Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Aytré

Direction générale
des services techniques

Service Études Urbaines

Plan local d'urbanisme

Pièce N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR QUARTIERS ET PAR SECTEURS

Modification simplifiée

Approuvée le 09 juillet 2015

Hôtel de la Communauté d'Agglomération

6, rue Saint-Michel
CS 41287
17086 LA ROCHELLE
CEDEX 2

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

COMMUNE D' AYTRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée approuvée le 09 juillet 2015

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RELATIVES À DES QUARTIERS OU À DES SECTEURS

Préambule

L'article L123-1 du code de l'urbanisme dit, en son troisième alinéa, que les PLU « peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur ou simplement de grands principes d'aménagement.

Bien que générales, ces orientations doivent permettre d'anticiper et de planifier l'aménagement des zones à urbaniser de la commune, AUH, AUX et AU1 sans créer de délaissés, dents creuses ou impasses et en optimisant l'espace. Elles doivent également gérer l'insertion paysagère de ces opérations d'aménagement d'ensemble et préserver la trame verte communale et intercommunale.

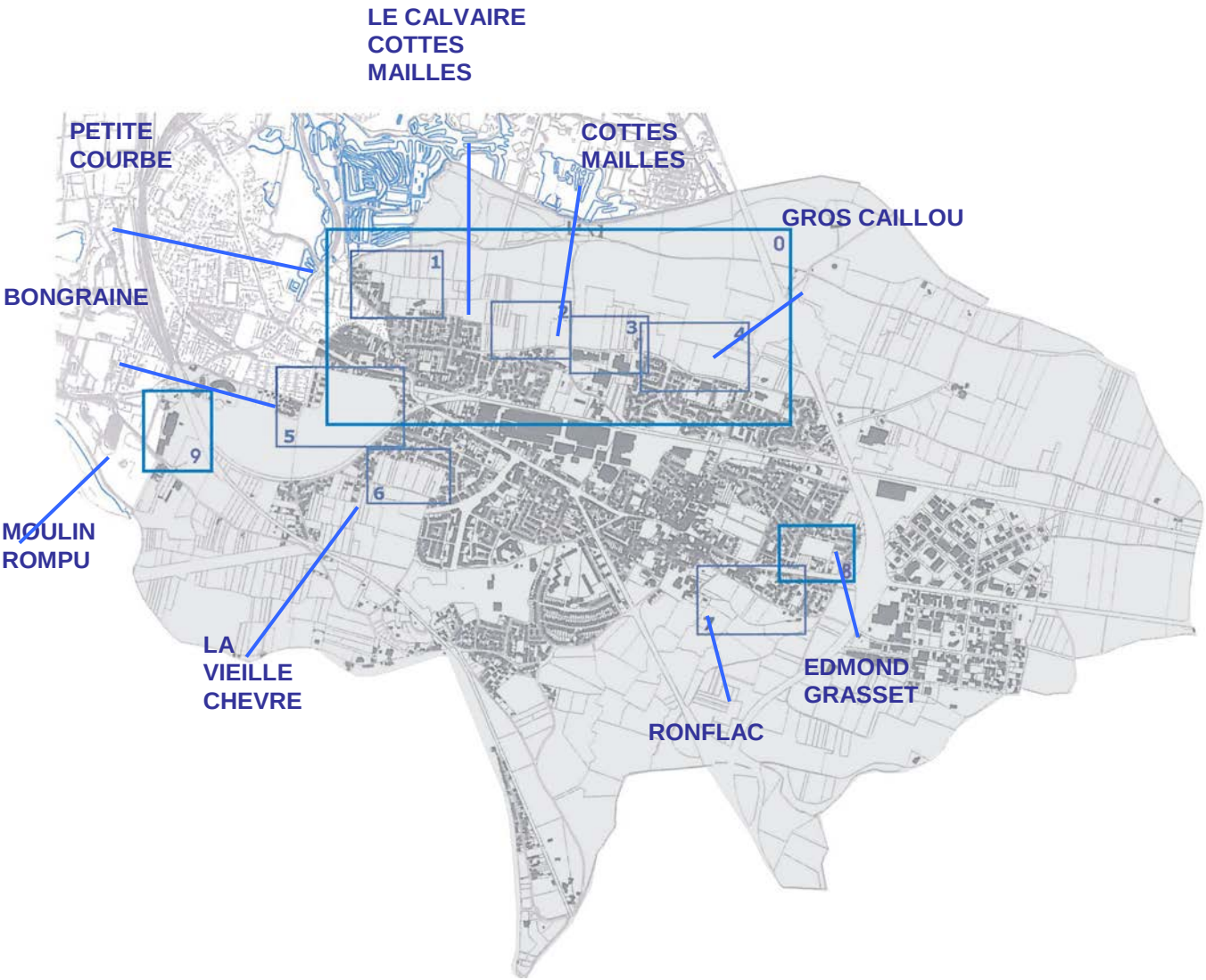
Les orientations d'aménagement traduisent les intentions communales (aménagement) et communautaires (programmation) et précisent par voie graphique les **principes** d'aménagement retenus pour l'ensemble des sites à urbaniser.

Les opérations d'aménagement ou de construction décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit, et non au pied de la lettre.

PHASAGE DANS LE TEMPS DES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION DOMINANTE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT

1 – Court terme	Condition d'urbanisation définie par le règlement et les orientations d'aménagement par quartier et par secteur : zones AU
2 – Moyen terme	Condition d'urbanisation à définir dans le cadre d'une procédure ultérieure : zones AU1. **L'ouverture des futures zones urbaines sera différée en cas de dépassement des rythmes d'évolution démographique retenus par le projet de SCoT de l'agglomération rochelaise.** Dans le cadre d'une zone AU1 au contact d'une zone AU : L'aménagement de la zone peut commencer à condition que la zone AU qui est a son contact soit aménagée à 60 %.
3 – Long terme	Condition d'urbanisation à définir dans le cadre d'une procédure ultérieure et après que les zones AU1 aient été urbanisées : zones AU2 **L'ouverture des futures zones urbaines sera différée en cas de dépassement des rythmes d'évolution démographique retenus par le projet de SCoT de l'agglomération rochelaise, soit au delà d'un terme de 10 ans après approbation du PLU.** Dans le cadre d'une zone AU2 au contact d'une zone AU1 : L'aménagement de la zone peut commencer à condition que la zone AU1 qui est à son contact soit aménagée à 60 %.

