
Plan Local d'Urbanisme

Chaillevette

Réunion Publique

5 avril 2022



Rappel réglementaire & objectifs du PLU

Généralités

Le Plan local d'urbanisme est un **document d'urbanisme réglementaire**: il réglemente l'usage du sol à la parcelle.

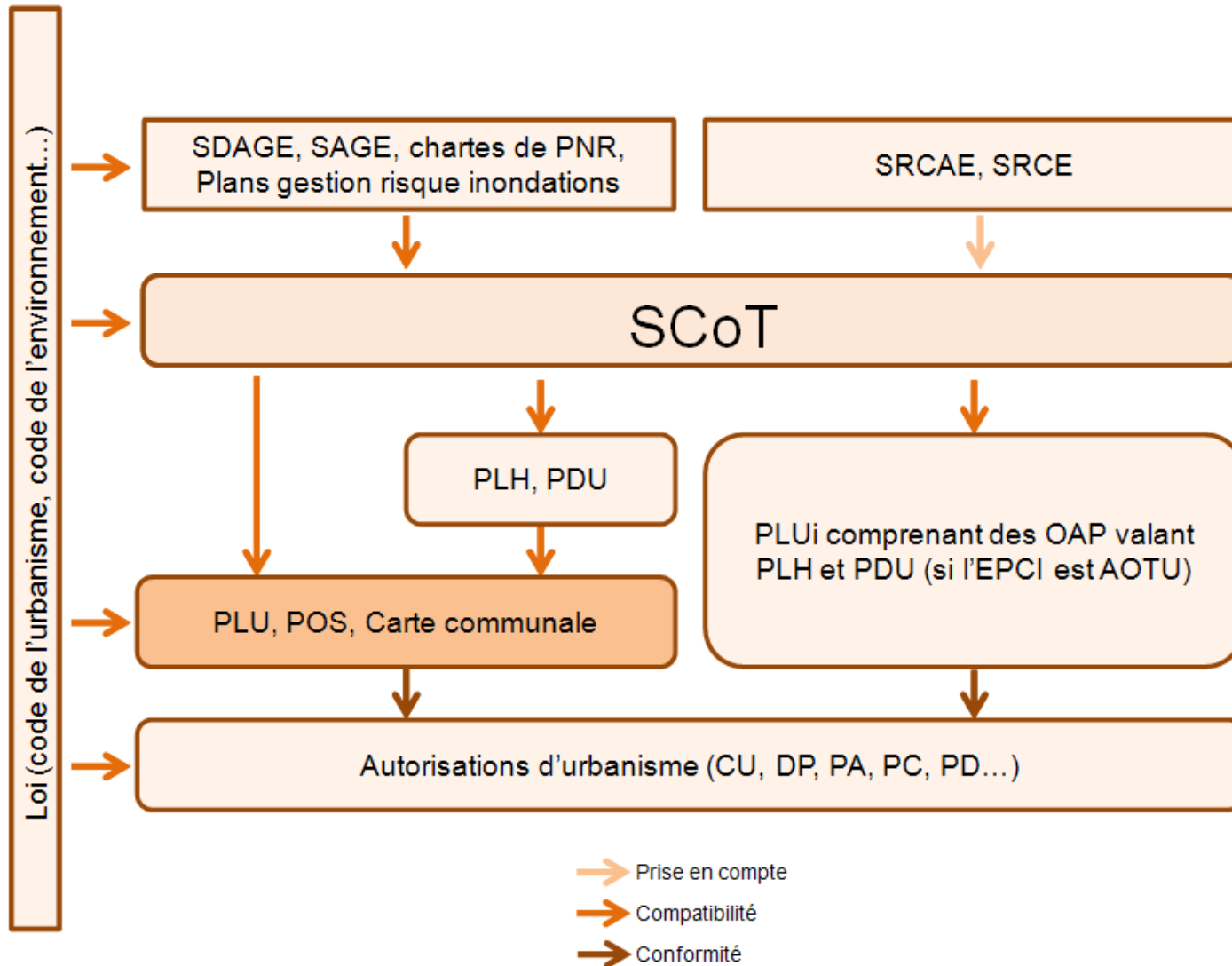
Le PLU doit couvrir **l'intégralité du territoire** de la commune concernée.

Le PLU est aussi l'expression d'un **projet urbain, d'une stratégie territoriale**, expression d'une **volonté politique**. C'est pourquoi:

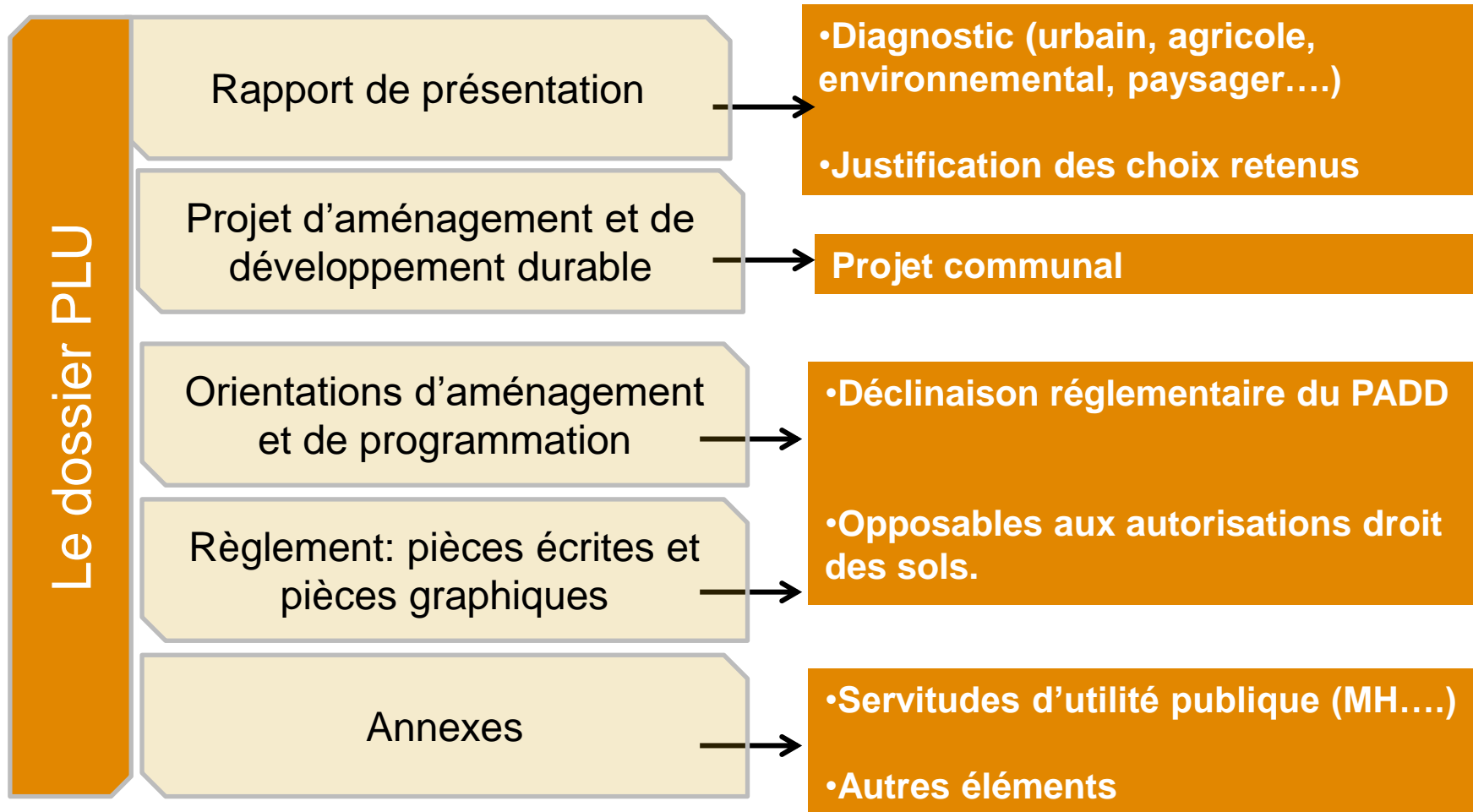
- Il est **plus ambitieux que la somme des intérêts individuels** et s'inscrit dans un but **d'intérêt général**.
- **Oblige à « tout remettre à plat »** pour créer un projet en phase avec la réalité du territoire et les évolutions législatives.

Rappel réglementaire & objectifs du PLU

- Le Plan local d'urbanisme s'insère au sein de la **hiérarchie des normes**.



