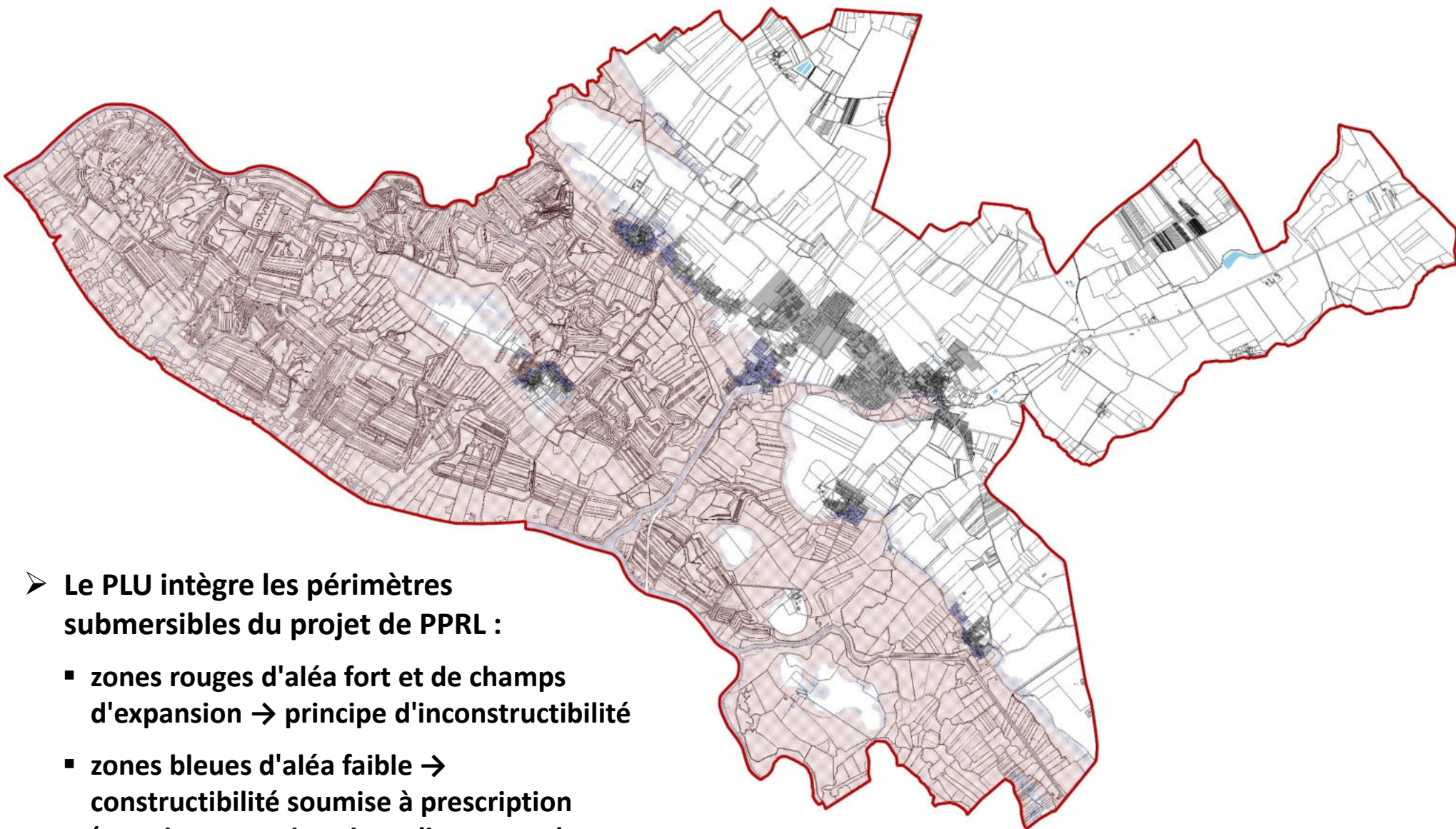
Foyer Moulin de Chollet

Le PLU prévoit des zones spécifiques au sein des espaces agricoles et naturels, pour permettre l'extension d'équipements, de structures d'hébergements et de commerces existants