Localisation des orientations d'aménagement par quartier et par secteur



PREAMBULE / ORIENTATIONS STRUCTURANTES / ABORDS DU FUTUR BOULEVARD DES COTTES MAILLES

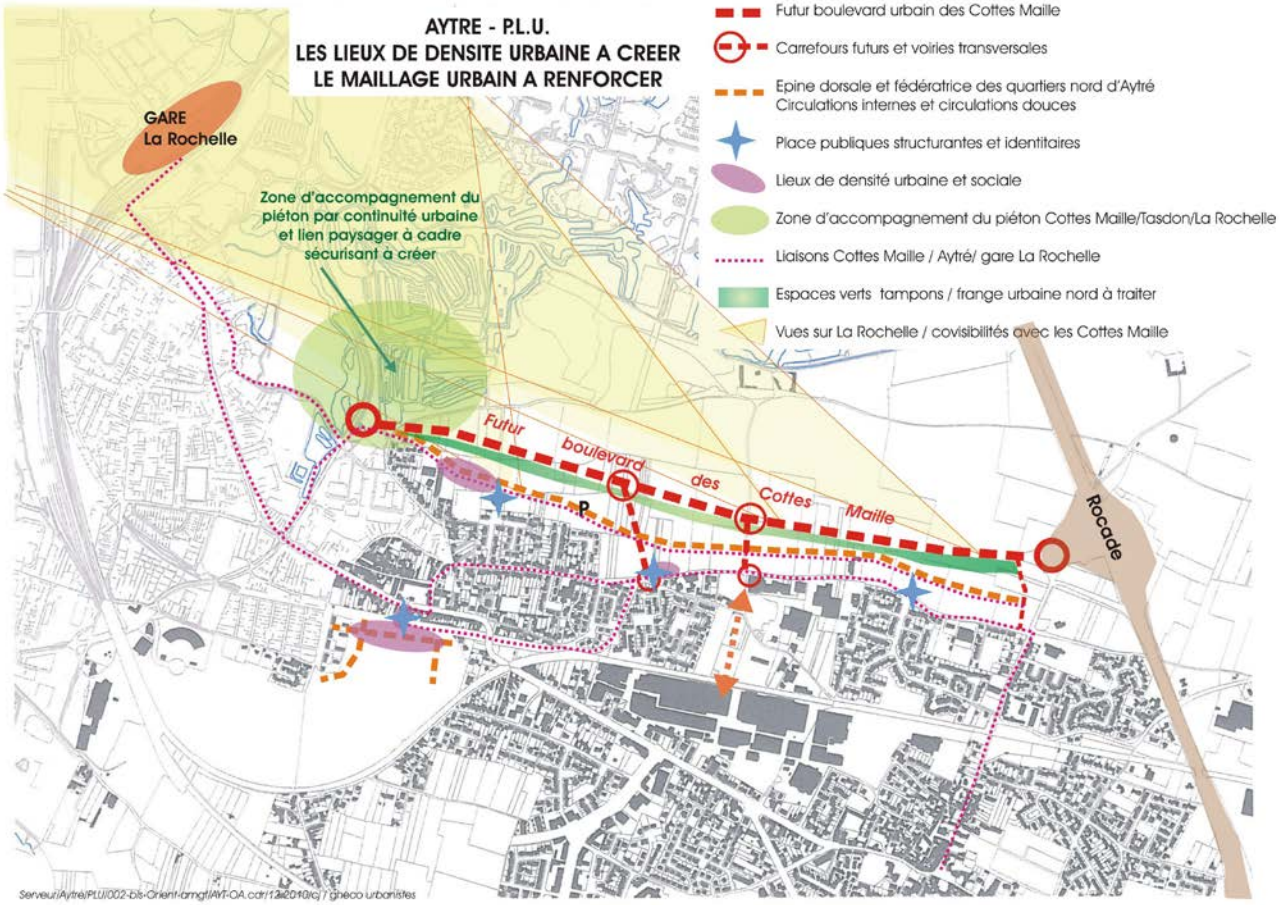
Vocation de la zone

Habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension) entre la rue des Cottes Mailles et le futur boulevard urbain des Cottes Mailles

Objectifs d'aménagement

Accueillir un développement mixte à dominante résidentielle
Conforter les équipements structurants
Créer des pôles de vie et les connecter au centre ville, pôles d'attraction de l'agglomération et au tissu commercial existant
Accompagner l'insertion du futur boulevard.

Un ensemble complexe entre La Rochelle et Aytré, dont l'épicentre est la gare SNCF



Grands principes de l'orientation d'aménagement

Une voie structurante, épine dorsale du futur quartier, qui s'articule entre la rue des Cottes Maille et le futur boulevard urbain

Ce vaste quartier qui « couronne » et encadre la partie déjà agglomérée d'Aytré au nord nécessite une voie de desserte qui marque l'entrée nord-ouest d'Aytré, se raccorde au boulevard urbain projeté et qui structure le futur quartier.
Le futur boulevard urbain des Cottes Maille sera une voie qui portera une circulation relativement importante, il ne présentera pas l'échelle adaptée à des circulations douces agréables et conviviales (essentiellement liaisons domicile-travail, fonctionnelles).

Ce principe « d'épine dorsale » et de maillage viaire (voiture, vélo, piéton…) est nécessaire pour desservir les îlots futurs : la zone d'extension (zone à urbaniser) comprise entre la rue des Cottes Maille et le boulevard urbain projeté a une épaisseur importante, susceptible de recevoir plusieurs épaisseurs ou « rangs » de constructions), ce qui nécessite l'affichage d'un axe de desserte « supplémentaire » en parallèle à la rue des Cottes Maille et au futur boulevard urbain.

Cet axe structurant à créer (sous la forme d'une voie de desserte, ou de liaison douce, selon les séquences, la configuration des terrains et la vocation des zones d'extension) garantira le principe de maillage urbain indispensable à la vie locale : il s'agit d'éviter la juxtaposition d'opération en « raquettes », en impasse, qui empêchent les liaisons inter-quartiers, conduisent à une compartimentation des quartiers et accentuent l'effet « cité dortoir » (des quartiers où les résidants ne font qu'entrer et sortir, sans connexion avec les quartiers alentours).

Il importe aussi d'éviter la multiplication d'accès depuis la rue des Cottes Mailles, pour :
- Ne pas répéter le système de voiries en impasses déjà très marqué sur la commune et en particulier dans les quartiers d'habitat individuel
- Réduire au maximum les problèmes de sécurité en évitant la multiplication d'entrées-sorties individuelles
- Créer des « animations », des espaces de respiration et/ou structurants autour de places publiques, places-carrefours, plantées et/ou structurées par un bâti plus dense, accompagné de commerces et services en rez-de-chaussée

Un des objectifs sur ce secteur est de prévoir la meilleure cohérence entre les futures opérations successives, une utilisation rationnelle des terrains encore disponibles, pour éviter de gaspiller le foncier et de créer des « enclaves » en arrière des voies existantes ou à créer.

