



MA
LETTRE
DU

JUILLET 2018

PLUi-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

n°3



AUNIS SUD 2030 : DU PROJET AU CONCRET

ÉDITO



Jean GORIOUX
Président de la Communauté
de Communes Aunis Sud

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la deuxième étape de l'élaboration du PLUi-H.

À travers son écriture, les élus d'Aunis Sud ont défini les ambitions de la Communauté de Communes à horizon 2030.

Plusieurs domaines sont concernés et intéressent chaque habitant du territoire : habitat, équipements, économie, environnement, mobilité...

Pour traduire concrètement cette stratégie, il faut désormais localiser les secteurs qui auront vocation à accueillir ce développement futur mais aussi les espaces à préserver de l'urbanisation.

Pour cette étape cruciale, qui aboutira à la définition de nouvelles règles d'urbanisme, les élus et agents communautaires sont encore une fois pleinement mobilisés.

Ainsi, au cours des dernières semaines, ils ont réfléchi collectivement, à travers plusieurs ateliers, aux outils à mobiliser pour s'adapter aux contextes et enjeux de chaque commune, et ont dessiné le visage des futurs secteurs de projets.

La traduction réglementaire du projet, qu'est-ce que c'est ?

POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DE LA CdC AUNIS SUD, TEL QU'IL EST DÉFINI DANS LE PADD, LES ÉLUS ONT À LEUR DISPOSITION TROIS INSTRUMENTS RÉGLEMENTAIRES.

LE ZONAGE : OÙ CONSTRUIRE ?

Le plan de zonage divise le territoire de la CdC en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes. On distingue quatre types de zone :

Les zones urbaines (zone U)

Zones où les équipements publics sont déjà installés. Ces zones sont urbanisées.

Les zones à urbaniser (zone AU)

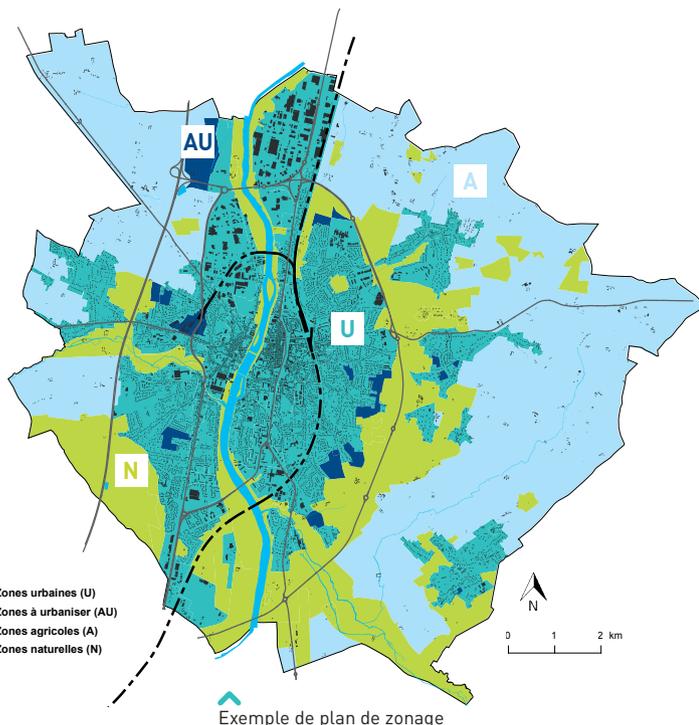
Généralement en continuité des zones urbaines. Elles seront urbanisées dans un futur plus ou moins proche.

Les zones agricoles (zone A)

Exclusivement utilisées pour l'activité agricole. Une exception peut être faite pour les services publics ou collectifs.

Les zones naturelles ou/et forestières (zone N)

Font l'objet d'une préservation de par leur intérêt naturel ou paysager. Ces zones peuvent, avec autorisations, accueillir des constructions mais sous certaines conditions.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP expliquent comment la Communauté de Communes et les communes souhaitent encadrer l'aménagement de secteurs stratégiques donnés.

Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel que soit le ou les propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement (avec une légende détaillée) et un encart "programme" qui explique le nombre et le type de constructions attendus, précise les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

LE RÈGLEMENT : COMMENT CONSTRUIRE ?

Le règlement définit les conditions applicables aux futures constructions pour chaque zone délimitée dans le plan :

- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?
- Quelle hauteur et quelle emprise peut-elle avoir ?
- Quelles sont les règles à respecter pour son aspect extérieur ?

- PÉRIMÈTRE ET LIMITES**
--- Périmètre du site
- CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI**
- - - - - Principe d'orientation du bâti
R+1 Hauteur prescrite
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
Habitat individuel
Habitat indiv. groupé
Habitat intermédiaire type "homeaux"
Stationnement public paysager
Stationnement privé paysager
- CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS**
Principe d'accès
Principe de desserte principale
Principe de desserte secondaire
Principe de liaison douce modes doux
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
Espace public paysager (lacs, cheminement, etc.)
Espace vert Paysager
Zone non aedificandi à prévoir Corridor Trame Verte et Bleue
Frange tampon paysagère
Mur en pierres existant à préserver
Bassin de rétention enterré



Exemple d'une OAP

Zoom sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

COMMENT SONT-ELLES DESSINÉES ?

Pour garantir une construction pragmatique des OAP, les élus ont participé à une série d'ateliers sur un format inédit.

En effet, ils ont choisi des magnets pour représenter les principes d'aménagement différenciés (plus ou moins dense, plus ou moins haut, voirie plus ou moins structurante...). A la disposition des élus, ils devaient s'en saisir et opérer un certain nombre de choix pour "dessiner" les futurs secteurs de projet de chaque commune.

A l'issue de ce travail de réflexion, les principes matérialisés ont été repris pour proposer prochainement une version consolidée aux élus.



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNÉ ?



CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE :

Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez. Vous pouvez, si vous le souhaitez, construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où le projet est compatible avec l'OAP.

Celle-ci vous aidera à optimiser l'organisation de la parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site, tout en évitant que les autres parcelles du secteur concerné ne puissent plus être construites.



CE QUE VOUS NE POUVEZ PAS FAIRE :

Construire ou aménager la parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les règles de l'OAP.

VOUS ÊTES RIVERAIN D'UN SITE CONCERNÉ ?

L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la construction de murs, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons afin de préserver l'intimité de chacun.

