



Plan local d'urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Modification

Approuvée le 29 janvier 2010

Hôtel de la
Communauté
d'Agglomération

6, rue Saint-Michel
BP 1287
17086 LA ROCHELLE
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00
Fax : 05 46 30 34 09
www.agglo-larochelle.fr
contact@agglo-larochelle.fr



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE - CONTEXTE INSTITUTIONNEL DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HOUMEAU.....	1
HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DE LA COMMUNE	
1. LES PROCEDURES ANTERIEURES	
2. LA NECESSITE D'UNE REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	
MODALITES DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	
. ACTES PREPARATOIRES	
TITRE I –DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....	3
INTRODUCTION : Situation géographique et administrative de la commune	
L'HOUMEAU, douzième commune de l'agglomération par sa population	
L'HOUMEAU, commune située dans un territoire en forte évolution	
1. ETAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL	4
1.1. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE.....	4
. SITE NATUREL	
. GEOLOGIE	
. PAYSAGE	
. EFFETS DU SITE SUR LA FORME URBAINE	
. APPROCHE SENSIBLE	
1.2. LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	12
. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL	
. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI	
1.3. LA SANTE PUBLIQUE	24
. QUALITE DE L'AIR	
. DISTRIBUTION ET COLLECTE DES EAUX	
. LES NUISANCES SONORES	
. LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES MAJEURS	
. LA GESTION DES DECHETS	
2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	29
2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	21
. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	
. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION	
. CARACTERISTIQUE DE LA POPULATION ACTIVE	
2.2. LE PARC IMMOBILIER	37
. L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION	
2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE	41
. LES POPULATIONS CAPTEES	
. L'ACTIVITE AGRICOLE	
. L'ACTIVITE OSTREICOLE	
. LA MISE EN VALEUR DU PORT DU PLOMB	
. L'INDUSTRIE ET LES COMMERCEs	
. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	
. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LES EFFECTIFS	
. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	

3. ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	48
. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR	
. UN ENVIRONNEMENT NATUREL A PRESERVER ET A RENFORCER	
. UNE COHERENCE URBAINE A RENFORCER, UNE CROISSANCE URBAINE A MAITRISER	
. UN PROJET D'INFRASTRUCTURES DE JONCTION EXTERNE	
TITRE II – LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	51
1. Les choix au regard des dispositions des documents supérieurs et des objectifs de la commune. Les répercussions sur les choix de zonage et de rédaction réglementaire.....	51
1.1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS	
1.2. CONFORTER LES CARACTERISTIQUES SPATIALES DE L'HOUMEAU	
1.3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	
1.4. PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES	
2. ORGANISATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	61
2.1. LES ZONES D'URBANISATION FUTURES : AU	
2.2. LA PRISE EN COMPTE DU FACTEUR TEMPS	
ET LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
3. SUPERFICIE DES ZONES -Récapitulatif de l'évolution des zonages.....	66
4. EVOLUTION DE LA POPULATION AU REGARD DES ZONES A URBANISER.....	67
TITRE III – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	
ET LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	
1. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE	69
. SITE NATUREL	
. INFRASTRUCTURES ET PAYSAGE	
. EFFETS DU SITE SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN	
. ECOULEMENT DES EAUX	
. PAYSAGE	
. ESPACES VERTS ET BOISEMENTS	
2. LA SANTE PUBLIQUE	71
. DISTRIBUTION ET COLLECTE DES EAUX	
. QUALITE DE L'AIR	
. LES NUISANCES SONORES	
. LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES MAJEURS	
3. LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	73
. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES	
. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE	
. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI	
. L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL ET DE MATERIAUX	
ANNEXE LOGEMENT SOCIAL.....	74

RAPPORT DE PRESENTATION

- PREAMBULE -
CONTEXTE INSTITUTIONNEL DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'HOUMEAU

HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DE LA COMMUNE

1. LES PROCEDURES ANTERIEURES

Le plan d'occupation des sols de la commune de L'HOUMEAU a été initialement élaboré en 1978, dans le cadre du groupement d'urbanisme de LA ROCHELLE institué le 17 Avril 1974. Le document initial a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 Juillet 1979.

Il a, par la suite, fait l'objet de plusieurs procédures de gestion :

- Quatre modifications respectivement approuvées le 4 décembre 1981 par arrêté préfectoral, le 14 septembre 1987 par délibérations du Syndicat intercommunal à vocation multiple de la région de La Rochelle, le 24 septembre 1999 par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de villes de l'agglomération de La Rochelle, et, la dernière, approuvée par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le 05 Juillet 2002.
- Deux procédures de révision ont été approuvées par des délibérations du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de la Région de La Rochelle en dates du 04 octobre 1985 et 02 juillet 1991.
- La troisième procédure de révision, objet du présent dossier, a été prescrite par une délibération du Conseil communautaire de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE en date du 01 octobre 2001. Conformément à la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, cette procédure vaut transformation en plan local d'urbanisme.

2. LA NECESSITE D'UNE REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

La commune de L'Houmeau appartenait au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de la région de La Rochelle et fait désormais partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle depuis sa création le 1er janvier 2000, cette collectivité territoriale ayant compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire.

Le 29 Juin 2001, la commune de L'Houmeau a délibéré pour demander à la Communauté d'agglomération de La Rochelle de prescrire la mise en révision de son plan d'occupation sols, constatant que :

- depuis la précédente révision, l'utilisation et l'occupation des sols de la commune ont fortement évolué.
- les équilibres et les besoins en terme d'économie, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements ou de services doivent être reconsidérés.
- le schéma directeur de l'agglomération de La Rochelle a été approuvé le 23 Novembre 2001.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle a alors prescrit la mise en révision du plan d'occupation des sols de la commune de l'Houmeau le 01 Octobre 2001.

L'adoption de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifie les intentions communales. L'article 4 de la loi introduit un article L.123-19 nouveau du Code de l'urbanisme qui précise que " les délibérations prescrivant [...] la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles L.123-3 et L.123-4 dans leur rédaction antérieure à la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 [...] valent prescription [...] de la révision du plan local d'urbanisme en application des articles L.123-6 et L.123-13 dans leur rédaction issue de cette loi ".

Ainsi, c'est une révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune et sa transformation en PLAN LOCAL D'URBANISME qui est engagée.

MODALITES DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

. ACTES PREPARATOIRES

En application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le Conseil communautaire a adopté une délibération prescrivant la révision le **01 octobre 2001**.

Conformément aux articles L.123-7, L.123-8 et R.123-16 nouveaux du Code de l'urbanisme, les modalités d'association suivantes sont adoptées :

- Les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet, et notamment :
 - Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime,
 - Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,
 - Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
 - Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,
 - Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement,
 - Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles.

- Sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet :
 - le Président du Conseil Régional,
 - le Président du Conseil Général,
 - le Président du Syndicat Mixte pour le Schéma Directeur de l'Agglomération de La Rochelle,
 - le Président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
 - les organismes mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme,
 - les maires des communes limitrophes et des autres communes de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE,
 - les associations agréées.

RAPPORT DE PRESENTATION

- TITRE I – DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

INTRODUCTION : SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE
--

L'HOUMEAU, dans l'Agglomération de La Rochelle

L'HOUMEAU, douzième commune par sa population et dix-huitième par sa superficie, est située au Nord-Ouest du département de la Charente Maritime. Elle jouxte La Rochelle et fait partie des quatre communes littorales du nord de l'agglomération. Située dans la première couronne de l'agglomération Rochelaise, L'Houmeau offre la particularité d'être une commune littorale au cadre de vie agréable, tournée vers la mer avec la présence d'une "plage rustique".

La commune est essentiellement résidentielle, constituée d'un tissu bâti de maisons individuelles.

En retrait des grandes voies de liaisons intercommunales, L'Houmeau apparaît comme une commune avec une identité marquée et bien intégrée dans l'agglomération Rochelaise, regroupée au sein d'une structure intercommunale, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE.

L'HOUMEAU, commune située dans un territoire en forte évolution

Lors du recensement général de population de 1999, la Communauté d'Agglomération présentait 139.880 habitants au sein de 18 communes. La ville de LA ROCHELLE accueille la moitié de cette population.

L'agglomération est caractérisée par :

- Une forte croissance démographique (+11% entre les RGP de 1990 et 1999).
- Un solde migratoire très important (80% de l'augmentation de la population entre les RGP de 1990 et 1999).
- Une représentation importante de la ville-centre et de la première couronne qui accueillent 78% des habitants de la Communauté d'Agglomération (représentant respectivement 54% et 23% de la population).
- Une forte consommation d'espace depuis l'après guerre.

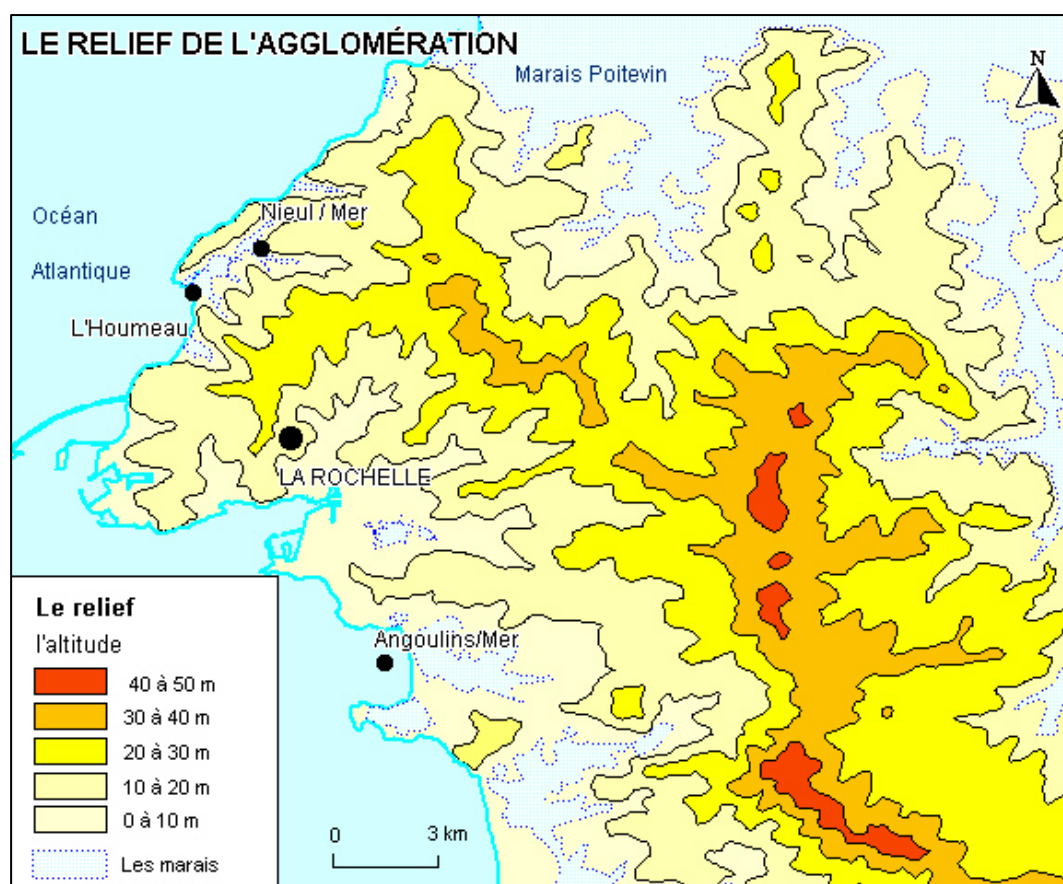
1. ETAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL

1.1. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

. SITE NATUREL

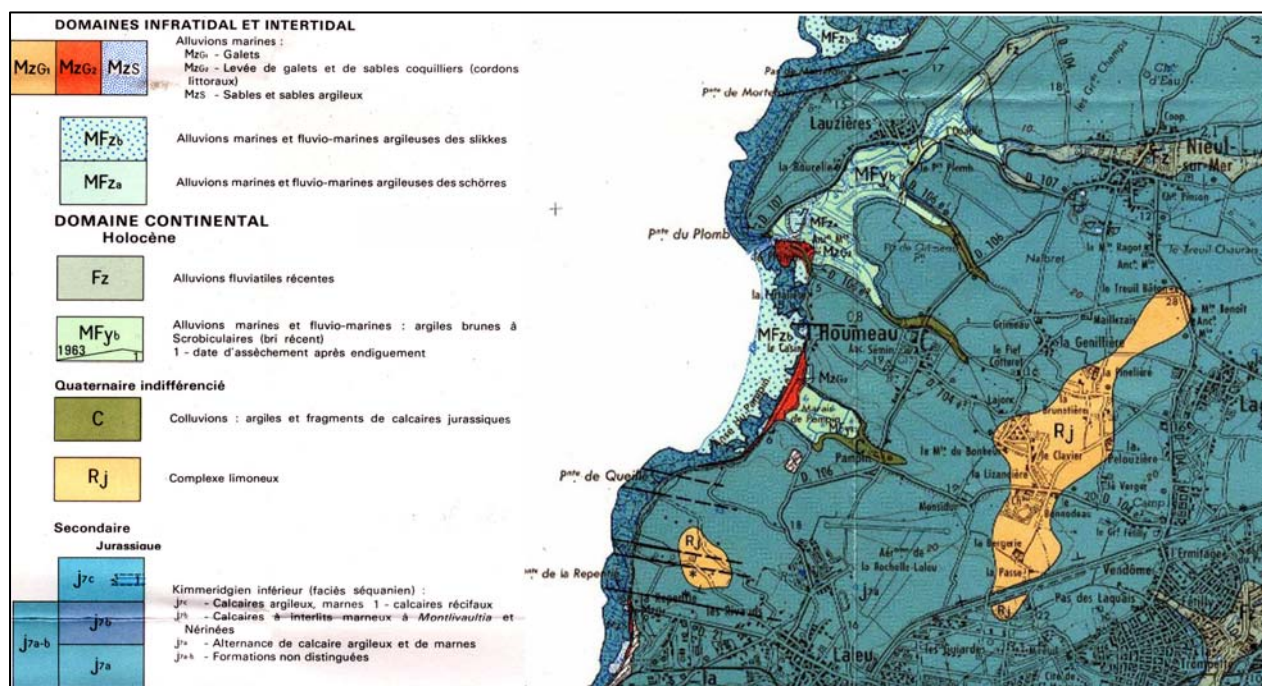
Le territoire de L'Houmeau occupe une superficie de 412 hectares comprise entre deux lignes de crêtes perpendiculaires à l'océan, sur un léger promontoire s'avancant vers l'Atlantique. En léger retrait par rapport au littoral, la commune s'insère entre deux zones humides : le marais de Pampin, au sud, et le marais du Plomb, au nord.

Le noyau historique est situé au-delà de la cote de 10 mètres et le reste du bourg s'est développé le long de la RD 106, sur un axe Nord-Sud et sur la ligne de crête sud culminant à 19 mètres d'altitude.



. GEOLOGIE

La commune se situe sur un plateau calcaire de l'Aunis s'avancé vers l'océan, encadrée par des marais. Ce plateau est la résultante d'affleurements sédimentaires du Jurassique surplombant des dépressions colmatées au Quaternaire. Cette géologie marque le paysage d'où l'alternance de baies et de pointes, comme celle du Plomb. Les falaises de l'Aunis sont soumises à une érosion climatique et biologique très forte et cette vulnérabilité impose une défense de côte.



Extrait carte géologique

Les affleurements, datant d'environ un million d'années, proviennent des transgressions et des régressions marines pendant lesquelles s'accumulèrent les couches calcaires.

Ce relief, datant du jurassique, se traduit par des formes colinéaires douces et molles. Cette géologie donne une structure paysagère en « doigt de gants » avec 3 entités : l'océan, la plaine agricole légèrement vallonnée, et le marais.

Deux principaux bassins versants caractérisent la commune. Le bassin versant Sud a pour exutoire les marais de Pampin et draine essentiellement les ruissellements issus des terres agricoles en amont. Le bassin versant Nord a pour exutoire les marais de l'Houmeau et reprend les eaux pluviales de la majeure partie de la commune, auxquelles s'ajoutent les ruissellements des terres agricoles en amont.

. PAYSAGE

L'Houmeau dispose d'un cadre de vie de qualité avec, à l'Ouest, l'océan et les marais, et, à l'Est un chapelet de hameaux boisés en bordure de Lagord. La végétation naturelle est assez dispersée sur la commune et plutôt pauvre du fait du substrat. Elle se caractérise par une relative rareté de l'arbre et des formes élevées de ligneux. On doit, néanmoins, relever quatre secteurs qui marquent l'approche sensible du territoire de L'Houmeau :

A l'Est, le secteur du Clavier sur la commune de Lagord qui présente une masse arborée importante et qui qualifie l'entrée du bourg le long du CD 104

Au Sud, à cheval sur la commune de La Rochelle, le site naturel du marais de Pampin dominé par les saules. Il marque fortement la frontière Sud de la commune.

Au Nord Ouest, un paysage naturel très caractéristique avec la présence du marais du plomb avec ses chenaux à dominante conchylicole et le prolongement verdoyant jusqu'au site de la fontaine Grimaud.

Enfin le port du plomb qui, avec l'aménagement de ses abords, donne une réelle identité maritime à la commune. C'est un lieu emblématique très fréquenté par les promeneurs qui marque fortement un point de rencontre entre la terre et l'océan et dont les qualités d'impact paysager sont importantes. Le reste du territoire communal est marqué par la présence du parc au centre du bourg, de quelques boisements liés aux hameaux Est et enfin de haies accompagnant certains tracés de voies. Ces haies sont surtout présentes en bordure de marais, le long des chemins et petites routes, près du fief Cotterêt. Elles sont également présentes au nord de la commune aux alentours de Grimeau et de la Genillière. Ce « patrimoine vert » est protégé au titre des Espaces Boisés Classés et des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme . Enfin, le trait de côte longeant la plage, de caractère rustique, donne à la commune un rapport au site d'une grande sobriété.

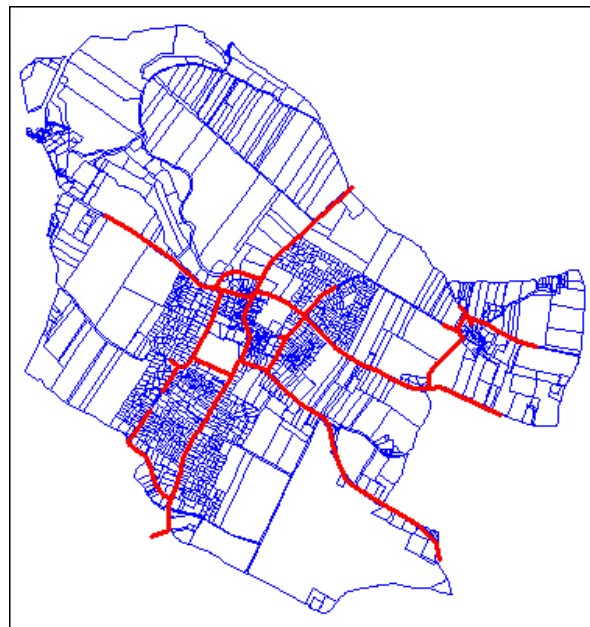


La structure paysagère de la commune

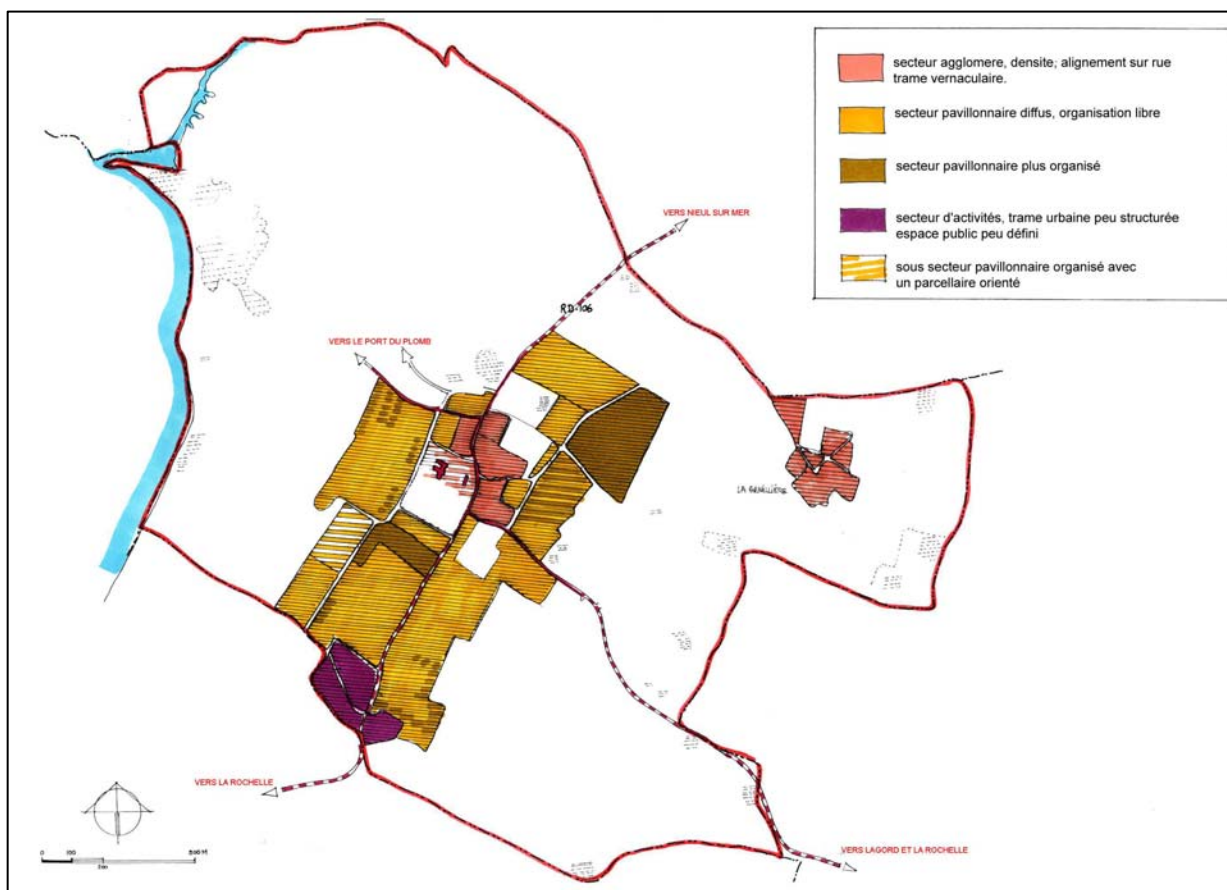
. EFFETS DU SITE SUR LA FORME URBAINE

La commune est composée d'un noyau urbain ramassé, de hameaux et de quelques fermes isolées.

Le développement de l'urbanisation s'est principalement organisé suivant une direction Nord Sud le long de la RD 106. Les développements Est et Ouest se sont greffés autour des principales voies de liaison avec les communes de Lagord et de La Rochelle. Aujourd'hui, compte tenu des seules possibilités de développement à l'Est, il semble opportun de proposer un tracé venant soulager l'axe historique et favoriser les itinéraires en boucle capables de bien desservir les futurs quartiers.



La trame viaire existante, support de l'urbanisation



La forme urbaine et la typologie bâtie

▪ **Un bourg compact**

Le bourg est constitué d'un "cœur de village" qui s'est formé, conformément à l'histoire de nombreuses villes à la "croisée des chemins". Son bâti traditionnel charentais est construit sur plusieurs étages et un alignement est constitué sur la RD 106. Le tissu est relativement homogène et date généralement d'avant les années soixante.

Dès lors, la venue des citadins et des jeunes ménages a été favorisée grâce à la construction de lotissements et la modernisation des logements anciens. A partir de 1976, l'urbanisation s'étend de manière concentrique au noyau initial mais en épousant les formes de l'ancien parcellaire agricole. Cette extension est consommatrice d'espace sur les zones agricoles et caractérise un étalement urbain. Dès 1985, L'Houmeau, Lagord et Nieul se rapprochent mais les bourgs restent individualisés.

A l'inverse du tissu ancien, l'habitat pavillonnaire récent est constitué de maisons basses, de couleurs claires qui enveloppent et cachent le noyau ancien. Il s'est développé soit de manière spontanée soit sous forme de lotissements dont l'intégration dans le paysage de la commune reste difficile.

L'organisation du centre bourg reste compacte et lisible malgré des extensions un peu plus diffuses au Nord et au sud. La compacité du bourg permet d'éviter l'enclavement ou l'isolement de certaines zones pavillonnaires et favorise l'accès aisé des populations aux services et équipements publics.

L'accueil de nouvelles populations est possible mais un compromis entre développement et protection est nécessaire. Cela passe par la réhabilitation du centre bourg, notamment le bâti mais également par la requalification du pavillonnaire ancien dégradé.

▪ **Le hameau et les fermes isolées**

Limité par la caractéristique de grande culture de la commune, l'espace externe au bourg est peu marqué par le mitage.

Situé à l'Est de la commune, à proximité de Lagord, La Genillière est un hameau dense et unitaire, marqué par une bordure végétale. Sa position, sur un point relativement haut de la commune, environ 22 M NGF, en fait l'une des entités caractérisant le paysage de la commune.



Vue depuis « Le Cormier » sur « La Genillière et Grand Grimeau ».

Conformément à la loi dite "littoral" qui concerne l'ensemble du territoire communal, l'extension de l'urbanisation n'est envisageable qu'en continuité des zones bâties et des hameaux. La commune est donc contrainte de jouer la densité du bâti et de sa population.

Le port du plomb

Le secteur du port du plomb est un trait caractéristique de la forme urbaine de la commune. C'est un point d'aboutissement des parcours et un lieu de promenade très apprécié. Les quelques constructions qui jouxtent le bassin sont essentiellement liées à l'activité ostréicole; elles préservent le caractère naturel du site et sa vocation ostréicole.

Durant l'année 2002, des travaux de désenvasement du port et d'aménagement de ses abords ont été effectués; ils participent à la modernisation de ce lieu et à sa capacité d'attirer de nombreux visiteurs. Pour les années à venir il est envisagé de poursuivre sa mise en valeur avec une utilisation des terre-pleins le long du ponton sud du port.

