

## Un enjeu prioritaire pour le territoire

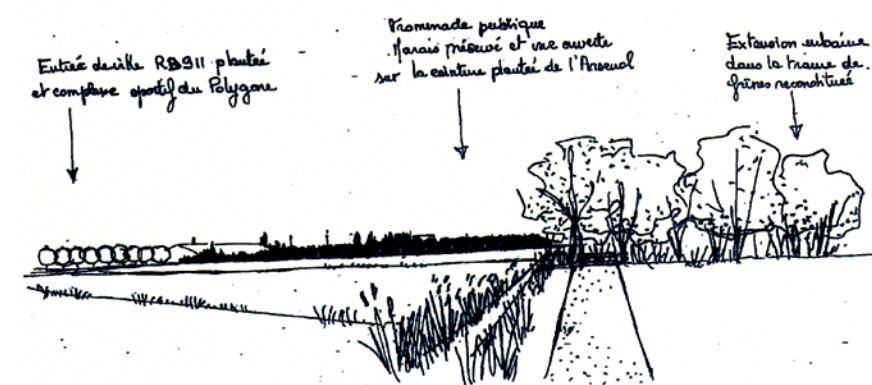
La demande croissante de logements sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais est aujourd'hui confrontée à un foncier qui se raréfie, à une sensibilité environnementale du territoire et à un contexte paysager particulier (communes en archipel), ainsi qu'à de nombreuses contraintes réglementaires limitant l'urbanisation, telles que la loi littoral et le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Par ailleurs, l'urbanisation pavillonnaire qui se développe massivement et de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, standardise les modes de vie et d'habiter, crée des ségrégations sociales et affecte profondément les qualités patrimoniales et environnementales qui fondent l'identité paysagère des bourgs ruraux.

Face à ce constat, la CAPR a mis en place une action de sensibilisation des élus à la maîtrise et à la qualité des extensions urbaines afin de garantir la qualité de vie des habitants actuels et futurs.



Vue aérienne de Rochefort - © Jacques Boucher



Plan paysage de la CAPR - © Ateliers paysages Graziella Barsacq - 2003.

## Une responsabilité politique

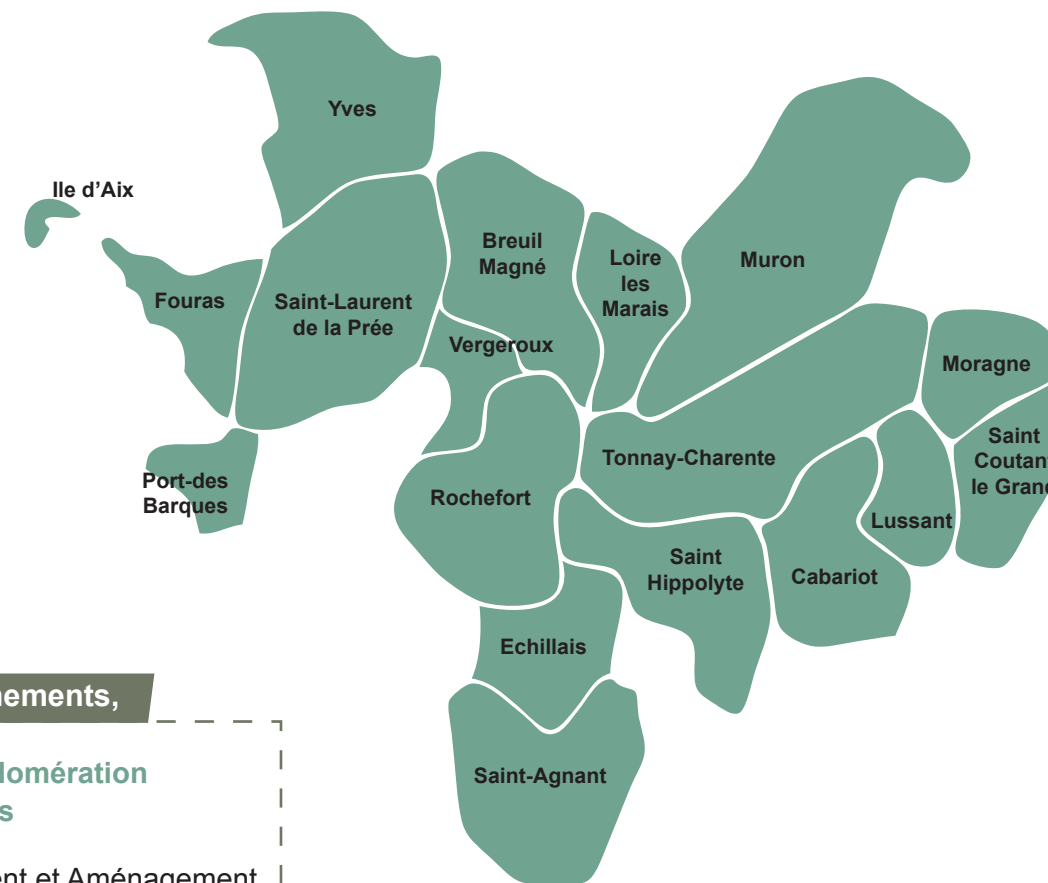
« Le droit de l'urbanisme est un ensemble de règles et d'institutions établies en France en vue d'obtenir un aménagement de l'espace conforme aux objectifs d'aménagement des collectivités publiques » (H. Jacquot, Droit de l'urbanisme, Dalloz - 1989).

L'urbanisme découle d'un choix politique. Une opération d'aménagement est la mise en œuvre d'un projet urbain.