L'architecture du PLUiH

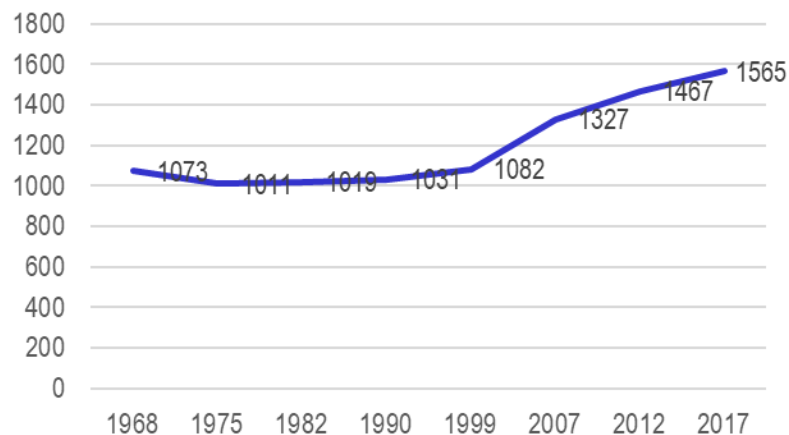




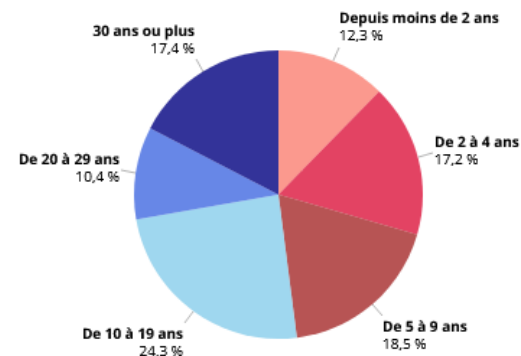
Diagnostic urbain

Une commune démographiquement dynamique

Nombre d'habitants entre 1968 et 2017

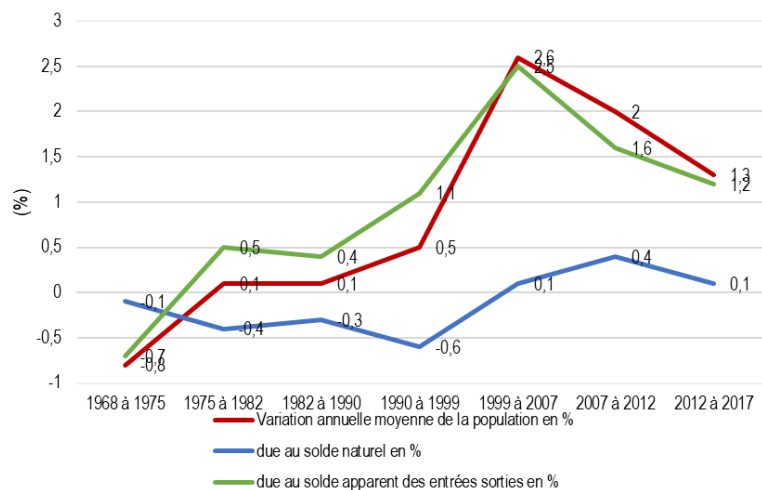


LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017



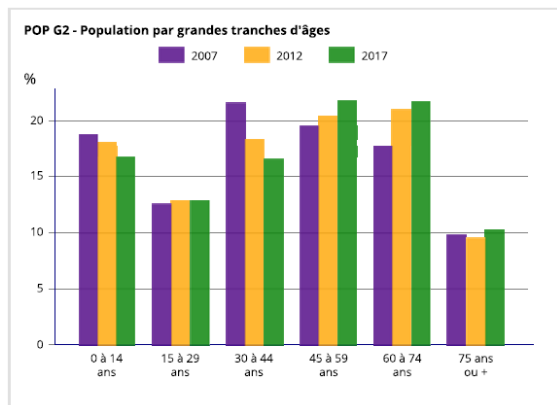
Augmentation d'1/3 de la population en 20 ans

Variation annuelle de la population de 1968 à 2017 à Chaillevette



Une situation démographique positive, mais en perte de dynamisme

Une population plutôt vieillissante



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

COMPARAISON DES
TERRITOIRES
Taille des ménages en
2017

Chaillevette : 2,19

Charente-Maritime : 2,06

France : 2,20

- La taille des ménage est calculé sur les résidences principales
- Les tranches d'âges « plus âgées » en hausse

Ménages d'une personne	%	Couples sans enfants	%	Couples avec enfants	%	Familles monoparentales	%	Autres ménages sans familles	%
197	27	276	38	182	25	49	7	15	2

Une situation démographique positive, mais en perte de dynamisme

La typologie de l'habitat

Nombre de logements à Chaillevette

(Source : INSEE)

2017 :

- 96.7% de maisons
- 2,9 % d'appartements

2012 :

- 94,5 % de maisons
- 4.7 % d'appartements

	2012	%	2017	%	Évolution
Ensemble	901	100	967	100	↗
Résidences principales	655	72.8	713	73,8	↗
Résidences secondaires et logements occasionnels	172	19.1	187	19.3	↗
Logements vacants	73	8.1	66	6.9	↘

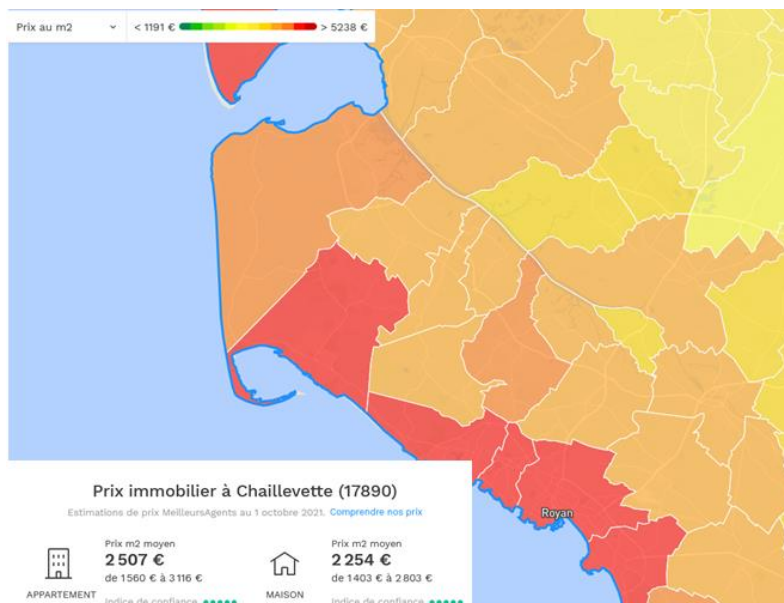
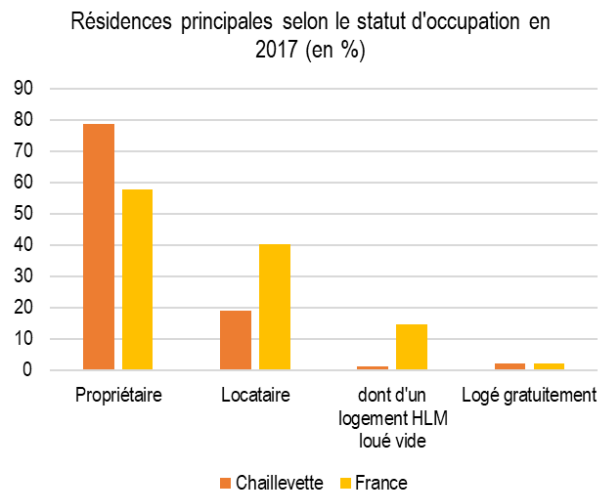
LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	574	100,0	655	100,0	713	100,0
1 pièce	6	1,0	6	0,9	5	0,7
2 pièces	14	2,5	21	3,3	25	3,5
3 pièces	78	13,6	109	16,6	122	17,0
4 pièces	191	33,3	246	37,6	249	34,9
5 pièces ou plus	285	49,6	273	41,7	313	43,9

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Un habitat récent: la majorité des habitations ont été construites après 1970

Le parc locatif



Ménages fiscaux de l'année 2017

Chaillevette

- Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) : 20 050

Charente Maritime

- Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) : 21 280

France

- Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) : 21 730

9 logements locatifs sociaux sur la commune

Le patrimoine

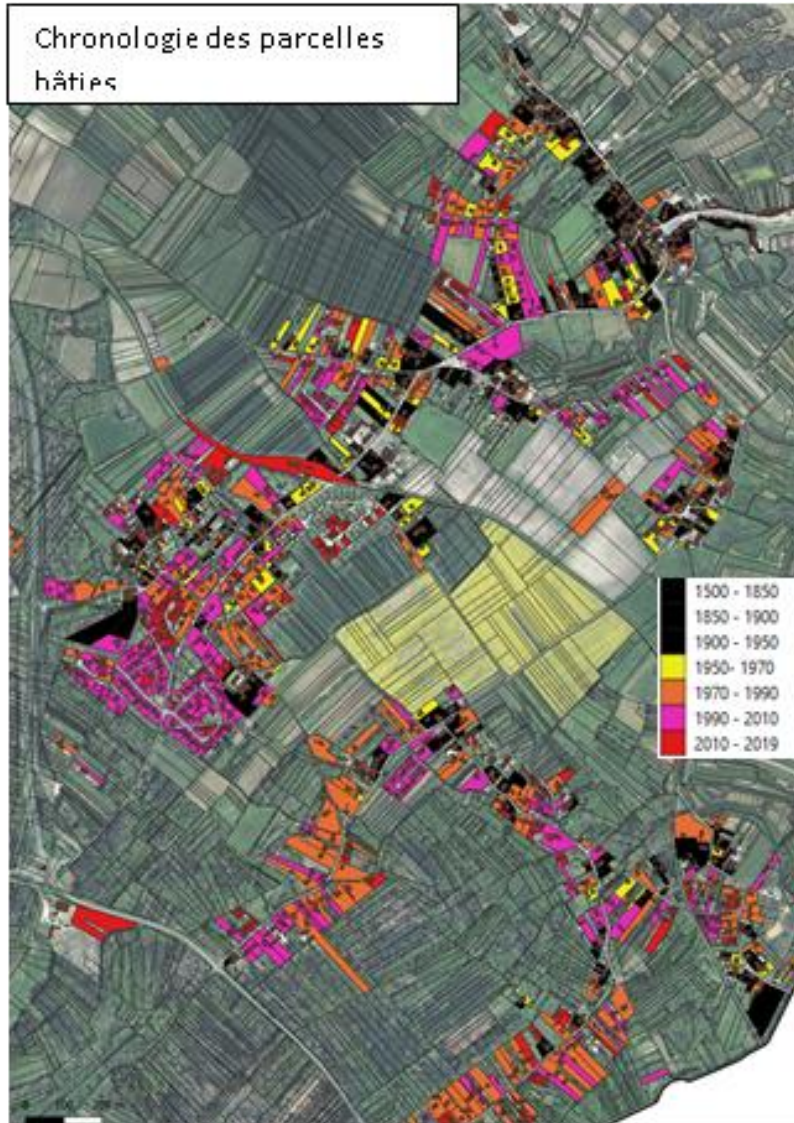
Le bâti remarquable non protégé



Le patrimoine hydraulique et ostréicole



L'évolution de l'urbanisation



1- Extension des poches d'habitat

2- Extension linéaire le long des voies

3- Extension déconnectée (opération d'ensemble)

4- phénomène de remplissage (densification)

Développement empirique: les villages se retrouvent dilués dans l'étalement urbain

L'évolution de l'urbanisation

Portail de
l'artificialisation des sols

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2020

Consommation d'espace pour la période 2009-2020 (m²)

légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

Carte à afficher

Consommation d'espace pour la période 2009-2020 (m²)

Dont consommation à usage d'habitat 2009-2020 (m²)

Dont consommation à usage d'activité 2009-2020 (m²)