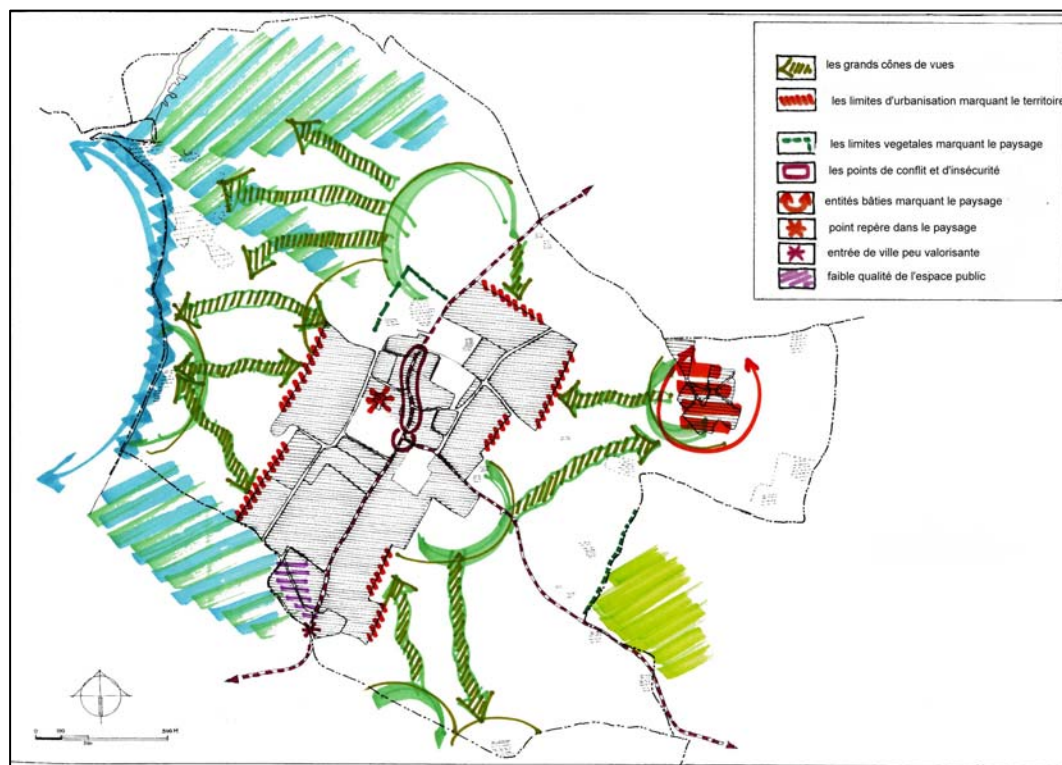


Le port du Plomb.

. RAPPORT ENTRE SITE ET FORME URBAINE, UNE APPROCHE SENSIBLE

"L'approche sensible" de la commune résulte de la lecture du territoire et de la mise en évidence de certaines de ses caractéristiques. Bien que subjective, cette approche, qui n'est pas exhaustive, a pour seule ambition d'identifier une réalité, ce qui peut être ressenti par le "regard extérieur", sans à priori et qui pourrait justifier certaines évolutions.

Il en ressort les points suivants, illustrés par le schéma :



La perception du territoire, "l'approche sensible".

- Une urbanisation diffuse et relativement homogène qui s'organise dans un site naturel contraint et orienté. Contraint, par ses espaces naturels liés au littoral, orienté, par un tracé de voie Nord Sud.
- Un territoire urbanisé cohérent, ramassé sur lui même et entouré de vastes zones agricoles dégageant de nombreux cônes de vues en particulier sur le point culminant de l'ancien séminaire, aujourd'hui locaux de l'IFREMER-CREMA.



Limite d'urbanisation et point culminant de l'ancien séminaire

- Un territoire rural, également, avec la présence d'un hameau "satellite" qui anime le paysage agricole.
- Un petit centre de vie et de commerces qui est confronté à des problèmes de circulation.
- Une perception de l'espace public de l'entrée Sud de la commune peu valorisante en venant de la ville centre de La Rochelle.

- Des franges et limites d'urbanisation marquant assez brutalement un territoire agricole sans structure paysagère dominante et protectrice.
- Une commune bénéficiant d'un espace littoral et de marais de grande qualité séparé du centre bâti par une vaste zone à vocation naturelle et agricole.
- Enfin un espace très particulier, un peu à part, et valorisant l'image de la commune: *le port du plomb*.

1.2. LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

L'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme peuvent "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historiques ou écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

▪ Le littoral

Le littoral repose sur un plateau continental qui s'étend le long des rivages et supporte les îles. Le rivage charentais est relativement diversifié à cause de la géologie qui a conduit à la formation de deux faciès distincts, selon que l'on se trouve au nord ou au sud de l'agglomération. En effet, le littoral sud est formé de cordons dunaires et de pointes rocheuses alors qu'au nord se dessinent des falaises et des rochers.

Le littoral de L'Houmeau présente un trait de côte découpé par des falaises calcaires. Ce faciès de falaises et de rochers surplombant la mer est caractéristique du nord de l'agglomération.

Le trait de côte, long d'environ 1350 mètres est à l'origine de la situation du bourg de L'Houmeau puisqu'il est en retrait par rapport au littoral et moins tourné vers lui que les communes du sud de l'agglomération. Ceci s'explique par la présence et le maintien, sur cette partie du territoire, d'une activité agricole prolongeant celle, avant le 20^{ème} siècle, liée à la vigne. Les communes du sud de l'agglomération sont protégées par les îles et donc plus tournées vers le littoral.

Cette caractéristique en fait un littoral plus naturel, dédié le plus souvent à la promenade.

Puisque à l'écart de l'urbanisation, la commune garde sa plage relativement naturelle. C'est une plage de type « rustique » qui peut faire l'objet d'une fréquentation importante mais dont les aménagements sont réduits car le caractère naturel doit être préservé. La caractéristique de plage de galet rend l'entretien de celle-ci difficile.

Les équipements admissibles sont limités à quelques aménagements d'accès et de parking. De plus, les équipements légers sont regroupés sur le haut de la plage dans les secteurs les plus proches des accès qui se font actuellement par de petites routes à travers champ et marais et par un réseau de pistes cyclables conséquent.



Vues sur le littoral et la plage

Le rivage de l'Houmeau se trouve dans la zone du Pertuis Charentais qui fait l'objet d'une prise en considération pour le projet de sites d'intérêt communautaire (pSIC)¹ dans le cadre du réseau Natura 2000 « Directive Habitat »².

Enfin, une zone humide, le marais de Beauséjour, qui se situe juste en arrière de la plage au sud de la commune, est considéré comme espace remarquable, au titre de la loi littoral.



Vue sur le marais de Beauséjour

▪ **Les marais de l'Houmeau (Marais de l'Houmeau, de La Fontaine et du Plomb).**

1/ Présentation générale:

Le marais de Lauzières s'étend sur environ 60 hectares, répartis entre les communes de Nieul sur Mer et l'Houmeau. Il est alimenté par un bassin versant de 220 ha comprenant une partie des communes de Lagord et Saint Xandre. Il s'agit d'un ancien marais salant, reconverti pour partie en marais ostréicole.

Le reste du marais, plus ou moins saumâtre, est pâturé par des chevaux ou laissé à l'abandon.

On distingue 4 grands secteurs: le marais du Plomb (salé), le marais Gatineau (saumâtre), le marais de l'Houmeau et le marais de la Fontaine (marais doux).

Milieu humide bordé de franges boisées, le marais est classé parmi les marais salés car il est formé par une poche d'eau à vocation principalement conchylicole. Le marais du Plomb constitue un véritable gisement naturel, huîtres et mouliniers, à usage professionnel et de loisirs dans le secteur de L'Houmeau. Il est essentiellement consacré à l'activité ostréicole pour l'élevage et l'affinage.

1

Site d'Intérêt Communautaire : Est un site qui contribue de manière significative à maintenir ou à rétablir un type d'habitat ou une espèce d'intérêt communautaire dans un état de conservation favorable et/ou qui contribue au maintien de la diversité biologique dans la ou les régions biogéographiques concernées.

² Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assurera le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites "Oiseaux" et "Habitats" de 1979 et 1992.



Les secteurs du marais

Source: Les marais périurbains de la CDA de La Rochelle, étude diagnostic. BE UNIMA.

2/ Historique:

Sur l'Houmeau la zone de marais représente environ 10 hectares, le marais occupe les terrains du Quaternaire, et, provient de la submersion marine de l'Holocène. Le sol est constitué par de l'argile : le Bri provenant d'alluvions maritimes.

Cette zone humide au relief très peu accentué, située dans les parties les plus basses de la commune (entre 1 et 4 mètres NGF), était à l'origine un marais.

Il fut peuplé de très longue date par l'homme alors qu'il était considéré comme un milieu insalubre et hostile. A la fin du 19^e siècle un essai d'exploitation en marais salant a été tenté mais cela s'est avéré peu probant.

3/ Gestion hydraulique:

La zone de marais est alimentée en eau de mer grâce aux marées mais également en eau douce par le Go, et par les écoulements des eaux pluviales en provenance du bassin versant, qui drainent le marais.

La régulation du niveau de l'eau se fait, quant-à elle, grâce un système d'écluses au niveau de l'exutoire des bassins d'affinage.

4/ La qualité des eaux:

La qualité des eaux du Gô est suivie par la DDE. Des mesures sont effectuées dans le port ainsi qu'en amont de la station d'épuration et en aval des lagunes.

Les derniers résultats d'analyse ne sont pas diffusés actuellement. Les informations disponibles concernent la période 1995-96. Elles indiquent une contamination bactérienne liée aux lagunes et une concentration élevée en nitrates. La population d'oiseaux présents sur les bassins suffit à expliquer ce type de contamination. L'agriculture, très présente tout le long du Gô (maïs, blé) semble responsable de cette concentration élevée en Azote. En effet, les terrains sont labourés dans le sens de la pente, ce qui favorise le ruissellement et le lessivage des engrais vers le marais.

5/ L'ostréiculture:

Aujourd'hui, la survie des activités ostréicoles est reliée à la qualité du milieu, et surtout celle des rejets pluviaux ou dus à la lagune. L'activité ostréicole occupe la quasi totalité du marais du Plomb. Les claires permettent l'affinage et le stockage des huîtres avant leur commercialisation. L'aspect « rudimentaire » de certaines installations confère au site un caractère particulier, typique des marais ostréicoles charentais.

Les bassins abandonnés (marais de l'Houmeau) présentent un intérêt écologique certain, mais qui est souvent limité par des dépôts de gravats et l'absence d'entretien.

6/ L'agriculture du marais:

L'activité agricole du marais est très réduite. Elle se limite au pâturage de chevaux sur le marais Gatineau, sur Nieul sur Mer et sur le marais de l'Houmeau. Quelques parcelles sont également mises en culture sur le marais de La Fontaine.

Le marais est un élément riche en patrimoine naturel et culturel mais présente également un intérêt paysager qu'il convient de préserver notamment face à l'intensification de l'agriculture.

7/ La faune et la flore du marais:

Le marais, dans la partie dédiée à l'ostréiculture, accueille une faune constituée d'oiseaux : le Héron, l'Aigrette garzette, le Tadorne de Belon, le canard colvert et de nombreux limicoles. Les plantes halophiles, typique des marais salés, constituent l'essentiel de la flore : les salicornes, l'Obione, des Soudres, l'Aster maritime, le Limonium, des Arroches, la Bette maritime, le fenouil marin.

Dans l'autre partie qui se prolonge jusqu'à proximité du centre bourg et au nord, le long de Nieul (Les marais de la Fontaine), il s'écoule de l'eau douce. Ce sont des fonds ou queues de marais permettant l'installation d'une végétation plus importante que la zone salée. Outre les mêmes oiseaux que dans la zone salée, on y retrouve une avifaune importante (des passereaux, le faisan de Colchide, le coucou gris, le rossignol philomèle. La végétation est constituée d'une prairie mésohygrophile (joncs, scirpes, carex, roseaux ...), de buissons (saules, tamaris, ronces, sureaux ...) et de haies en bordure.

8/ Mesures de protection :

Dans le cadre de Natura 2000 et plus particulièrement de sa « directive oiseaux », le marais du Plomb fait l'objet d'une désignation en Zone de Protection Spéciale (ZPS)³ et est inclus dans les propositions de sites d'intérêt communautaires (Marais Poitevin). L'Etat conserve donc le caractère des zones humides par des mesures de protection appropriées. Le marais est également déclaré en zone de préemption au titre de la politique départementale des Espaces Naturels Sensibles ainsi que qualifié d'espaces remarquables au titre de la loi littoral.

▪ Le fief Cotterêt

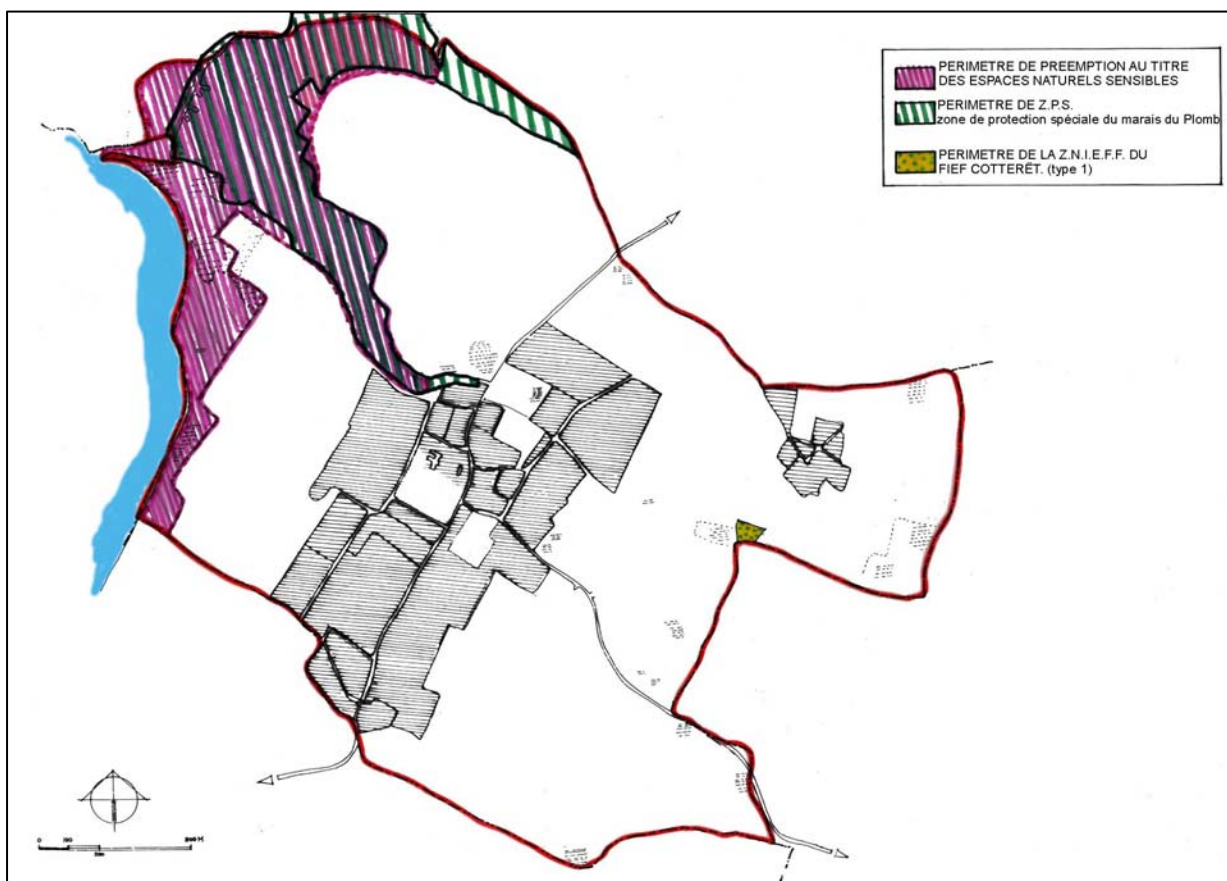
La zone concerne une petite prairie pâturée isolée au milieu de vastes espaces consacrés aux cultures céréalières. Son intérêt réside dans l'existence d'une espèce de tulipe sauvage très rare en Poitou-Charentes : la Tulipe des Bois.

Elle fait l'objet d'un classement en ZNIEFF 1 de part son intérêt biologique, qui permet la protection d'espèces particulières ou d'association d'espèces. L'existence de la ZNIEFF¹ signifie que cette zone est très sensible à des équipements mineurs ou des transformations même limitées. Le PLU délimitera le périmètre de la ZNIEFF dans le cadre des prescriptions particulières.

3

La directive CEE n°79/409 du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé en lien avec les experts ornithologiques régionaux permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (Z.I.C.O.) et les protégeant sous les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

L'inventaire national des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.), outil de connaissance, recense le patrimoine naturel français et opère une délimitation des ensembles naturels et paysagers cohérents (ZNIEFF de type II) et, des zones d'intérêts biologiques remarquable (ZNIEFF de type I).



■ Les zones boisées

L'Houmeau présente une seule zone boisée majeure et intéressante avec le parc de la mairie, au centre du bourg. Cet espace et les essences qui y sont présentes sont protégés par le classement en « espace boisé classé ». Bien que la tempête de décembre 2002 ait causé de nombreux dégâts, il reste une grande variété d'arbres dont certains sont inventoriés au titre des arbres remarquables du département. On doit, entre autre, citer la présence du cèdre qui marque l'entrée principale du parc et celle de l'oranger des Ozages qui est le plus gros recensé en Charente Maritime. Il faut également préserver les haies et les alignements d'arbres existants référencés au titre du L.123-1 7°, en particulier les érables tortueux de la rue du Cormier. Le maillage des haies est désormais discontinu puisque ces dernières n'ont cessé de diminuer depuis les 50 dernières années suite au remembrement et à l'intensification de l'agriculture.

Cèdre qui marque l'entrée du parc



Rue du Cormier et alignement d'arbres



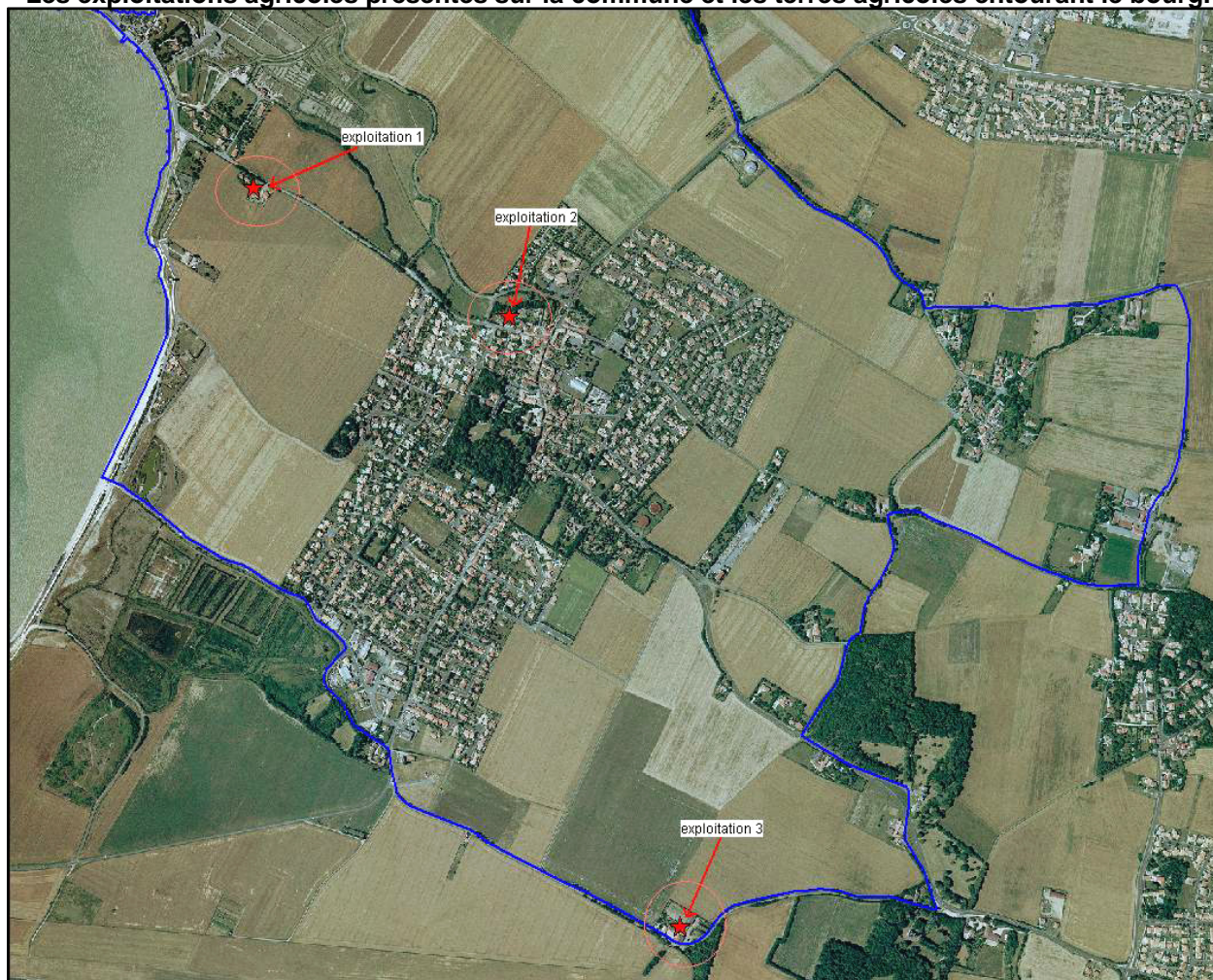
▪ Les espaces agricoles et ses bâtiments d'exploitation.

La commune, comme d'autres nombreuses du département, était le lieu de cultures viticoles, comme le rappelle la toponymie (exemple « le Treuil »). Cette pratique a aujourd'hui disparu suite au phylloxera qui toucha les vignes de tout le département.

Aujourd'hui, trois exploitations sont présentes sur la commune et possèdent la quasi totalité des terres agricoles représentant, aujourd'hui, plus de 50 % du territoire communal. Ces espaces constituent un paysage ouvert, de grandes cultures, dédié aux céréales (orges, blé, avoine), oléagineux (tournesol et colza) et protéagineux (petits pois et fèves). L'élevage y a disparu.

La pratique intensive et le remembrement ont entraîné une évolution du paysage. La végétation naturelle constituée de haies, d'arbres et de bosquets y est de moins en moins présente. Les parcelles se sont agrandies.

Les exploitations agricoles présentes sur la commune et les terres agricoles entourant le bourg.



. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

La commune ne possède pas de bâtiment classé ou inscrit au registre des monuments historiques. Néanmoins, elle accueille un certain nombre d'éléments symboliques témoins du passé. Ce patrimoine bâti a été recensé².

Principalement dans le centre bourg... :



▪ Le parc de la mairie et son bâti (ancien domaine de Beauséjour)

La mairie, ancienne résidence de la famille de Beauséjour, acquise dans les années 75 par le SIVOM puis transférée à la commune en 1982 et l'ancien séminaire, construit en 1931, abritent actuellement les laboratoires du CREMA (Centre de recherche sur les écosystèmes marins et aquacoles) et la station IFREMER (Institut français de recherche pour l'exploitation de la mer), constituent l'essentiel du patrimoine bâti communal.

Dans le parc il faut également relever la présence d'un pigeonnier.



Le parc de la mairie avec le pigeonnier en rénovation et l'ancien séminaire.

² Inventaire du petit patrimoine naturel et bâti de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Nature environnement 17. 06/2000
PLU L'HOUMEAU / Modification approuvée le 29 janvier 2010

- **L'église Sainte Anne**

Située au cœur du bourg, l'église Sainte Anne est classée au titre du Patrimoine Rural non protégé. Son clocher repérable dans le paysage marque clairement le centre ancien de la commune.



- **Le bâti remarquable de la rue des Lions**

Cette rue présente quelques habitations de qualité disposées principalement à l'alignement de la voie. Des murs de pierre viennent délimiter les propriétés. Il faut retenir plus particulièrement le traitement de l'imposant portail de la propriété située au n°14 de la rue et également un puit le long de la façade du n°3 de la rue, qui présente d'anciens aménagements pour des pigeons.



Le portail au n°14



Le puit au n°3

Plus à l'extérieur du centre bourg... :

▪ **La fontaine Grimeau**

Située sur une ancienne voie romaine désormais asphaltée, la fontaine servait à l'alimentation en eau douce des navires mouillant au port du Plomb. L'acheminement de cette eau se faisait par un aqueduc souterrain, terminé par une canalisation en plomb qui serait à l'origine du nom du site, "port du plomb". Elle possède un dôme de pierre et se présente sous la forme d'un "puit obus". Elle a été très légèrement endommagée lors de la tempête de 1999. Le bocage conservé autour de la fontaine, abrite une aire de pique-nique.



La fontaine Grimeau à la limite nord de la commune

▪ **Autres**

Le moulin du plomb qui est situé sur une propriété privée à proximité du port du Plomb.

Trois puits : celui à proximité immédiate de l'église St Anne, un situé au milieu d'un espace vert entre l'école primaire et le terrain de sport et enfin celui de la petite rue St Anne.

Le calvaire situé à l'entrée de l'allée Cézanne ; La croix provenant du cimetière et placée dans le parc pour témoigner de la plantation d'arbres par les personnes du séminaire.

La ferme de « Monsidun »,

La partie ancienne de l'école primaire qui a été autrefois la mairie.

Enfin, quelques portails, portes et piliers ; en particulier les entrées du fief Cotterêt (piliers et porte piétonne), de Maillezais et la grille du portail d'entrée du parc de la mairie (grille d'origine de l'ancien séminaire)



Puit près de l'église



puit de la petite rue St Anne



Portail d'entrée sur « Maillezais »



Portail sur le « Fief Cotterêt »



Le moulin du Plomb

▪ **Le patrimoine militaire.**

Il existe sur la commune des vestiges qui témoignent de la seconde guerre mondiale. Ce sont principalement des blockhaus et d'anciens réservoirs d'hydrocarbures qui caractérisent ce patrimoine militaire. Les blockhaus sont principalement regroupés sur le littoral et sur la partie Ouest du parc de la mairie. Certains, encore visibles ont été relativement bien intégrés au paysage, à l'image de celui aménagé par le Conseil Général, en observatoire au dessus de l'Anse de La Fertalière. Les réservoirs d'hydrocarbures non détruits sont, quant à eux, situés à l'extrémité Nord de la commune. Ceux qui étaient présents au « Cœur de Bœuf » ont été détruits pour la mise en œuvre du chantier de logements sociaux . Ils étaient alimentés par des canalisations qui sont hors service. L'état de connaissance historique de ce patrimoine, dispersé sur la commune et en grande partie non visible, fait l'objet d'un repérage au titre du plan des prescriptions particulières(pièce 6.1.1).