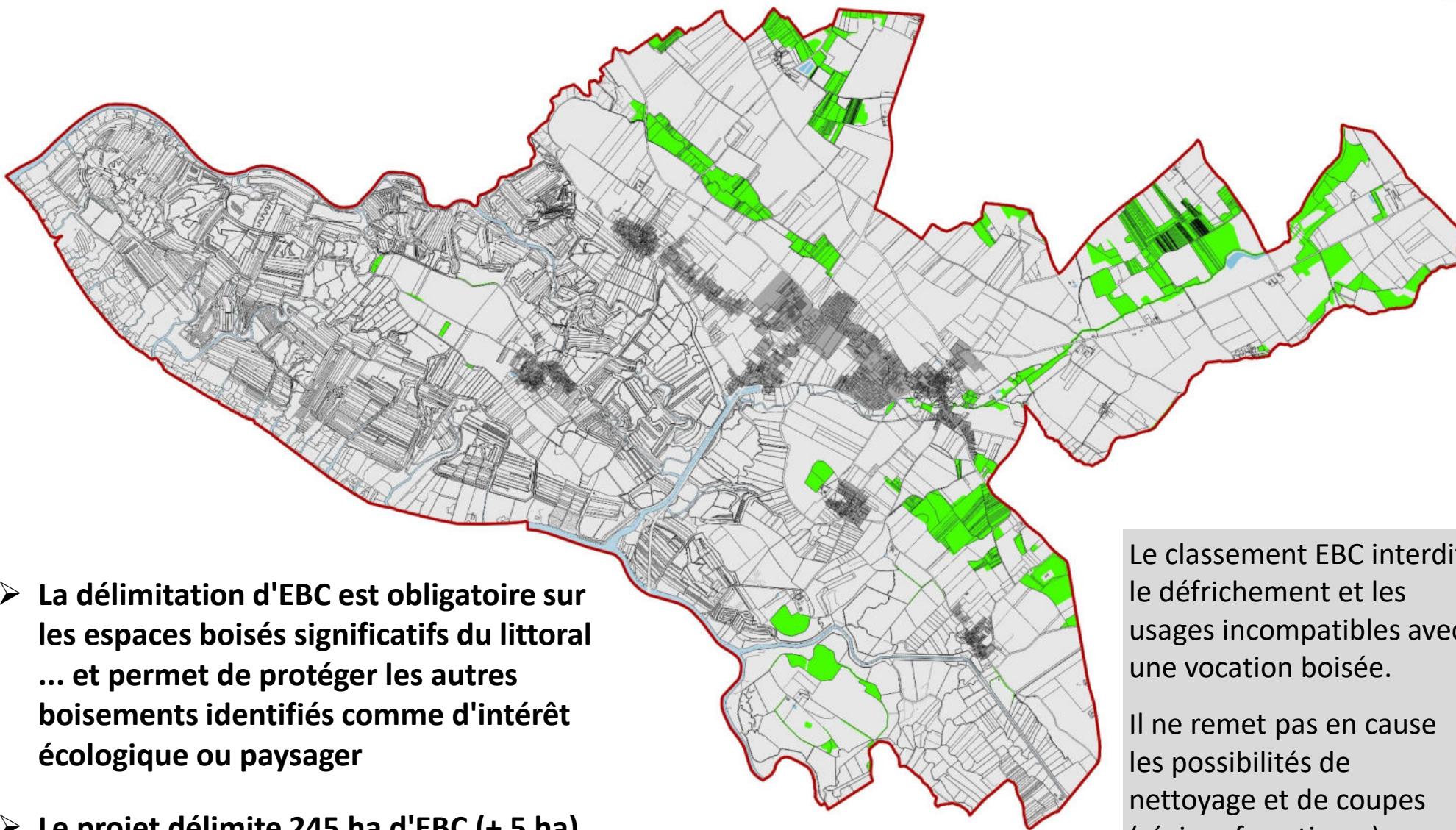
- Ne1 - sites d'équipements publics, de taille et capacité d'accueil limités
- Ne2 - sites d'hébergements à vocation sociale, de taille et capacité d'accueil limités
- Nx - site de commerce et restauration existants, de taille et capacité d'accueil limités