Des accès lisibles, un réseau de places publiques « identitaires », qui marquent les carrefours et accès au nouveau quartier

Les entrées Nord-Ouest (depuis l'avenue Jean Moulin) et Nord-Est (depuis la rocade) du tour en se « démarquant » du caractère « routier » de cet axe « de transit » :
- Lisibilité
- Traitement paysager :
- mail urbain planté le long de la rue des Cottes Maille au sud
- espace tampon / espace vert de qualité le long du futur boulevard urbain des Cottes Mailles
- maintien et utilisation des points de vue vers La Rochelle (covisibilité)
- Effet de place publique ou de carrefour d'entrée dans un quartier propre, identitaire.

Objectifs par séquence :

Zone AU1 n°1 « La Petite Courbe »:
- Entrée ouest à marquer (La Rochelle/Aytré)
- Au niveau de la salle Georges Brassens : requalification et mise en scène de l'espace, renforcement de l'équipement (le rendre lisible et convivial avec esplanade,…), prévoir d'autres équipements structurants…

Zones AUL n°2 et AU1 n°3 : entre l'espace G. Brassens et la ZAC du « Gros Caillou » :
- organiser un réseau de places publiques « repères », conviviales, identitaires, qualitatives (traitement à différencier des espaces « routiers » type parkings relais le long du boulevard urbain…)
- prévoir des axes / liaisons nord-sud vers les voies existantes dans les quartiers bâtis au sud, en prévoyant l'espace nécessaire à la création de « places-carrefours » lisibles
- engager des réflexions et prévoir des emprises pour permettre à terme des connections au-delà de la voie ferrée (traversée(s)), en prenant en compte les besoins et contraintes techniques du réseau ferré et des activités industrielles existantes, en particulier Alstom
- intégrer l'aménagement du Centre de Formation des Apprentis (CFA)

Zone AU n°4 du Gros Caillou :
- Entrée à marquer avec place publique structurante
- Transversales nord sud de promenade, lien vers le nord

Un cadre de vie agréable à créer, basé sur la proximité du centre de La Rochelle et de pôles de vie aytrésiens (équipements, services et commerces), articulé sur des liaisons douces à organiser (dans l'urbain et dans les espaces naturels)…
- offrir aux futurs habitants de ce quartier des alternatives en terme de déplacements et de prévoir des cheminements piétons et cyclables :
  - vers le sud : Aytré, équipements, bourg… : importance des traversées de la voie ferrée,
  - vers l'ouest et La Rochelle, en particulier vers la gare et le centre ville : par le quartier de Tasdon / liaisons et connections avec le cœur de la Communauté d'Agglomération et en particulier avec La Rochelle, y compris au sein des espaces naturels sensible (marais de Tasdon), coupure verte qui doit servir de support à des cheminements, liaisons douces…
- profiter des distances « urbaines » praticables à pieds et à vélos, dans un cadre convivial, pour mettre en place et multiplier les liaisons douces dans l'urbain et pas exclusivement en frange urbaine, le long d'un axe « routier » en bordure de zones agricoles (le futur boulevard urbain).
- et sur les principes du développement durable et de la haute qualité environnementale (H.Q.E.)

Un espace vert vaste et ouvert, des liens avec la vallée de la Moulinette et les perspectives sur La Rochelle
- Affirmer la visibilité sur la vallée de la Moulinette, préserver une « transparence » pour les vues à partir du boulevard urbain
- Favoriser les hauteurs du bâti tout en respectant les transitions avec les quartiers résidentiels existants au sud
- Maintenir des points de vue vers La Rochelle (covisibilités)
- Réfléchir à un gabarit d'ensemble, vu depuis La Rochelle

Proposition de phasage technique :

Pour faciliter l'aménagement du réseau eaux usées : il est recommandé d'aménager la zone AU n°1 vers la zone AU n°2 et ce dans le sens Nord Ouest vers le Sud Est et ce à l'intérieur de chaque zone.

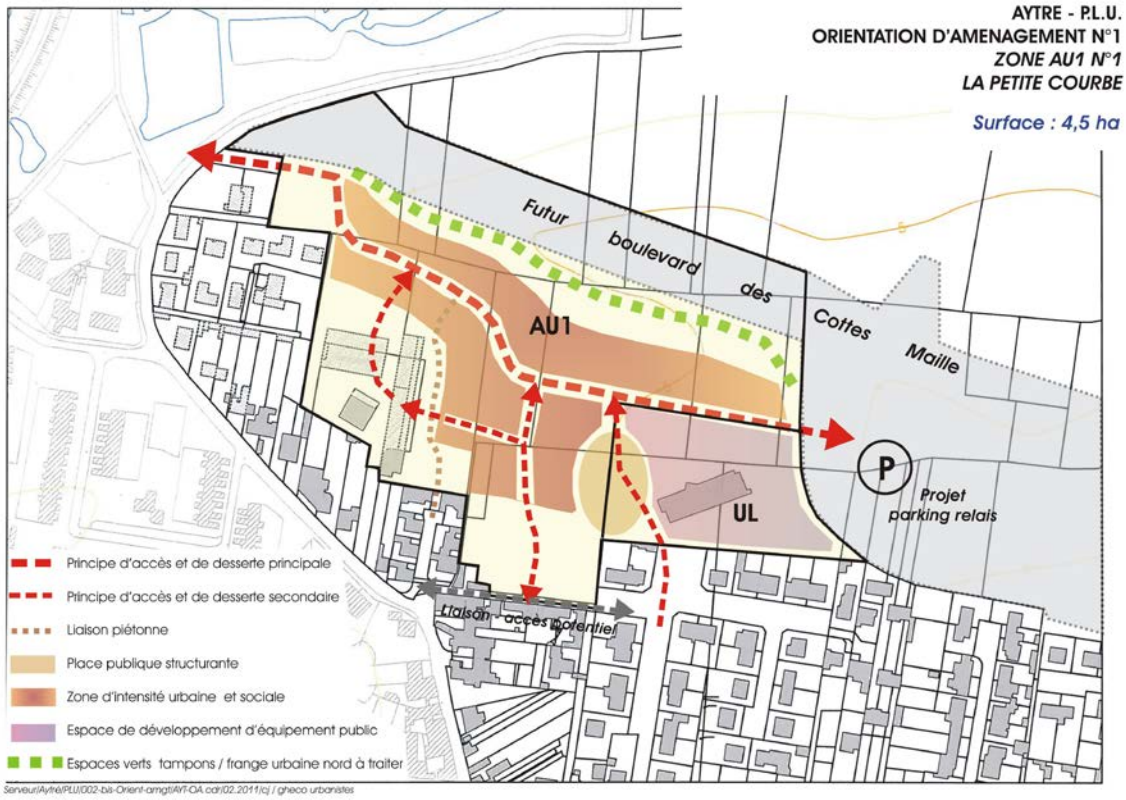
Orientation d'aménagement n°1 : Zone AU1 séquence ouest : la petite Courbe, les Cottes Mailles du bd J Moulin à la salle G Brassens

Vocation de la zone

Mixité avec dominante habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension) entre la rue des Cottes Mailles et le futur boulevard urbain des Cottes Mailles.