Les réservoirs d'hydrocarbures du « cœur de bœuf », aujourd'hui détruits

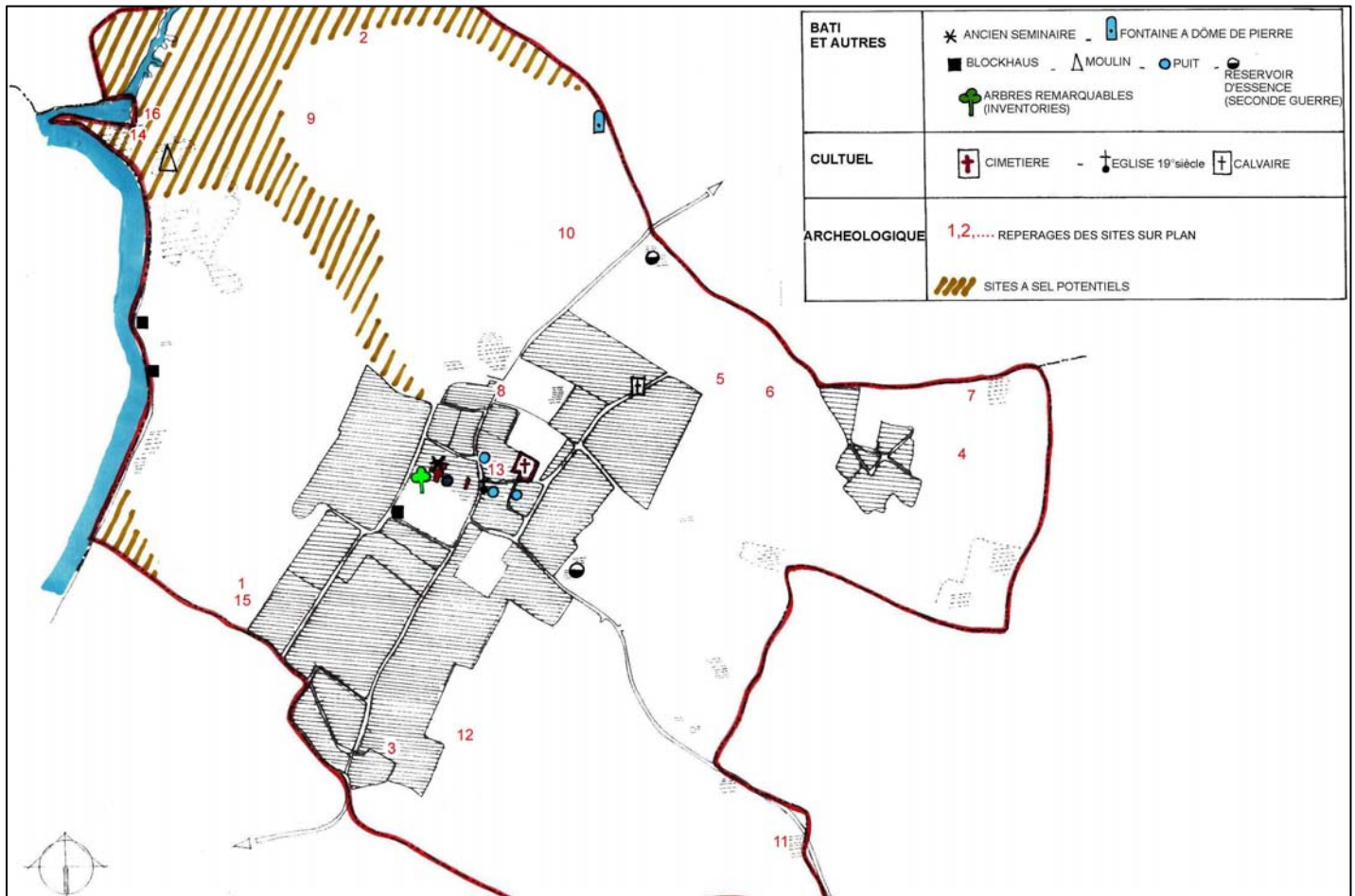
▪ Le patrimoine archéologique

Dans l'état actuel des connaissances, la DRAC a référencé la présence de plusieurs sites instituant des contraintes et dont elle est le gestionnaire. Ces sites feront l'objet, conformément à la loi, d'un arrêté préfectoral qui définira un zonage archéologique. Dans cette attente, le document graphique « prescriptions particulières » du PLU identifient ces zones de risques archéologiques.

L'état de connaissance des sites archéologiques de la commune de L'Houmeau

Repères	Lieu-dit et Secteur	Nature des vestiges	Gestionnaire
1 et 15	Le Haut -Pampin	Fosse, époque Néolithique et construction gallo romaine	DRAC Poitiers
2	Le trépied du Plomb, fontaine Grimaud	Aqueduc, Moyen-âge.	DRAC Poitiers
3	Le Petit Monsidun	Habitat gallo-romain	DRAC Poitiers
4 et 7	Maillezais	Enclos, Age du bronze- Age du fer ? et architecture religieuse, habitat, époque Moyen âge.	DRAC Poitiers
5	Le Cormier	Enceinte, Age du bronze, Age du fer	DRAC Poitiers
6	Grimeau	Voie, époque Gallo-romaine ?	DRAC Poitiers
8 et 13	Le Bourg	Quai, époque indéterminée. Et Eglise St Anne époque Moyen-âge classique.	DRAC Poitiers
9	Le Trépied du Plomb 1	Production de sel, Age du bronze-Age du fer.	DRAC Poitiers
10	Le Trépied du Plomb 2	Enclos, Age du bronze-Age du fer.	DRAC Poitiers
11	La Lizandière	Puits à eau, époque Moyen-âge ?	DRAC Poitiers
12	Monsidun	Villa époque Gallo-romaine.	DRAC Poitiers
14 et 16	Le Plomb	Port, époque Moyen âge et Demeure, Epoque moderne.	DRAC Poitiers

Le Patrimoine. Synthèse sur l'ensemble de la commune



1.3. LA SANTE PUBLIQUE

. QUALITE DE L'AIR

Sur la façade atlantique, l'agglomération de la Rochelle jouit d'un climat très doux et tempéré bénéficiant de plus de 2600 heures d'ensoleillement par an. Cette situation est globalement favorable à une bonne qualité de l'air, avec une direction des vents dominants plutôt Ouest et Sud-Ouest. En outre, les vents sont généralement soutenus et apparaissent comme un paramètre important dans la dispersion des polluants dans l'atmosphère.

La ville rejette de nombreux polluants : oxydes, poussières, composés divers. Cette pollution est mesurée par les oxydes d'azote, le dioxyde de soufre, les poussières imbrûlées et l'ozone. Elle atteint les facultés respiratoires et la santé en général mais également les végétaux.

La qualité de l'air fait l'objet d'une surveillance grâce à un système appelé l'AREQUA (Association Régionale de la Qualité de l'air en Poitou-Charentes).

Pourtant, à l'échelle de la région, l'agglomération de La Rochelle est plus sensible à la pollution due à l'ozone que les autres agglomérations. La principale source de cette pollution est liée aux transports, surtout en période estivale lorsque que le trafic routier augmente avec l'activité touristique.

En outre, les conditions météorologiques et surtout estivales jouent un rôle fondamental dans les mécanismes photochimiques conduisant à l'apparition de l'ozone. Ainsi, l'agglomération est soumise au phénomène de brise de mer : l'air venant du large ramène le nuage photochimique vers la côte, induisant une augmentation importante des concentrations en ozone sur les communes littorales.

Lorsque la concentration d'ozone atteint un certain seuil, le préfet doit informer la population afin que les personnes les plus fragiles (les personnes âgées, les plus jeunes, et les personnes souffrant de difficultés respiratoires) restent chez elles. En 2000, les concentrations les plus fortes ont été relevées entre le mois d'avril et le mois de juin ($68 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne) sur les sites de mesure de l'agglomération. Néanmoins, le seuil d'information de la population n'a jamais été atteint ($180 \mu\text{g}/\text{m}^3$), le seuil de vigilance des services de l'Etat a, lui, été dépassé par deux fois ($140 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

. DISTRIBUTION ET COLLECTE DES EAUX

Que ce soit pour les cultures marines, l'agriculture ou pour la consommation domestique, la qualité et la quantité de la ressource disponible sont devenues un sérieux enjeu, à la fois au niveau de la lutte contre les pollutions mais aussi pour la contrôle des écoulements des eaux pluviales pour les marais.

▪ La distribution d'eau potable

Compte tenu de la déficience de la ressource souterraine locale, l'eau potable distribuée à l'Houmeau provient de 2 barrages en Vendée (Angle Guignard et Mervent) gérés par un syndicat vendéen. Pour maintenir une bonne qualité de la ressource, et, conformément aux objectifs définis par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, ces deux ouvrages font l'objet de périmètres de protection réglementaire. De ce fait, des mesures préventives de fertilisation raisonnée ont été mises en place avec la société agricole.

Les analyses menées par la DDASS révèlent une qualité de l'eau constamment conforme à la potabilité à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Sur L'Houmeau, les teneurs en nitrates (NO_3) de l'eau distribuée sont comprises entre 0 et 25 mg/l. Comparativement aux autres communes de la CDA, les concentrations relevées pour la commune restent faibles.

- **La collecte et le traitement des eaux usées**

La commune est desservie par un réseau séparatif, mis en place par l'ancien SIVOM. Les réseaux d'assainissement des eaux usées et la station d'épuration sont gérées en régie par la CDA qui assure la collecte et le traitement des eaux.

La commune est adhérente au Syndicat Départemental d'adduction d'eau et d'assainissement qui prélève une taxe sur l'usager. Ce fond, qui a permis la réalisation de réseaux dans un premier temps, sert désormais à leur extension. L'Houmeau est raccordée à la station de Port-Neuf qui dessert actuellement 70 % de la population de l'agglomération.

Les hameaux sont bien reliés par le réseau collectif.

A L'Houmeau, la qualité de l'assainissement est nécessaire pour le maintien des activités ostréicoles.

- **L'eau littorale**

La qualité du milieu marin fait l'objet de nombreuses observations et mesures déterminant les éventuelles pollutions du littoral, incluant celui de la commune.

Aussi, les études ont montré la présence de métaux lourds dans les sédiments dus au lessivage des coques en étain des bateaux et aux rejets urbains, dans le secteur du Pertuis breton et du port du Plomb aujourd'hui doté d'un équipement permettant de traiter les eaux résiduelles.

Pareillement, le secteur du port du Plomb subit une pollution aux phosphates dus aux rejets des marais.

Toutefois, au regard des études menées, il apparaît que les eaux côtières sont de qualité satisfaisante pour l'élevage, la commercialisation et la consommation des produits de la conchyliculture.

. LES NUISANCES SONORES

- **Les voies routières**

Le niveau sonore généré par la circulation est souvent supérieur au seuil de gêne : il est compris entre 65 et 70 décibels sur la commune de L'Houmeau. Il est similaire dans les communes voisines comme Lagord.

A l'Houmeau, la diminution de ces nuisances pour les zones d'habitat passe par la réalisation d'aménagements spécifiques sur les voies existantes (emprise, revêtement etc...) et sur des réflexions sur les sens de circulation favorable au contournement du centre-bourg.

- **L'aéroport**

La gêne est ressentie à la fois par les habitants de L'Houmeau, Lagord et Fétilly (La Rochelle). Dans ce sens, le plan d'exposition au Bruit (PEB) a établi un classement par zone de gêne qui concerne principalement le bruit produit par l'aviation légère et de loisirs, essentiellement les vols d'entraînements des aéro-clubs et des armées.

Une partie très limitée, au Sud de la Lizandière, est concernée. Ce secteur est classé en zone C, caractérisant la zone de bruit modéré. Les contraintes du PEB y affectent un bâtiment à vocation agricole, situé en limite communale de L'Houmeau et de La Rochelle.

Compte tenu de l'évolution modérée du trafic aérien de l'aéroport, un Avant-Projet de Plan Masse a été approuvé le 22 juillet 1998 réservant des capacités d'aménagement qui ne sont cependant pas planifiées ni prises en compte par le schéma directeur aux échéances de prévisions à 2015.

A ce sujet, le conseil municipal, en date du 29 avril 2002, a pris une délibération.

LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Les risques technologiques

La commune de L'Houmeau n'est pas directement soumise aux risques technologiques puisqu'elle ne possède pas, sur son territoire, d'installations industrielles classées ou présentant un risque pour la population.

Les périmètres résultants des installations classées existantes au Sud, sur le territoire de La Rochelle, n'affectent pas la commune de L'Houmeau.

Le risque d'érosion du littoral

Le littoral de L'Houmeau est soumis à une érosion marine lente mais avérée, accentuée notamment par la montée régulière du niveau des océans. En France, l'élévation du niveau des océans est de l'ordre de 1mm/an depuis le début du siècle. L'érosion côtière est le résultat de plusieurs facteurs :

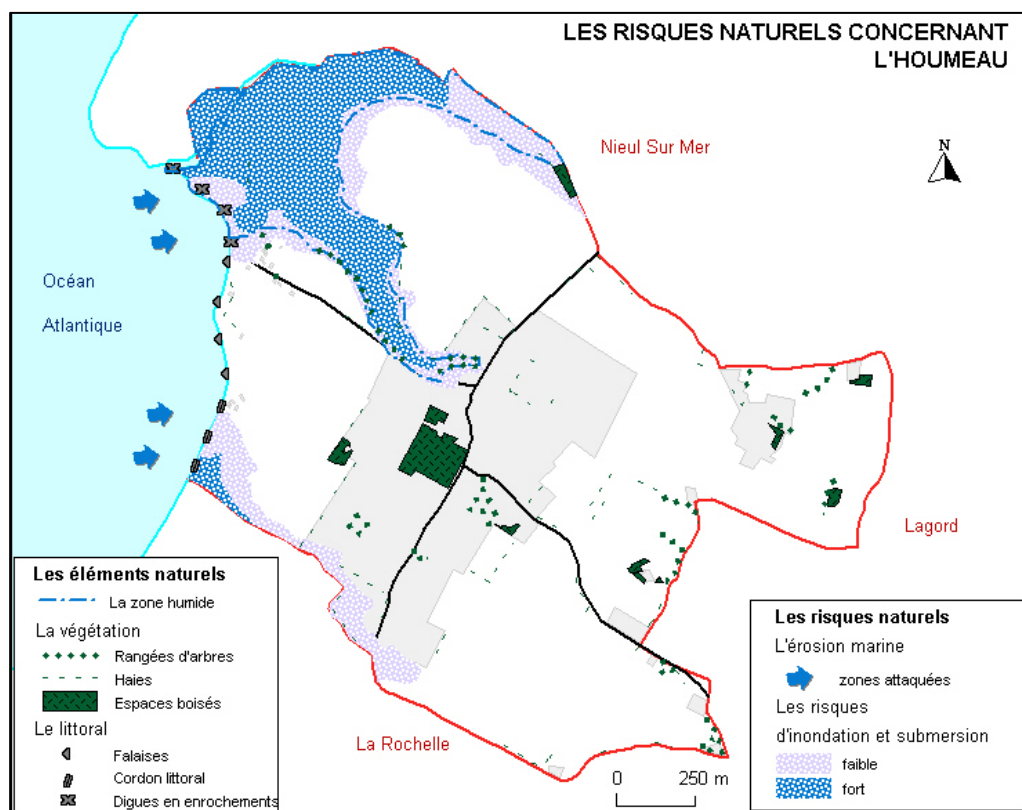
- la force des vagues attaquant le littoral ;
- les courants qui entraînent les sables ;
- la diminution de l'apport terrigène par les rivières qui alimentent les plages ;
- l'effet de serre provoquant la remontée du niveau des océans ;
- l'érosion éolienne qui transporte le sable vers l'intérieur des terres.
- Le ruissellement superficiel et l'infiltration pluviale.

Ces facteurs sont souvent aggravés par l'homme et ses aménagements côtiers.

A L'Houmeau, le recul du littoral menace le chemin de promenade en rebord de falaise notamment au nord de la pointe du plomb. L'érosion est due à l'action mécanique des vagues, à la mer qui emporte les galets ce qui favorise l'instabilité de la falaise. Ce secteur fragilisé fait actuellement l'objet d'importants ouvrages de protection dont l'impact environnemental et paysager doit être considéré.

Face à ce phénomène, il apparaît nécessaire de renforcer l'entretien des ouvrages existants que sont les digues en enrochements présentes au marais du Plomb.

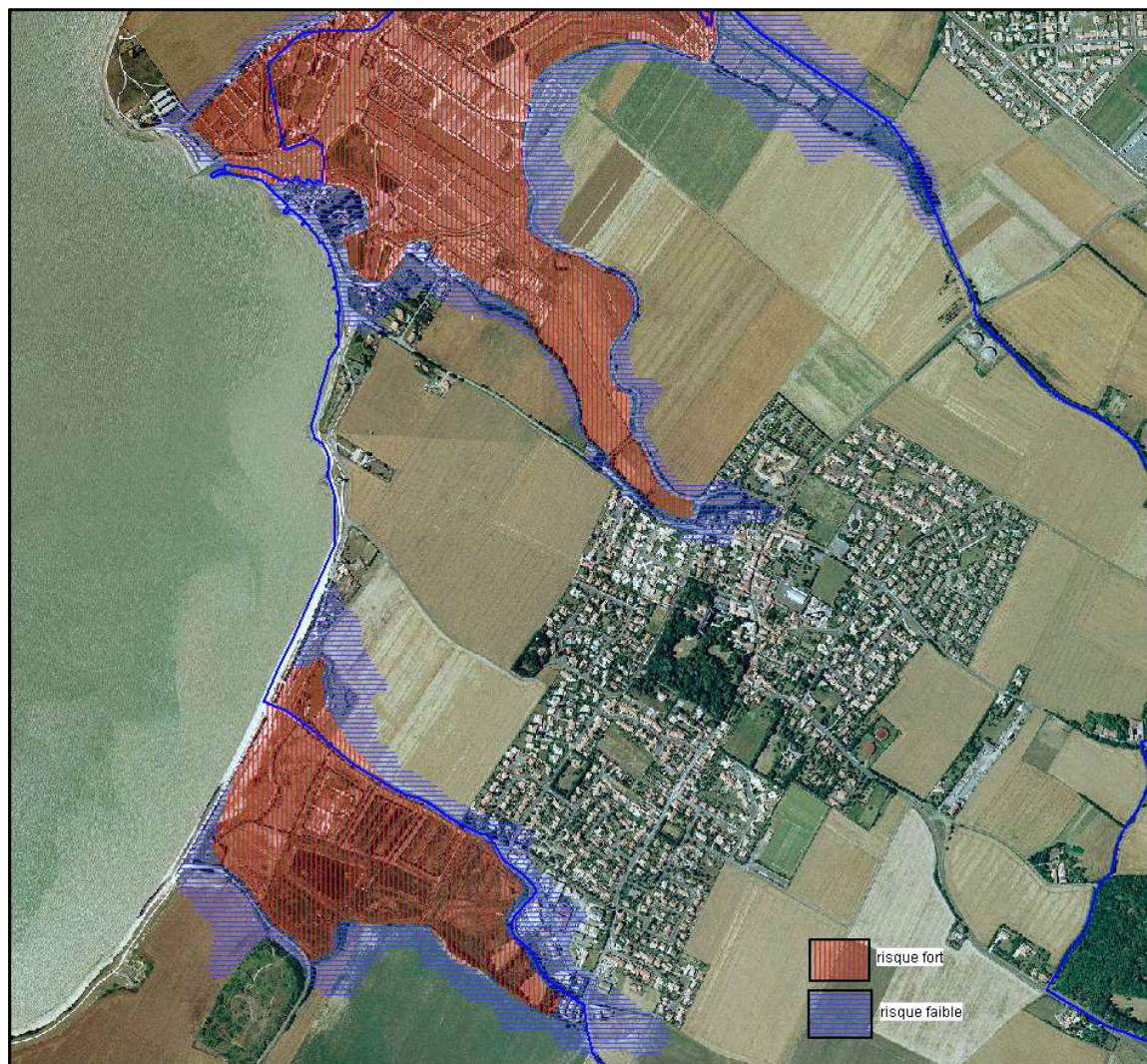
De plus, la zone située à proximité du marais de Pampin (La Rochelle) semble également attaquée par l'érosion marine. C'est pourquoi, dans ce secteur le cordon de galets a été renforcé partiellement par des enrochements.



■ Le risque de submersion

Le risque est essentiellement lié à la conjonction entre de fortes précipitations et de grandes marées rendant difficile l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois, il apparaît qu'il n'est pas encore considéré comme un risque majeur à L'Houmeau, tout comme dans le périmètre du Schéma Directeur. Les secteurs concernés par le fort risque de submersion correspondent à l'aboutissement des différents bassins versants. C'est principalement la zone du marais qui est concernée. Elle fera l'objet d'un classement visant à limiter strictement toutes nouvelles constructions. Sur les zones de risques faibles la commune devra appliquer le principe de précaution et les aménagements réalisés devront être compatibles avec les risques identifiés.

Les zones de fort et faible risque de submersion.



Les arrêtés de catastrophe naturelle pris sur la commune

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté Préfectoral	Publication Journal Officiel
mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	07/02/1996	07/02/1996	01/10/1996	17/10/1996
inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
inondations et coulées de boue	29/09/1999	30/09/1999	29/08/2001	26/09/2001
inondations et coulées de boue	01/01/2001	01/01/2001	23/01/2002	09/02/2002

LA GESTION DES DECHETS

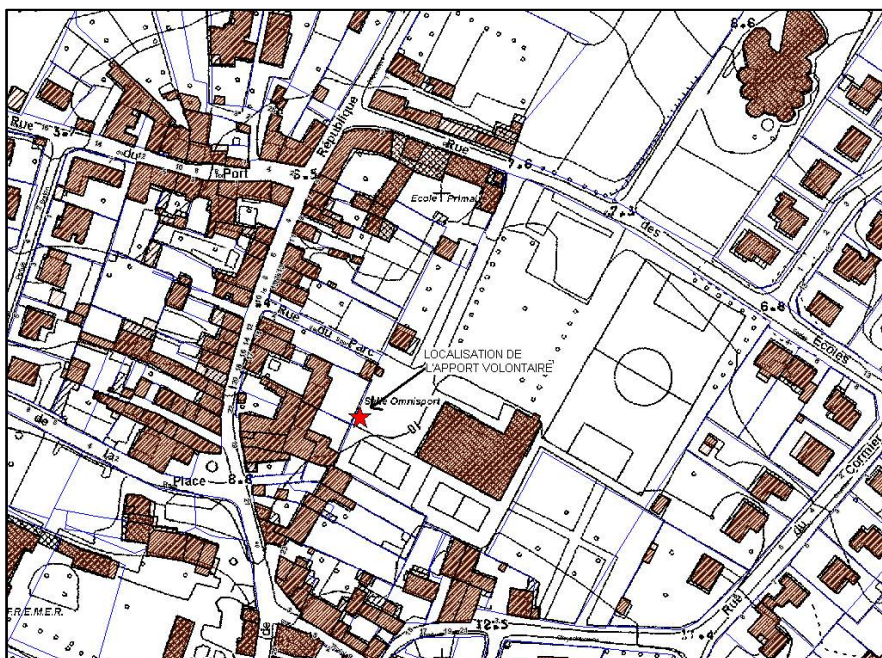
La collecte est réalisée par l'usine d'incinération, de la communauté d'agglomération, située à Chef de Baie et dont la capacité de traitement annuelle est estimée à 60 000 tonnes sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

La compétence de collecte (conteneurs, déchetteries...) et le traitement des ordures ménagères relève de la CDA qui dénombre 11 déchetteries et 13 espaces de collecte sélective. L'Houmeau dispose d'un lieu de collecte sélective permettant l'apport volontaire de la population communale. Elle concerne essentiellement le verre, le papier/carton et, depuis 1995, le plastique.

Le contrat d'éco-emballage, établi en 1996, a permis la mise en place d'une collecte sélective au porte à porte sur les communes de la CDA. A L'Houmeau, ce type de collecte a été mis en œuvre en 1998. La fréquence de ramassage est de 3 passages par semaine : un pour la collecte sélective et deux pour les ordures ménagères classiques.

De plus, il existe sur l'Houmeau un point dit « espace d'appoint volontaire » qui est situé place du 19 mars 1962, face au gymnase. Cet apport volontaire est complémentaire à la collecte sélective décrite ci avant. Les conteneurs sont destinés à recevoir 3 types de matériaux :

Le verre, le plastique, le papier.



Situation du point d'apport volontaire.