- Les périmètres et des éléments ponctuels définis au PLU en complément du zonage, pour conforter les objectifs de protections et fonciers



- **Le PLU intègre les périmètres submersibles du projet de PPRL :**
 - **zones rouges d'aléa fort et de champs d'expansion → principe d'inconstructibilité**
 - **zones bleues d'aléa faible → constructibilité soumise à prescription (certaines vocations interdites, cote de niveau de plancher, emprise limitée ...)**



- **La délimitation d'EBC est obligatoire sur les espaces boisés significatifs du littoral ... et permet de protéger les autres boisements identifiés comme d'intérêt écologique ou paysager**
- **Le projet délimite 245 ha d'EBC (+ 5 ha), principalement sur le plateau nord et en bords de cours d'eau**

Le classement EBC interdit le défrichage et les usages incompatibles avec une vocation boisée.

Il ne remet pas en cause les possibilités de nettoyage et de coupes (régime forestier ...)

- Les emplacements réservés visent à préserver certains terrains en vue d'une acquisition publique et la réalisation d'aménagements ou ouvrages d'intérêt général
- Les emplacements réservés du PLU en vigueur ont été mis à jour et complétés :
 - Maintien des ER1 et ER2 destinés à aux aménagements d'accès et de liaisons douces de la ZAC Champlain
 - Maintien de l'ER3 destiné au désenclavement de terrains situés en arrièreplan de la rue S. Champlain
 - Création de l'ER4, destiné à maintenir et améliorer l'accès sur l'arrière des emprises Soguabois, dans la perspective de l'aménagement d'ensemble du secteur (zone 1AU)