Objectifs d'aménagement

- Projet de développement urbain (croissance par extension), d'habitat mixte
- Confortement et requalification de l'espace Georges Brassens, voire privilégier l'implantation de nouveaux équipements à proximité de la salle : pôle de vie structurant du quartier
- Traitement de la frange urbaine « nord » avec une connexion de la Maison Georges Brassens au nouveau quartier ; une place structurante avec un effet d'esplanade est destinée à renforcer le caractère « identitaire » et convivial du lieu, au cœur d'une urbanisation décentrée vers le nord
- connexions d'accès avec voies douces aux îlots riverains.



Grands principes de l'orientation d'aménagement

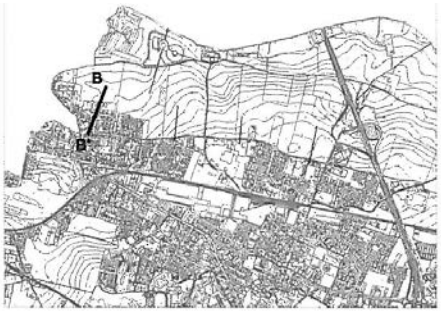
Des accès lisibles, des accès au nouveau quartier marqués, un réseau de liaisons douces adaptés aux besoins des futurs habitants et utilisateurs de l'espace G. Brassens :

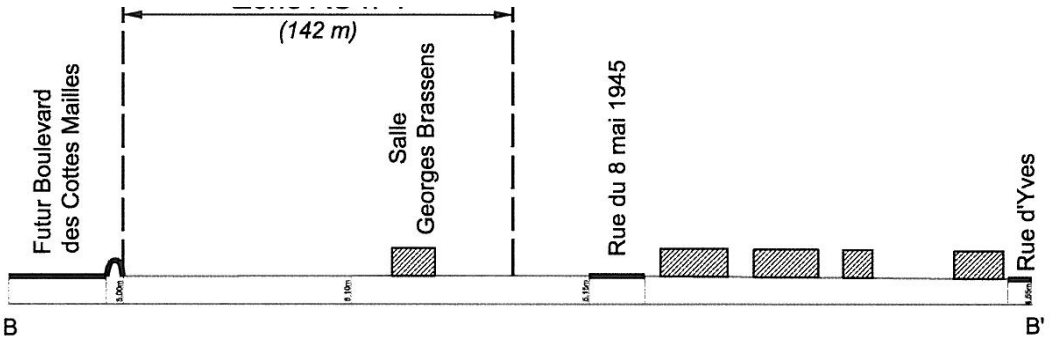
- Entrée ouest à marquer (La Rochelle/Aytré) et à qualifier : « image » du carrefour d'entrée de ville et d'agglomération qui doit marquer l'entrée et prendre en compte la sensibilité des lieux (marais…), mais aussi passage sécurisé pour une liaison douce plus directe entre le pôle gare et le nord d'Aytré.
- Au niveau de la salle Georges Brassens :
  - requalification et mise en scène de l'espace, renforcement de l'équipement (le rendre lisible et convivial avec esplanade,…)
  - prévoir des possibilités d'extension de la salle Georges Brassens ou d'apport de nouveaux équipements
  - inscrire un principe de place publique structurante

Il s'agit d'offrir aux futurs habitants et utilisateurs de ce quartier des circuits de déplacements alternatifs et prévoir des cheminements piétons et cyclables sécurisés et lisibles vers La Rochelle, la gare, les marais, …

Un espace vert vaste et ouvert, des liens avec la vallée de la Moulinette et les perspectives sur La Rochelle :

- Affirmer la visibilité sur la vallée de la Moulinette, préserver une « transparence » pour les vues à partir du boulevard urbain,
- Favoriser les hauteurs du bâti tout en respectant les transitions avec les quartiers résidentiels existants au sud,
- Maintenir des points de vue vers La Rochelle (covisibilités).





Programmation – densité :

Densité : entre 40 et 50 logements à l'hectare.
Les logements sociaux sont à positionner au plus près des axes de transport en commun.

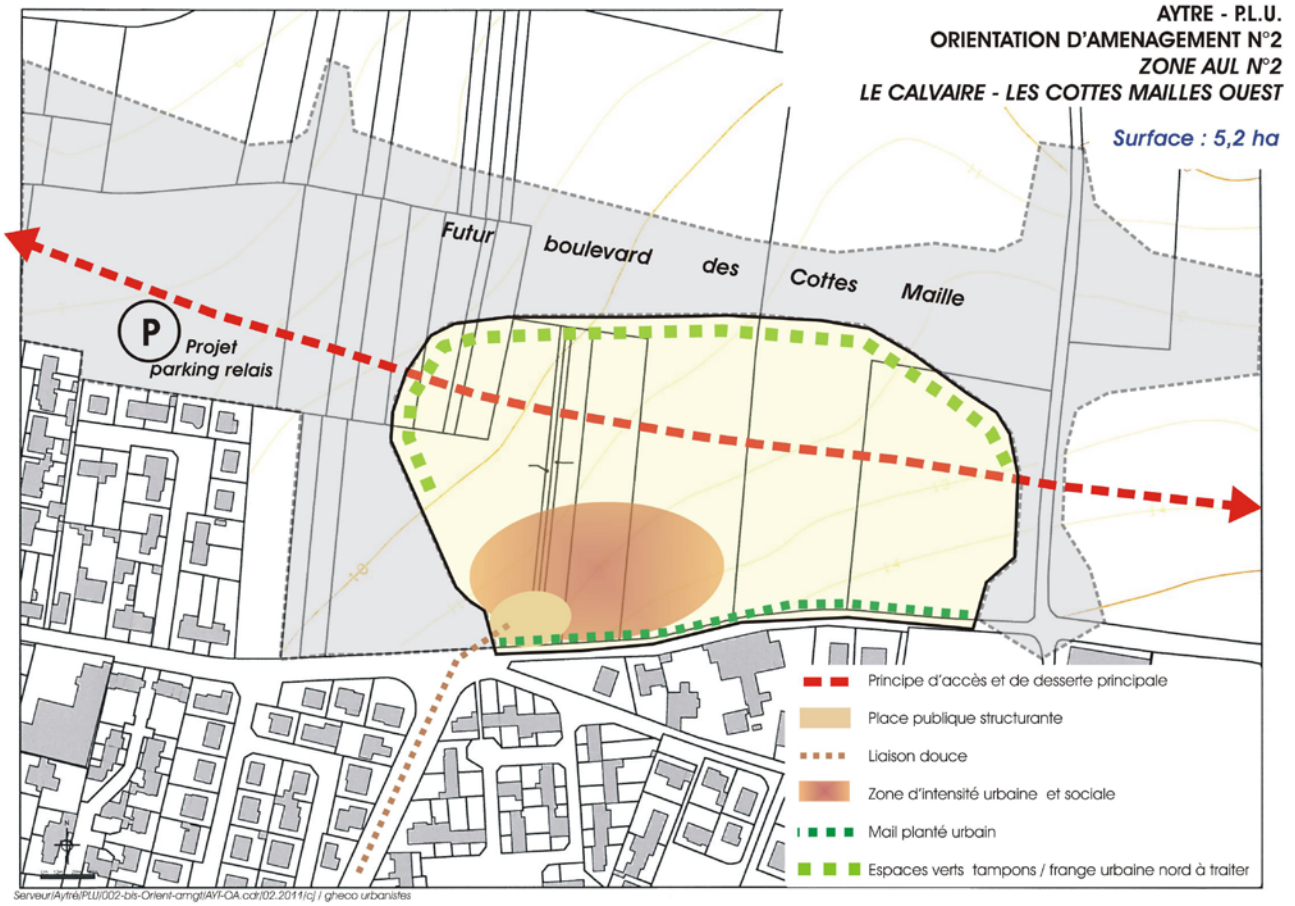
Orientation d'aménagement n°2 : zone AUL n°2 le calvaire du square du 11 novembre jusqu'à la zone d'activités des Cottes Mailles