Taux d'espace consommé par rapport à la surface communale 2009-2020 (%)

Variation population 2012-2017

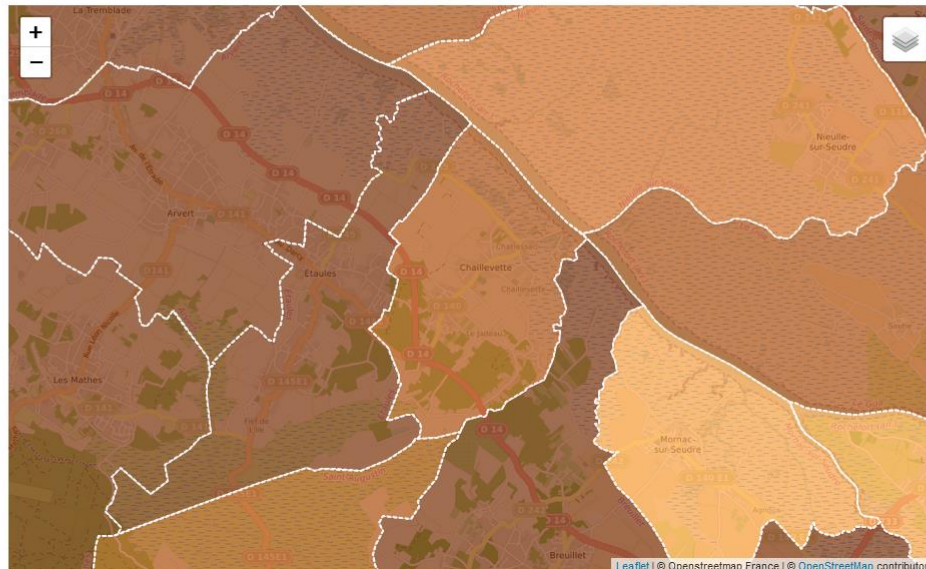
Variation ménages 2012-2017

Variation emplois 2012-2017

M² consommé / variation population (2012 à 2017)

Evolution ménages / Ha consommé pour l'habitat (2012 à 2017)

Evolution ménages+emplois / Ha consommé (2012 à 2017)



17 - Charente-Maritime

17079 - Chaillevette

Chaillevette

(EPCI CA Royan Atlantique)

données pour la période 2009-2020

150 992 m²

de **nouvelles surfaces consommées**

soit 1.58 %

de la surface communale nouvellement consommée

dont 137 970 m²

de surfaces consommées de type **habitat**

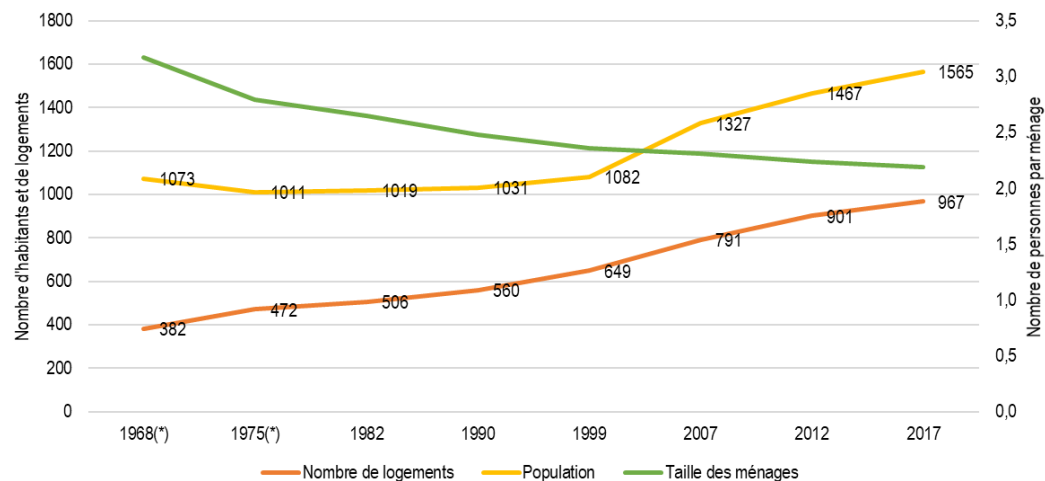
dont 9 762 m²

de surfaces consommées de type **activité**

dont 3 221 m²

de surfaces consommées **mixte**

Evolution du nombre de logements, des habitants et de la taille des ménages à Chaillevette entre 1968 et 2017



Analyse des densités

Noyau villageois- Densité élevée



- ***Implantation bâti à l'alignement et en mitoyenneté***
- ***R+2***
- ***Voirie étroite***
- ***Peu de jardin***

Analyse des densités

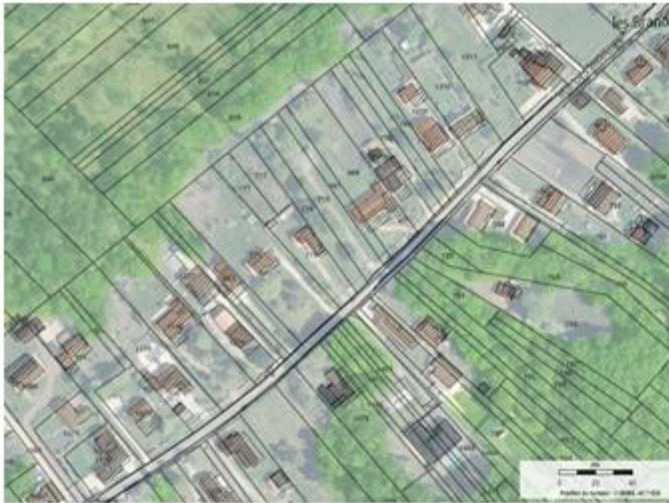
Lotissement- Densité faible



- ***Effet de couloir autour des logement***
- ***RdC***
- ***Voirie surdimensionnée***
- ***Jardin important malgré l'effet de peu d'espace***

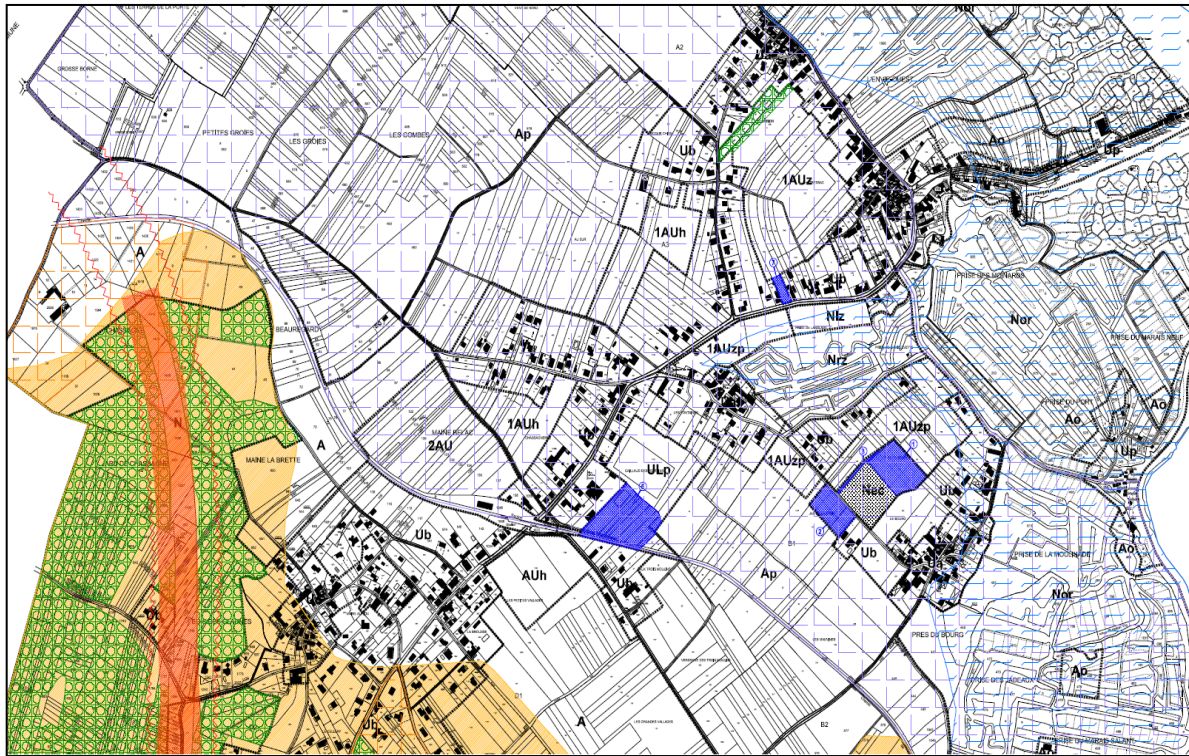
Analyse des densités

Urbanisation linéaire- Densité faible



- ***Grande parcelle***
- ***Dispersion du bâti***
- ***RdC***
- ***Urbanisation empirique***
- ***Multiplication des accès***

Le PLU actuel



	Limite de zone
	Espaces Bolsés Classés (EBC)
	Emplacement Réserve (ER)
	Zone d'archéologie préventive Zone de salsine A (tout dossier)
	Zone d'archéologie préventive Seuil B (supérieur à 2000m²)
	Recul des constructions - application de l'art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (75 m)
	Risque d'Incendie de forêt (aléa faible) [source : DDE17/SUH, DDRM]
	Risque d'Incendie de forêt (aléa fort) [source : DDE17/SUH, DDRM]
	Risque de submersion marine [source : DDE17/SUH, DDRM]

- **Des réserves d'urbanisation surévaluées**
- **Aucun objectif de densités**
- **Dorénavant, chaque règle et chaque secteur devront répondre à la question, cette règle, ce secteur sont ils utiles?**

Les gisements immobiliers et fonciers

Les gisements immobiliers (dans et hors enveloppe urbaine)

Logements vacants

Des friches économiques

D'anciens bâtiments agricoles pouvant être transformés en habitat

Les gisements fonciers (dans l'enveloppe urbaine)

Des lots de lotissements invendus (peuvent se situer hors enveloppe)