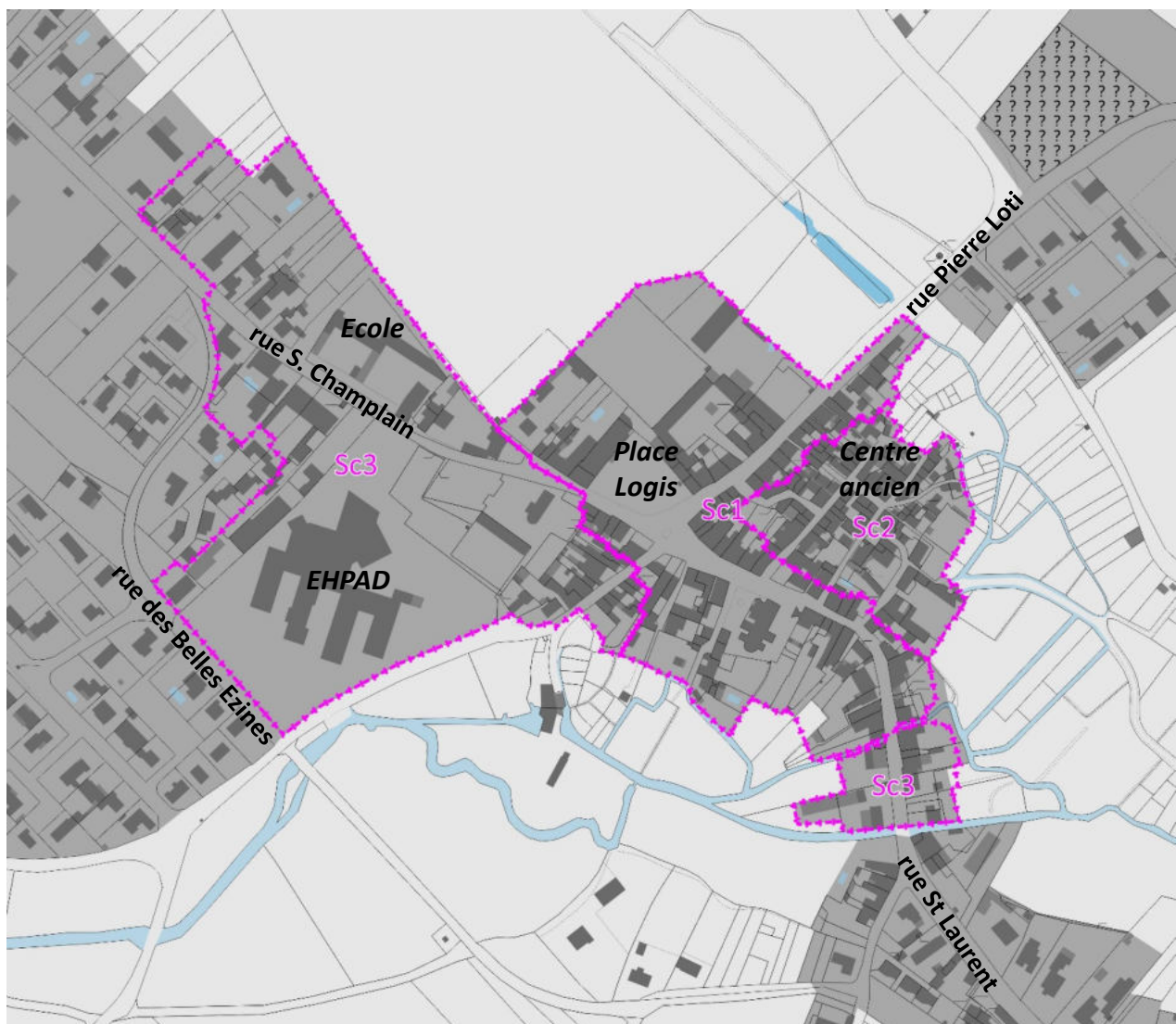


➤ Le projet maintient les reculs de constructions applicables dans le PLU en vigueur le long des routes de Royan et de Marennes, pour des raisons de sécurité et de nuisances routières, pour la maîtrise des paysages perçus en entrées de ville :

- recul de 50 mètres minimum de l'axe de la RD733
- recul de 35 mètres minimum de l'axe de la RD731



- Le projet porte une attention particulière à la préservation du tissu commercial du centre-bourg, avec comme objectifs :
 - d'inciter au maintien, à l'implantation et au développement de commerces de proximité dans le centre
 - éviter la dispersion commerciale et les développements concurrentiels hors du centre
- Le PLU révisé prévoit un encadrement des formats commerciaux au travers notamment des superficies de vente :
 - maximum 300 m² dans le secteur SC1
 - maximum 75 m² dans le secteur SC2
 - maximum 150 m² dans le secteur SC3
 - minimum 300 m² dans les ZAE et interdiction de nouveaux ensembles
 - maximum 75 m² hors de ces secteurs



➤ Dans la continuité du PLU en vigueur, le projet identifie et protège 33 éléments de patrimoine bâtis :

- Bâtisses anciennes
- Châteaux logis
- Moulins et Lavoir
- Saloches et Cabanes des marais ...

➤ Le projet identifie et protège environ 15 km de haies arborées et arbustives au titre de leur intérêt paysager :

- Haies de clôture de grands terrains agricoles
- Soulignement des bords de talus et ruptures topographiques
- Abords des routes longeant les marais et bocage des prairies humides

