



Plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durable

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



COMMUNE DE L'HOUMEAU
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION APPROUVEE LE 29 janvier 2010
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

CONDUIRE UN PROJET GLOBAL.....	2
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	2
• PROTEGER LES ESPACES NATURELS, MAITRISER L'IMPACT DE L'URBANISATION DANS LE PAYSAGE EN INTEGRANT UNE DEMARCHE PAYSAGERE DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	3
• CONFORTER L'HOUMEAU , DANS SES CARACTERISTIQUES DE COMMUNE DE BORD DE MER AUX PORTES DE LA ROCHELLE, EN RESPECTANT SON CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER.....	3
• POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN S'INTEGRANT AUX LOGIQUES STRUCTURELLES DE LA COMMUNE.....	3
• MAITRISER LA RESSOURCE FONCIERE ET LES CAPACITES D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION EN OUVRANT A L'URBANISATION LA PARTIE SUD DES TERRITOIRES D'EXTENSION URBAINE.....	3
• GARANTIR UN DEVELOPPEMENT PLUS FAVORABLE AU RAJEUNISSEMENT DE LA COMMUNE ET A LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT LOCATIFS SOCIAUX.....	4
• PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	4
EXPRESSION GRAPHIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	
• SYNTHESE GRAPHIQUE DU PROJET.....	5

PREAMBULE : LA CONDUITE D'UN PROJET GLOBAL

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de L'HOUMEAU est élaboré en prenant en considération les documents qui ont précédemment guidé la politique de développement de la commune. Il s'agit du plan d'occupation des sols élaboré en 1978 et dont la dernière révision date de juillet 1991.

L'objectif du plan local d'urbanisme est de proposer un projet d'aménagement et de développement global prenant en considération des aspects parfois difficilement conciliables : développement de l'urbanisation et protection des espaces naturels, satisfaction des intérêts de la commune et de ceux de l'agglomération, articulations d'actions à court et à long termes.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- **PROTEGER LES ESPACES NATURELS, MAITRISER L'IMPACT DE L'URBANISATION DANS LE PAYSAGE EN INTEGRANT UNE DEMARCHE PAYSAGERE DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.**

L'HOUMEAU possède la particularité d'être une commune littorale avec une urbanisation assez regroupée et compacte qui respecte de grandes zones de coupures d'urbanisation. La présence d'une vaste zone naturelle de marais et l'ouverture sur la mer en sont les zones les plus sensibles. Le projet de développement respectera ces espaces naturels et favorisera la formation d'un paysage urbain de qualité qui renforcera l'intégration paysagère de la commune et donc son attractivité.

Afin de préserver ces spécificités, il convient :

- De conserver les coupures d'urbanisation avec les communes alentour
- De maintenir des espaces naturels suffisants pour que se poursuive une activité agricole dont le rôle est important en matière de paysage.
- De poursuivre le développement en continuité de l'existant et de garder sa compacité.
- D'intégrer une démarche paysagère dans le projet d'extension de l'urbanisation.
- De préserver les vues proches et lointaines sur le paysage en particulier sur la frange Ouest face au littoral.
- D'affirmer les effets de structuration et de masque végétal vis à vis de l'urbanisation

De même, les dispositions de la "loi littoral" et les orientations du schéma directeur approuvé le 23 novembre 2001 font l'objet d'une prise en compte apportant les précisions territoriales nécessaires.

- **CONFORTER L'HOUMEAU , DANS SES CARACTERISTIQUES DE COMMUNE DE BORD DE MER AUX PORTES DE LA ROCHELLE, EN RESPECTANT SON CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER.**

La commune est très intégrée à l'agglomération Rochelaise puisqu'elle est située dans sa première couronne.

Néanmoins, elle possède une identité propre et une échelle urbaine bien marquée. Sa vocation résidentielle est affirmée par la proximité de la mer.

L'un des objectifs du présent document est d'affirmer cette identité de L'HOUMEAU en préservant et renforçant :

- L'unité construite et l'échelle urbaine de la commune,
- Les lieux de centralité, notamment le centre du bourg et le hameau de la Genillière.
- Les trames paysagères et leurs impacts dans le paysage.
- Le caractère naturel des espaces formant la bande littorale, en particulier le secteur du marais.

Il convient également de tout mettre en œuvre pour favoriser l'intégration des futurs quartiers dans leur environnement naturel et urbain. L'organisation des territoires voués à l'extension de l'urbanisation doit améliorer la cohérence et les capacités globales de circulation et de liaisons inter-quartiers.

- **POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN S'INTEGRANT AUX LOGIQUES STRUCTURELLES DE LA COMMUNE.**

Le développement de la commune est également l'objet d'enjeux qui lui sont propres, liés à son bon fonctionnement.

La vocation résidentielle de la commune recommande au projet de développement :

- De renforcer la qualité de vie en valorisant le paysage urbain en particulier sur les limites externes de l'urbanisation.
- De maîtriser les échelles de l'extension urbaine en l'organisant sous forme d'îlots respectant la structure urbaine constitutive de la commune.
- De respecter et renforcer la trame urbaine des espaces publics existants et d'intégrer les logiques de circulation communales dans le projet d'extension de l'urbanisation.

- **MAITRISER LA RESSOURCE FONCIERE ET LES CAPACITES D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION EN OUVRANT A L'URBANISATION LA PARTIE SUD DES TERRITOIRES D'EXTENSION URBAIN.**

La commune entend maîtriser, dans le temps, ses capacités de développement et garder une échelle « de village ». L'objectif souhaité est de porter, à moyen terme, le nombre total d'habitants à, environ 3000. Le projet doit :

- Déterminer les secteurs à ouvrir à l'urbanisation à moyen terme et ceux qui doivent constituer des réserves foncières.
- Permettre l'installation localisée de formes d'habitats de plus forte densité et économisant la « ressource » foncière limitée de la commune.

- **GARANTIR UN DEVELOPPEMENT PLUS FAVORABLE AU RAJEUNISSEMENT DE LA COMMUNE ET A LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS, NOTAMMENT LOCATIFS SOCIAUX.**

Le parc de logements de l'Houmeau est principalement constitué d'habitats individuels dont les caractéristiques d'étalement horizontal sont assez consommateur d'espaces. De plus, la forte proportion de propriétaires occupants et leurs profils sociologiques entraînent un vieillissement de la population qu'il est souhaitable de contrecarrer.

C'est pourquoi le projet vise à :

- Accroître l'hétérogénéité du parc de logements et de sa population.
- Rajeunir la population.
- Développer le parc des logements sociaux.
- Favoriser la mixité entre les logements destinés à l'accession et ceux voués au marché locatif social ou privé.

Le projet d'aménagement et de développement durable suggère une répartition équilibrée pour des secteurs d'habitat social et de plus grande densité.

Dans ce sens, une première opération est programmée sur le secteur du « cœur de bœuf » par la construction de 28 logements sociaux, de type maisons groupées.

- **PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES.**

La sécurité et le confort de vie des personnes doivent également constituer les objectifs du plan local d'urbanisme.

Deux réalités sont à prendre en compte sur le territoire communal :

- Les risques d'inondation et les risques littoraux d'érosion,
- Les nuisances de l'aéroport,

Enfin il s'agit de réduire les contraintes de circulation automobile traversant la commune en intégrant quelques principes d'aménagement et de structuration des voiries communales en particulier dans leurs hiérarchies et fonctionnalités.

EXPRESSION GRAPHIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