Des fonds de parcelle

Des parcelles en comblement de front urbain

Des dents creuses



L'activité économique

Les actifs

Indicateur de concentration d'emploi de 28,4 contre 37,6 en 2007

Population des 15-64 ans par type d'activité

Indicateurs	Chaillevette	France
Ensemble	903	41 541 572
Actifs : (%)	79,7 ▲	74,0
- actifs en emploi (%)	69,6 ▲	63,7
- chômeurs (%)	10,0 ▼	10,3
Inactifs : (%)	20,3 ▼	26,0
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	5,1 ▼	10,6
- retraités ou préretraités (%)	8,4 ▲	6,7
- autres inactifs (%)	6,9 ▼	8,7

2007 2012 **2017**

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2017

Population de 15 ans ou plus par CSP

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	44	3,5	55	4,9
Artisans, commerçants, chefs entreprise	141	11,1	59	5,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	53	4,2	27	2,4
Professions intermédiaires	141	11,1	129	11,5
Employés	204	16,0	215	19,1
Ouvriers	170	13,4	164	14,6
Retraités	394	31,0	342	30,4
Autres personnes sans activité professionnelle	126	9,9	137	12,2
Total	1 273	100,0	1 126	100,0

2007 2012 **2017**

2008

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2017

L'activité ostréicole

25 ostréiculteurs

Le devenir des cabanes ostréicoles

« L'identité ostréicole tend à disparaître »

Parole d'habitants

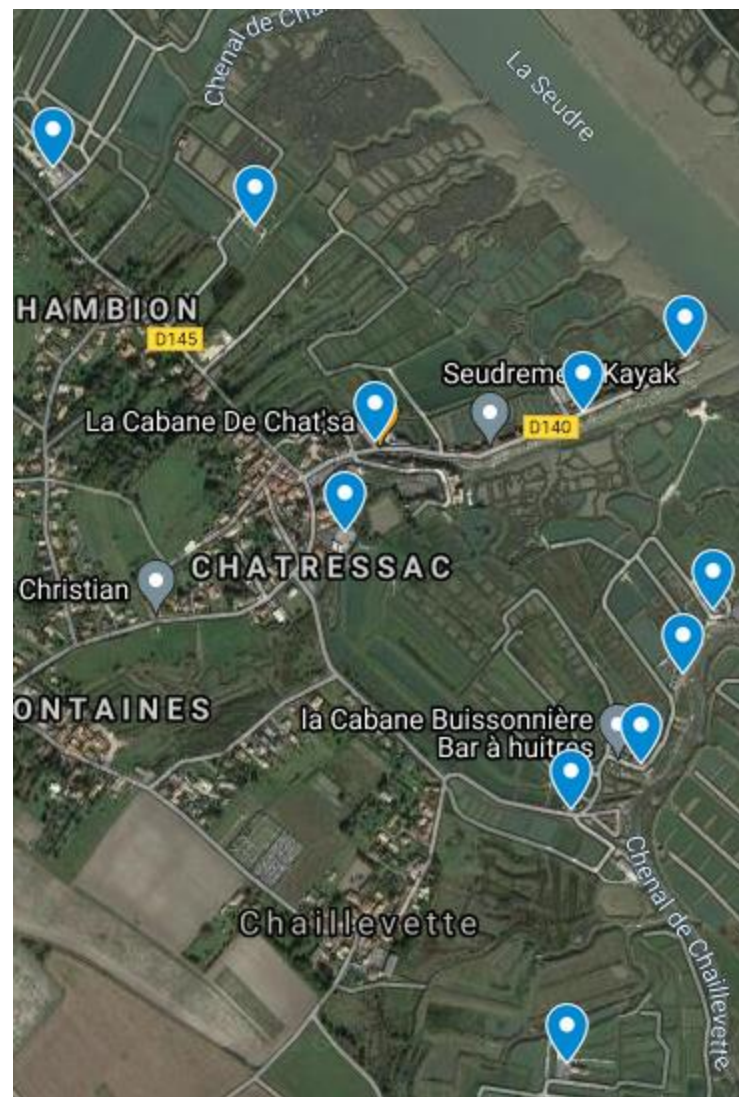


Nombre d'unités légales au 31 décembre 2019 par secteur d'activité

	Nombre		%	
	Chaillevette	CA Royan Atlantique	Chaillevette	CA Royan Atlantique
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	5	458	4,1	5,7
Construction	32	1 171	26,4	14,6
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	45	2 615	37,2	32,6
Information et communication	0	142	0,0	1,8
Activités financières et d'assurance	1	282	0,8	3,5
Activités immobilières	5	529	4,1	6,6
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	13	1 077	10,7	13,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	8	963	6,6	12,0
Autres activités de services	12	776	9,9	9,7
Total	121	8 013	100,0	100,0

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - 2020

Champ : activités marchandes hors agriculture.

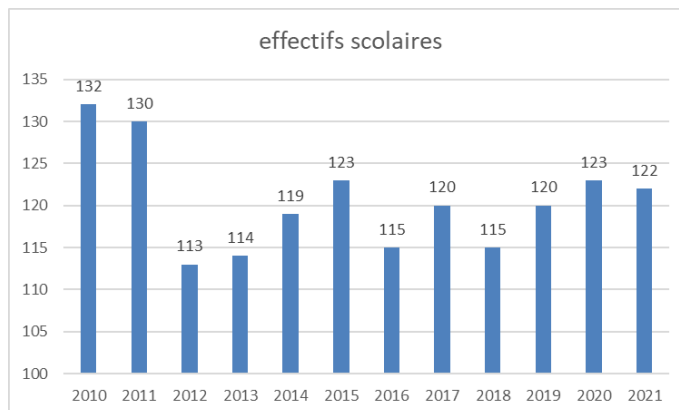


Les équipements et commerces

Les cheminements utiles doux à développer

Pas de transports en Commun

Peu de commerces mais des commerces essentiels

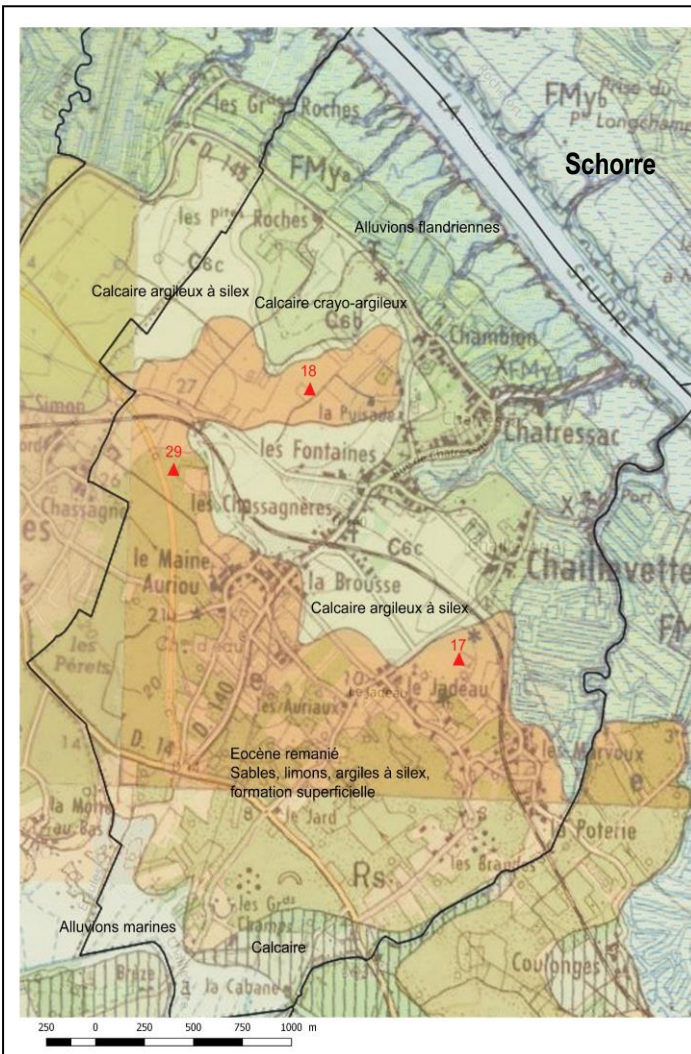




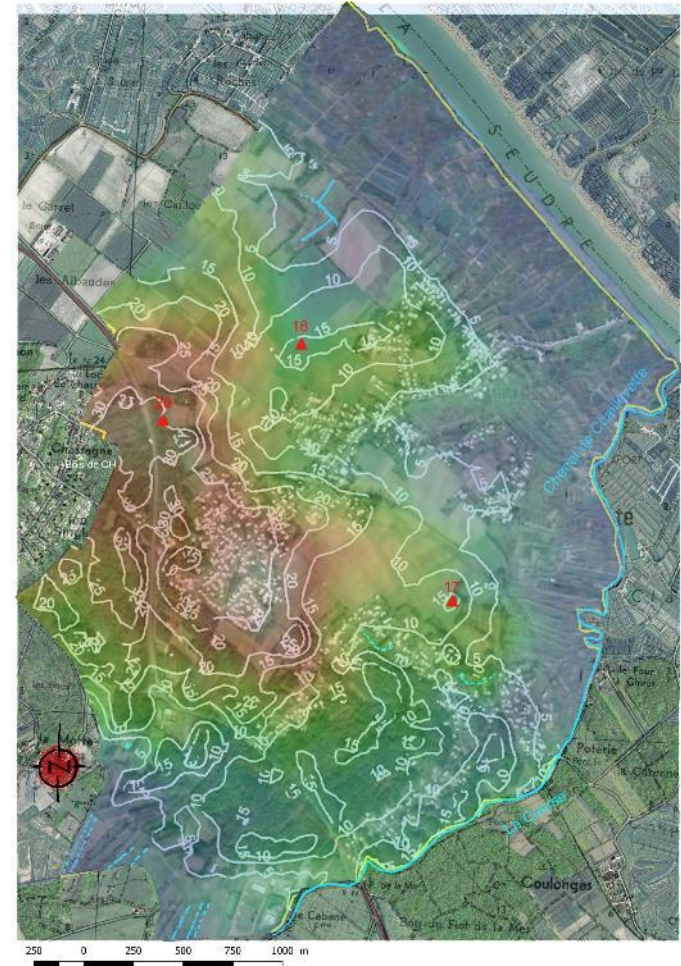
Diagnostic paysager et environnemental

Géologie et relief

Quelques éléments sur le milieu physique



UTILISATION DES BLOCS DE CONGLOMÉRATS POUR LE MONUMENT AU MORTS, OU INCRUSTÉS DANS LES MURS, ...