Vocation de la zone

Accueil du Centre de Formation des Apprentis (CFA) : (croissance par extension) entre la rue des Cottes Mailles et le futur boulevard urbain des Cottes Mailles.

Objectifs d'aménagement

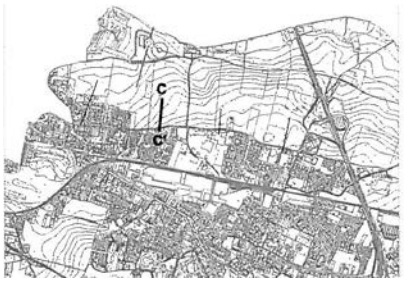
Projet de développement urbain (croissance par extension), d'équipement d'intérêt collectif : CFA avec terrains de sports (privilégier les aires de sports côté nord, pour créer une séquence « verte »)
Constitution d'une véritable entrée de ville en particulier sur l'axe nord-sud, branchement au futur boulevard urbain
Traitement de la frange urbaine « nord » et le long de la voie nord-sud

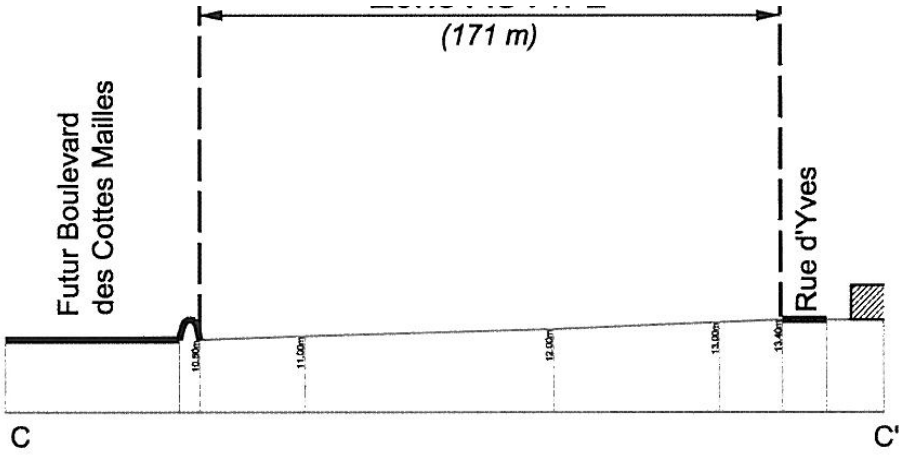


Grands principes de l'orientation d'aménagement

Des accès lisibles, des accès au nouveau quartier marqués, un réseau de liaisons douces adapté aux besoins des futurs usagers du CFA :
Il s'agit d'offrir aux utilisateurs de ce pôle d'équipement des circuits de déplacements alternatifs et prévoir des cheminements piétons et cyclables sécurisés et lisibles vers La Rochelle, la gare, les marais, …

Un espace vert vaste et ouvert, des liens avec la vallée de la Moulinette et les perspectives sur La Rochelle
Affirmer la visibilité sur la vallée de la Moulinette, préserver une « transparence » pour les vues à partir du boulevard urbain
Favoriser les hauteurs du bâti tout en respectant les transitions avec les quartiers résidentiels existants au sud et la vue depuis La Rochelle
Maintenir des points de vue vers La Rochelle (covisibilités)
Porter une grande attention à l'intégration des surfaces de stationnement.





Programmation – densité :

Néant.