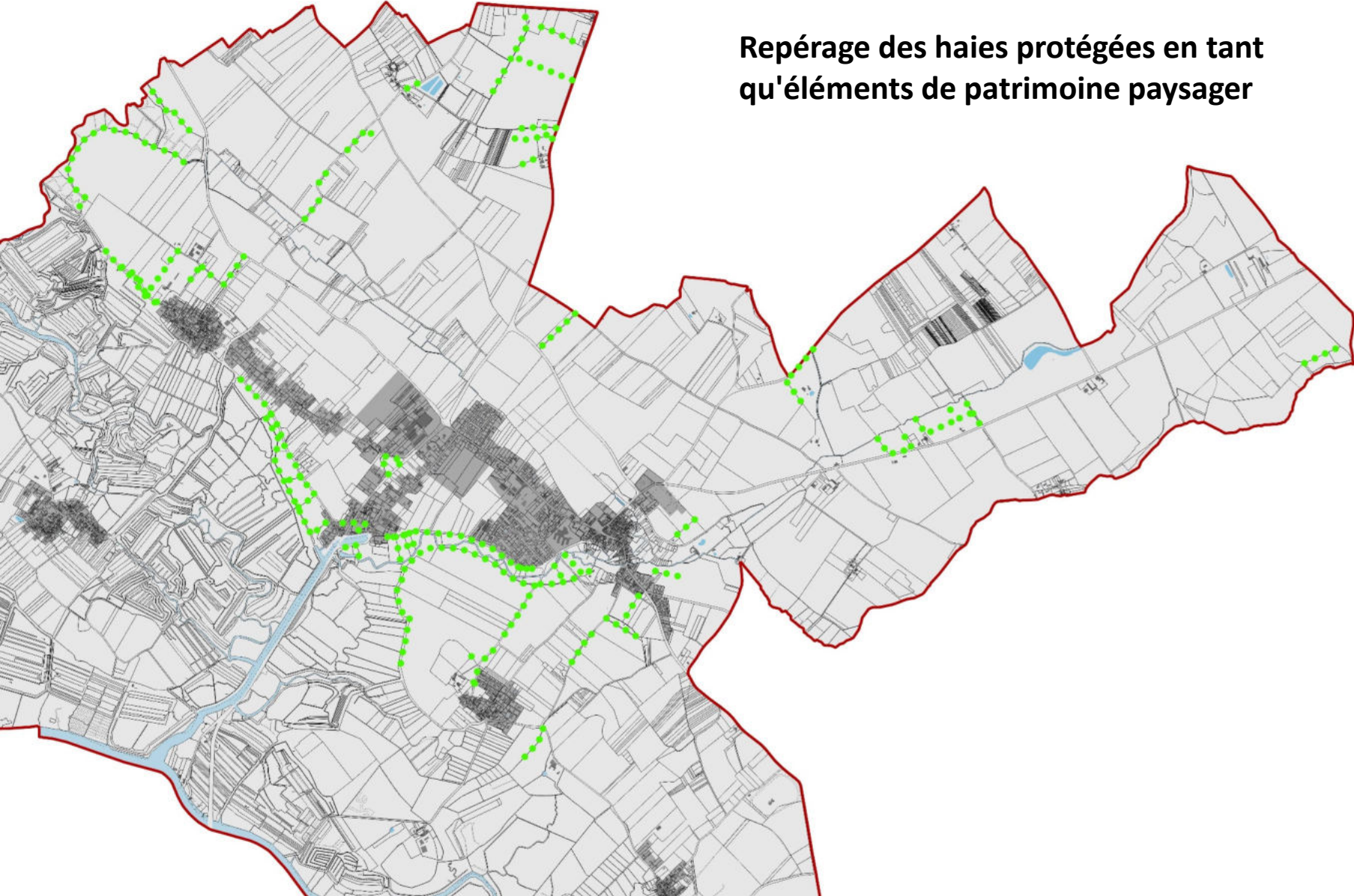
➤ Le Règlement prévoit des mesures de protection de ces patrimoines (interdiction de démolition ou de défrichage) et de sauvegarde de leur caractère patrimonial