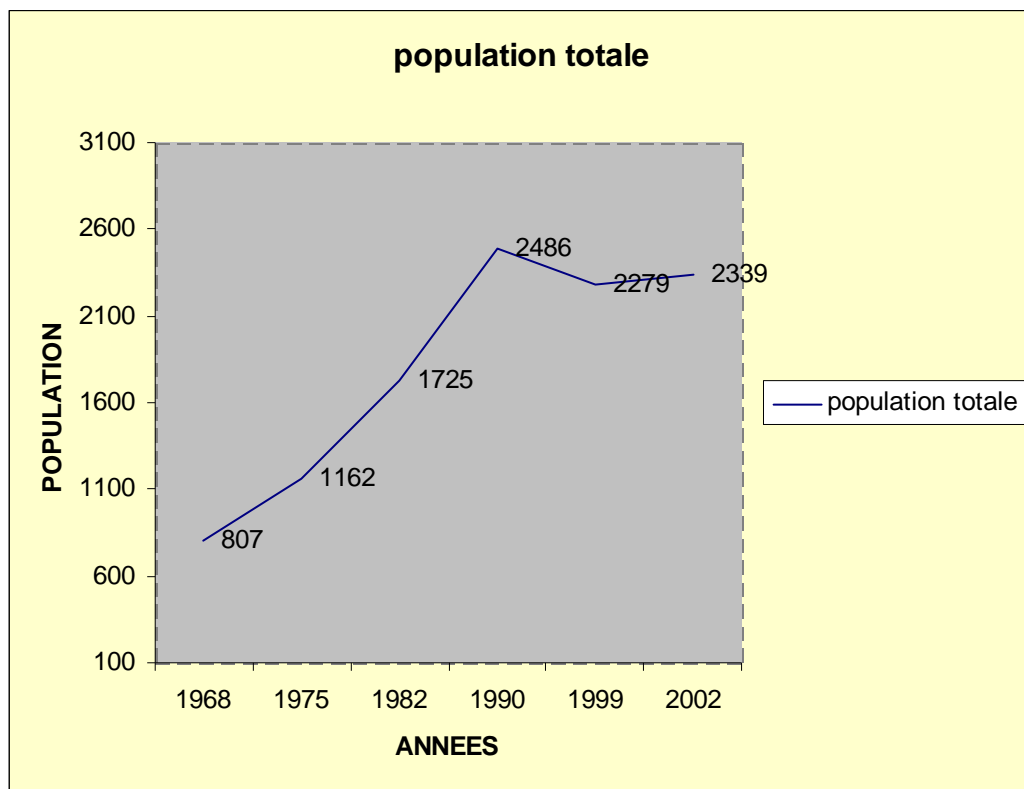
RAPPORT DE PRESENTATION

2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

2.1.L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Entre 1975 et 1999, la commune a doublé sa population, mais à l'inverse de sa voisine, Nieul sur mer, l'Houmeau connaît une diminution entre les deux derniers recensements. L'année 2002 se traduit par une très légère augmentation.



source INSEE-RGP 99

L'évolution de la population, depuis 1968, montre une croissance importante jusqu'au recensement suivant en 1975 à un rythme annuel de l'ordre de presque 10 % par an. Cette croissance est surtout le fruit d'un solde migratoire qui représente 73,8 % de l'apport de nouvelles populations dans la commune de l'Houmeau.

▪ **L'évolution de la population de la commune entre 1968 et 1999**

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Evolution	Brut annuelle	+ 355 6,29%	+ 563 6,92%	+ 761 5,51%	- 207 - 0,93%
Dont solde naturel	Brut annuel	+ 93 1,65%	+ 79 0,65%	+ 124 0,90%	- 134 - 0,60%
Dont solde migratoire	Brut annuel	+ 262 4,64%	+ 484 5,95%	+ 637 4,62%	- 73 - 0,33%

Les nouvelles populations résultant du solde migratoire, + 4,64 % par an, sont liées à un mouvement de la population de la ville centre vers la périphérie de l'agglomération de La Rochelle et notamment vers les communes de première couronne dont fait partie la commune de l'Houmeau. Ce mouvement concerne une part importante de jeunes ménages avec enfants, attirés par la recherche d'un pavillon individuel.

Depuis 1975 et jusqu'en 1990, la population communale continue de croître mais à un rythme moindre restant, cependant, assez élevé.

Entre les deux derniers recensements, la commune a perdu de la population : presque 1% par an. Cette perte de population s'explique surtout par un déficit du solde naturel (responsable pour 64,7 % des pertes). Aujourd'hui, les naissances ne compensent plus les décès.

Le solde migratoire est lui aussi devenu négatif dans la même période : les départs de population sont donc plus importants que les arrivées dans la commune.

L'épuisement des zones constructibles définies au POS contribue largement à cette tendance.

Globalement, la commune a perdu 8 % de sa population durant la période intercensitaire 1990-1999. Elle est la seule commune de la Communauté d'agglomération à perdre de la population durant cette période, hormis Aytré mais dont le déficit s'élève à quelques habitants. Les autres communes connaissent toutes une progression de leur population surtout celles situées en première couronne qui répondent à une attente en terme de desserte, de disponibilités foncières et de qualité de vie. Egalement en première couronne, L'Houmeau n'a pas bénéficié autant de cette dynamique.

Si l'on considère les dernières estimations, concernant la population en 2002, L'Houmeau connaît un léger accroissement porté par un "resserrement" des ménages dans le bâti antérieur au recensement de 1999 avec une population estimée à 2339 habitants. Sur cette période la commune connaît un faible solde migratoire positif issu de la création de 9 logements.

Cette évolution, qui reste très minime, ne peut contrecarrer le ralentissement du solde naturel prévu par l'INSEE d'ici 2015 et accompagné du vieillissement de la population. Ce déficit des naissances apparaît, de plus, difficile à enrayer compte tenu de la baisse de la fécondité qui s'est engagée depuis 20 ans.

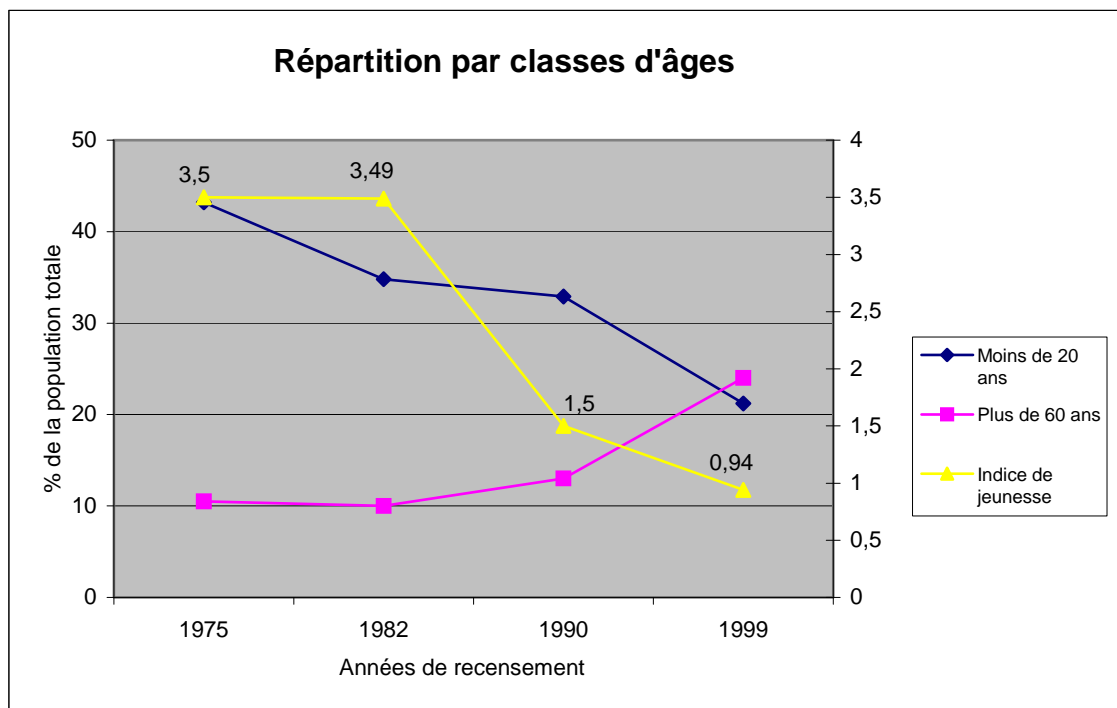
Le renouvellement de la population passe donc nécessairement par un solde migratoire plus conséquent à L'Houmeau comme à l'échelle de l'agglomération. C'est principalement par une offre de nouveaux logements principalement à vocation sociale et plus adaptés à de jeunes ménages que cette tendance pourra s'inverser.

. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

■ La structure par âge

La part des moins de 20 ans a diminué de plus de moitié entre 1975 et 1999 ; ils représentaient 43 % de la population de la commune en 1975 contre seulement 21,2 % en 1999.

A contrario, la part des plus de 60 ans s'est accrue, et depuis 1990, cette tendance s'est accélérée surtout en ce qui concerne les plus de 75 ans dont le nombre a été multiplié par 2,2 entre 1990 et 1999. Cette augmentation étant justifiée par la prise en compte des résidents de la maison de retraite "la rose des vents". Dans le même temps, la classe des 20-39 ans a perdu plus d'1/3 de son effectif.



source INSEE-RGP 99

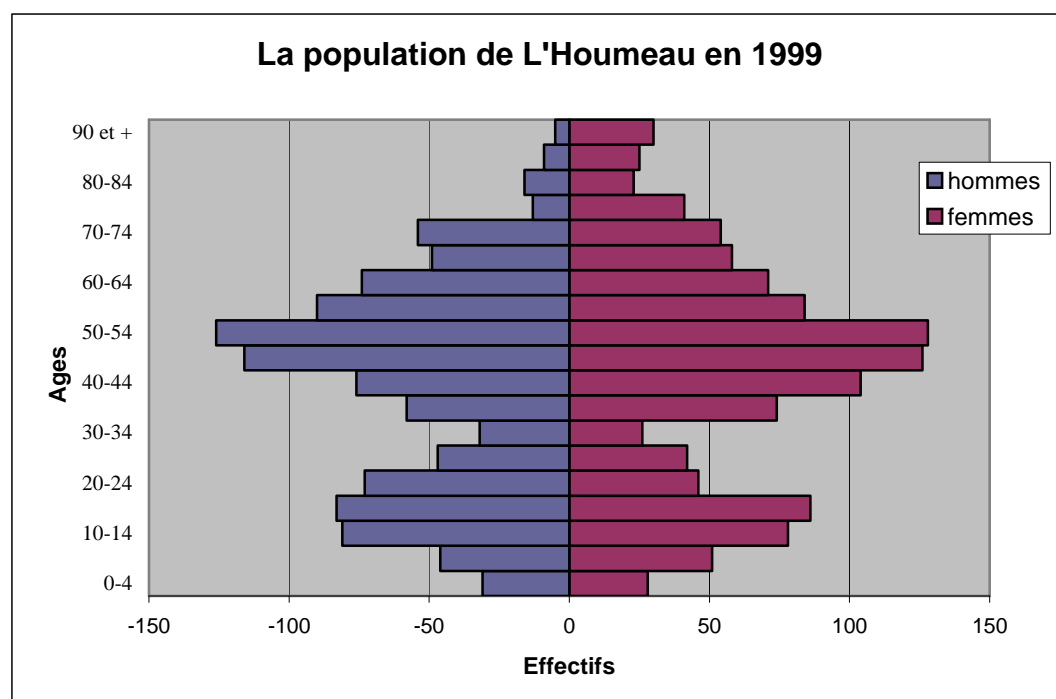
L'évolution des indices de jeunesse de la commune montre le vieillissement de la population de la commune. En 1982, la commune comptait un peu plus de 3 jeunes (0-19 ans) pour une personne âgée (plus de 60 ans) alors qu'en 1999, la commune compte moins d'un jeune pour une personne âgée.

Le vieillissement se lit aussi à travers le taux de mortalité de la commune qui s'est fortement accru, passant de 4,3 ‰ durant la période 1982-1990 à 11,3 ‰ après 1990. Sur cette dernière période, de 1990 à 1999, les chiffres de mortalité sont amplifiés du fait de la prise en compte des résidents de la maison de retraite "la rose des vents".

Un déficit de population engendré
par un faible taux de natalité et un taux de mortalité en hausse

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	121	194	113
Décès	42	70	244
Taux de natalité	12,42 ‰	11,91 ‰	5,24 ‰
Taux de mortalité	4,31 ‰	4,30 ‰	11,32 ‰

La pyramide des âges de la commune montre bien un déficit de la très jeune population entre 0 et 4 ans mais également des classes 20-24 ans, 25-29 ans et 30-34 ans les plus susceptibles de procréer et les plus actives. Elle montre aussi un déséquilibre entre les femmes et les hommes au niveau des plus de 75 ans.



source INSEE-RGP 99

▪ **La structure par sexe :**

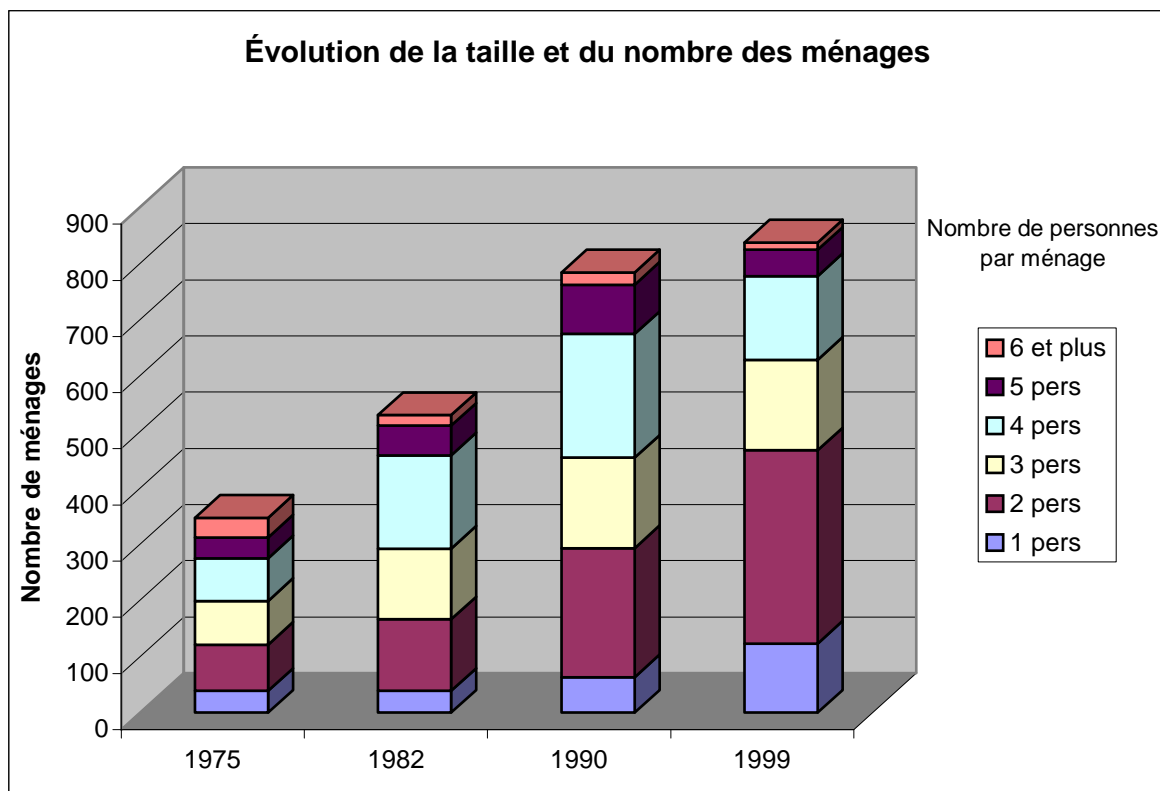
L'évolution montre que la part des hommes, majoritaires en 1975 dans la commune, n'a pas cessé de régresser.

En 1999, la répartition par sexe sur la commune est semblable à celle de l'aire du schéma directeur, les femmes représentant 52 % de la population communale. La répartition hommes-femmes par classe d'âge montre un relatif équilibre entre les deux sexes, mise à part pour la classe des plus de 75 ans où les femmes représentent 2/3 de cette catégorie. La commune comporte donc une forte proportion de femmes âgées. Cela s'explique par l'espérance de vie plus importante que connaissent les femmes françaises aujourd'hui.

▪ La taille des ménages

Depuis 1975, le nombre de ménages n'a pas cessé de croître, contrairement à la population totale qui a diminué durant la période intercensitaire 1990-1999. Ainsi, le nombre de personnes vivant seules a doublé entre 1990 et 1999.

La taille moyenne des ménages s'est réduite entre 1975 et 1999 : de 3,3 à 2,7 personnes par ménage alors que la population a augmenté. Les principaux facteurs de la réduction de la taille des ménages sont la diminution du nombre d'enfants par ménage, l'augmentation du nombre de familles mono-parentales ou du moins une instabilité croissante de la cellule familiale, favorisant ainsi la décohabitation. Le desserrement des ménages correspond également à la décohabitation des jeunes et à l'arrivée de retraités.



source INSEE-RGP 99

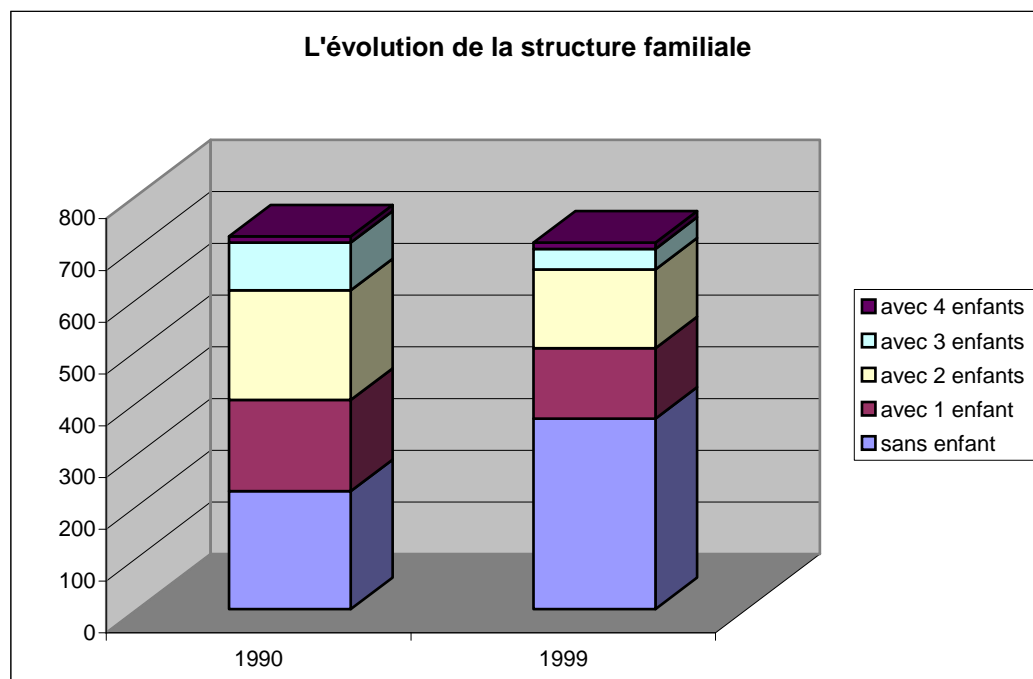
Les ménages de 2 personnes sont la catégorie dominante avec 41 % des ménages de la commune, suivi par ceux de 3 personnes (20 %) et des ménages de 4 personnes (17 %).

▪ La structure familiale

52 % des familles sont sans enfant dans la commune et 40% ont 1 ou 2 enfants. Si le nombre de familles de 4 enfants et plus est resté stable, les autres types de structures ont tous fléchi entre les deux derniers recensements.

On assiste à une modification de la structure familiale, le nombre de familles mono-parentales s'étant accru. Enfin, ces structures sont de plus en plus fragiles et instables surtout.

Compte tenu de la diminution de la taille des familles, les logements de grandes tailles ne sont plus adaptés à cette situation et les effectifs scolaires s'en ressentent.



source INSEE-RGP 99

. CARACTERISTIQUE DE LA POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité des femmes de 20 à 59 ans n'a pas cessé de progresser depuis 25 ans ; quand les femmes actives représentaient à peine la moitié de la classe en 1975, 78 % sont actives en 1999. Le travail féminin se généralise durant cette période.

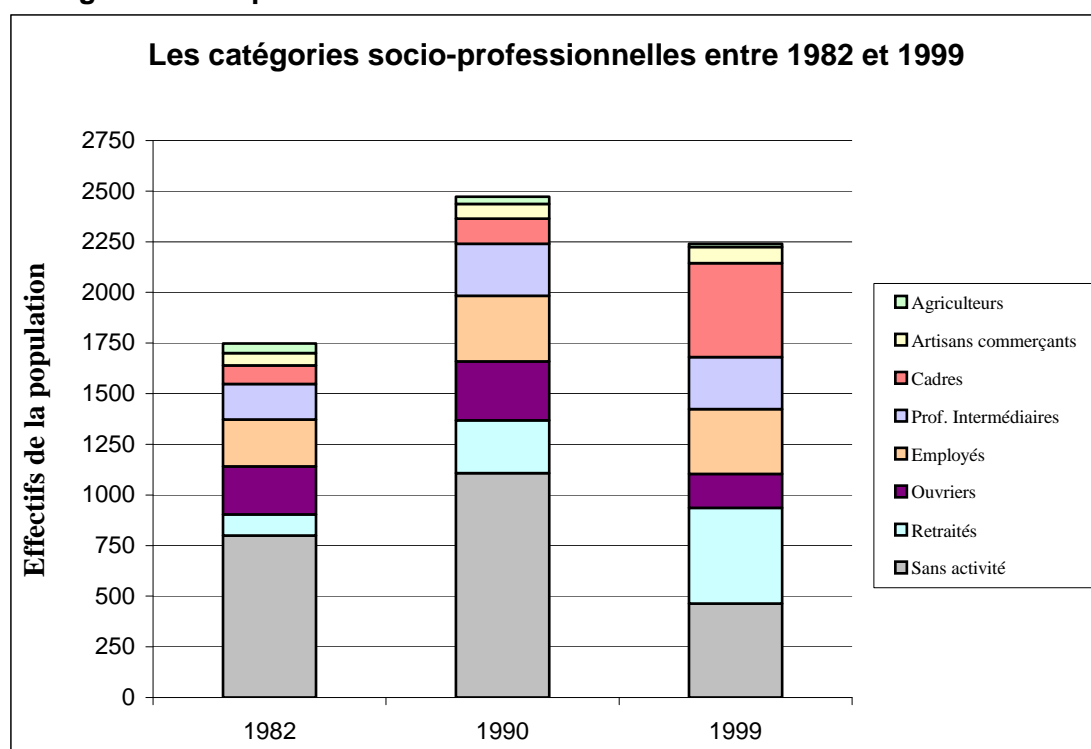
Le taux de chômage en 1999 reste faible et très inférieur à celui de l'ensemble de la zone d'emploi de La Rochelle : 7,9 %.

Cependant, on peut noter un écart important entre le taux de chômage masculin et féminin : celui des femmes est plus élevé que celui des hommes de 4 % environ, en 1999. Cet écart s'est cependant réduit depuis 1975.

En 1990, seulement 18,8 % de la population active travaillait dans la commune ce qui montre la forte fonction résidentielle de la commune.

En 1999, le taux d'emploi de la commune est de 46,8 %, il a progressé de 9 % depuis 1990.

▪ Les catégories socioprofessionnelles



source INSEE-RGP 99

Depuis 20 ans, la commune a connu une modification de sa structure socio-professionnelle. Deux agriculteurs sur trois ont disparu entre 1982 et 1999, leur part est, aujourd'hui de 1 % de la population. A l'inverse, les cadres, catégorie la plus représentée derrière les retraités en 1999, ont vu leur nombre multiplié par 4 au cours de la même période. Ils représentent 1/4 de la population en 1999.

Les retraités et les personnes sans activité représentent 41 % de la population communale, contre 45% en 1990.

La classe ouvrière a, elle aussi, connu une évolution négative puisque leur nombre a régressé de presque 30 % entre 1982 et 1999 ; ils ne représentent plus que 7 % de la structure socio-professionnelle communale.

Entre 1990 et 1999, les catégories des professions intermédiaires et employés sont restées tout à fait stables et représentent respectivement 11 et 14 % de la population.

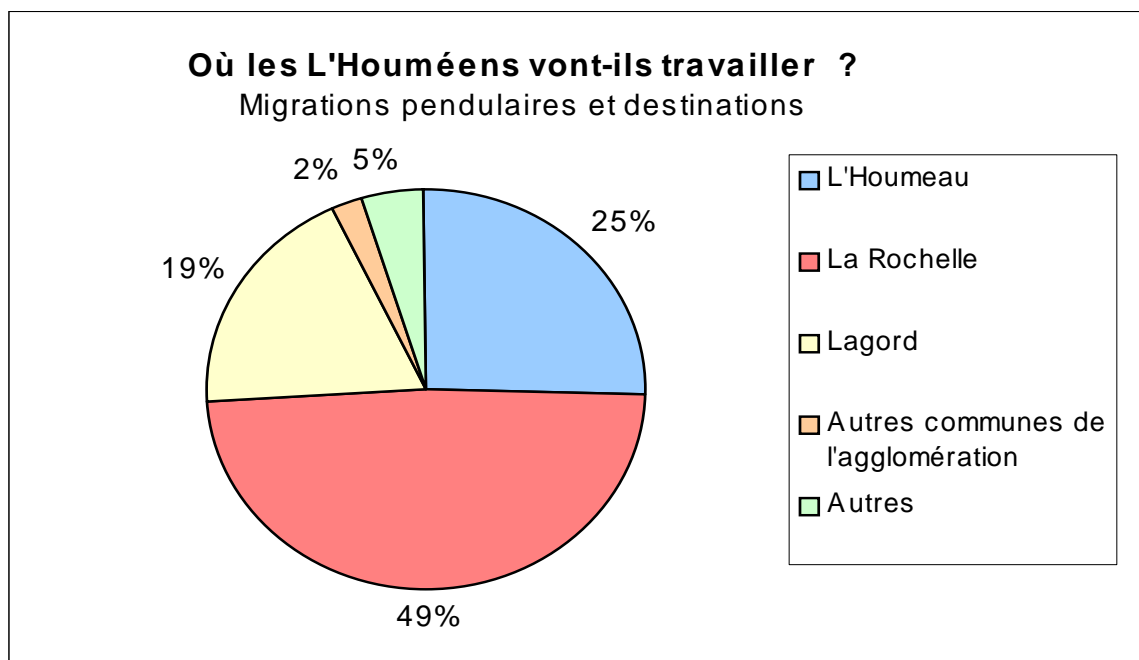
En 1999, les actifs occupés travaillent, pour 82 % d'entre eux dans le secteur des services, alors qu'ils n'étaient pas plus de 70 % en 1990.

La part des actifs occupant des emplois dans le secteur industriel a reculé de 43 % durant la période 1990-1999.

▪ Les trajets domicile-travail des actifs de la commune

86 % des trajets domicile-travail des habitants sont réalisés grâce à la voiture particulière. Il est vrai que plus de la moitié (53%) des ménages possède au moins 2 voitures et 43 % ont une seule voiture. Seulement, 4 % des ménages ne possède aucune automobile. Ceci illustre la dépendance des l'houméens au mode de transport individuel motorisé.

La principale destination de travail des l'Houméens est la ville centre de La Rochelle. Elle capte 48 % des sorties domicile-travail de la commune. Seuls 25 % des flux sont internes à L'Houmeau ; 19 % des flux sont dirigés vers Lagord, commune voisine. Le reste des sorties sont en direction des autres communes de l'agglomération mais ils sont mineurs (5 %).