Orientation d'aménagement n°3 : zone AU1 n°3

Les Cottes Mailles au niveau de la zone d'activité

Vocation de la zone

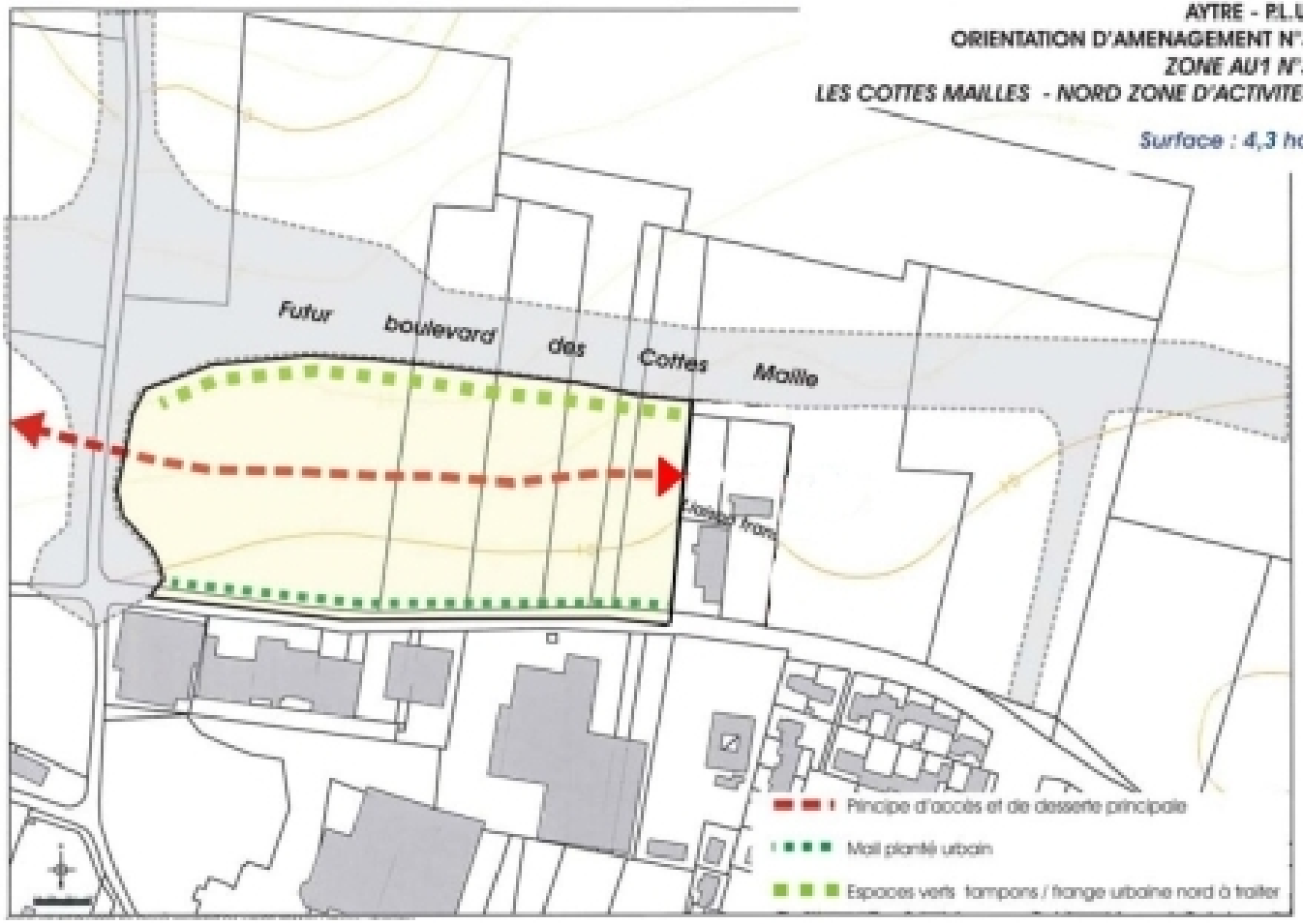
Mixité avec dominante habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension) entre la rue des Cottes Mailles et le futur boulevard urbain des Cottes Mailles :

- Habitat
- Commerces et tertiaire au niveau d'un carrefour central (pôle structurant).

Objectifs d'aménagement

Projet de développement urbain (croissance par extension), d'habitat mixte
Traitement de la frange urbaine « nord » :

- traitement du velum en bordure du boulevard urbain
- traitement du velum et des formes urbaines de part et d'autre de l'accès rue des Cottes Mailles/boulevard urbain.



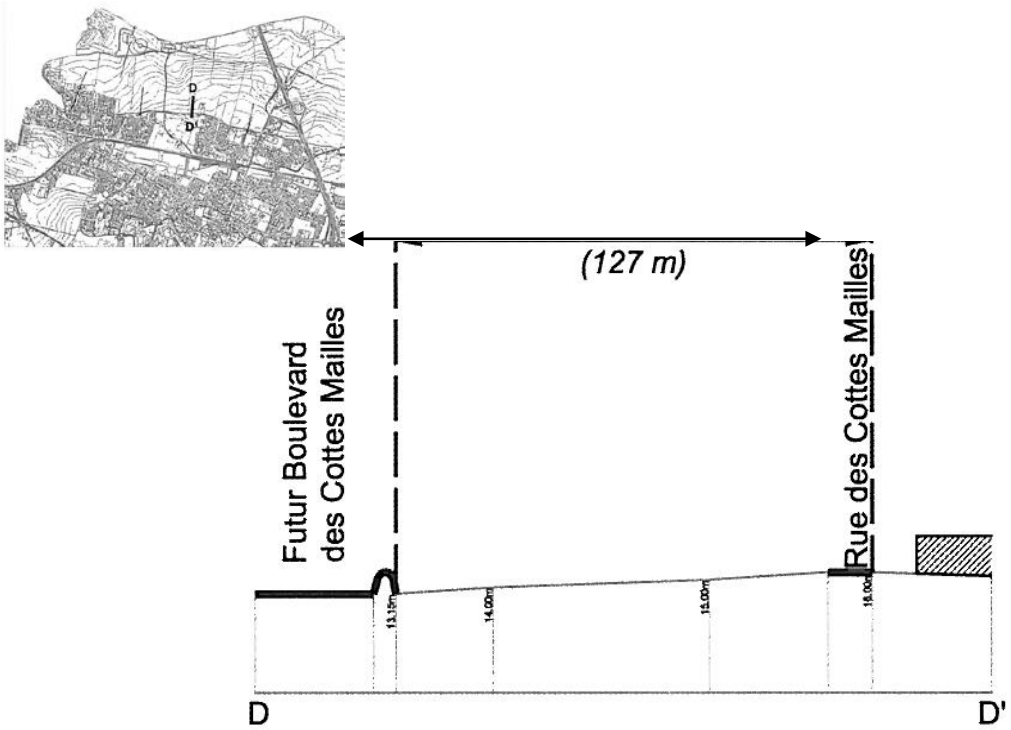
Grands principes de l'orientation d'aménagement

Un branchement routier avec le futur boulevard urbain
A l'ouest la séquence est bordée par une voie routière de « branchement » avec le futur boulevard urbain : il s'agit de garantir la qualité de cet axe ainsi que la création d'un carrefour structurant, d'une place publique qui « marque le futur quartier résidentiel et l'emprise de la zone d'activités actuelle.

Une zone mixte d'habitat, de services et commerces et d'équipements structurants
- habitat
- commerces et tertiaire au niveau d'un carrefour central (pôle structurant).

Des accès lisibles, des accès au nouveau quartier marqués, un réseau de liaisons douces adapté aux besoins des futurs habitants :
Il s'agit d'offrir aux futurs habitants et utilisateurs de ce quartier des circuits de déplacements alternatifs et prévoir des cheminements piétons et cyclables sécurisés et lisibles vers la Rochelle, la gare, les marais, …

Un espace vert vaste et ouvert, des liens avec la vallée de la Moulinette et les perspectives sur La Rochelle
Affirmer la visibilité sur la vallée de la Moulinette, préserver une « transparence » pour les vues à partir du boulevard urbain
Favoriser les hauteurs du bâti tout en respectant les transitions avec les quartiers résidentiels existants au sud et les co visibilités vers et depuis la rochelle
privilégier les espaces verts et aires de sport, de jeux d'équipements au nord
Maintenir des points de vue vers La Rochelle (co visibilités)



Programmation – densité :
Densité : entre 40 et 50 logements à l'hectare.
Les logements sociaux sont à positionner au plus près des axes de transport en commun.