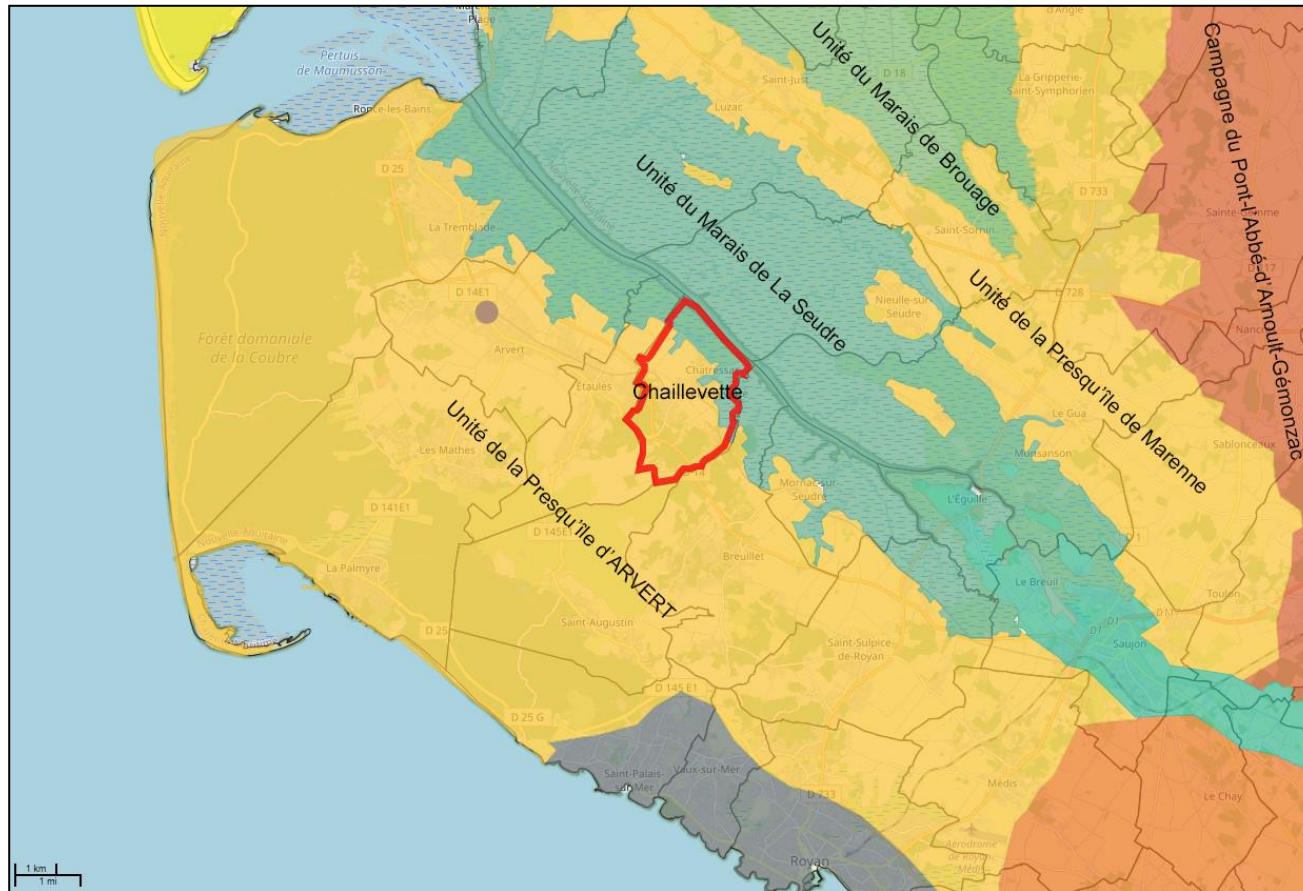


CARTE GÉOLOGIQUE, SOURCE : INFOTERRE BRGM, CARTE 1/50 000

- Dépôts de sables, argiles, conglomérats d'origine marine se trouve en point au niveau des massifs forestiers 22
- La plaine agricole sur roche calcaire
- La zone ostréicole dans les alluvions de LA SEUDRE

Paysage

Atlas des paysages de Poitou-Charentes



EXTRAIT DE L'ATLAS DES PAYSAGES DU POITOU-CHARENTES SOURCE : © CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS DE POITOU-CHARENTES, AUBEL, BIGOT, COLLIN, DEFRANCE, OUTSIDE (SERVICE WFS CREN PC), 1999.

Hydrographie

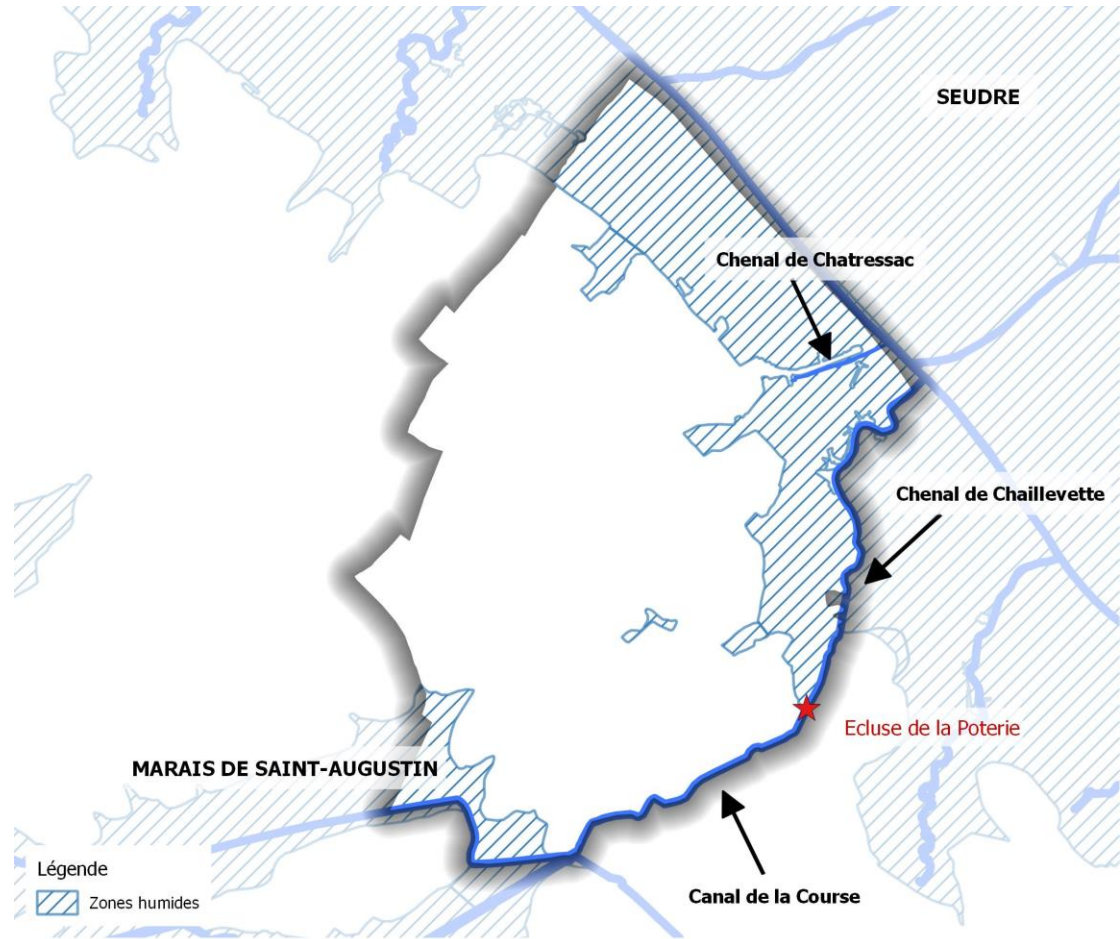
- Une hydrographie d'estuaire du fait d'une localisation en aval de la Seudre.