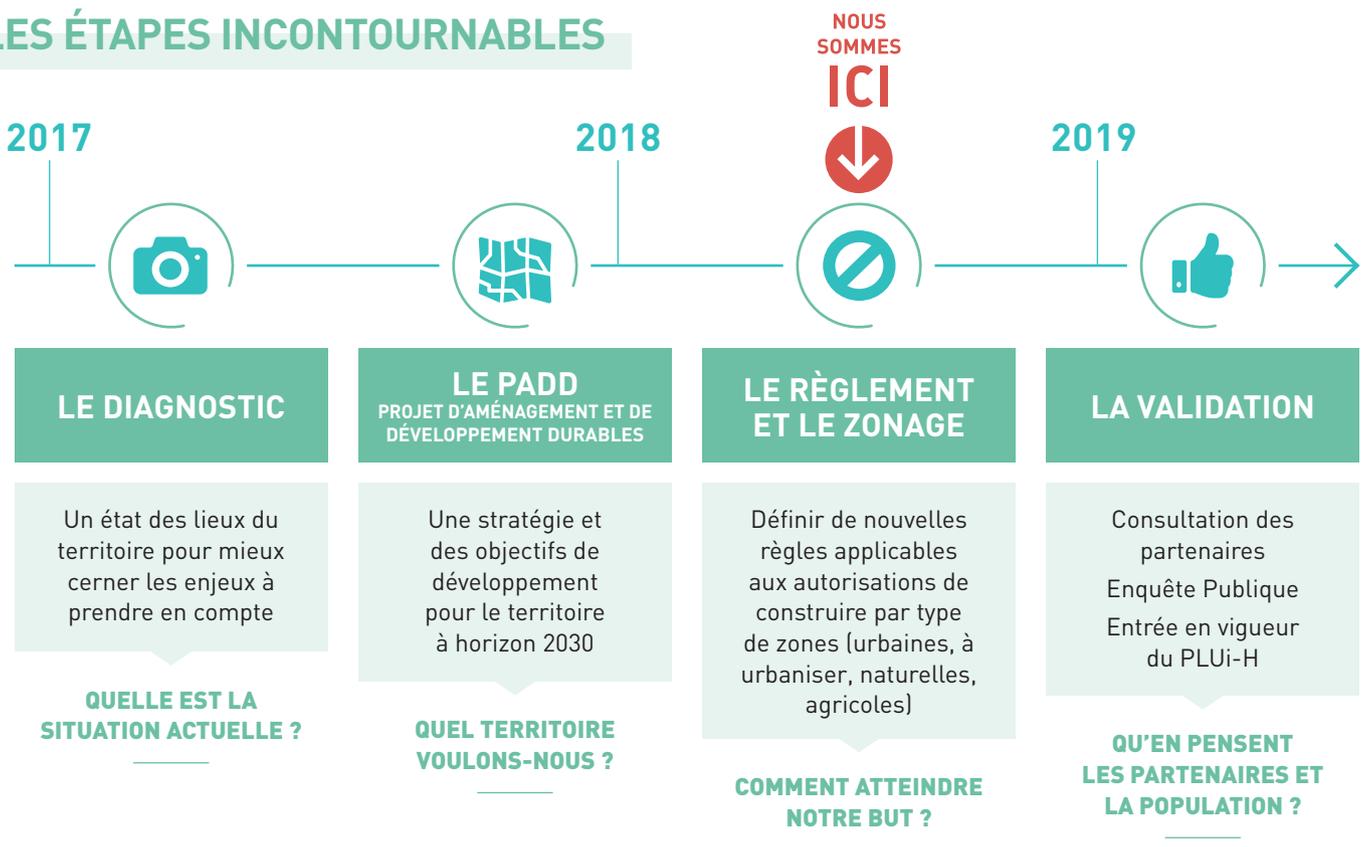
En résumé :

- 1/ Si le secteur soumis à OAP concerne plusieurs parcelles et/ou plusieurs propriétaires : la somme des projets devra être compatible avec cette OAP. Aucun propriétaire ne pourra construire ou déposer une demande d'autorisation qui ne serait pas cohérente avec celle-ci.
- 2/ L'aménagement peut être réalisé par un aménageur (privé ou public) ou par plusieurs propriétaires. La collectivité s'assure ainsi :
 - que le site pourra être aménagé en respectant son environnement
 - qu'aucune partie du site ne deviendra non constructible à terme par l'absence d'accès.

La concertation continue

LANCÉE DÈS LE DÉBUT DE CE PROJET, LA DÉMARCHE DE CONCERTATION SE POURSUIT. AFIN DE VOUS PERMETTRE DE CONTRIBUER À CETTE DÉMARCHE, QUATRE RÉUNIONS PUBLIQUES AURONT LIEU À L'AUTOMNE. D'ICI LÀ, LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VA SE POURSUIVRE ET DONNER LIEU À DE NOMBREUSES RENCONTRES DE CO-CONSTRUCTION AVEC LES ÉLUS ET TECHNICIENS D'AUNIS SUD.

LES ÉTAPES INCONTOURNABLES



VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE

S'INFORMER

- Articles dans le magazine de la Communauté de Communes et dans les bulletins municipaux
- Exposition évolutive
- Espace dédié sur le site Internet de la Communauté de Communes Aunis Sud
- Lettres d'information

S'EXPRIMER

- Rencontres publiques
- Courriers adressés au Président de la Communauté de Communes Aunis Sud
- Registre d'expression