Source INSEE

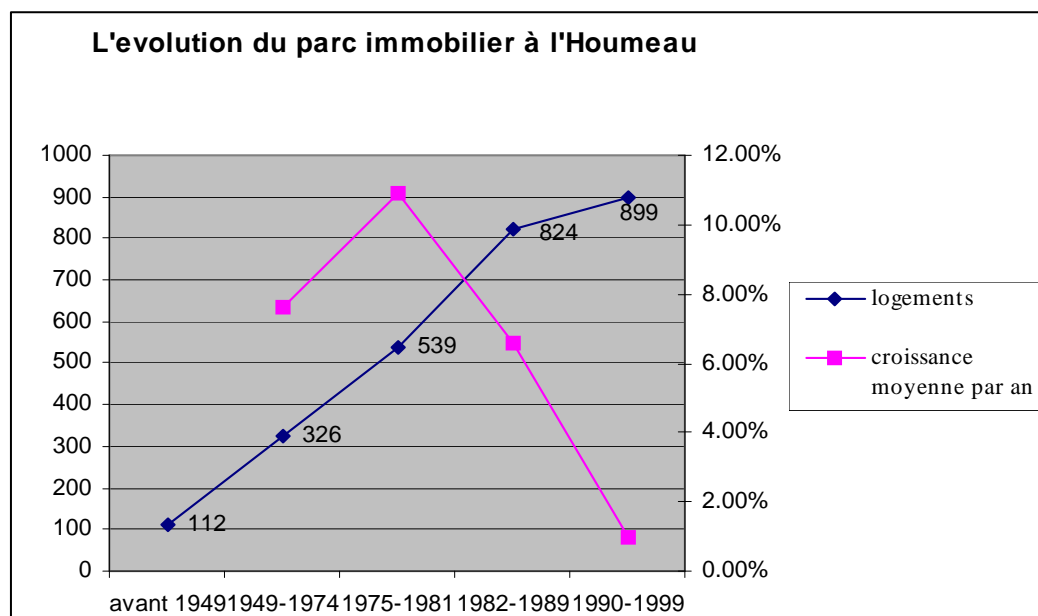
Le solde des entrées et des sorties est largement négatif, ce qui confirme la fonction fortement résidentielle de la commune et la faible attraction de la zone artisanale dont est dotée la commune.

Les hommes et les femmes sont aussi mobiles puisque sur 510 sorties journalières, la part des femmes actives représente 50 % de celles-ci. Il en est de même pour les actifs résidant et travaillant à L'Houmeau.

2.2. LE PARC IMMOBILIER

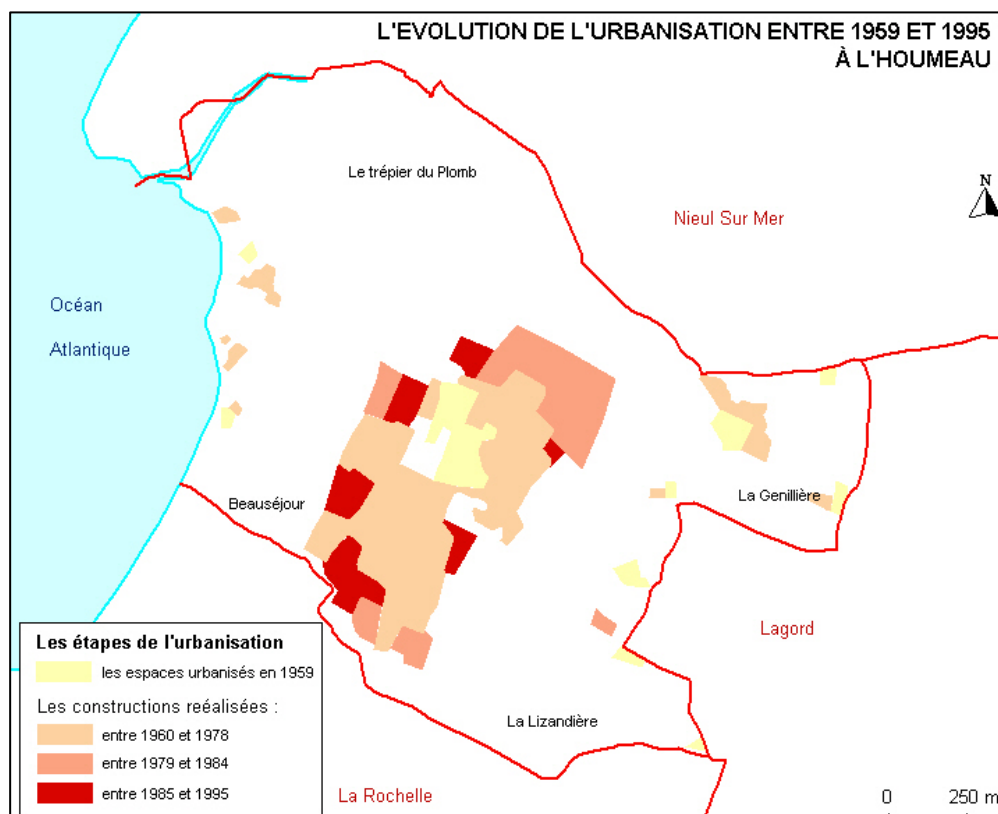
. L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

L'essentiel de la construction de logements s'est faite entre 1949 et 1981, période où la commune connaît un accroissement important de sa population (+ 10 % entre 1968 et 1975 et + 7% par an entre 75 et 1982).



Source INSEE

Ainsi, le parc a presque triplé en 25 ans, et la moitié du parc actuel date de cette époque (avant 1981). Le reste du parc fut construit entre 1982 et 1990, période où la commune connaît un solde migratoire élevé, et, similaire à celui de la période 1968-1975, soit environ + 4,62 % par an.



Seulement, 12 % des logements ont été réalisés après 1990 avec une construction de 8 logements par an en moyenne entre 1990 et 1999. Durant cette période, le rythme de construction est de 1 % par an alors que, paradoxalement, la commune perd de la population quasiment au même rythme.

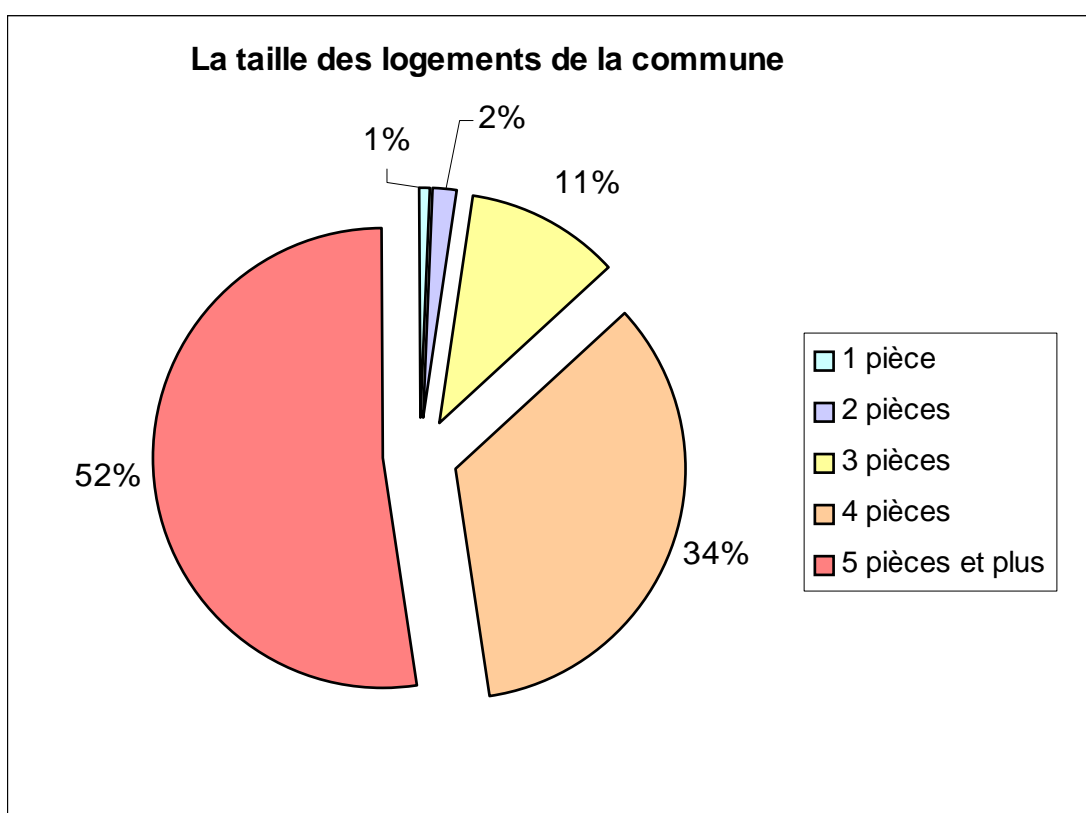
A partir de 1990, la construction neuve s'est donc ralentie, à l'Houmeau, tandis que celle-ci reprenait dans le périmètre de la Communauté d'agglomération (1500 logements construits par an en moyenne à partir de 1995).

Le parc compte peu de constructions antérieures à 1949 (8 % du parc), ce qui explique que seulement 1% du parc manque de confort.

- **Le type d'habitat:**

En 1999, comme en 1990, les résidences principales représentent un peu plus de 9 logements sur 10. Contrairement aux communes littorales de 1^{ère} couronne du sud de l'agglomération, L'Houmeau compte peu de résidences secondaires et de logements occasionnels : 4,6 % du parc. Cependant, entre 1990 et 1999, leur nombre a presque doublé. Le tourisme balnéaire reste faible et la commune garde sa fonction fortement résidentielle.

- **La taille des logements**



Source INSEE

Pour 10 logements que contient le parc, 9 sont individuels ; les constructions sont essentiellement pavillonnaires, autour du centre ville provoquant ainsi l'étalement urbain.

Plus de la moitié du parc est constituée de logements de très grande taille, comportant au moins 5 pièces.

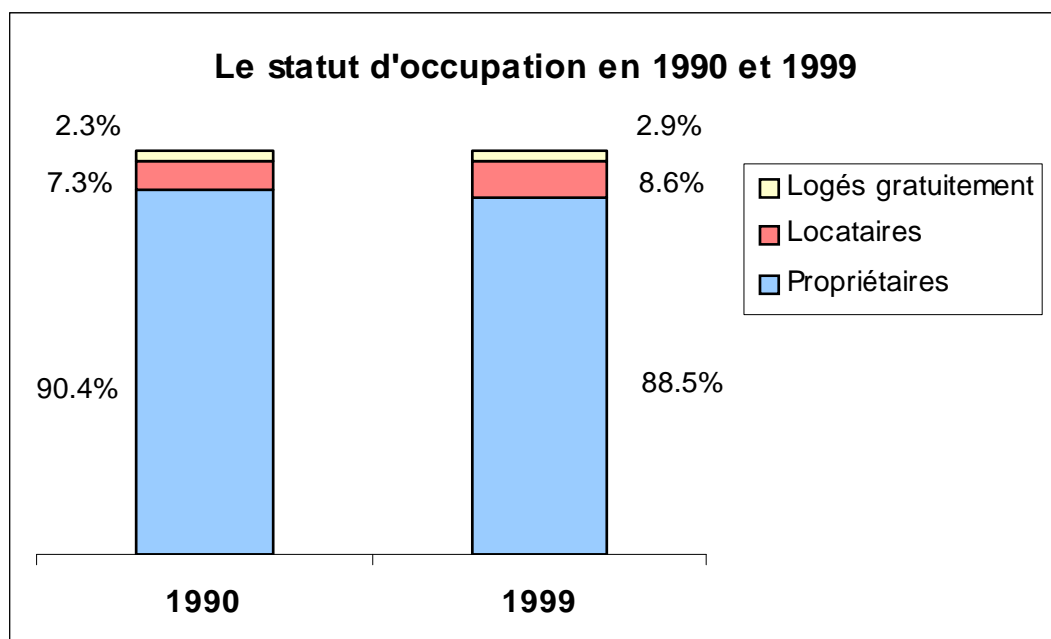
Plus de 86 % des logements de la commune comprennent au moins 4 pièces. Seulement 1% des logements ne compte qu'une seule pièce.

▪ Le statut des occupants

En 1999, la commune compte 899 logements pour une population de 2279 habitants, soit 2,6 habitants par logement en moyenne. Alors que la population s'est accrue entre 1975 et 1982 et que le parc de logement s'est développé, le nombre moyen de personne par logement s'est réduit. Un logement en 1999, compte une personne de moins en moyenne par logement qu'en 1975.

La vacance des logements s'est, cependant légèrement accrue, passant de 1,7 % à 2,3 % mais reste relativement faible. Néanmoins, dans les autres communes de première couronne, elle n'a pas cessé de diminuer. En 1999, 22 logements de la commune sont inoccupés.

En 1999, 89 % des occupants sont propriétaires de leur logement mais la part des locataires a très sensiblement augmenté, de l'ordre de 2 %, entre les deux recensements. Cette répartition, c'est à dire une forte proportion de propriétaires, est une preuve de stabilité de la population pour la commune.



Source INSEE

En revanche, elle ne possède pas, dans son parc, de logement locatif à caractère social, alors que l'espace communautaire est relativement bien équipé en logements sociaux dont la répartition géographique est principalement située sur La Rochelle.

La typologie de l'habitat à l'Houmeau montre l'existence d'un parc individuel et de grande taille (4 pièces et plus) qui apparaît inadapté, par son coût, aux objectifs de mixité sociale. En outre, il ne permet pas l'accueil de jeunes ménages dont les demandes de logement concernent de petites unités de logements locatifs.

La construction de logements sociaux doit permettre de contrer ce déficit de « renouvellement » que subit actuellement la commune puisqu'ils permettraient d'attirer une population jeune.

C'est pourquoi la municipalité a lancé une première opération d'une vingtaine de logements locatifs sociaux, de type maisons groupées, sur une surface de 6 652 m² dans le secteur "des divisions".

L'objectif est de satisfaire aux demandes de logements à loyer modéré des jeunes ménages à faible revenu, de contribuer à l'objectif de mixité sociale qu'a fixé le Programme Local de l'Habitat (approuvé le 20 décembre 2002) mais aussi d'enrayer la tendance déficitaire de population que connaît la commune. Cet apport de nouvelles populations nécessitera la mise en place de structures sociales adaptées et le renforcement des services publics de proximité.

De plus, l'accueil de jeunes couples avec enfants permettrait de limiter la perte d'effectifs que connaît l'école primaire communale.

▪ **Evaluation des capacités d'accueil d'ici 2015, établies par le Schéma Directeur**

Les hypothèses d'évolution de la population à partir des capacités d'urbanisation et du parc de logement à L'Houmeau envisagent 2 scénarii, tenant compte des 30 hectares urbanisables sur la commune.

PREVISION DU SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE ENTRE 1999 ET 2015		
PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Estimation de variation de la population entre 1999 et 2015	- 80 habitants	+ 130 habitants
Population estimée en 2015 (territoire urbanisé et à urbaniser confondus)	2850 habitants	3050 habitants
PERSPECTIVES DE TERRITOIRES URBANISABLES		
Estimation de superficie des territoires urbanisables	+ 30 hectares	+ 30 hectares
Capacité prévisionnelle totale d'accueil	+ 650 habitants	+ 710 habitants
Estimation de variation du parc de logements	+ 250 Logements	+ 270 Logements
Nombre total de logement à l'horizon 2015 (évolution sur le territoire urbanisé inclus)	1100 Logements	1200 Logements
Rythme moyen annuel de réalisation	15	25

En 1999, la commune était dotée d'un parc de logement tout confondus de 899 unités, dont 837 résidences principales. Cette base de logements principaux permet d'évaluer les évolutions possibles à l'échéance 2015.

Pour répondre au souci de densification de la construction de logement édictée par le Programme Local de l'Habitat, les coefficients d'occupation du sol dans la mesure où ils sont maintenus et les coefficients d'emprise au sol devront globalement être relevés et les règles de surfaces minimum pour les parcelles seront abolies conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

La possibilité de densification apparaît être une réponse pour pallier un foncier rare et chère qui pénalise la capacité de renouvellement et de rajeunissement de la commune.

2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

. LES POPULATIONS CAPTEES

En 1999, le taux d'emploi de 46,8 % montre que l'activité économique n'est pas la principale fonction de la commune. En effet, la commune ne compte que 500 emplois répartis entre les zones artisanales de la commune et le centre commercial du centre bourg. Néanmoins, entre les deux recensements, le nombre d'emplois dans la commune a progressé de 9 %.

La commune, possédant un pôle économique restreint, attire moins de population qu'il n'en sort quotidiennement de la ville. L'Houmeau capte 243 entrées domicile-travail quotidiennes dont le quart vient de La Rochelle et 7 % de Nieul/Mer. Le reste de la population vient d'autres communes voisines (Lagord, Périgny ou Puilboreau) et des autres communes du département.

. L'ACTIVITE AGRICOLE

Comme au niveau national, l'agriculture est en net recul. Cette évolution est due au départ à la retraite de nombreux agriculteurs non compensé par l'installation de jeunes. En 2002, la commune compte, 3 sièges d'exploitations agricoles uniquement destinées à la céréaliculture, alors qu'elle en comptait 8 au recensement agricole de 1988. Ces exploitants cultivent essentiellement des céréales mais également des protéagineux et des oléagineux.

Les exploitations sont de petites tailles, elles occupent les terres hautes de la commune, en opposition aux terres de la zone humide.

La gestion de l'eau, en été, génère des conflits avec le milieu ostréicole pour la gestion environnementale des zones humides. De même en hiver, les pollutions d'origine agricole et le problème des eaux pluviales sont une source de conflits avec la société ostréicole.

. L'ACTIVITE OSTREICOLE

La commercialisation des productions ostréicoles s'élève à 500 tonnes d'huîtres par an, soit 5 % de la production réalisée dans le secteur de La Rochelle. Au niveau du département, cela représente une production d'à peine plus de 1,3 %.

Cette activité liée à la mer permet l'existence de cabanes ostréicoles traditionnelles qui subissent des transformations liées à l'évolution de la profession. Celles-ci constituent un véritable patrimoine.

Les établissements ostréicoles de la commune sont plutôt de type familiaux ; il sont au nombre de sept. Cette activité représente peu de salariés par entreprise, souvent moins de deux. Néanmoins, un établissement emploie 20 salariés produisant et distribuant sa production.



La zone de production ostréicole du marais du Plomb

La production conchylicole est fragile puisque les marais, alimentés par les écoulements d'eau, sont très sensibles aux apports de pollutions. La qualité de l'assainissement est donc primordiale pour assurer une qualité bactériologique des eaux compatible avec la conchyliculture.

Le marais doit faire face à l'intensification de l'agriculture qui engendre l'utilisation d'engrais et de produits chimiques car les précipitations hivernales solubilisent les particules se retrouvant dans les écoulements

De même les exploitations ostréicoles doivent veiller à la maîtrise de l'alimentation en eau car l'arrivée de grandes quantités d'eau douce venant des bassins versants provoque des baisses brutales de salinité qui peuvent conduire à des mortalités massives d'huîtres.

. LA MISE EN VALEUR DU PORT DU PLOMB

Le port rassemble actuellement les embarcations des ostréiculteurs, de quelques chalutiers pratiquant la pêche côtière ainsi que quelques plaisanciers. Il est amené à se développer notamment vers l'activité de plaisance.

Le syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) crée entre Nieul-sur-mer et L'Houmeau a permis de réaliser les travaux de modernisation du port par la création d'une passerelle et la mise aux normes européennes permettant de concilier les activités ostréicoles et de pêche, et, l'essor de la plaisance.

Les travaux effectués sont :

- le dragage du port
- la consolidation des berges
- la mise aux normes européennes (surtout sanitaires)
- la réalisation d'un bureau du port
- La réalisation de nouveaux pontons

. L'INDUSTRIE ET LES COMMERCE

Le niveau d'équipement de la commune apparaît satisfaisant compte tenu de sa relative proximité avec la commune centre de l'agglomération rochelaise (4 km)

Il est comparable aux autres communes de taille équivalente dans la région et en France, en ce qui concerne les services de proximité.

Les natures et champs d'activités	
Activités financières	
Agriculture, chasse, sylviculture	
Commerces réparation automobile et articles domestiques	14
Construction	9
Education	
Hôtels et restaurants	4
Immobilier, locations et services aux entreprises	5
Industrie manufacturière	5
Industrie extractive	1
Non renseigné	2
Pêche aquaculture	2
Production distribution d'électricité de gaz et d'eau	
Santé et action sociale	1
Services collectifs sociaux et personnels	4
Transports et communications	3
	49

Le comptage des entreprises sur la commune (source CCI)

Un petit centre commercial avec des commerces de proximité et des services administratifs a été aménagé en 1975 au cœur du village.

Il présente un environnement de bonne qualité en terme d'organisation urbaine puisque les commerces et services sont regroupés et ils bénéficient d'un stationnement de proximité. Dans la hiérarchie des pôles instituée par le schéma d'urbanisme commercial de l'agglomération de La Rochelle, le pôle commercial de L'Houmeau est un pôle relais à l'image de Saint-Xandre ou du bourg de Puilboreau. La communauté d'agglomération de La Rochelle en compte 8 sur son territoire. Ils assurent une fonction intermédiaire et proposent une gamme commerciale de proximité complète.



Le petit centre commercial du centre bourg de L'Houmeau

Les pôles secondaires les plus proches sont Nieul sur Mer et le centre commercial de La Pallice, ils sont situés sur l'aire urbaine de La Rochelle. Celui de La Pallice constitue une offre alimentaire mais également une offre diversifiée (vêtements, électroménager, équipements de sport ...) qui attire une partie des habitants. Le pôle de Nieul propose une offre commerciale qui est essentiellement alimentaire.

Si les commerces sont essentiellement regroupés dans le centre du bourg, les entreprises quant-à elles se situent au sud de la commune formant la zone d'activités artisanales.

Celle ci est constituée d'un premier secteur géographique qui représente une superficie d'environ 5 Ha et qui accueillent pour l'essentiel des activités liées au bâtiment (réparation et entretien) et d'une zone d'extension qui représente une superficie cessible d'environ 1,2 Ha. Les établissements présents comptent souvent moins de 10 salariés.

Les principaux employeurs de la commune

NATURE DES ACTIVITES	NOMBRE D'EMPLOI
Menuiserie	14
Peinture	13
Entreprise de travaux publics	36
Maison d'accueil de personnes âgées	32

. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

▪ Les équipements Administratifs

Les services administratifs sont les suivants :

- une mairie
- un bureau de poste

Le parc de la mairie accueille les locaux de l'IFREMER depuis 1985 et CREMA depuis 1983. La base de l'IFREMER était auparavant située à La Rochelle. C'est une activité de haut niveau dont la mission est l'étude du fonctionnement des écosystèmes côtiers et des marais maritimes.

▪ Les équipements sportifs, de loisirs et de cultures, tourisme

La commune est dotée de plusieurs équipements :

- salle polyvalentes et municipale : 2
- stade : 1
- un complexe sportif (ASPTT)

La commune souhaite s'équiper prochainement d'un local inter génération et d'un local d'exposition.

En ce qui concerne le tourisme, le port du plomb se développe vers la plaisance. La commune est équipée d'un camping permettant le tourisme vert et d'un chemin côtier pour un accès aisé à la mer.

▪ Les équipements sanitaires

La commune est relativement bien équipée compte de tenu de sa proximité avec la commune centre de l'agglomération.

- 2 cabinets Médicaux
- 1 cabinet de Kinésithérapeute
- 1 cabinet dentaire
- 5 Infirmières
- 1 pharmacie

Seules 25 % des communes du département possèdent une pharmacie, comme L'Houmeau. Tant au niveau régional que national, L'Houmeau possède les équipements similaires aux autres communes de taille équivalente. L'Houmeau bénéficie d'au moins deux infirmiers pour 1000 habitants ce qui est relativement satisfaisant par rapport à ses communes voisines.

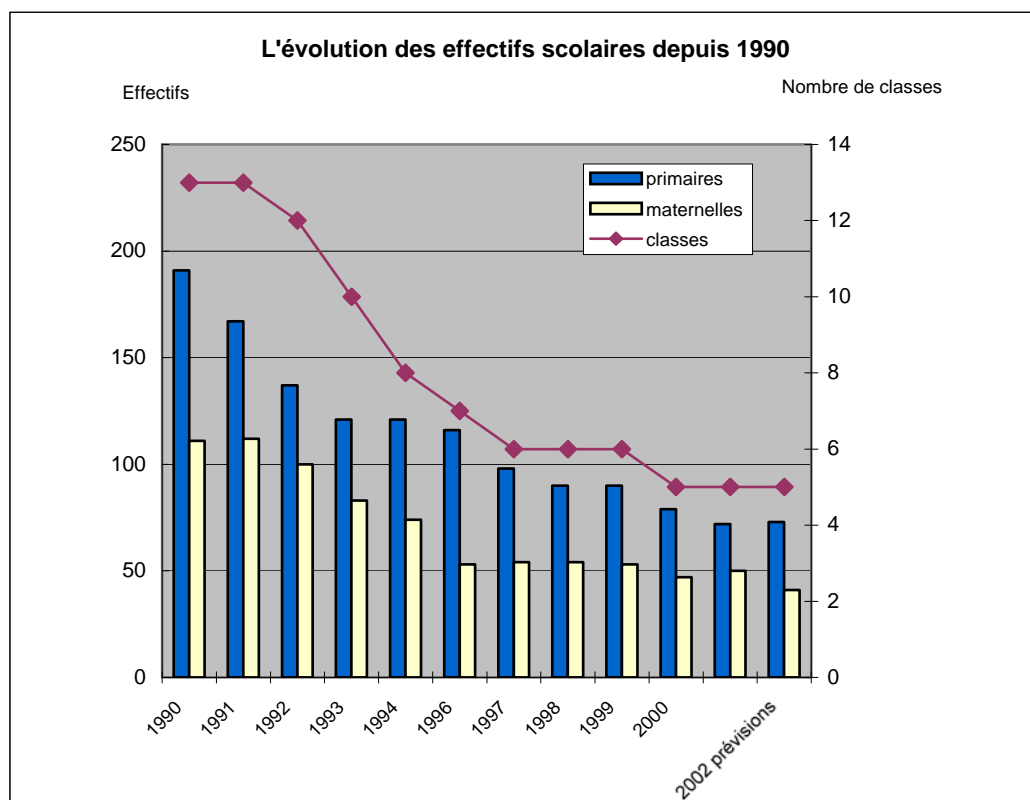
La commune est également équipée d'une maison de retraite qui a une capacité d'accueil de 84 personnes actuellement et qui emploie 32 personnes. L'établissement qui répond au phénomène de vieillissement général de la population souhaiterait pouvoir se développer.

. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LES EFFECTIFS

La commune de L'Houmeau possède un établissement d'enseignement public du premier degré. A l'origine, cet établissement était divisé en deux, l'école primaire et l'école maternelle étant distinctes. En 2001, ces établissements ont fait l'objet d'une fusion. L'Houmeau se situe au même niveau d'équipement scolaire que les communes de taille équivalente dans la région mais également en France.

Depuis 1990, les effectifs scolaires n'ont pas cessé de diminuer. C'est une conséquence de la perte de population qu'a subie la commune et du déficit de jeunes ménages en âge d'avoir de jeunes enfants mais également de la baisse de la natalité qui semble se poursuivre malgré une légère reprise au niveau national en 2000 et 2001.

La commune a perdu près de 62 % de ces effectifs scolaires en 11 ans et sur les 13 classes dont la commune était équipée, il n'en subsiste plus que 5 aujourd'hui.



source INSEE

Le déclin des effectifs scolaires du premier degré tend à se poursuivre en 2002 surtout que la commune perd encore actuellement des habitants. Son solde migratoire était de l'ordre de moins 0,3% par an entre 1990 et 1999. Il sera difficile de renverser une telle situation mais il est possible de l'infléchir par l'accueil de jeunes ménages avec des enfants.

Parallèlement, la commune s'est équipée, depuis le mois de Septembre 2002, d'une structure d'accueil « petite enfance » permettant de subvenir aux besoins des femmes de plus en plus actives.

. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

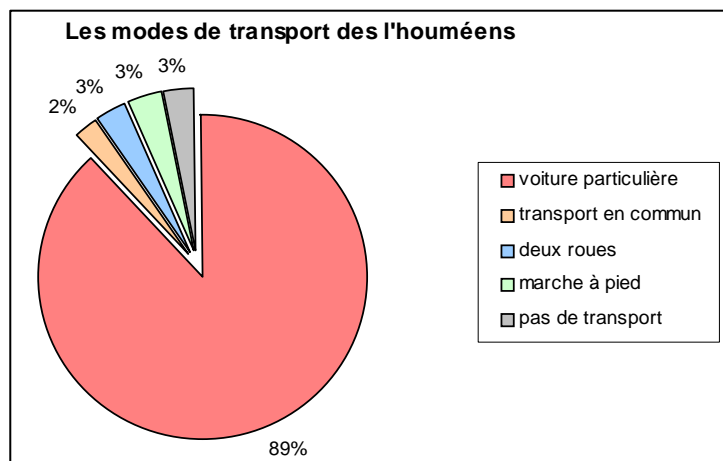
▪ Les voies routières

L'Houmeau est traversé par trois routes départementales principales : la route RD 106 qui relie Nieul/Mer à La Pallice, la RD 106 E2 qui dessert le port du plomb et la route RD 104 E qui rejoint Lagord. Le développement du trafic routier montre une croissance entre 2,5 et 4 % d'ici 2015 pour les routes départementales de l'agglomération. La route départementale RD 104 E supporte actuellement 638 déplacements jours vers La Rochelle.

L'augmentation du trafic va de paire avec les nuisances sonores et la sécurité des voies.

Le reste du réseau est d'envergure communale et a été souvent créé lors de la construction des secteurs de lotissements. Il se termine souvent en « cul de sac » et ne permet pas de bonnes relations inter quartiers. Le projet devra renforcer les principes de continuités de parcours.

▪ Les transports



▪ L'automobile

89% des flux domicile-travail se font grâce à la voiture. Seul 2% des déplacements sont réalisés grâce aux transports en commun. Le mode de déplacement voiture est aujourd'hui disproportionné par rapport aux autres modes de transport.

A L'Houmeau, 89 % des ménages ont au moins une voiture et plus de la moitié d'entre eux disposent d'au moins deux voitures.

Pour 593 déplacements quotidiens vers La Rochelle, un peu plus de 90 % sont réalisés grâce à la voiture et seulement 3,4% par les transports en commun.

La voiture a rendu possible le choix du logement individuel et l'allongement des distances entre habitat et travail. Cette dispersion entraîne une dépendance, choisie ou subie, au mode de déplacement individuel motorisé qui n'est pas sans effet en matière de pollution.

Les transports en commun ne sont pas en mesure de répondre aux besoins des déplacements des populations des communes d'habitat pavillonnaire excentrées et l'on assiste à la multi motorisation des ménages.

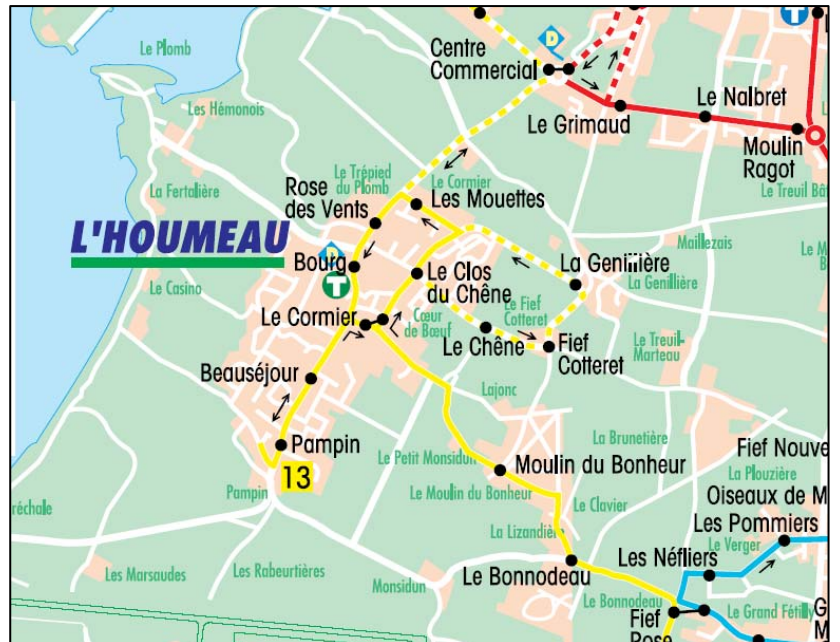
Malgré la faible distance (4,3 km) et un temps d'accès de moins de 15 minutes au centre ville de La Rochelle, les l'Houméens sont relativement dépendants de ce mode de transport individuel. Cette dépendance, notable également au niveau de l'agglomération, génère une congestion urbaine accrue du réseau de voiries. Le renforcement des transports publics constitue la seule réelle alternative pour régler les problèmes liés à cette congestion urbaine.

▪ Le réseau de transport public urbain

Aujourd'hui, seuls 2 % des déplacements quotidiens de la commune se font grâce à la RTCR (régie des transports communautaires rochelais). La commune est desservie par la ligne N°13 venant de la Place de Verdun, sur La Rochelle, point de convergence des bus de l'agglomération.

La commune dispose également d'un service "Taxis autoplus" accessible de 1 à 4 personnes en même temps sur simple appel de la borne périphérique vers 3 bornes du centre ville. Ce service permet de compléter les lignes régulières de bus aux heures creuses, en soirée ou en fin de semaine. Ces bornes sont appelées à disparaître, les points de montée et descente seront désormais situés aux abribus et poteaux identifiés comme des bornes.

Enfin, pour les personnes à mobilité réduite, il est proposé un service porte à porte grâce à des minibus équipés. Les liaisons avec les communes voisines telles que Nieul sur Mer ou Lagord sont limitées.



Extrait de la carte du réseau. Source RTCR.

▪ Le vélo

Ce mode de déplacement reste encore peu utilisé malgré ces avantages tels que la multimodalité aisée. De plus, il apparaît que, pour un trajet jusqu'à 8 km, sa rapidité est comparable en moyenne à celle des autres modes de transport. Aujourd'hui, la commune possède un itinéraire cyclable important, celui notamment de Monsidun. La servitude de passage piétons le long du littoral est également fréquentée par les cyclistes. Cette utilisation, en contradiction avec les textes réglementaires, posant parfois des problèmes de sécurité issus de la cohabitation de ces deux types d'usagers.

▪ Les piétons

Les cheminements piétons sont principalement organisés le long du littoral et autour des marais. La commune s'attache à développer la continuité des cheminements et à améliorer la sécurisation des parcours en particulier au centre bourg sur la rue de la République. Les aménagements d'espaces publics privilégient la bonne accessibilité des zones d'habitat. Le projet de développement préconisera des nouveaux itinéraires qui seront liés aux aménagements paysagers et aux nouvelles voies.

▪ De nouvelles infrastructures à prendre en considération

Les emprises nécessaires à des infrastructures de jonction externe sont à prévoir et ce conformément aux orientations du schéma directeur. Celles-ci devront entre autre répondre aux besoins futurs du transport de marchandises et plus particulièrement du développement du port de La Pallice. Dans ce sens, le contrat de plan prévoit un financement d'étude sur une hypothèse de contournement ferré nord raccordant le port de La Pallice à la ligne La Rochelle-Nantes en évitant les espaces bâtis.

Contournant l'ensemble de la zone agglomérée de L'Houmeau, ces futures infrastructures devront, dans la mesure du possible, éviter une trop grande proximité avec les franges bâties. En tout état de cause, à l'échéance de leur réalisation, la consultation de la commission départementale des sites pourra se justifier, en particulier pour appréhender les mesures de protection et d'insertion relatives à l'impact de tel projet.

RAPPORT DE PRESENTATION

3. ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

3.1. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR

Les principales orientations du Schéma Directeur de l'Agglomération de La Rochelle, pour la commune de L'Houmeau dans son environnement périurbain, sont traduites par la cartographie générale de destination des sols à l'échéance 2015.



Schéma directeur de l'agglomération de La Rochelle
 Carte de destination générale des sols

Le plan local d'urbanisme de L'Houmeau, à travers l'article L.121-1 du code de l'urbanisme doit garantir :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'extension de l'urbanisation, et, la préservation des espaces dédiés à l'activité agricole et des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile.

3.2. UN ENVIRONNEMENT NATUREL A PRESERVER ET A RENFORCER

Sur la partie Ouest de la commune, la façade littorale d'environ 1350 mètres de linéaire et une partie de la zone de marais, délimitée comme espace naturel sensible, sont soumises à la loi dite « littoral » n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. La zone humide est essentiellement préservée des atteintes de l'urbanisation et des modifications fondamentales du milieu par la délimitation de périmètres de zones inondables et leur classement en zone naturelle protégée inconstructible dans le PLU. Sur la partie Est, et conformément au schéma directeur, les territoires agricoles et naturels sont maintenus comme coupure d'urbanisation.

● Les enjeux et les besoins

- Protection des espaces paysagers remarquables, notamment sur le secteur du marais du Plomb.
- Maintien des grandes coupures naturelles liées au paysage côtier et à son marais.
- Approche qualitative de mise en valeur de la frange côtière.
- Création et renforcement des liaisons piétons/cycles et autres cheminements favorisant l'accroche du secteur des marais avec le reste de la commune.
- Renforcement et création de trames vertes Est-Ouest favorisant les perspectives visuelles et fonctionnelles vers le littoral.
- Extension de l'urbanisation en continuité du tissu existant ou bien en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement pour éviter le mitage.
- Approche paysagère structurant et hiérarchisant les nouveaux secteurs d'urbanisation.

3.3. UNE COHERENCE URBAINE A RENFORCER, UNE CROISSANCE URBAINE A MAITRISER

L'Houmeau se doit de préserver son caractère littoral naturel tout en permettant l'accueil de nouvelles populations.

Sur un principe de développement durable, les opérations d'aménagement seront réalisées dans la continuité des secteurs agglomérés. La logique constitutive de la forme urbaine de la commune sera renforcée en particulier dans la préservation de la façade littoral, des coupures d'urbanisation et dans le maintien des entités bâties des hameaux. La cohérence des espaces à urbaniser s'organisera autour d'un nouveau tracé Nord Sud en complément du tracé historique. Le phénomène marquant du tassement du solde naturel de la commune et de son vieillissement pourrait être en partie compensé par l'accueil de populations plus jeunes. Cela passe par la diversification des formes d'habitat où locataires et propriétaires coexisteraient mais également par la diversification de la taille des logements nécessaires au maintien des populations n'y ayant pas leur place actuellement : les familles monoparentales, les ménages connaissant des difficultés économiques, les personnes âgées.

- **Les enjeux et les besoins**

- Extension de l'urbanisation en continuité du tissu existant ou bien en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement pour éviter le mitage.
- Maintien du tissu pavillonnaire comme typologie dominante de l'extension urbaine
- Emergence d'une mixité urbaine et sociale autour d'une typologie bâtie plus dense répartie sur des secteurs urbains particuliers.
- Amélioration et sécurisation de la circulation par la création d'une nouvelle voie Nord Sud de desserte des quartiers en complément de l'axe historique.
- Prise en compte des modes de transports alternatifs, notamment en matière de liaisons pédestres et cyclables.

3.4. UN PROJET D'INFRASTRUCTURES DE JONCTION EXTERNE

Des infrastructures de jonction dont le principe de tracé est acté dans le schéma directeur et le projet d'agglomération doivent être pris en compte dans les orientations de développement de la commune.

Les enjeux et les besoins

- Préserver les espaces envisageables pour la faisabilité de ce projet à long terme.
- Anticiper les mesures de protection pour des secteurs d'urbanisation périphériques qui pourraient être impactés par ce projet.
- Organiser le projet de structuration des espaces publics en intégrant cette future limite urbaine.

TITRE II – LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- 1 -

**Les choix au regard:
DES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS SUPERIEURS
ET DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE.**

**Les répercussions sur:
LES CHOIX DE ZONAGE ET DE REDACTION REGLEMENTAIRE.**

1.1. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS, MAÎTRISER L'IMPACT DE L'URBANISATION DANS LE PAYSAGE

1.1.1. Les abords non bâtis de la zone agglomérée

La partie urbanisée de l'Houmeau s'inscrit dans un paysage agricole et naturel fragile n'offrant que peu d'effets de masque et de protection végétale. Identifiés au schéma directeur comme étant des espaces à préserver au titre des coupures d'urbanisation, la commune a pour objectifs de respecter ces grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés. Cette ambition s'inscrit dans les préconisations de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et dans les orientations du schéma directeur qui marque le principe de coupures d'urbanisation entre les communes.

Le projet d'aménagement s'attache donc à :

- Préserver les coupures d'urbanisation avec les communes limitrophes, en particulier avec Nieul.
- Protéger les espaces proches du littoral.
- Créer les conditions de la constitution d'une coupure verte/parc urbain à l'Est de la commune, conformément aux orientations du schéma directeur.
- Renforcer les effets de masque végétal sur les franges et limites de la zone agglomérée par l'aménagement d'espaces de promenade largement paysagés.

Ces objectifs sont portés par les choix de zonage et de règlement suivant :

Classement des espaces sensibles et proches du littoral en zone naturelle et forestière N, interdisant de nouvelles constructions et préservant ainsi la qualité des sites.

Classement des espaces non urbanisés, à l'Est de la commune, en zone naturelle et forestière N, interdisant de nouvelles constructions et préservant les possibilités d'exploitation agricole des sols. Ce classement vise également à favoriser des mutations, en particulier pour la faisabilité de projets d'infrastructures, telle qu'annoncée dans le schéma directeur et le projet d'agglomération.

Classement en zone A (agricole) préservant les possibilités d'exploitation des sols et de mise en valeur du paysage rural, pour les secteurs Nord de la commune (Trépied du Plomb et Le Cormier).

Enfin préconisation de plantations à réaliser sur les franges et limites d'urbanisation les plus ouvertes aux vues, en particulier la frange Ouest de « La Fertalière » et de « Beauséjour » et sur les limites Est du secteur d'extension urbaine.

1.1.2. La frange littorale, les marais.

Ce vaste secteur à l'Ouest et au Nord Ouest du territoire communal présente un paysage naturel très caractéristique de zone humide qu'il s'agit à la fois de préserver et de mettre en valeur.

Tout en affirmant les mesures de protections appropriées et justifiées par l'inclusion partielle du secteur dans les sites « Natura 2000 », ainsi que dans le périmètre des espaces naturels sensibles et des espaces remarquables au titre de la loi littoral, la commune s'attache à pérenniser l'activité conchylicole existante.

Globalement sur ces espaces l'objectif est de :

- Garantir la protection des secteurs non urbanisés.
- Identifier l'activité conchylicole existante.

Par ces préconisations, le projet prévoit :

La protection de toute nouvelle urbanisation des secteurs naturels avec le classement en zone naturelle et forestière N.

Un secteur Nm caractérise les espaces constituant la frange côtière. Dans ce secteur, qui inclut la bande des 100 mètres, les modes d'occupation du sol sont strictement limités conformément à l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

Un secteur Nr caractérise la partie des espaces naturels qualifiés de *remarquables* au titre de la loi littoral. Les possibilités de construction y sont strictement limitées.

Les espaces voués à l'activité conchylicole sont classés sous le secteur Ao qui autorise la présence de constructions liées à cette activité; la partie qualifiée de *remarquable* au titre de la loi littoral est définie par un secteur Aor qui autorise des modes d'occupation des sols très restrictifs, conformément à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme.

1.1.3. L'intégration paysagère de la zone artisanale.

La zone artisanale de l'Houmeau marque l'entrée Sud de la commune. Cette localisation à proximité des espaces protégés du marais de Pampin Nord implique une attitude d'intégration poussée. Il s'agit, dans la deuxième tranche de cette zone, dénommée « parc d'activités de Monsidun » :

- De poursuivre l'implantation d'activités économiques de petite taille davantage en adéquation avec le fonctionnement communal.
- De qualifier l'espace public et améliorer la qualité paysagère de cette entrée de commune.
- De favoriser l'intégration de ce secteur par son inscription dans les logiques de circulation et de continuité viaire caractérisant le projet de développement de la partie Est de la commune.

Dans ce sens, le projet classe ce secteur en zone UXb qui autorise l'implantation de bâtiments de petit gabarit et dont l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière ; De plus, l'organisation spatiale des futures constructions est portée par un schéma d'aménagement précis (lotissement) qui donne toute sa priorité au traitement paysager.

Le principe de la voie de desserte de la zone artisanale est prolongée, vers le Nord, afin d'assurer une nouvelle continuité de parcours et la desserte des zones d'extension urbaine.

1.1.4. L'aménagement paysager des zones à risque d'inondation.

L'Houmeau souhaite renforcer son identité par des aménagements spécifiques prenant en compte la réalité topographique et les risques d'inondation de certains secteurs. Outre le rôle technique de prévention des risques d'inondation, la commune souhaite que ces secteurs soient le support de projets paysagers au cœur des futures zones d'urbanisation.

Cet objectif entraîne la volonté:

- De réserver des espaces de coupure d'urbanisation et de zones plantées, organisés autour d'une partie du thalweg à l'Est de la zone d'activités et sur la partie nord des « Divisions ».

Le report des zones à risques répond aux principes de précautions et de limitations de la constructibilité. Des prescriptions de plantations à réaliser y sont définies pour renforcer la valeur paysagère de ces espaces. La possibilité de réalisation de secteurs de rétention des eaux pourra contribuer à cette valorisation.

1.1.5. La pérennisation de l'activité agricole et la constitution de coupure verte.

L'activité agricole doit conserver sa viabilité sur le sol communal et participer aux effets de coupure d'urbanisation. Conformément à l'article L.121-1 et au schéma directeur préconisant une gestion équilibrée des territoires.

Le projet de développement s'attache à:

- préserver les espaces affectés aux activités agricoles en respectant les objectifs du développement durable.

A l'Ouest, les secteurs proches du littoral non urbanisés sont classés en zone naturelle et forestière N, afin de préserver la valeur paysagère de ces sites tout en gardant les capacités d'exploitation agricole des terres.

A l'Est, les secteurs de La Lizandière, de Lajonc, de La Genillière et de Maillezais, sont également classés en zone N qui autorise l'exploitation agricole des sols et laisse des possibilités de mutation, à long terme, de ces espaces pour la mise en œuvre d'infrastructures de jonction telles qu'envisagées dans les orientations du schéma directeur.

La partie Nord formant la coupure d'urbanisation entre L'Houmeau et Nieul sur Mer est maintenue en espace agricole sous la zone A.

Les sièges d'exploitations existants sont intégrés au secteur UEb qui autorise les exploitations agricoles et forestières ainsi que des formes hétérogènes d'habitat. Les possibilités d'extension y sont limitées pour préserver la qualité des paysages.

Les activités ostréicoles et aquacoles sur territoire terrestre et maritime sont classées sous les secteurs Ao et Aor. Le secteur Aor qui couvre les territoires terrestres ou maritimes correspond plus particulièrement à des espaces remarquables à protéger en raison de leur caractère naturel, dans les conditions de l'article L. 146-6 du code l'Urbanisme découlant de la Loi littoral.

1.2. CONFORTER LES CARACTERISTIQUES SPATIALES DE L'HOUMEAU: commune de bord de mer aux portes de La Rochelle.

1.2.1. Affirmer la vocation résidentielle des espaces bâtis de la commune Conserver l'image constitutive des pôles de centralité

Face aux besoins importants de développement des communes de l'agglomération en matière d'habitat comme de construction à caractère économique, la commune souhaite garder "son caractère précieux de village de bord de mer"

Les deux secteurs urbains de la commune que sont le centre bourg et le hameau de la Genillière doivent se différencier du tissu pavillonnaire périphérique et garder leur caractéristique.

L'objectif est de:

- Préserver l'échelle urbaine et la vocation "fédératrice" du centre bourg et du hameau de « La Genillière ».
- Réhabiliter, protéger ou mettre en valeur le tissu bâti ancien des deux secteurs afin d'en renforcer l'image.

Le choix de la zone spécifique UB est proposé pour le centre bourg et pour la partie agglomérée du hameau de « La Genillière ».

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone, et en particulier les modalités d'implantation à l'alignement des constructions, d'emprise au sol et de hauteur permettent de reproduire la forme urbaine historique des cœurs de bourg.

1.2.2. Renforcer les caractéristiques paysagères et naturelles

Comme évoqué ci avant, les principaux atouts paysagers de la commune sont préservés.

Au delà, la commune souhaite profiter de la mise en œuvre de son projet de développement pour:

- Qualifier les principales séquences urbaines d'entrée de commune afin de mieux intégrer les espaces bâtis au paysage.
- Renforcer les principaux axes de cheminement de la commune, en particulier dans ses directions Est Ouest.
- Créer et mettre en valeur des liaisons douces entre le centre bourg et ses espaces naturels, et redonner plus de cohérence aux parcours, en particulier dans la prise en compte des liaisons cyclables et piétonnes.
- Créer une "continuité" verte de délimitation et de fin d'urbanisation, à l'Est de la commune. Cette future zone tampon sera aménagée en promenade piétonne faisant la liaison entre deux secteurs paysagers liés aux thalwegs.

Ces préconisations sont traduites réglementairement par des plantations et cheminements à réaliser et par les précisions d'organisation spatiale et paysagère traduites dans les figurations des « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs ».

1.2.3. Mettre en valeur les atouts littoraux de la commune, identification et affirmation du port du plomb et mise en valeur du secteur du "Casino".

Tout en poursuivant son effort sur la mise en valeur des cheminements bordant le littoral et sur la maîtrise de la qualité des paysages naturels, la commune souhaite renforcer l'attractivité et l'image de deux secteurs :

Le port de Plomb,

Le secteur dit « du casino ».

Dans cette logique, le projet, cherche à:

- Envisager des possibilités d'aménagements limités du port du Plomb, en accompagnement des actions déjà engagées.
- Protéger la bande côtière tout en autorisant des aménagements ponctuels qualitatifs en particulier pour le secteur du "Casino".

Le projet de développement et d'affirmation du port du Plomb est ciblé sur les espaces au Sud du port. Le projet prévoit des possibilités d'aménagement portées par un zonage spécifique UP limité au secteur déjà urbanisé. Dans ce dernier, les capacités de hauteur et de densité construite sont particulièrement limitées afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions.

L'aménagement du secteur dit du "casino" reste très limité ; Il se résume principalement à la possible création d'une aire de pique-nique autour d'une intervention paysagère, (implantation de mobilier urbain spécifique et création d'un point d'eau). Le site, qui est dans la bande littorale des 100 M, reste sous le secteur Nm qui caractérise la frange littorale de la commune et autorise des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

1.3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE : Renforcer et diversifier l'attractivité de la commune

1.3.1. Conserver la logique constitutive de l'Houmeau.

L'extension de l'urbanisation est limitée à la frange Est de la commune dans l'emprise globale définie au schéma directeur qui représente environ 30 hectares.

Cette extension s'organise autour d'une voie interne de desserte des quartiers, renforçant la cohérence et l'unité communale et contribuant à mieux gérer les conditions de circulation. Ces objectifs répondent aux objectifs du Schéma Directeur et du Plan de Déplacement Urbain qui préconisent un développement cohérent urbanisation / transport.

Le schéma directeur souligne également la nécessité de veiller à conserver l'identité des communes, notamment lorsqu'elles présentent, comme l'Houmeau, un caractère littoral. L'article L.121-1 impose aussi la préservation des milieux, sites et paysages naturels ou urbains. Il impose aussi la sauvegarde des espaces urbains remarquables et du patrimoine bâti.

Les espaces destinés à l'extension de l'urbanisation respectent ces grands objectifs en veillant à :

- Se connecter aux réseaux secondaires orientés Est Ouest que sont les rues "des écoles", de "La Rochelle" et "La Fontaine".
- Renforcer l'animation et la qualité de vie à partir de l'espace public.
- Assurer la transition entre les espaces déjà urbanisés et les espaces naturels.

Ces espaces à urbaniser sont définis par la zone AUE qui permet la poursuite d'une forme urbaine homogène.

L'organisation des futures voies de desserte et des liaisons douces est suggérée à travers les principes de voirie et de cheminement . Les « orientations d'aménagements » précisent les principes de l'organisation spatiale de ces territoires.