Marais de la Seudre

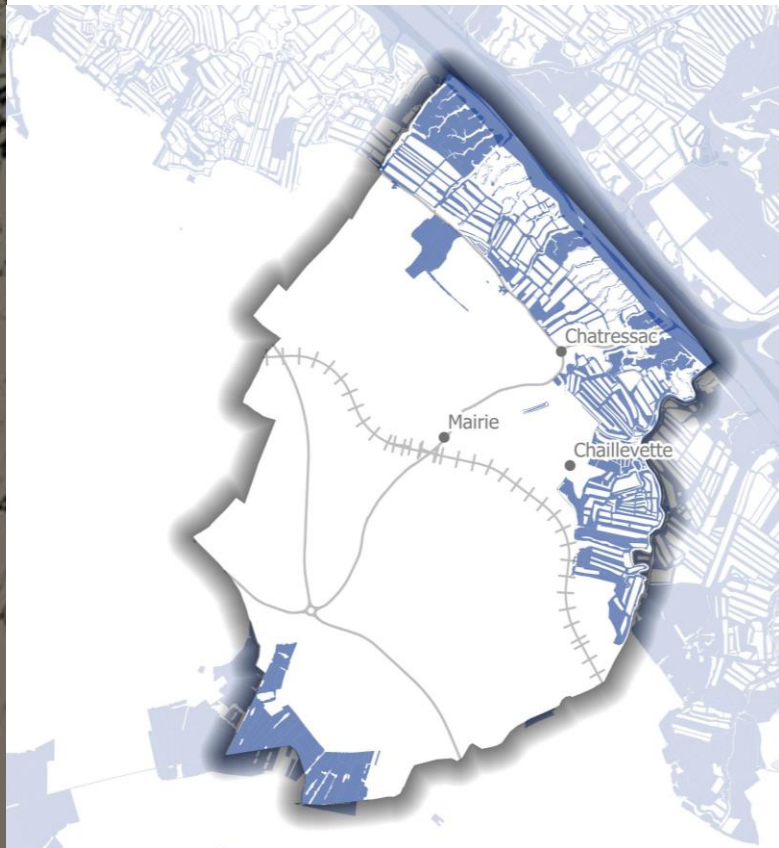


Chenal de Chatressac

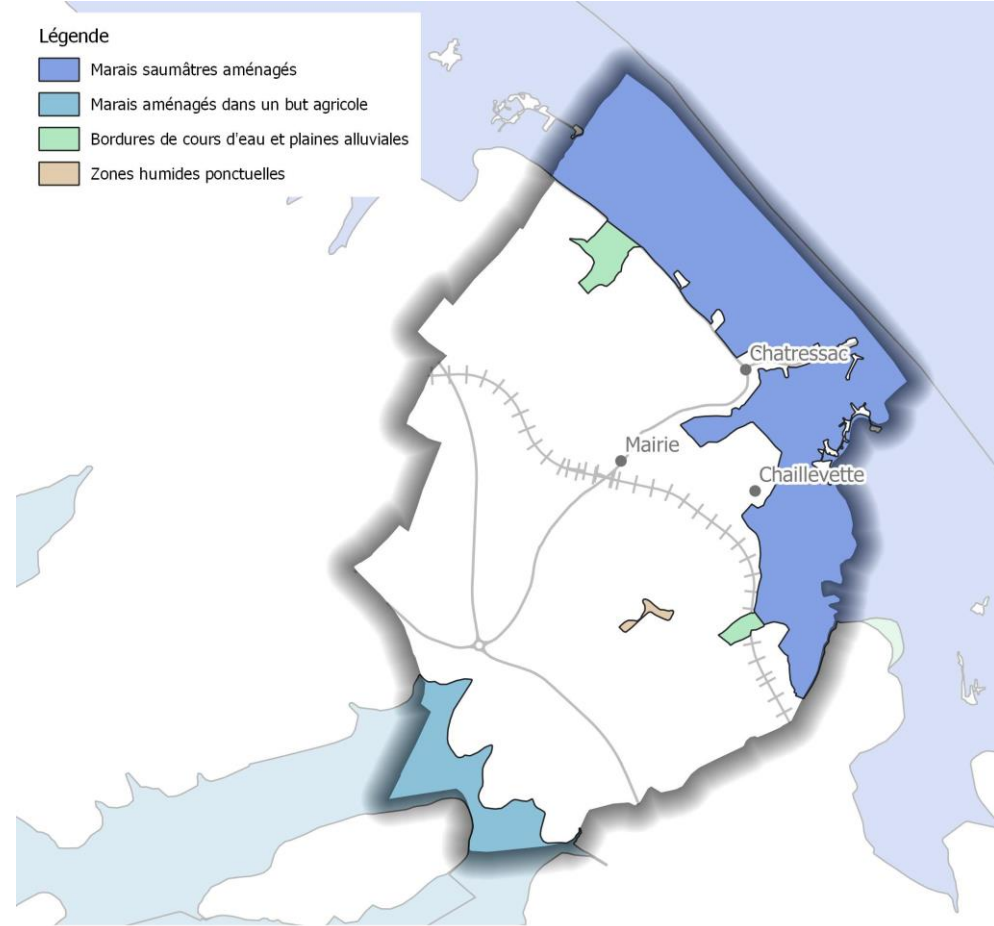


Hydrographie
Source : SAGE Seudre

Zones humides



Prélocalisation des zones humides
Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine

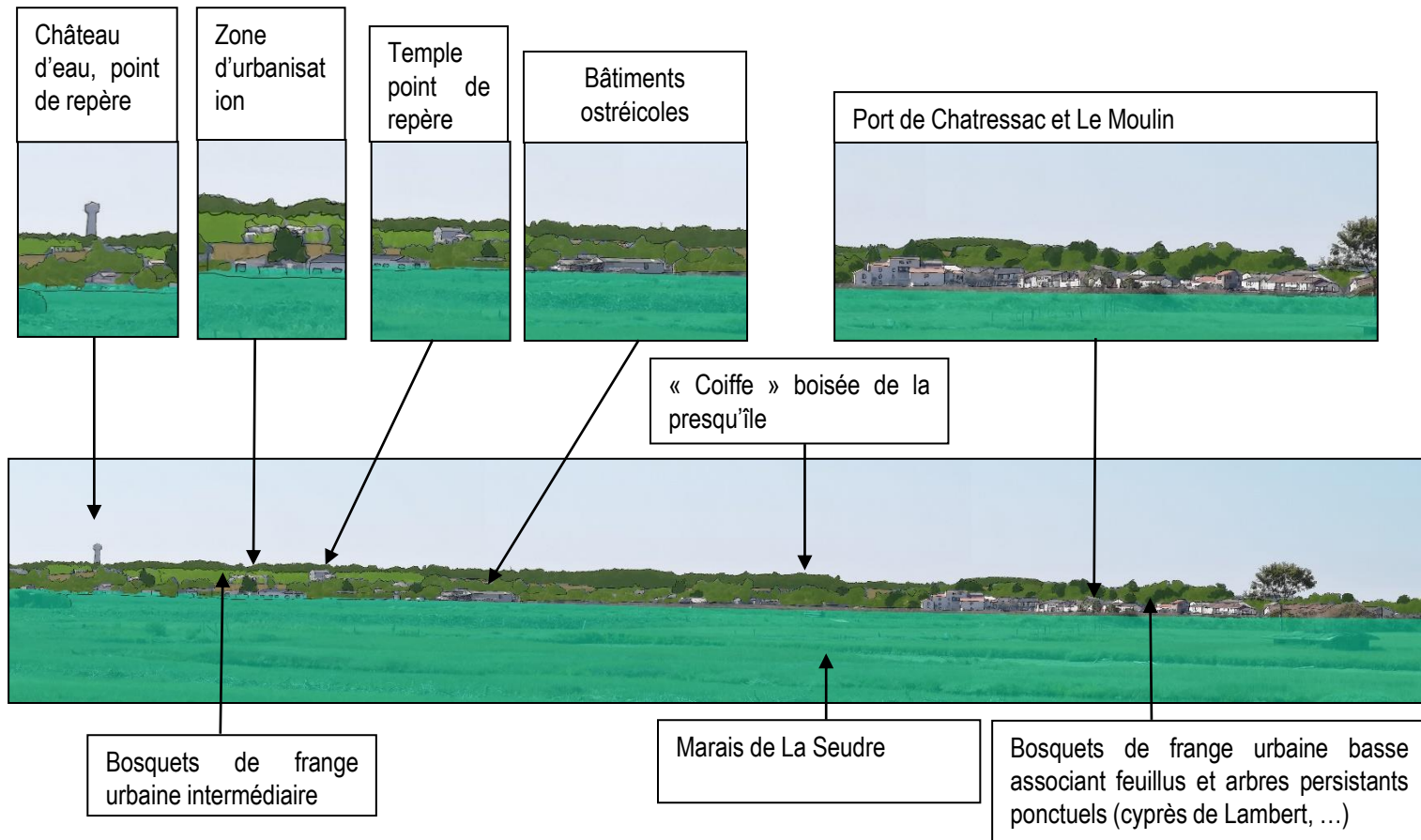


Délimitation des zones humides
Source : SAGE Seudre

Doivent être prises en compte dans l'élaboration du PLU.

Marais de la Seudre

Perception depuis le Marais de LA SEUDRE

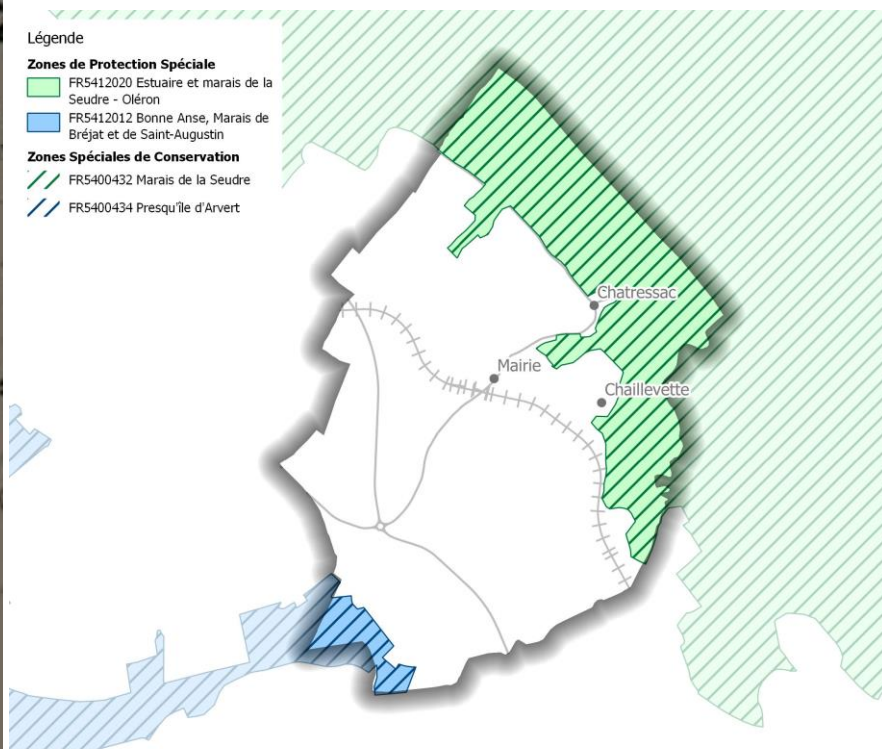


Le paysage se compose :

- une ligne boisée en crête
- De points de repères: Le château d'eau et le temple
- De franges arborées intermédiaires et basse qui dissimule l'urbanisation
- De grands bâtiments ostréicoles et le port de CHATRESSAC visibles dans le paysage