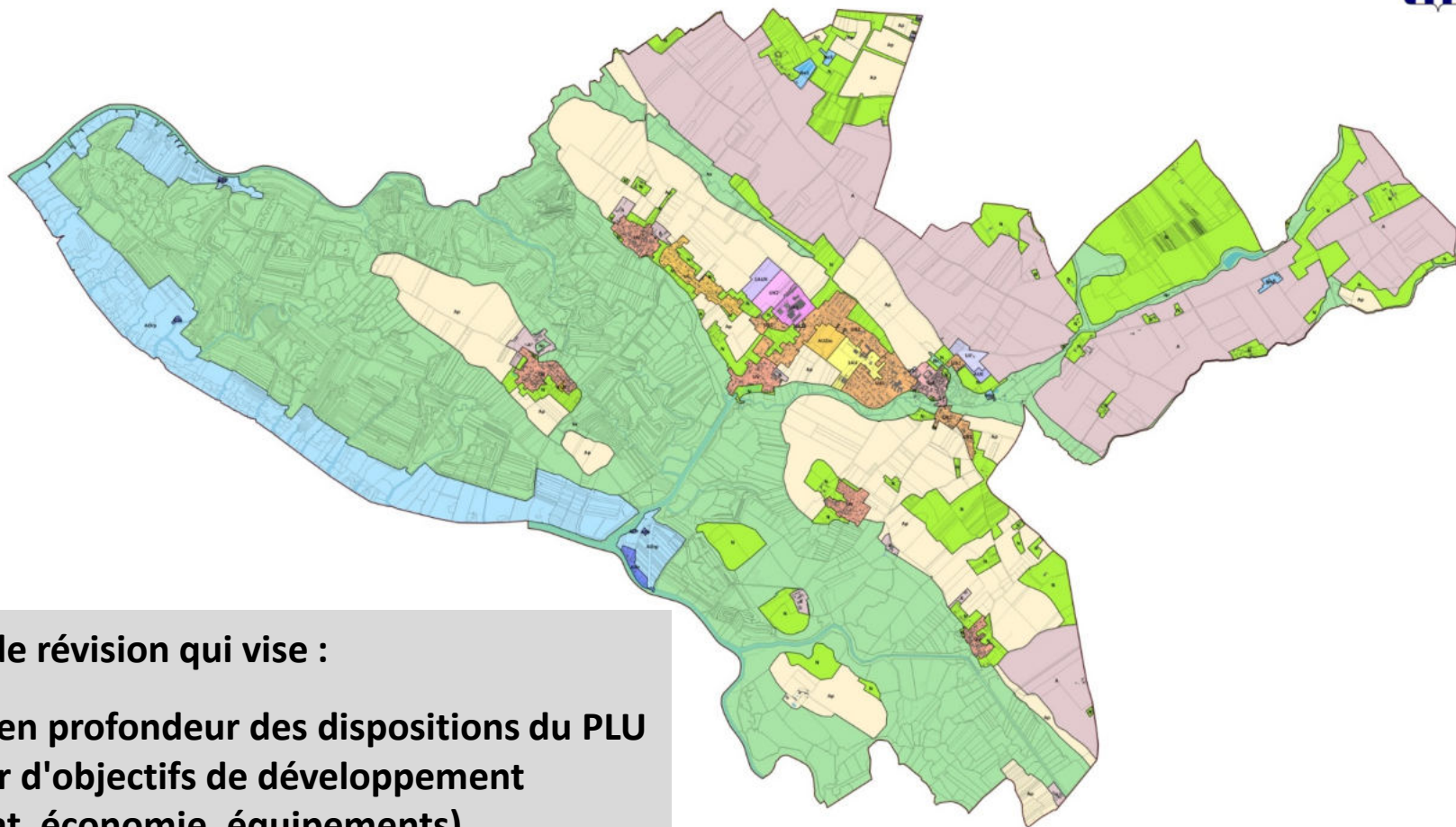
N°	Localisation	Référence cadastrale	Nature de l'élément identifié	Illustration
9	Dercie	I 8 I161 à U 165	Logis - Château : bâtiments, portails et mur d'enceinte, site du parc	
10	Bourg Impasse de Verdun	C 845	Ancien prieuré (porte)	
11	Bourg Rue Saint Laurent	C 1324	Bâtiment de la mairie	
12	Est du Bourg	ZP 32	Moulin de Chollet : bâtiments anciens	
13	Saint Martin Rue du Vengeur	E 936	Ancienne maison de Renaudin	

N°	Localisation	Référence cadastrale	Nature de l'élément identifié	Illustration
19	Faveau Route de Nancras - RD1177E2	B 655	Portail	
20a et 20b	Saint Martin - Prise du Grand Marais Monsanson Prise de Thomas	E 793 H 381	Varaignes	
21	Marais autour de Souhe	G 140, G146, G 825, G 834, F342	Cabanes de marais	



Repérage des haies protégées en tant qu'éléments de patrimoine paysager





En résumé, un projet de révision qui vise :

- **Une actualisation en profondeur des dispositions du PLU en vigueur, à partir d'objectifs de développement renouvelés (habitat, économie, équipements)**
- **Une meilleure intégration des enjeux environnementaux et des obligations qui s'impose à la commune (Loi Littoral, réduction de consommations d'espaces ...)**
- **Le renforcement des outils sur plusieurs axes : aménagement des sites nouveaux, commerces, préservation des paysages, qualité de l'urbanisme ...**