Proposition de phasage technique :
Phasage : proposition de phasage de réalisation des travaux du nord-ouest vers le sud-est.

Orientation d'aménagement n°4 : zone AU n°4

La future ZAC du Gros Caillou ou Fief des Cottes Mailles

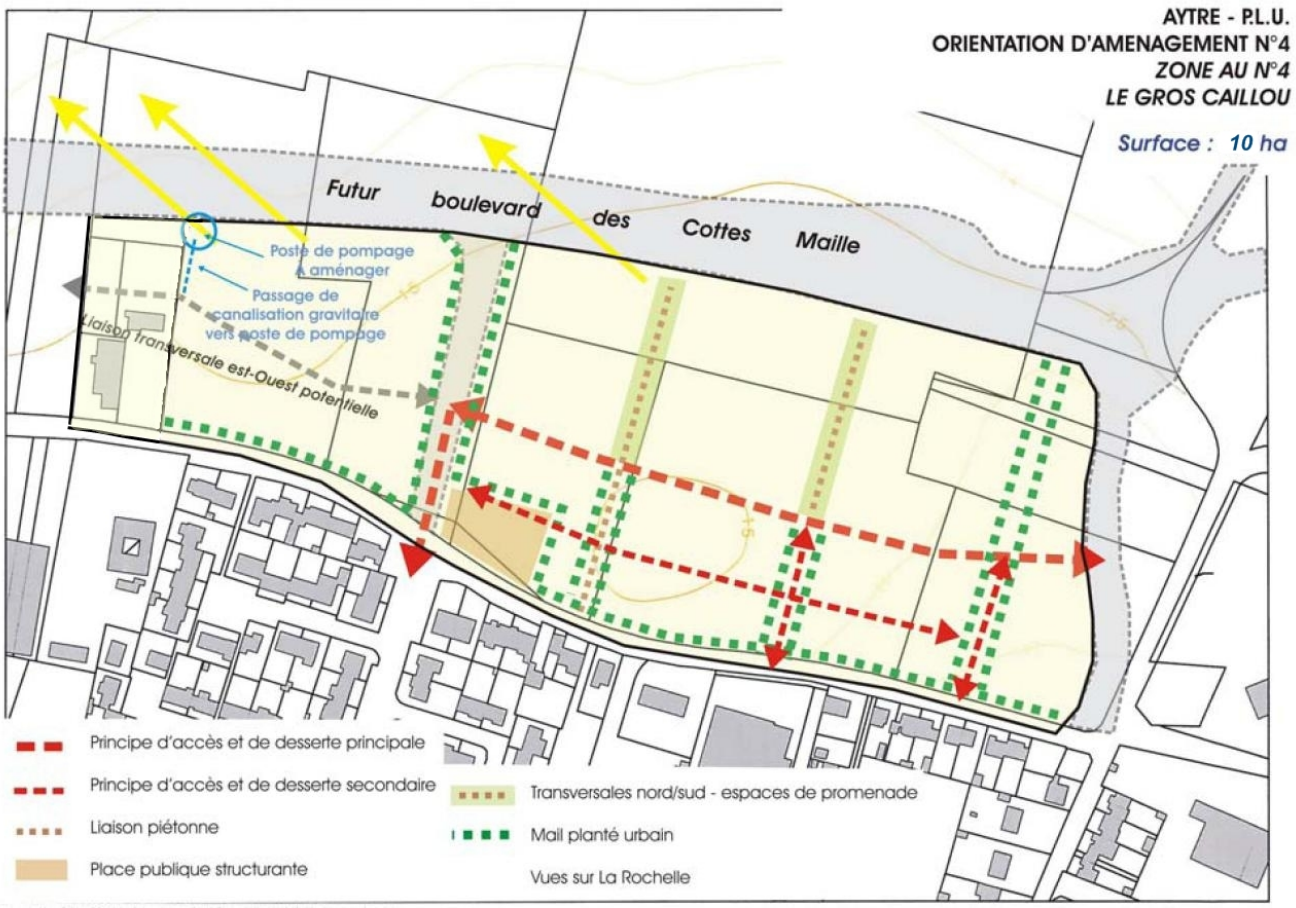
Vocation de la zone

Habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension) entre la rue des Cottes Mailles et le futur boulevard urbain des Cottes Maille.

Objectifs d'aménagement

Projet de développement urbain (croissance par extension), d'habitat mixte
Traitement de la frange urbaine « nord » :

- traitement du velum en bordure du boulevard urbain.
- traitement du velum et des formes urbaines de part et d'autre de l'accès rue des Cottes Mailles/boulevard urbain.



Grands principes de l'orientation d'aménagement

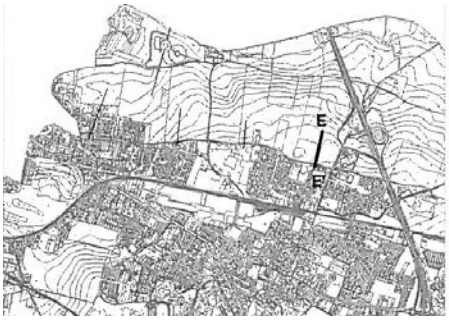
Créer un quartier structuré, mixte, marquant l'entrée de ville et d'agglomération, comportant :

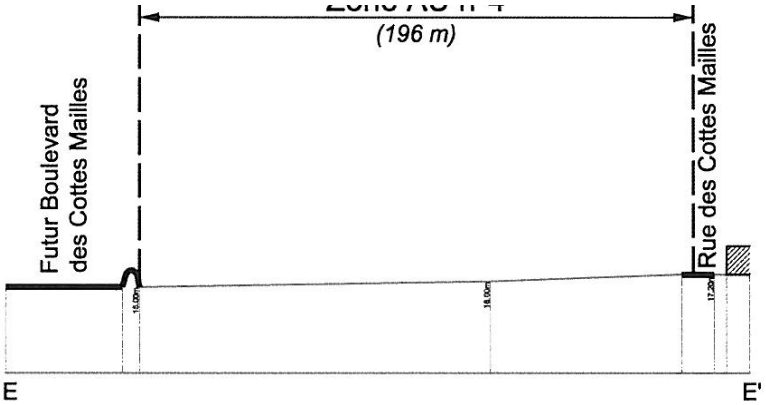
- Des formes urbaines diversifiées qui assurent la transition entre le tissu pavillonnaire existant au sud de la rue des Cottes Mailles et les espaces agricoles au-delà du futur boulevard urbain
- Un velum relativement élevé, pour « répondre » aux grands ensembles de Villeneuve les Salines, de l'autre côté de la coupure verte constituée par les terrains agricoles ; et aussi pour densifier le quartier des Cottes Mailles et optimiser l'utilisation des terrains encore libres le long d'axes routiers structurants