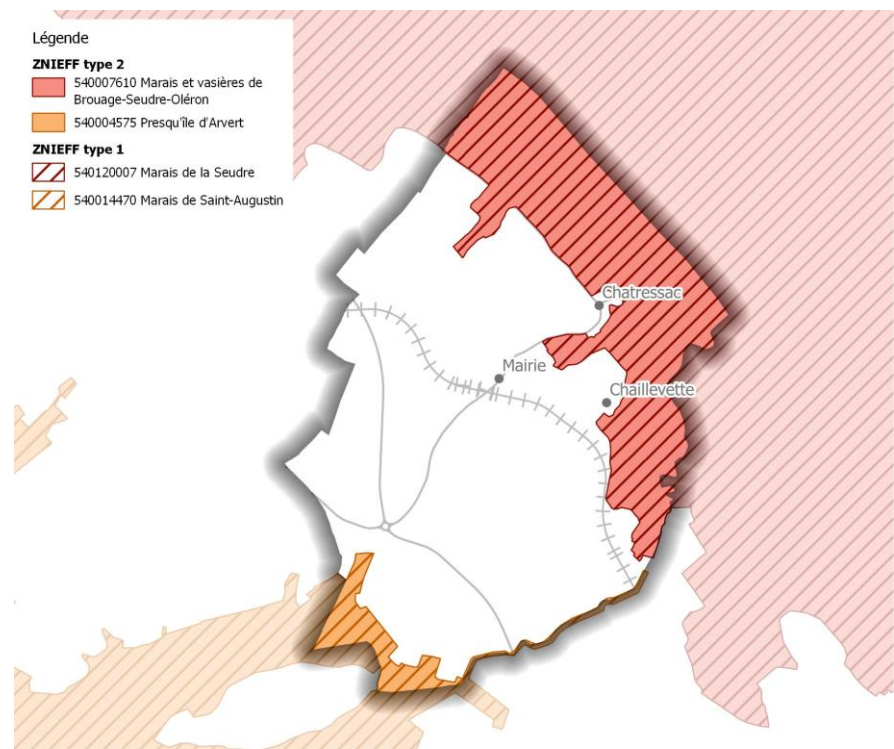
Zonages réglementaires

- Les zones d'inventaire et les zonages réglementaires connus à l'échelle nationale :
 - 2 sites Natura 2000 (2 ZPS et 2 ZSC)
 - 4 ZNIEFF (2 ZNIEFF II et 2 ZNIEFF I)
 - 3 Espaces Naturels Protégés (situés dans les marais de la Seudre)



Zones Natura 2000

Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine

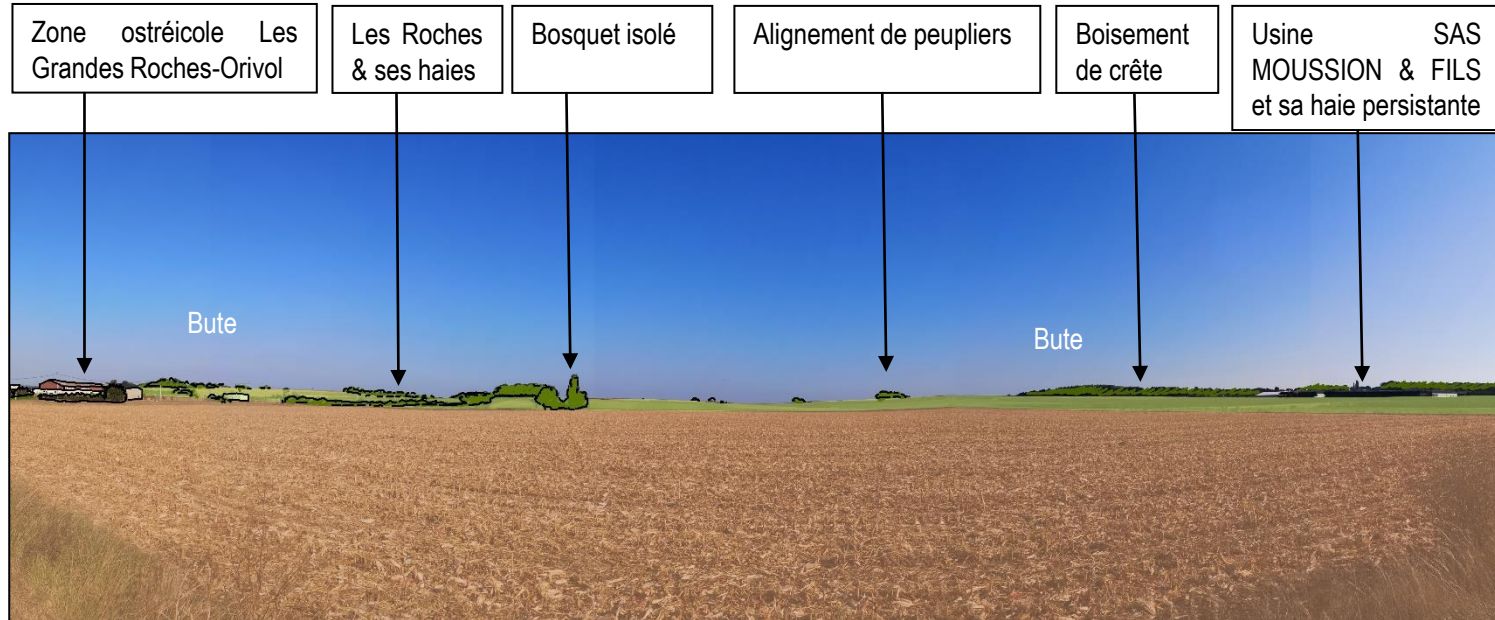


Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine

Plaine agricole

Perception depuis l'unité de la Presqu'île d'ARVERT : la plaine agricole ouest



Le paysage se compose :

- une ligne boisée en crête
- Plaine agricole légèrement ondulée avec des petites butes
- Lignes de haies et arbres isolés qui animent l'espace
- A part la présence d'une usine et de la zone ostréicole des Grandes Roches-ORIVOL, pas de vue sur l'urbanisation

Paysage forestier

Perception depuis l'unité de la Presqu'île d'ARVERT : Paysage forestier en limite du Marais d'ARVERT



PHOTO DEPUIS BREZE EN DIRECTION NORD- ILOT FAISANT PARTIE DU MARAIS D'ARVERT



VUE DEPUIS LA RD 14

Le paysage se compose :

- Une grande bande boisée en crête composée de chênes pédonculés, frênes, pins maritimes,...
- La RD 14 traverse ce massif boisé qui est la porte végétale de la commune

Portes urbaines

Perception depuis l'unité de la Presqu'île d'ARVERT : Portes urbaines



GIRATOIRE « CABANE OSTREICOLE » DE LA RD 14 ET ENTRÉE PRINCIPALE DE CHAILLEVETTE SUR LA RD 140- A DROITE AIRE DE COVOITURAGE



ENTRÉE SUD DE CHAILLEVETTE, RUE DU CHÂTEAU D'EAU, PRÉSENCE D'UNE HAIE BOCAGÈRE RELIÈVE



RUE DES BRANDES



RUE DU JARD

Le paysage se compose :

- Une entrée principale marquée par un giratoire, la forêt et le château d'eau
- 2 entrées secondaires sorties de la forêt visible depuis la RD 14
- Le paysage hésite entre ville et forêt, nature et jardin avec parfois des bordures en béton et des ouvrages hydrauliques et d'autres endroits sans rien. Un certain « flottement » dans la perception de la zone urbaine ...

L'axe urbain central

Perception depuis l'unité de la Presqu'île d'ARVERT : l'axe urbain central



QUARTIER AUTOUR DU CHÂTEAU D'EAU



SÉQUENCE PLUS RESSERRÉE DU TEMPLE



ZONE D'URBANISATION EN COURS



PLACE DE LA MAIRIE-SALLE DES FÊTES

- Paysage linéaire peu différencié avec un espace public minéral dédié à la circulation
- Urbanisation peu dense et peu structurante, dans les jardins souvent végétation horticole des années 70 (beaucoup de conifères, lauriers palmes, érables négundo...)
- Places/parking, paysage ouvert dominés par l'enrobé sauf au niveau du mail de platane qui est un véritable espace de convivialité

L'axe urbain central

Perception depuis l'unité de la Presqu'île d'ARVERT : l'axe urbain central



PLACE VERDUN



PRAIRIE HUMIDE AU LIEU-DIT LES FONTAINES



PLACE DE CHATRESSAC



MISE EN VALEUR VÉGÉTALE DES PIEDS DE MUR DANS LES RUELLES

- Place de Verdun, vaste espace minéral et peu accueillant malgré les quelques plantations trop petites
 - Le paysage urbain alterne avec un paysage plutôt rural avec une grande prairie humide
 - PLACE DE CHATRESSAC paysage d'une véritable place
 - CHATRESSAC : ambiance urbaine ancienne avec des petites venelles aux pieds de façades végétalisées
- On retrouve également cette ambiance également à CHAILLEVETTE