1.3.2. Assurer une plus grande mixité urbaine en favorisant la réalisation du logement social

Le Programme Local de l'Habitat, approuvé le 20 décembre 2002, identifie clairement l'objectif de diversifier les offres de logements et de favoriser la création d'un plus grand nombre de logements sociaux.

Consciente de la nécessité de favoriser l'accueil d'une population plus diverse et plus à même de dynamiser son solde naturel, la commune souhaite renforcer la proportion de ce type d'habitat. Sans concentrer le logement social dans des opérations qui lui confèreraient une identité trop marquée, la commune retranscrit à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des secteurs urbains de principe qui lui seront plus directement affectés. La construction de logements sociaux ne saurait toutefois se limiter à ces espaces prédéfinis, toute opportunité diffuse méritant d'être saisie.

D'ores et déjà, une opération locative sociale de 28 maisons en bande est programmée sur le secteur du "cœur de bœuf".

Pour répondre à cet objectif de mixité urbaine et sociale, le projet prévoit :

- De favoriser l'intégration et la bonne répartition sur son territoire de secteurs d'habitat à vocation sociale à travers les dispositions du règlement de la zone AUE et par les orientations d'aménagement qui viennent en préciser géographiquement la localisation.

1.3.3. Permettre le maintien et le développement maîtrisé du commerce, des PME et de l'artisanat

Le développement de la commune passe aussi par la diversité de ses fonctions urbaines.

La commune qui ne souhaite pas être assimilée à une simple "commune dortoir" entend :

- Pérenniser le petit cœur commerçant de son centre bourg
- Maintenir le zonage spécifique des espaces liés aux activités tertiaires.

L'objectif répond aux préconisations de l'article L.121-1 visant à la diversité des fonctions urbaines, notamment en matières d'activités commerciales.

Les dispositions de la zone UB du centre bourg autorise la présence de l'activité commerciale. De plus, le projet d'aménagement et de développement durable favorise la "vie" du cœur commerçant du centre bourg, par sa capacité à soulager la circulation de transit sur la rue de la république. Le projet d'extension de la zone artisanale est pris en compte par le maintien du zonage spécifique UXb.

1.3.4 Confirmer des espaces destinés aux loisirs et se donner les capacités d'accueil des gens du voyage.

Les équipements communaux sont confirmés. Le secteur de « La Pinelière » est maintenu dans la zone UL spécifique aux équipements sportifs et de loisirs. Le camping et son projet d'extension sur la frange Ouest sont proposés sous le zonage AUtc qui autorise les nouveaux terrains de camping ou caravanning mentionnés à l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme.

Au regard du précédent plan de zonage, l'emprise destinée à l'extension est diminuée. L'insertion dans le paysage est améliorée. Une forme plus courbe et un accompagnement paysager continu masquant l'impact de l'aménagement dans le territoire, contribue à la bonne intégration de cet équipement dans une partie sensible de la commune.

Au nord de la commune, le projet d'aire de passage pour les gens du voyage est pris en compte par le classement du terrain occupé par d'anciens réservoirs d'hydrocarbures, en une zone ULe.

Ce projet reste très discret car il consiste en l'aménagement paysager d'une aire engazonnée et de la présence d'un point d'eau. Il ne contrarie pas l'effet de coupure verte revendiqué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1.3.5 Permettre des déplacements sécurisés et variés, reconsidérer et adapter les logiques de desserte et de circulation

La commune imagine son projet de développement dans une logique de composition urbaine globale où l'espace public de voirie joue pleinement son rôle.

Connaissant déjà les contraintes dues à une forme urbaine organisée le long d'un tracé avec une circulation en partie de transit, la commune s'attache à :

- Renforcer la sécurité liée à la circulation.
- Permettre l'intégration de réseaux favorisant l'intégration de circulations douces (piétons, cycles...) et renforcer les modes de transports alternatifs à l'automobile, notamment sur les liaisons à destination des équipements structurants (collège) ainsi que vers les communes alentours.
- Identifier plus clairement les nouveaux points d'entrées de la commune.
- Réduire les nuisances liées aux déplacements motorisés et agir sur la protection de la qualité de l'air et le niveau des nuisances sonores.

Ces choix sont conformes aux schéma directeur et au plan de déplacement urbain qui préconisent un développement cohérent urbanisme / transport.

Le "schéma directeur des liaisons cyclables" est également pris en compte dans le projet de développement de la commune.

Pour ce faire, le projet prévoit de:

- Réadapter les conditions de circulation et les fonctionnalités de certaines voies, en particulier la rue de la République.
- Aménager des réseaux cyclables et piétons en liaison avec les projets paysagers des franges bâties.
- Réaliser un "maillage" de voies suffisamment structuré pour permettre de bonnes conditions de circulation et d'accessibilité à l'ensemble des quartiers.

Un emplacement réservé, destiné au prolongement d'une voie existante, est créé pour favoriser une circulation externe moins pénalisante pour le cœur urbain du hameau de la Genillière.

L'ensemble de ces objectifs est retranscrit dans les documents graphiques par les principes de tracés correspondants.

1.3.6. La prise en compte d'un projet à long terme d'infrastructures de jonction.

Conformément aux orientations du schéma directeur des possibilités de mise en oeuvre d'infrastructures de jonction doivent être préservées. Les terrains qui seraient concernés correspondent de plus, aux espaces de coupure verte/parc urbain préconisés par le schéma directeur. Afin de garantir la faisabilité de tels projets, à long terme, et de garder des possibilités d'aménagements paysagers conséquents, les espaces concernés sont classés en zone naturelle et forestière N.

Il s'agit de garder des possibilités de mutation pour ces terrains qui seraient à même de garantir une bonne intégration paysagère pour ce type d'infrastructures en grande partie enterrées.

1.4. PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES

1.4.1. La prise en compte de l'exposition aux risques naturels

La commune souhaite, à travers la prise en considération des phénomènes d'écoulement des eaux et des mécanismes de régulation:

- Eviter d'exposer la population aux risques d'inondation et de submersion.

Les mesures de prévention, rappelées à l'article L.121-1, sont prises en compte par la délimitation des zones à risque d'inondation. De plus, ces espaces sont principalement classés en zone naturelle et forestière N ou en espaces ostréicoles dont les capacités de nouvelles constructions sont strictement limitées.

1.4.2. La prise en compte des bruits de transports aériens

La commune veille également à ce que la population ne soit pas soumise à des nuisances sonores et ce par le respect du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome "La Rochelle-Île de Ré" et de la réglementation en vigueur.

Le projet maintien un zonage limitant toute possibilité d'urbanisation des zones impactées. Le classement en zone N des espaces non urbanisés est donc proposé.

1.4.3. La prise en compte des mesures de protection vis à vis d'un projet d'infrastructures de jonction.

Le traitement paysager du « cordon vert » qui longe la face Est des territoires ouverts à l'urbanisation, sera constitué de façon à garantir des protections efficaces contre de possibles nuisances sonores. En fonction des mesures de niveau sonore à réaliser sur le site, Il sera prévu de mettre en œuvre des remblais paysagers ou de ponctuels murs végétalisés.

ORGANISATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Le territoire communal est découpé en zones repérables sur les documents graphiques de zonage. Quatre types de zones sont identifiables.

- les zones urbaines UB, UE et son secteur UEb, UL et le secteur ULe, UP, UXb,
- les zones à urbaniser AUE, AUtc et AU1,
- les zones agricole A, et les secteurs AO et AOr,
- et les zones naturelles et forestières N et les secteurs Nm, Nr.

A chaque zone correspond un règlement spécifique, édicté en articles, qui précise la règle d'urbanisme qui s'applique sur chaque parcelle.

2.1 LES ZONES URBAINES : U

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme précise que les zones urbaines correspondent « aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le plan local d'urbanisme comporte cinq types de zones U aux vocations particulières :

2.1.1. Les espaces classés en zone UB

Ils correspondent aux secteurs urbains de caractère traditionnel qui caractérisent le centre historique du bourg et la zone agglomérée du hameau de « La Genillière ».

- Le règlement vise essentiellement à préserver la forme urbaine caractéristique de ces espaces et son patrimoine bâti.

2.1.2. Les espaces classés en zone UE

Ils correspondent aux secteurs résidentiels en périphérie du centre bourg. Ils s'organisent principalement sous forme de lotissements de constructions de faible hauteur.

- Le règlement favorise le développement d'une urbanisation résidentielle faite principalement de maisons individuelles tout en organisant une mixité urbaine nécessaire à la vie de la commune.
- La zone est constituée d'un secteur UEb qui correspond à l'urbanisation plus diffuse des écarts dont on souhaite limiter l'extension.

2.1.3. Les espaces classés en zone UL

Ils correspondent à des espaces bien délimités sur la commune et destinés aux activités sportives et de loisirs et aux infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics. Le secteur de « La Pinelière » est inclus dans ce zonage. Un secteur ULe est créé afin de garantir les conditions d'accueil des gens du voyage.

2.1.4. Les espaces classés en zone UP

Cette zone correspond à l'espace déjà urbanisé et restreint autour du port du Plomb. Elle autorise une urbanisation maîtrisée en rapport avec le caractère des lieux ou qui exige la proximité de la mer.

- Le règlement favorise la bonne intégration de l'urbanisation en considérant la possibilité du recours au plan masse.

2.1.5. Les espaces classés en zone Uxb

Cette zone accueille les activités tertiaires, artisanales et commerciales. Elle couvre la zone artisanale située à l'entrée sud de la commune.

2.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU

Les zones à urbaniser constituent l'espace dans lequel l'essentiel des développements de l'urbanisation seront réalisés.

L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme précise que les zones à urbaniser correspondent à "des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation".

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement prévoient les conditions de leur aménagement cohérent.

L'article R.123-6 dispose que ces espaces peuvent être classés en zone à urbaniser :

- "Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."

Une réflexion sur les possibilités d'aménagement des zones AU a été menée pour, d'une part, estimer le potentiel de ces dernières, et d'autre part, prévoir les possibilités de raccordement aux voiries et réseaux.

Cette approche se traduit sur les documents graphiques de zonage par une représentation des principes de voirie, des prescriptions de plantations à réaliser ou des emplacements réservés dans les différentes zones AU et par le report des réseaux d'assainissement sur les plans des réseaux.

La réalisation de l'ensemble de ces viabilités, voies nouvelles publiques ou privées portées aux plans de zonage et réseaux d'assainissement, sera à la charge des propriétaires ou aménageurs de ces zones qui devront respecter ces schémas de principes pour toute autorisation d'occupation et utilisation du sol.

Le plan local d'urbanisme comporte trois types de zones AU aux vocations particulières :

2.2.1. Les espaces classés en zone AUE

Ces espaces doivent accueillir des extensions urbaines sous forme dominante d'habitats individuels, implantés spontanément ou organisés sous forme de lotissements ou de groupements d'habitations. La vocation y est essentiellement résidentielle.

Intégrant les orientations du Programme Local de l'Habitat et la volonté politique de favoriser la mixité sociale de la commune, la zone autorise également la réalisation d'habitats dont les caractéristiques permettent l'insertion du logement social.

- Le règlement de cette zone se réfère à celui de la zone de référence UE.

2.2.2. Les espaces classés en zone AUtc

- La zone AUtc est exclusivement destinée à recevoir les campings ou caravanings tels que mentionnés à l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme.

2.2.3. Les espaces classés en zone AU1

Le zonage AU1 regroupe des espaces naturels actuellement non équipés. Il a pour objectif de créer une réserve foncière dont les modes d'occupation et d'utilisation du sol seront définis ultérieurement.

Ces zones, dont l'utilisation actuelle du sol est principalement agricole, peuvent recevoir des constructions et installations nouvelles dans la mesure où celles-ci sont strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles ne sont pas génératrices de surface hors œuvre nette.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces situés en secteur AU1 pourra se faire au travers d'une procédure de modification qui ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

2.3. LA PRISE EN COMPTE DU FACTEUR TEMPS ET LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les zones à urbaniser représentent l'espace dans lequel doivent être réalisées les extensions de la commune.

Il s'agit de penser le fonctionnement des quartiers, des espaces nouveaux, notamment en terme de déplacements, de typologie d'habitat et d'intégration paysagère.

Afin de matérialiser ces réflexions, il est prescrit dans les documents graphiques de zonage (pièce n°4.1) :

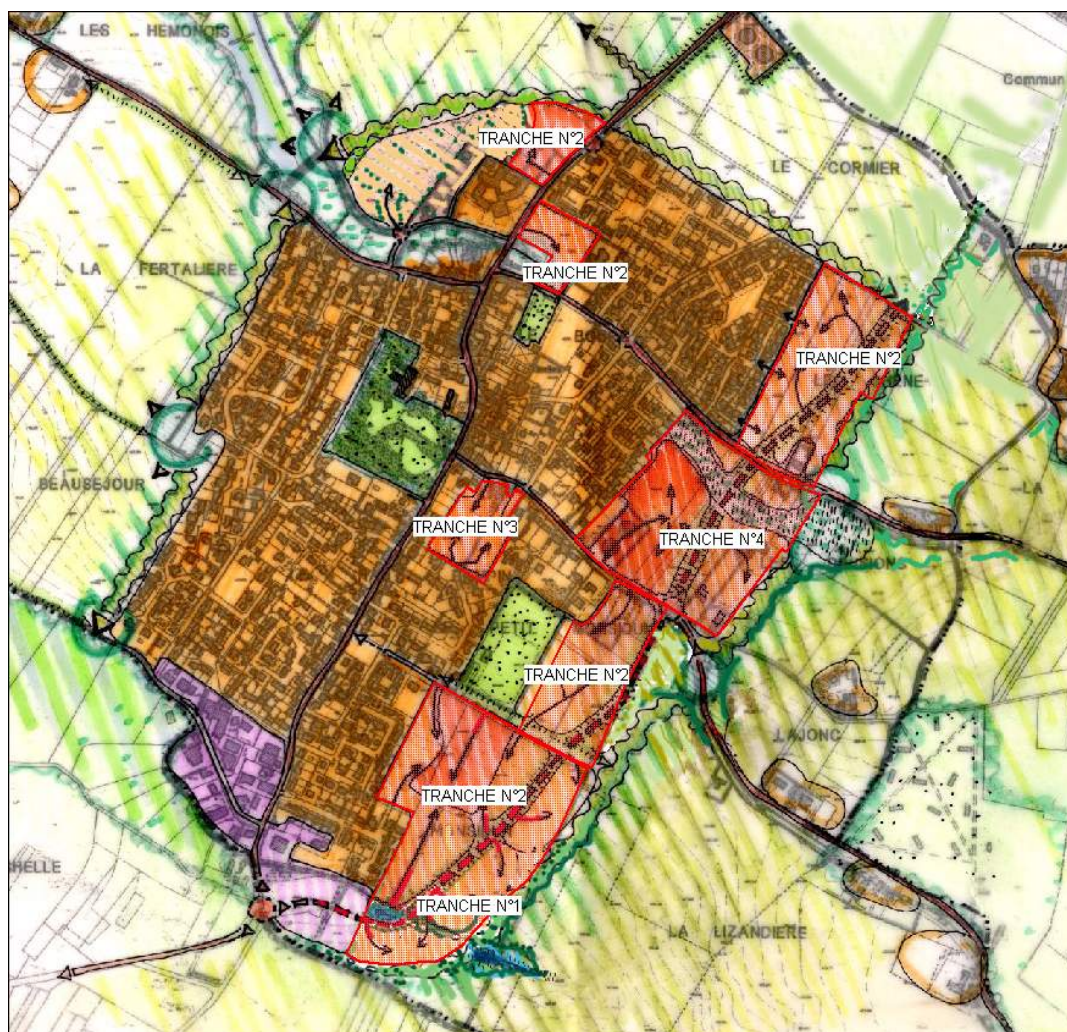
- des principes de voirie et cheminements piétons à réaliser,
- des principes de plantations à réaliser,

Ces obligations sont le résultat des réflexions communales, illustrées par des croquis d'aménagement figurant dans le document « les orientations d'aménagement ».

Afin de considérer les développements de la commune à moyen et long terme, les espaces à urbaniser ultérieurement y sont également figurés.

Compte tenu de la capacité des équipements communaux, du souhait communal de garder « un esprit de village » mais aussi des conditions de desserte par les réseaux, il est envisagé d'engager l'urbanisation par la partie sud de la commune. Les tranches 1 et 2 correspondent aux zones AUE qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme. Les tranches 3 et 4 correspondent aux réserves foncières et sont destinées à une urbanisation à plus long terme.

Chronologie souhaitable pour l'aménagement des zones d'extension urbaine.



- 3 - SUPERFICIE DES ZONES

Récapitulatif de l'évolution des zonages (surfaces estimées)

	POS Révision N°2 et modification n°4	PLU Présente Révision
Zone UB	9,1 Ha	11 Ha
Zone UE	59,7 Ha	70,4 Ha
secteur UEb (POS)	5,1 Ha	
secteur UEb (PLU)		12,5 Ha
secteur UEd	4,5 Ha	
Zone UL		6,1 Ha
secteur ULe		0,8 Ha
Zone UP		0,8 Ha
Zone UXb		7,7 Ha
Total zones U		109,3 Ha
Zone AUE (PLU)		25,2 Ha
Zone NA et Nad (POS)	9,3 Ha	
Zone AUtc (NAt POS)	9,6 Ha	4,3 Ha
Zone NAXb (POS)	7,7 Ha	
Zone AU1(PLU)		9,8 Ha
Total zones AU		39,3 Ha
Zone NC (POS) A (PLU)	298,4 Ha	66 Ha
Zone ND (POS) N (PLU)	22,4 Ha	217,4 Ha
Zone NB	6,2 Ha	
TOTAL estimé	432 Ha	432 Ha
Dont espaces boisés classés	9,3 Ha	9,3 Ha

Entre la dernière évolution du plan d'occupation des sols par une modification en date du 05 Juillet 2002 et la présente révision du plan local d'urbanisme, le zonage de la commune a connu quelques évolutions :

- L'extension des zones urbaines est essentiellement liée à la prise en compte de l'achèvement de l'urbanisation dans des espaces précédemment dévolus aux extensions urbaines (ex zones NA). Le bourg de la commune est particulièrement marqué par ce phénomène.
- La réduction des zones d'urbanisation future est principalement liée au phénomène décrit ci-dessus.
- La baisse de la superficie de la zone agricole est essentiellement due à l'augmentation de la superficie de la zone naturelle et, dans une moindre mesure, à l'inscription des zones AU1 inconstructibles à court terme mais permettant de visualiser les intentions de la commune à plus longue échéance.
- L'évolution des surfaces classées en espaces boisés classés est liée à l'adaptation des limites des zonages aux réalités effectives du terrain.

- 4 - EVOLUTION DE LA POPULATION AU REGARD DES ZONES A URBANISER

L'estimation de la population en 2002

	Recensement 1999	2279 habitants
+		
	"Quasi stabilité depuis RGP (1999-2002) (resserement)	1.23%
	Léger gain de population	+28
+		
	Constructions neuves depuis dernier RGP (Avec Nb de pers/ logements neufs: 3,2)	10 (opération "clos des vignes")
	Solde migratoire	+32
=		
	Population estimée en 2002	2339 habitants

L'estimation de la population à l'horizon 2010.

Compte tenu des opportunités de ventes de terrains et des conditions de desserte par les réseaux, l'estimation porte sur les seules zones AUE destinées à recevoir l'extension du secteur d'habitation à moyen terme. Elles déterminent les premiers secteurs d'urbanisation (tranches 1 et 2) et couvrent une superficie aménageable estimée à 25 Ha. Cette surface devant être ramenée à environ 18,7 Ha pour correspondre aux espaces réellement destinés à l'accueil des constructions.

Conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat et du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, l'extension de l'urbanisation et son évaluation en terme d'apport de population prennent en compte des secteurs urbains plus particulièrement destinés au logement social et dont la densité construite est plus forte.

Sur ces espaces, situés au Nord de la maison de retraite et au Sud du terrain de sport de Monsidun, et qui peuvent accueillir de la maison de ville dense, voire, ponctuellement de petits collectifs, il a été pris comme base de calcul, un nouveau logement pour environ 300 M² de terrain à urbaniser (hors espaces publics). Pour le reste des espaces, l'évaluation s'est basée sur une moyenne d'un nouveau logement pour environ 800 M² de terrain à urbaniser (hors espaces publics).

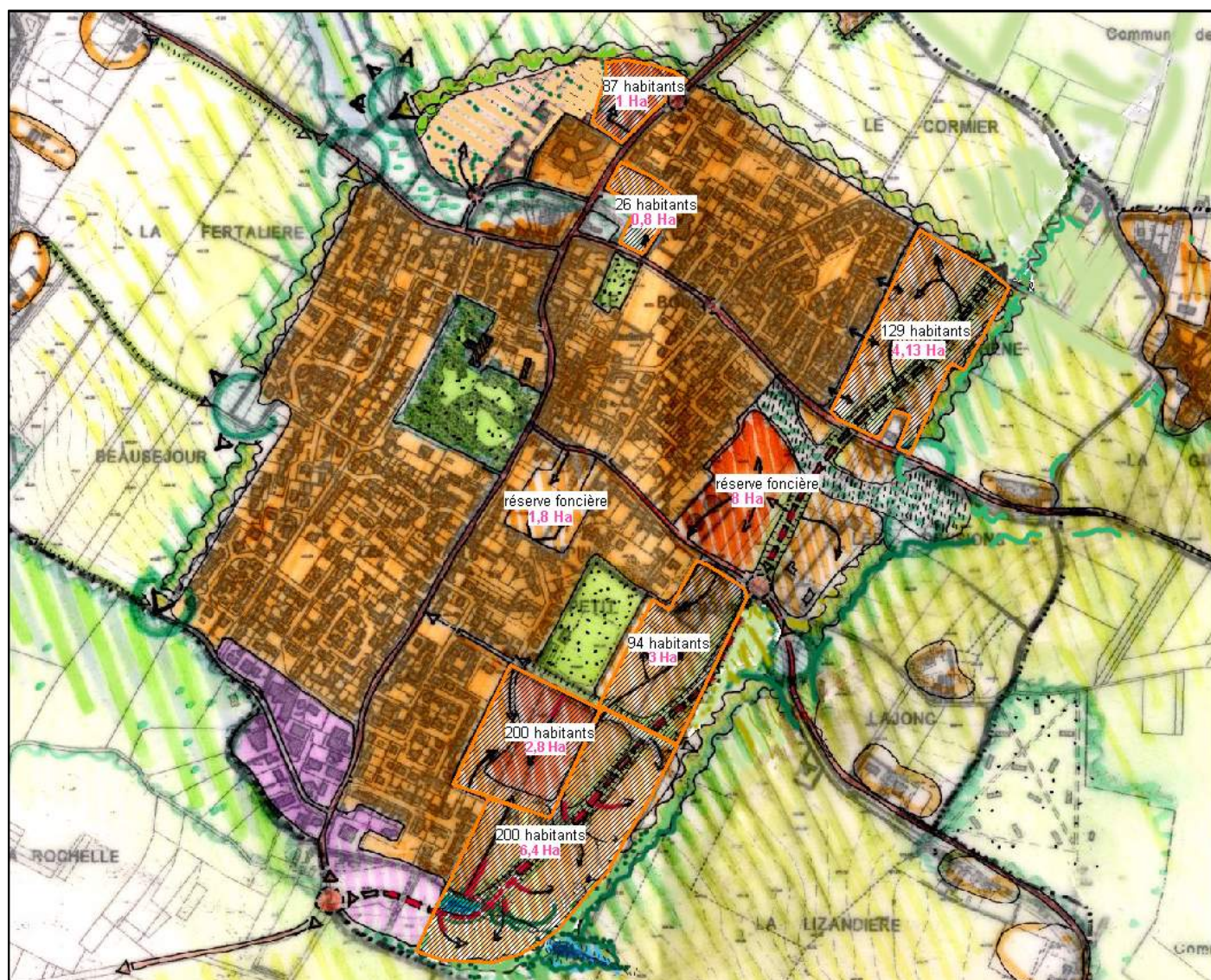
Cette base d'évaluation permet d'estimer le nombre de nouveaux logements à environ **290** soit, ramené à la surface totale de 18,7 Ha, une moyenne d'un nouveau logement pour environ 640 M² de terrain, ce qui correspond à la densité moyenne des zones pavillonnaires actuelles de la commune.

Le schéma figuratif ci après propose l'évaluation de l'apport de population par entités géographiques. La base du calcul prend 2,6 habitants par nouveaux logements (conformément aux prévisions du schéma directeur). Le total global estimé est de **+ 750 habitants**.

Ce chiffre est en concordance avec les estimations avancées par le schéma directeur à une échéance de 2015 tout en gardant des potentiels de terrain urbanisables dans l'objectif d'une maîtrise du développement urbain et d'une bonne gestion de la ressource foncière.

Population estimée en 2002	2339 Habitants
Surfaces urbanisables AUE du PLU , à moyen terme.(estimées)	25 Ha
Solde migratoire estimé	+750
Population estimée à l'échéance 2010	3089 Habitants

Mise en évidence des zones à urbaniser à moyen terme.
Capacités d'accueil, estimées, en terme de population



Les entités géographiques	La surface estimée (espace libre et voirie exclus)	L'apport de population
Le secteur au sud du terrain de sport de « Monsidun » qui intègre une partie d'urbanisation de plus forte densité pour le logement social	Environ 2,8 Ha	Environ 200 habitants
Le secteur constituant la frange Sud-Est de Monsidun	Environ 6,4 Ha	Environ 200 habitants
Le secteur au sud de la rue de La Rochelle et à l'Est du terrain de sport de « Monsidun ».	Environ 3 Ha	Environ 94 habitants
Le secteur du Chêne	Environ 4,13 Ha	Environ 129 habitants
Le secteur au Nord de la maison de retraite et qui intègre du logement social.	Environ 1 Ha	Environ 87 habitants
Le tènement qui se situe à l'Est de la maison de retraite et qui vient combler un effet de « dent creuse ».	Environ 0,8 Ha	Environ 26 habitants
Total estimé : 18,13 Ha		Total estimé : +730 à +750 habitants

RAPPORT DE PRESENTATION

TITRE III – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT. LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

1.1. SITE NATUREL

Le projet de développement s'intègre au site naturel et il respecte les grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés tels qu'ils sont définis au schéma directeur.