La commune, compétente en urbanisme, organise et aménage des espaces urbains dont la finalité est d'assurer le bien-être de l'Homme et d'améliorer les rapports sociaux, tout en préservant l'environnement.

Les besoins à satisfaire en matière d'aménagement urbain dépassent largement ceux des futurs acquéreurs et la réponse à apporter ne peut être laissée aux seules mains des aménageurs.

Responsables de la qualité et de la maîtrise des extensions urbaines sur leur commune, les élus doivent s'impliquer dans le respect de ces objectifs qualitatifs et inscrire les opérations d'aménagement urbain (publiques ou privées) dans une perspective de développement durable.



Pour tous renseignements,

Communauté d'agglomération  
du Pays rochefortais

Service Environnement et Aménagement  
du territoire  
3 avenue Maurice Chupin,  
Parc des Fourriers  
BP 50224 - 17304 Rochefort Cedex  
Tel. 05 46 82 89 05 / Fax. 05 46 99 76 30

# Charte des extensions urbaines

Communauté d'agglomération du Pays rochefortais



www.paysrochefortais.fr

Réalisation : CAPR (2009) / Vues aériennes de Port-des-Barques, Muron, Cabariot, Fouras - © 4 vents, Jacques Boucher.



**Pays  
Rochefortais**  
Communauté d'agglomération

**A**fin de garantir la qualité des opérations d'aménagement urbain de manière cohérente sur le territoire et dans le respect du particularisme de chaque commune, la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais a élaboré une Charte sur les extensions urbaines.

Cadre de référence méthodologique, cette Charte définit une ligne directrice pour guider les choix des élus municipaux et optimiser la qualité des opérations d'extensions urbaines.

Conscientes des enjeux qui pèsent sur les extensions urbaines et de la nécessité de mettre en place un suivi qualitatif des projets, dès la phase de planification (élaboration/révision des Plans Locaux d'Urbanisme) et jusqu'à la phase opérationnelle, les communes s'engagent à respecter les trois principes suivants :



Vue aérienne de Moragne - © Jacques Boucher



© CAUE 17



Vue aérienne de Yves - © Jacques Boucher

## Engagement n°1

### Approfondir la réflexion sur les extensions urbaines dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme

- **Etudier les possibilités de renouvellement urbain, de densification des bourgs** avant d'envisager l'urbanisation sous forme d'extension urbaine.
- **Identifier les besoins et les capacités d'accueil des bourgs** afin de programmer une extension mesurée.
- **Etablir un diagnostic sur les équipements et services existants et futurs en lien avec le profil de population à accueillir.**
- **Garantir une maîtrise foncière par un zonage adapté** afin de préserver les possibilités d'un développement urbain futur et harmonieux.
- **Apprécier les enjeux paysagers, environnementaux, urbains et architecturaux liés à la définition des zones urbaines et proposer des principes d'aménagement en adéquation avec la situation communale** (règlement et orientations d'aménagement des PLU).



© CAUE 17

## Engagement n°2

### S'entourer de professionnels qualifiés pour concevoir les opérations d'extensions urbaines

- **Associer les structures intercommunales locales pour une définition des opérations d'aménagement cohérente** avec les réflexions menées en matière de planification à l'échelle de la commune (PLU, Plan de Référence...), de la Communauté d'agglomération (PLH, PDU, Plan Paysage, Plan Vélo...), et du Pays rochefortais (SCOT).
- **Mobiliser les partenaires extérieurs de l'urbanisme (CAUE, DDE, ABF) le plus en amont possible dans la conception du projet** afin de faciliter la concertation entre la commune et l'aménageur foncier, puis entre la commune et les futurs habitants.
- **Confier la conception de l'opération à des professionnels compétents, capables d'analyser et de prendre en compte la totalité des enjeux de la zone à aménager.**
  - L'appel à une équipe pluridisciplinaire pour l'élaboration et la conduite du projet constitue un gage de réussite.
  - Les ateliers communaux proposés par la CAPR permettent de cibler le profil d'équipe nécessaire et la sensibilité souhaitée en adéquation avec le site à urbaniser : architecte, urbaniste, paysagiste, sociologue, environnementaliste, géomètre, bureau d'études VRD...
  - La compétence « paysage » est vivement conseillée au sein de l'équipe de conception compte tenu de la sensibilité environnementale et des caractéristiques paysagères propres au Pays rochefortais

- **Compléter, si besoin est, le dispositif réglementaire de PLU par un règlement adapté au projet urbain défini.**

## Engagement n°3

### Favoriser la qualité des projets de construction des particuliers

- **Présenter aux constructeurs les documents réglementaires** (orientations d'aménagement, règlement écrit du PLU, règlement du lotissement) **et diffuser les supports pédagogiques existants** afin d'optimiser la qualité des constructions prévues : Guide architectural et paysager (CAPR/CAUE), Une maison pour mieux vivre (ADEME)...
- **Inciter les particuliers à concevoir l'aménagement de leur espace en lien avec leur environnement.**
  - Favoriser des modes de construction pour des habitations respectueuses de l'environnement et agréables à vivre : optimisation de l'implantation du bâti sur la parcelle, choix de matériaux performants, recours aux énergies renouvelables....
  - Mettre en relation les constructeurs avec les services compétents pour délivrer des conseils et proposer des solutions environnementales et économes en énergies, qui soient adaptées au site et aux aspirations personnelles des particuliers.
- **Etudier l'opportunité d'organiser une assistance architecturale aux particuliers dans l'élaboration de leur projet** (avant demande d'autorisation d'urbanisme) afin de favoriser la qualité des projets individuels et la cohérence des projets entre eux. Cette assistance peut être ajoutée à la mission du maître d'œuvre retenu pour l'aménagement du nouveau quartier.