Franges urbaines

Les franges urbaines

Château d'eau
Quartier haut

Temple
Urbanisation récente

Les Fontaines

Chaillevette



CROQUIS D'ANALYSE DU PAYSAGE DEPUIS LA RUE DES MOUILLIERES À L'EST DE L'AXE CENTRAL

Urbanisation récente

Mairie

Gare

Urbanisation récente



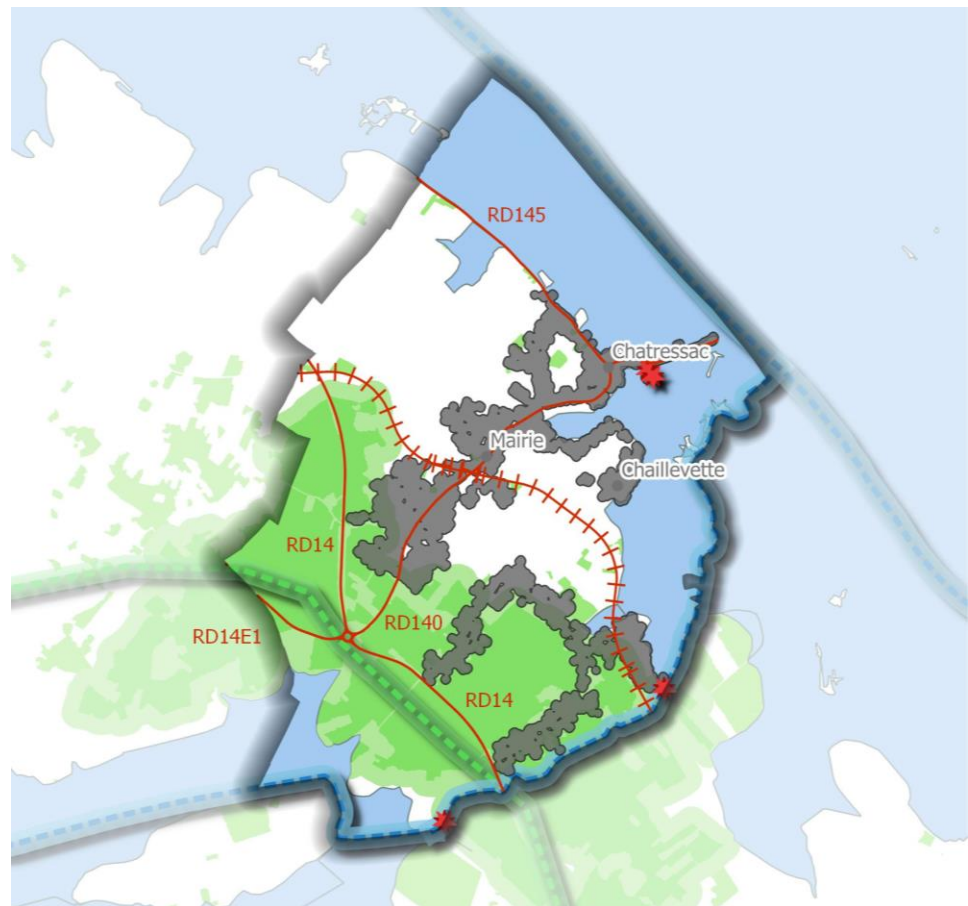
VUE PANORAMIQUE DEPUIS LA RUE BEAUREGARD À L'OUEST DE L'AXE CENTRAL

Les franges urbaines sont relativement préservées avec une présence végétale qui intègre globalement l'urbanisation dans le paysage. Cependant, les constructions récentes percent de plus en plus dans le paysage par manquant de création de haies de transition et parfois par la création de murs de clôtures qui accentuent l'impact visuel.

Trames vertes et bleues

■ SYNTHÈSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- > Une trame boisée qui traverse la commune
- > Une trame bleue intéressante : 2 réservoirs de biodiversité connectés
- > Des interactions menacées : rupture de la continuité écologique de la trame boisée (infrastructures routières, bâti) et de la trame bleue (obstacles à l'écoulement)



Patrimoine arboré remarquable



HAIES REMARQUABLES AU LIEU-DIT LES ROCHES



AIRE DE PIQUE-NIQUE ET HAIES BOCAGÈRES DE FRENES ET CHENES PRÈS DE MARVOUX



FRENE VUE DEPUIS LA RUE MARVOUX



HAIE BOCAGÈRE REMARQUABLE À L'ENTREE DE CHAILLEVETTE DEPUIS LA RUE DES MOUILLIERES



FIGUIER RUE DE LA SABLIERE



FRENE COMMUN À L'ENTRÉE DU CHEMIN DE LA PUISADE



'ILLEUL DANS UNE PROPRIÉTÉ, RUE DU MARAIS SALANTS À CHATRESSAC

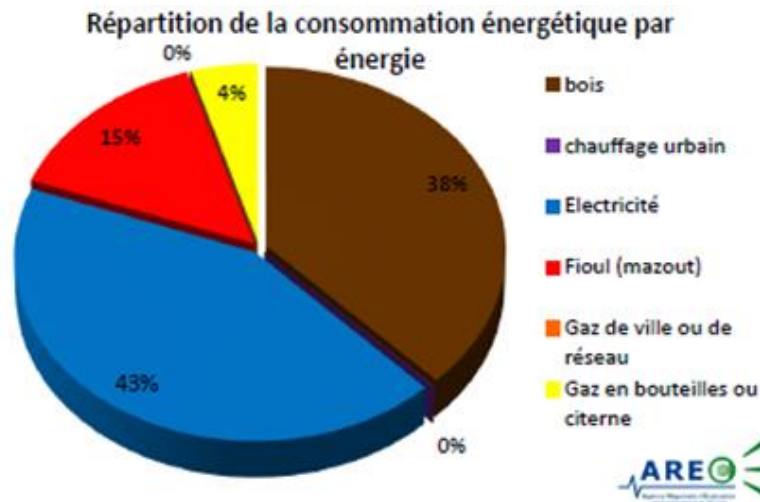
Niveau de production en énergie renouvelable

Objectifs du PCAET à l'horizon 2030 :

- Réduire de 40% les émissions de GES
- Réduire de 20% la consommation énergétique finale
- Réduire de 30% les consommations d'énergies fossiles
- Porter à 32% d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie

A l'échelle de la commune :

- Fort usage de la ressource électrique et bois
- Pas d'infrastructure de production en énergie renouvelable (à l'exception de quelques bâtiments privés équipés de panneaux photovoltaïques)

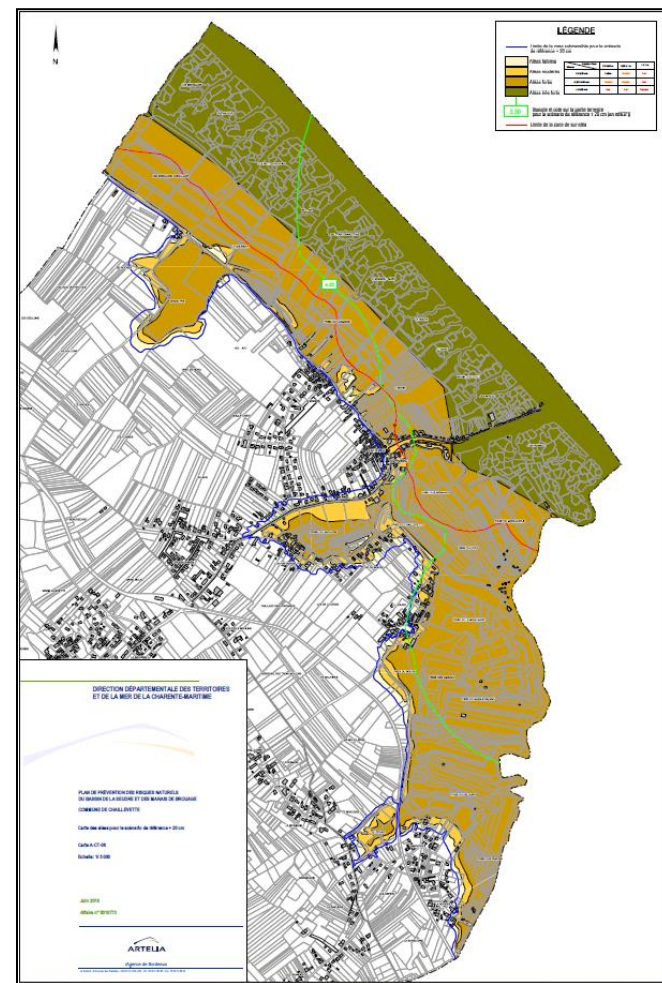


Risques naturels

- ❑ Risque sismique modéré (niveau 3)
- ❑ Risque tempête non négligeable
- ❑ Aléa retrait/gonflement des argiles moyen à fort
- ❑ Risque remontée de nappe concentré dans les marais
- ❑ Risque inondation par débordement de cours d'eau pouvant s'associer à une submersion marine → PPRn en cours d'élaboration



Ouvrages de protection prévus sur le territoire de la CARRA



Aléa court terme

Risques liés à l'activité humaine

Risque d'inondation pluviale

Gestion des eaux pluviales assurée par la CARA

Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales en cours

Quelques dysfonctionnements :

- Débordements des réseaux
- Insuffisance d'infiltration
- Connexions EU/EP

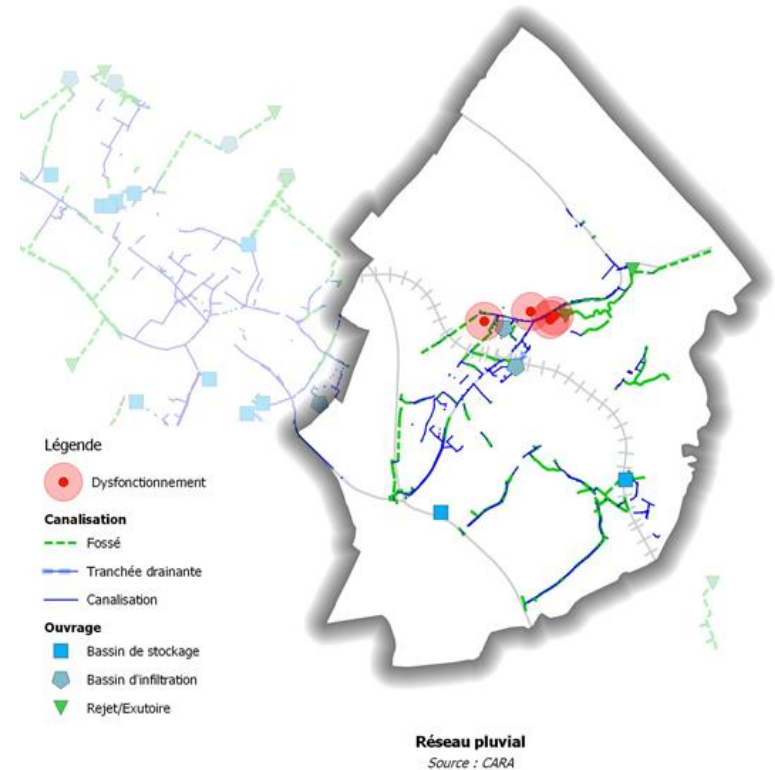
...

Programme de travaux à poursuivre

Pas d'ICPE soumise à autorisation

Risque lié au Transport de Matières Dangereuses sur RD 14, RD14E1 et RD140

2 sites potentiellement pollués : un dépôt de ferrailles et un ancien garage/station service



Le calendrier

- **Phase 1 diagnostic : 6 mois**

De juin à novembre 2021

- **Phase 2 PADD: 3 mois**

De décembre 2021 à février 2022

- **Phase 4 – Règlement/ Zonage/ OAP : 7 mois**

De mars 2022 à septembre 2022

- **Phase 6 – ARRÊT ET CONSULTATION DES SERVICES : 5 mois**

De octobre 2022 à février 2023

- **Phase 7 – ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPROBATION : 3 mois**

De mars 2023 à mai 2023