1.2. INFRASTRUCTURES ET PAYSAGE

La structure du bourg datant du début du siècle n'est plus adaptée au trafic actuel, il convient de répartir les flux sur un plus grand nombre d'axes communaux. Des actions sont d'ores et déjà engagées, en particulier sur la rue de la République, par sa mise en sens unique entre la rue Raymond Jean et la rue de la place. Le développement de l'urbanisation prend en compte ces logiques et contraintes de circulation en s'organisant de part et d'autres d'une nouvelle voie interne de desserte des quartiers qui garantit une meilleure répartition du flux de circulation entre les îlots.

Le projet de maillage s'intègre aux réseaux des voiries existantes. Ses principaux axes structurants sont bordés de nouvelles plantations. L'ensemble constitue un espace urbain dont les qualités paysagères viennent renforcer l'intégration de la commune dans son site naturel.

1.3. EFFETS DU DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE SITE

L'ensemble des caractéristiques morphologiques et urbaines sont prises en compte et justifient les principes de composition urbaine.

Le bourg et le hameau de la Genillière :

Le projet de développement respecte l'intégrité et l'unité construite de ces deux parties de la commune. Le projet conserve le principe d'une coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau. Le fonctionnement du centre bourg est mis en valeur par le projet de requalification de la rue de la République. L'échelle urbaine du hameau de La Genillière est préservée par un zonage limité aux parties déjà construites.

L'extension urbaine :

Tout comme l'urbanisation existante le projet de développement assoit son urbanisation sur une voie interne Nord Sud qui donne une cohérence spatiale à l'ensemble de la commune. Cette caractéristique résulte des contraintes et limitations d'urbanisation imposées dans les directions Est et Ouest.

La zone d'activités :

La zone d'activités est intégrée dans la logique de circulation de la commune et un traitement de ses franges améliore ses capacités d'intégration paysagère. La topographie (bassin versant Sud) impose un espace de rétention sur la frange Est de la zone d'activités. Il assure le rôle d'un espace vert paysager favorable à l'intégration des premières habitations.

Les écarts et l'urbanisation isolée :

Quelques ensembles bâtis existants sont disséminés sur le territoire communal. Ils sont souvent entourés de masses boisées qui ponctuent les voies qui traversent les espaces agricoles et naturels.

Le projet entend préserver cette caractéristique tout en limitant de possibles phénomènes d'étalement urbain. Il limite toutes possibilités d'extension pour ces urbanisations éparses. Le zonage du plan local d'urbanisme enserme les constructions existantes au plus près.

1.4. ECOULEMENT DES EAUX

Les ruissellements sur la commune de l'Houmeau sont structurés suivants deux bassins versants principaux.

Le projet prend en compte cette réalité et s'attache à améliorer l'écoulement des eaux et à prévenir les risques d'inondation par rapport au bassin versant Nord par la réalisation de secteurs de rétention et le recalibrage des collecteurs concernés. La contrainte est liée aux projets d'urbanisation prévue par le plan local d'urbanisme au droit du secteur du cœur de bœuf, qui est situé à l'amont immédiat d'une zone de débordement, et sur l'axe du thalweg principal.

De plus, il convient de veiller à favoriser le maintien des eaux de pluies sur les parcelles et l'entretien des canaux. Le règlement du plan local d'urbanisme préconise ces actions.

1.5. PAYSAGE

La commune s'inscrit dans un vaste paysage naturel en partie tourné vers le littoral. Compte tenu de la nécessité de constituer des coupures d'urbanisation, de préserver au maximum les espaces proches du littoral, et de garder des ouvertures visuelles sur les pertuis, le plan local d'urbanisme affirme le caractère naturel de la grande partie Ouest du territoire. Le secteur des marais et les espaces non bâtis sont protégés de toutes nouvelles constructions. Seuls quelques secteurs déjà urbanisés et limités peuvent faire l'objet d'aménagement qualitatifs. Dans la partie urbanisée du bourg, les éléments paysagers présentant une réelle qualité sont protégés. Des plantations de haies sont prescrites sur les principaux axes structurants ; elles redonnent plus de cohérence et d'unité aux entités paysagères existantes. Les franges externes des espaces urbanisés font l'objet d'une attention particulière pour mieux s'intégrer à l'environnement.

Pour la partie Est de la commune, au delà des espaces destinés à l'extension urbaine, les territoires non urbanisés sont classés en zone naturelle afin de favoriser les coupures d'urbanisation telles que préconisées dans le schéma directeur et de garantir de possibles mutations futures. Sur ces espaces, la vocation agricole des sols est maintenue.

1.6. ESPACES VERTS ET BOISEMENTS

Les haies et boisements remarquables sont maintenus et mis en valeur.

▪ Les masses arborées

L'Houmeau présente principalement qu'une seule zone boisée majeure avec le parc de la Mairie en plein centre du bourg. D'autres espaces sont référencés en fonction de leur qualité paysagère actuelle et réelle. Des ajustements ont été portés au projet pour coller au plus près de la réalité de terrain. Le classement en Espaces Boisés Classés garantit leur protection.

▪ Les haies

Il demeure sur le sol communal quelques haies arbustives. Elles se développent principalement le long des chemins et des petites routes, en bordure des marais, au alentour de Grimeau et en direction de La Genillière et de Maillezais. Elles sont protégées au titre des haies remarquables classées au titre de l'article L.123-1 alinéa 7.

Le projet de développement s'attache non seulement à protéger ce patrimoine naturel mais aussi à le renforcer en préconisant de nouvelles plantations.

2. LA SANTE PUBLIQUE

2.1. DISTRIBUTION ET COLLECTE DES EAUX

Conformément à l'article 1^{er} de la loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992, il convient de maîtriser l'utilisation de cette ressource naturelle afin d'en assurer la pérennité.

▪ La distribution d'eau potable

Les ressources souterraines locales ont pour caractéristiques d'être peu importantes et vulnérables. Il est donc nécessaire de mobiliser des ressources lointaines.

La qualité de ces eaux a été améliorée dans les années passées et est aujourd'hui satisfaisante et conforme aux normes de potabilité.

L'adduction du Mervent assure l'essentiel de l'approvisionnement de l'agglomération, il fait l'objet de périmètres de protection réglementaires et des mesures préventives de fertilisation des sols mises en place aux alentours avec le monde agricole.

▪ La collecte et le traitement des eaux usées

Le territoire de la commune est desservi par un réseau séparatif pour ses espaces urbanisés. Les secteurs plus ruraux disposent d'un assainissement autonome.

Les eaux usées de l'essentiel des territoires de la commune sont traitées par la station d'épuration de Port Neuf, située sur La Rochelle.

Le PLU prend de plus en compte les définitions établies par le plan général d'assainissement de la CDA, notamment en ce qui concerne la délimitation des zones d'assainissement individuel. (Enquête en cours selon la loi sur l'eau).

▪ La collecte et le traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur l'impluvium de la commune s'infiltrant ou ruissellent selon la nature des sols. Elles coulent sur les zones imperméabilisées, principalement dans les zones urbanisées où se trouvent nombre de toitures, voiries ou parkings.

La commune est dotée d'un réseau pluvial strict dans le bourg. Les rejets dans le milieu naturel aquatique se font plus particulièrement vers le marais de Pampin et vers le marais de Lauzières/l'Houmeau. Ces deux exutoires se jetant dans l'océan.

Afin de limiter les risques d'inondation, des dispositifs de stockages et de clapet anti-retour existent, d'autres sont en cours de réalisation ou sont prévus à court ou moyen terme. Il s'agit principalement d'écarter les pointes de débits grâce à des bassins de rétention, et de limiter ainsi les risques d'inondation.

Enfin, le règlement du plan local d'urbanisme préconise le maintien des eaux de pluies sur les parcelles afin que les écoulements d'eau soient progressifs. Les débits de fuite résultant du plan général d'écoulement pluvial prévisible de la CDA, sont fixés à 3 litres/secondes/hectares.

2.2. QUALITE DE L'AIR

▪ La pollution liée aux transports

Cette pollution est encadrée par une importante réglementation. La loi sur l'air, en imposant notamment les plans de déplacements urbains, la mise en œuvre de restrictions de la circulation en cas de pics de pollutions ou l'accès à l'information du public a voulu compléter ce dispositif.

L'agglomération de LA ROCHELLE bénéficie de conditions climatiques généralement favorables en matière de qualité de l'air : vent important et faiblesse du relief.

La commune qui n'accueille pas de pôle industriel majeur sur son territoire souhaite que se développe les circulations alternatives à l'automobile, principale source de pollutions. C'est pourquoi les réseaux de cheminement piétons ou cyclables sont progressivement complétés.

Le plan local d'urbanisme marque dans les documents graphiques des principes de pistes cyclables et de chemins piétonniers visant à favoriser ces modes de transports "doux".

2.3. LES NUISANCES SONORES

▪ Les nuisances liées à l'aéroport de La Rochelle – Ile de Ré

Par arrêté N° 02.3490.SE/BNS du 25 Octobre 2002, le Préfet de la Charente Maritime a approuvé la révision du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de La Rochelle – Ile de Ré sur la base de l'indice psophique IP 74 qui fixe la limite extérieure de la Zone C, ces nouvelles dispositions découlant de l'Avant-Projet de Plan Masse (APPM) modifié et approuvé le 22 Juillet 1998.

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme, de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

La limite extérieure de la Zone C délimitée selon l'arrêté préfectoral du 25 Octobre 2002, affecte partiellement le secteur de La Lizandière dans lequel les extensions significatives d'urbanisation sont soumises aux dispositions de l'article L.147-5 découlant de la loi du 11 juillet 1985.

2.4. LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES MAJEURS

La commune doit prendre en compte les dangers susceptibles d'affecter la santé des personnes sur son territoire.

▪ Le risque d'inondation et de submersion

La commune a fait l'objet de plusieurs constats de l'état de catastrophe naturelle qui ont été listés dans le rapport de présentation.

Pour la commune et l'ensemble de l'agglomération, une étude a été réalisée afin de mieux cerner le problème des écoulements des eaux et d'y apporter une réponse opportune.

Dès aujourd'hui, des zones de rétention d'eau sont inscrites dans le plan local d'urbanisme et le maintien des eaux de pluies sur les parcelles est préconisé.

Les espaces soumis aux risques évoqués sont visualisés sur les documents graphiques.

3. LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

3.1. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune de L'Houmeau est comprise dans le périmètre défini au titre des espaces naturels sensibles par arrêté ministériel du 29 novembre 1974 puis par arrêté préfectoral du 3 avril 1980 pris au bénéfice des actions engagées par le Département de CHARENTE-MARITIME en matière de protection et de mise en valeur de sites et paysages ou du Conservatoire national du littoral.

Ce classement permet l'exercice d'un droit de préemption pour leurs bénéficiaires.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme respecte les coupures d'urbanisation mentionnées dans le schéma directeur de l'agglomération de LA ROCHELLE, et les interfaces entre espaces bâtis et naturels ou agricoles font l'objet de soins particuliers.

3.2. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

Des directives de protection du paysage ont été créées par la loi n°93.24 du 08 janvier 1993. Celle-ci a été complétée, entre autres, par la loi de février 1995 qui précise les dispositions relatives à la protection et à la gestion des espaces naturels.

L'Houmeau est concerné par ces mesures de protection en particulier sur ses espaces littoraux, et ses marais, inclus dans les sites du réseau européen Natura 2000 du Marais Poitevin. De plus, la loi littorale s'applique sur la commune.

Le plan local d'urbanisme participe à la protection et à la mise en valeur des espaces naturels en particulier ceux qui sont les plus proches du littoral.

3.3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

La commune ne possède pas de bâtiment classé ou inscrit au registre des Monuments historiques. Elle accueille toutefois nombre d'éléments symboliques de l'histoire et du passé de la commune qui sont listés et présentés dans le rapport de présentation. A ce titre et conformément à l'article L.442-2, ils ne peuvent être détruits sans faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Le plan local d'urbanisme, au travers du règlement de la zone UB, tente de pérenniser le bâti traditionnel de la commune, dans le bourg et le hameau de La Genillière. Les règles d'implantation et de hauteur notamment visent à la conservation ou à la reproduction des formes bâties existantes.

RAPPORT DE PRESENTATION – ANNEXE LOGEMENT SOCIAL

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE APPROUVÉ LE 19 DECEMBRE 2008

DEFINITION ET OBJET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil de programmation qui permet d'articuler, dans le cadre d'une agglomération, les politiques d'aménagement urbain et d'habitat dans une vision globale de "politique de la ville".

Il définit pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les principaux enjeux d'un Programme Local de l'Habitat peuvent être ainsi formulés :

- s'opposer à la ségrégation sociale,
- promouvoir un développement urbain équilibré, grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'offre d'habitat,
- favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation qui caractérisent certains grands ensembles,
- offrir à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains.

I/ LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

A/ OBJECTIFS QUANTITATIFS TERRITORIALISES POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET MIXITE SOCIALE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME :

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020 définis par le projet d'agglomération, il convient de produire 1 200 nouveaux logements annuellement sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

A partir de ce nombre, il est possible d'approcher, commune par commune, les besoins en logements sociaux de façon à ce que les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ou à la loi instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO)³ atteignent 20 % de logements sociaux en 2020 et que les autres communes⁴ atteignent environ 10 % au minimum.

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le « *Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions [...] du Programme Local de l'Habitat* ». Si ce dernier est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être rendu compatible dans un délai de trois ans.

³ Communes dont la population est au moins égale à 3.500 habitants.

Pour la communauté d'agglomération, les communes de : La Rochelle, Angoulins, Aytré, Châtelaiillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Saint Xandre.

⁴ Communes d'Esnandes, de L'Houmeau, de La Jarne, de Marsilly, de Saint-Rogatien, de Sainte-Soulle, de Saint-Vivien, de Salles-sur-Mer.

Cet article permet de définir dans les Plans Locaux d'Urbanisme, la destination et la nature des constructions autorisées.

L'article L 123-2 du même code permet, dans les Plans Locaux d'Urbanisme, d'instituer des servitudes consistant :

- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (1).

L'article L. 123-1 16° du code de l'urbanisme permet également :

- De délimiter 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 locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (2).

Pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat dans toutes les communes de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, les Plans Locaux d'Urbanisme permettront la mixité sociale par le logement en prévoyant :

1. DANS LES ZONES DEJA URBANISEES, DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ART L 123-2 b DU CODE DE L'URBANISME) OU EMBLEMES RESERVES, POUR REALISER DES LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS.

Pour les communes soumises à l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux en 2020⁵, ces emplacements réservés seront retenus en accord avec les Conseils Municipaux, sur des terrains bâtis ou non bâtis, particulièrement dans des secteurs où la proportion de logements sociaux est la plus faible. Pour ne pas regrouper systématiquement le logement social, ces emplacements réservés devront chacun correspondre à un nombre mesuré de logements sociaux. Pour répondre à des objectifs de mixité sociale, des logements libres pourront éventuellement être également réalisés sur ces emplacements sans excéder 50 % du nombre total de logements.

Dans chaque commune où s'applique l'obligation de 20 % de logements sociaux en 2020, ces emplacements réservés devront représenter une capacité en logements sociaux d'au moins 15 % du déficit constaté au moment de la transcription dans le Plan Local d'Urbanisme⁶.

2. UN POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Pour toutes les communes de la Communauté d'Agglomération, dans l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser, mais en dehors des Zones Urbaines Sensibles⁷, il sera réalisé un pourcentage minimum de logement locatifs sociaux au sein de chaque opération d'aménagement concernant le logement ou de construction de logements répondant à certains critères.

Ces logements locatifs sociaux seront exclusivement de statut PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLAI (prêt locatif aidé d'insertion).

B/ DENSITE DE LOGEMENT ET MAITRISE FONCIERE

1. DENSITE DE LOGEMENT A L'HECTARE

La densité de logement est primordiale dans l'approche spatiale. L'étude diagnostic sur le marché foncier de décembre 2006 et l'étude diagnostic préalable au Schéma de Cohérence Territoriale constatent que si les consommations récentes d'espace étaient poursuivies, les disponibilités foncières seraient utilisées en quelques années, ce qui est inacceptable et nécessite d'utiliser l'espace disponible de façon plus rationnelle.

Les densités « traditionnelles » constatées en 1999 dans les zones urbanisées⁸ des communes qui étaient de 10 logements/ha en moyenne dans les communes hors La Rochelle⁹ et 32

⁵ Communes de l'agglomération dont la population est au moins égale à 3.500 habitants : La Rochelle, Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et Saint Xandre.

⁶ Les emplacements réservés permettront de réaliser un nombre de logements locatifs sociaux = [(résidences principales existantes x 20%) - logements sociaux] x 15 %.

⁷ Pour les communes d'Aytré et de La Rochelle.

⁸ Occupée majoritairement par de l'habitat (incluant commerce de proximité, bureaux, services, équipements de voisinage, ...)

⁹ Entre 16 à Châtelailon et 6 à Saint-Vivien avec une médiane à 9.

logements/ha à La Rochelle ne sont plus adaptées aux besoins de la Communauté d'Agglomération.

2. ACTION FONCIERE DES PLU DANS LES ZONES AU

Les Plans Locaux d'Urbanisme permettront une gestion maîtrisée des zones AU inconstructibles, même pour l'aménagement à court terme, en n'affichant les droits à construire que lorsque le projet sera conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.

C/ DES REPONSES DIVERSIFIEES ET CONJUGUEES POUR LES BESOINS SPECIFIQUES

1. LA POPULATION VIEILLISSANTE

La diversification des types et des catégories de logements, la densification de l'habitat auprès des centres de services et des transports publics sont déjà des facteurs de réponse importants aux besoins des seniors. Ils génèrent une mixité sociale qui inclut également la vie ensemble des différentes catégories d'âges. C'est pourquoi la réalisation de résidences dédiées exclusivement aux personnes âgées sera envisagée avec prudence après vérification des besoins et uniquement dans des contextes urbains d'équipements, de services généraux et d'animation.

Les concentrations de logements dédiés aux personnes âgées seront proscrites pour des raisons de mixité sociale. Comme pour les autres logements, ces opérations comporteront le quota de logements locatifs sociaux définis par ailleurs. Ce quota pourra même être dépassé pour tenir compte des revenus des personnes âgées inférieurs à ceux des actifs.

Il serait de même souhaitable que les résidences à caractère social soient réalisées avec des statuts PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) ou PLUS (prêt locatif à usage social). Il convient d'y réfléchir dans les grands quartiers d'habitat social pour permettre aux personnes âgées d'intégrer des logements mieux adaptés sans subir de traumatisme.

Il est, de plus, nécessaire d'accroître l'adaptabilité intrinsèque des logements en général, pour garantir le maintien à domicile tardif des personnes âgées.

Les organismes HLM y sont encouragés. Le recensement et le classement des logements particulièrement adaptés aux personnes âgées ou handicapées pourraient être faits afin de leur être réservés en priorité.

2. LE LOGEMENT ETUDIANT

La mise en place de l'Université à La Rochelle a très fortement dynamisé le développement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Elle a également interagi sur le marché de l'habitat. La poursuite de son essor est un enjeu prioritaire. Pour cela, il faut veiller à ce que la croissance de l'Université ne soit pas freinée par les difficultés pour les étudiants à se loger. Ce sont plus aujourd'hui les prix des loyers qui posent problème que le nombre de logements disponibles.

Aujourd'hui, les étudiants résidant dans un logement privé se diffusent sur la ville et même sur l'agglomération, tendance qu'il convient d'encourager. Les types de logements qu'ils recherchent se diversifient, ce qui les intègre à la vie locale mais les met en concurrence avec les autres populations sur un marché immobilier tendu.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle se donne pour objectif de poursuivre son effort en faveur du logement véritablement social des étudiants modestes et étrangers par tout moyen à sa disposition, sans concurrence avec le logement social des autres catégories de populations. Pour cela, elle a demandé le transfert à son bénéfice de la compétence logement étudiant dans le cadre de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Il convient de rester attentif à l'intégration des étudiants dans la cité en veillant à ne pas créer d'effet de campus. Pour cela, la diversité des modes d'habitat et des lieux d'implantation des logements pour étudiants sera privilégiée.

La diffusion des logements étudiants dans le parc des logements sociaux familiaux mérite aussi d'être envisagée avec l'appui des instances ou associations spécialisées.

3. LES PERSONNES DEFAVORISEES ET L'HEBERGEMENT

La loi précise que « *le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière [...] n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir* ».

L'article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation indique également que « *les commissions d'attributions [des organismes HLM] procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires [...] ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées* ».

Dans le cadre de la solidarité communautaire, l'objectif est que s'opère progressivement une plus grande répartition des structures, des hébergements et des logements pour les personnes défavorisées entre les communes les plus importantes de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Une part plus conséquente de PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) dans les opérations de logements sociaux ou en opérations spécifiques liées à l'accueil, l'hébergement et l'urgence peut en partie constituer une réponse à ce besoin.

4. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

L'accueil des Gens du Voyage est organisé dans le cadre du Schéma Départemental, chaque commune de plus de 5 000 habitants devant disposer d'une aire d'accueil. Les statuts de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle lui confèrent la compétence « réalisation et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ». C'est donc sur proposition d'un terrain par la commune concernée que la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en réalise l'équipement, puis le gère.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle prévoit désormais de réaliser une aire d'accueil sur chaque commune qui atteindra 5 000 habitants et proposera un site.

De plus, les communes d'Esnandes et La Jarne disposent chacune d'une « aire de passage ».

La sédentarisation des gens du voyage

Les dispositifs administratifs et financiers existent pour permettre la sédentarisation de voyageurs.

Pour cela, des solutions intermédiaires, jouxtant caravane et maison, seront recherchées.

L'action préalable et essentielle est de trouver les terrains d'assiette de telles opérations en accord avec les communes.

II LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DANS LA COMMUNE DE L'HOUMEAU

A partir des éléments généraux décrits dans la première partie (I), la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat dans la commune de L'HOUMEAU passe par la réalisation des objectifs ci-après.

A/ OBJECTIFS QUANTITATIFS TERRITORIALISES POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET MIXITE SOCIALE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME : LOGEMENTS SOCIAUX A REALISER

Dans l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser, un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux de statut PLUS ou PLAI est à réaliser au sein de chaque opération d'aménagement concernant le logement ou de construction de logements dès qu'elle dépassera l'un des critères suivants : nombre de logements réalisés égal ou supérieur à 10, Surface Hors Œuvre Nette réalisée supérieure à 1000 m², unité foncière initiale avant division supérieure à 2500 m².

Il est signalé que les logements sociaux de statut PLUS et PLAI ne peuvent être réalisés que par un organisme HLM, ce qui implique donc un accord préalable avec un tel organisme.

Dans ces zones, le taux de logements locatifs sociaux de statut PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) à produire par rapport au nombre de logements réalisés, dans le cadre d'une opération de logements, est fixé pour la commune de L'HOUMEAU à 25 %.

L'assiette d'application du taux ci-dessus est calculée, en affectant au nombre de logements prévus par chaque permis de construire ou d'aménager, un abattement forfaitaire représentatif de la part des résidences secondaires et logements occasionnels de la commune, selon les données communiquées par les Services Fiscaux au moment de la transcription de cette mesure dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Pour la commune de L'HOUMEAU, le taux de résidences secondaires est de 7,04 %¹⁰.

Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de la ZAC et non par constructeur.

Ces prescriptions ont pour objectif d'obtenir 20% des résidences principales en logements locatifs sociaux en 2020 pour les communes soumises à obligation au titre des lois SRU ou DALO¹¹ et au moins 10% dans les autres communes.

Ce taux pourrait être modifié si les 20 % de logements sociaux étaient atteints de façon anticipée.

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

En complément des taux ci-dessus, des principes pourront être fixés pour des logements locatifs sociaux de statut PLS (Prêt Locatif Social) ou des logements en accession aidée (Prêt Social Location Accession, Prêt à Taux Zéro majoré, Passfoncier) ou des logements destinés aux primo accédants ou aux jeunes ménages.

La mise en œuvre de ces prescriptions conduit à compléter le dossier de demande de permis de construire en indiquant les caractéristiques des logements par catégorie conformément à l'article R. 431-16-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du même article, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors œuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

¹⁰ Données de la Direction des services fiscaux de Charente-Maritime datant de 2008.

¹¹ Communes dont la population est au moins égale à 3.500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants.

B/ DENSITE DE LOGEMENT A L'HECTARE DANS LA COMMUNE

Les densités minimum à atteindre pour la commune de L'HOUMEAU sont de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

C/ DES REPONSES DIVERSIFIEES ET CONJUGUEES POUR LES BESOINS SPECIFIQUES

1/ L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Les aires de passage

Afin de diversifier et de répartir les modes d'accueil, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle souhaite que de nouvelles communes de moins de 5 000 habitants se portent candidates pour la mise en service de nouvelles aires de passage légèrement aménagées.

La sédentarisation des gens du voyage

La commune réservera dans une zone d'aménagement concertée ou par un « emplacement réservé » au Plan Local de l'Urbanisme, un terrain pour une famille sur son territoire. Pour éviter les rassemblements et la ghettoïsation, ces installations seront exclusivement unifamiliales et réparties sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. En partenariat avec les Maires et les organismes HLM, une prospection et une veille seront effectuées par le dispositif de gestion foncière pour saisir toute opportunité susceptible de répondre à ce besoin.

Chaque terrain permettra la construction « en dur » d'une pièce de vie, d'une cuisine et de sanitaires et permettra en plus d'accueillir deux caravanes maximum. L'environnement urbain, social et paysager sera particulièrement choisi pour permettre une intégration sereine et ne pas autoriser le stationnement d'autres caravanes à proximité.

Cette parcelle sera aménagée et gérée par un organisme HLM puis louée aux occupants. L'accompagnement social sera particulièrement adapté à chaque situation de façon à minimiser les incidences pour la commune d'accueil.

III LE BILAN ANNUEL DE REALISATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Prévu par l'article R 302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bilan annuel de réalisation du Programme Local de l'Habitat est dressé par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Il prend en compte les travaux de l'observatoire de l'habitat, du comité technique et du groupe de travail.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'au Préfet et sont tenus à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R. 302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les dispositifs évoqués ci-avant permettent d'évaluer de façon partenariale et continue l'évolution des questions d'habitat et de logement et l'efficacité du Programme Local de l'Habitat pour y répondre au regard de la situation sociale, économique, démographique ou législative. Cette évaluation peut conduire l'État ou la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à proposer d'éventuelles adaptations ou modifications sous forme d'avenants adoptés dans les mêmes conditions que le Programme Local de l'Habitat, lui-même.