Garantir la qualité du front urbain le long de tous les axes routiers : rue et futur boulevard urbain des Cottes Mailles, accès à la déviation :

- établir une transition paysagère avec les aménagements liés au projet de boulevard, en particulier sur les fonds de parcelles de la frange nord
- assurer la qualité de la façade sud du quartier : prévoir un traitement qualitatif de la rue des Cottes Mailles qui va perdre en partie son rôle de transit routier et qui va devenir un axe de circulation de desserte, avec moins de trafic : plantations (mail planté urbain), liaisons douces, piste cyclable…
- créer un espace public structurant, qui marque l'entrée du quartier (place publique structurante)
- travailler sur les hauteurs des constructions qui devront participer à la bonne intégration dans le site de l'ensemble (ensoleillement, vues, rapports entre les constructions, entre le futur quartier et le tissu pavillonnaire existant…)

Inscrire des espaces qui donnent des vues sur la « coupure verte » au nord, La Moulinette, la silhouette de La Rochelle (Gare, St Sauveur, Cathédrale, …), … : espaces verts, jardins, zones « tampons » et « transversales nord/sud » (espaces de promenade).





Programmation – densité :

Densité : entre 40 et 50 logements à l'hectare.

Les logements sociaux sont à positionner au plus près des axes de transport en commun.

Proposition de phasage technique :

Phasage : proposition de phasage de réalisation des travaux du nord-ouest vers le sud-est.

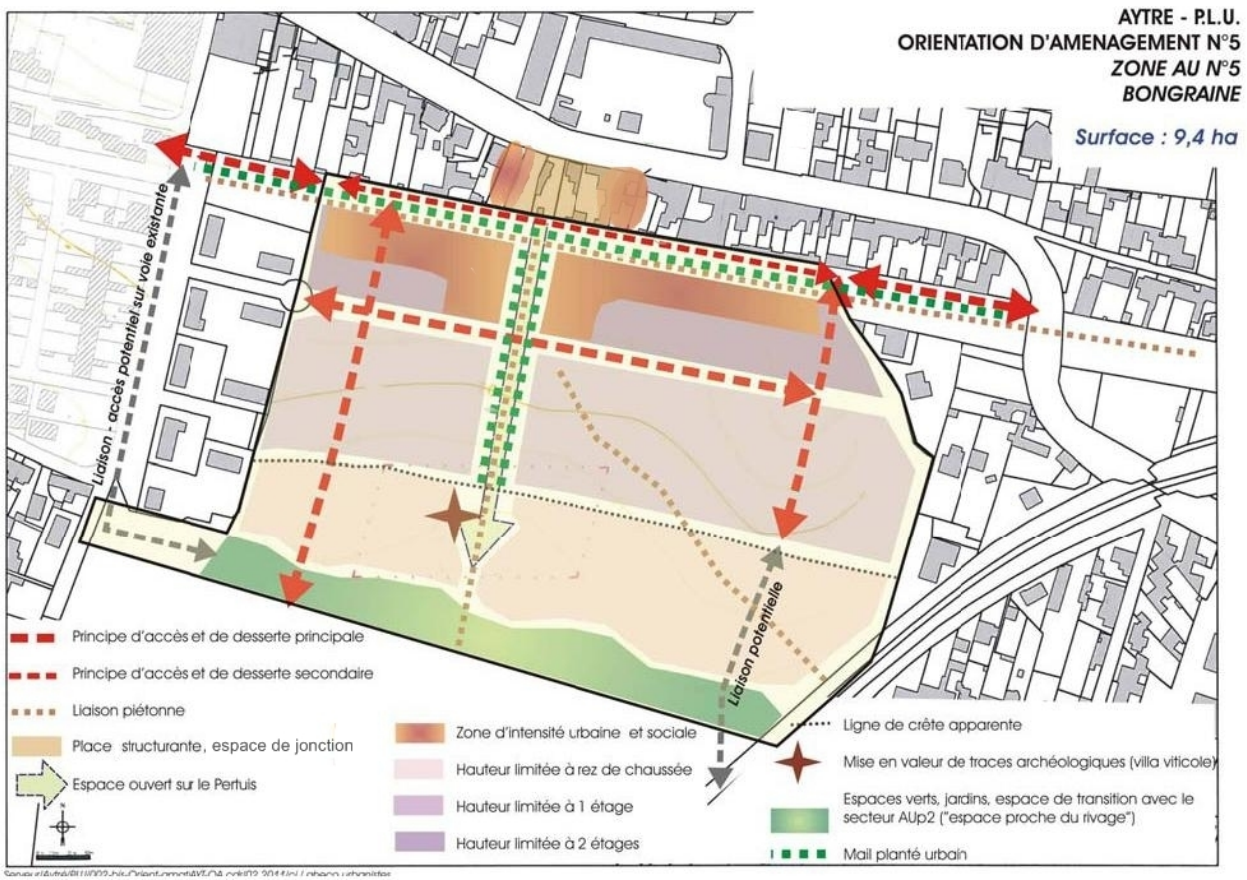
Orientation d'aménagement n°5 : zone AU n°5 : Bongraine

Vocation de la zone

Mixité avec dominante habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension) maîtrisé, résidentiel mixte, sous la forme d'un quartier dense au nord et moins dense au sud, intégrant une démarche de quartier durable et prenant en compte la co visibilité avec l'océan.

Objectifs d'aménagement

Prévoir une urbanisation à vocation principalement d'habitat, peu dense avec activités tertiaires en rez de chaussée et équipements d'intérêt collectif (type Petite Enfance, …)
Respecter les espaces proches du rivage définis au SCOT en fixant la ligne de crête comme limite AU/ AUp2)
Ménager les transitions de bâti avenue Salengro, le futur quartier d'habitat et la frange vers le littoral, en dégression de densité et de hauteur du bâti
Conserver / organiser une liaison avec le quartier ancien de La Courbe, relier les 2 quartiers entre eux, limiter les déplacements automobiles et gérer le stationnement.



Grands principes de l'orientation d'aménagement

Une entrée de quartier lisible et de qualité depuis l'avenue Roger Salengro
La création d'un espace public (type esplanade, place…) favorisant l'accroche et l'articulation du futur quartier avec l'axe majeur d'entrée de la commune (avenue Salengro- Lysiack). Cet espace permet de constituer un lieu de vie pouvant s'organiser autour de fonctions urbaines mixtes avec une présence souhaitée de commerces

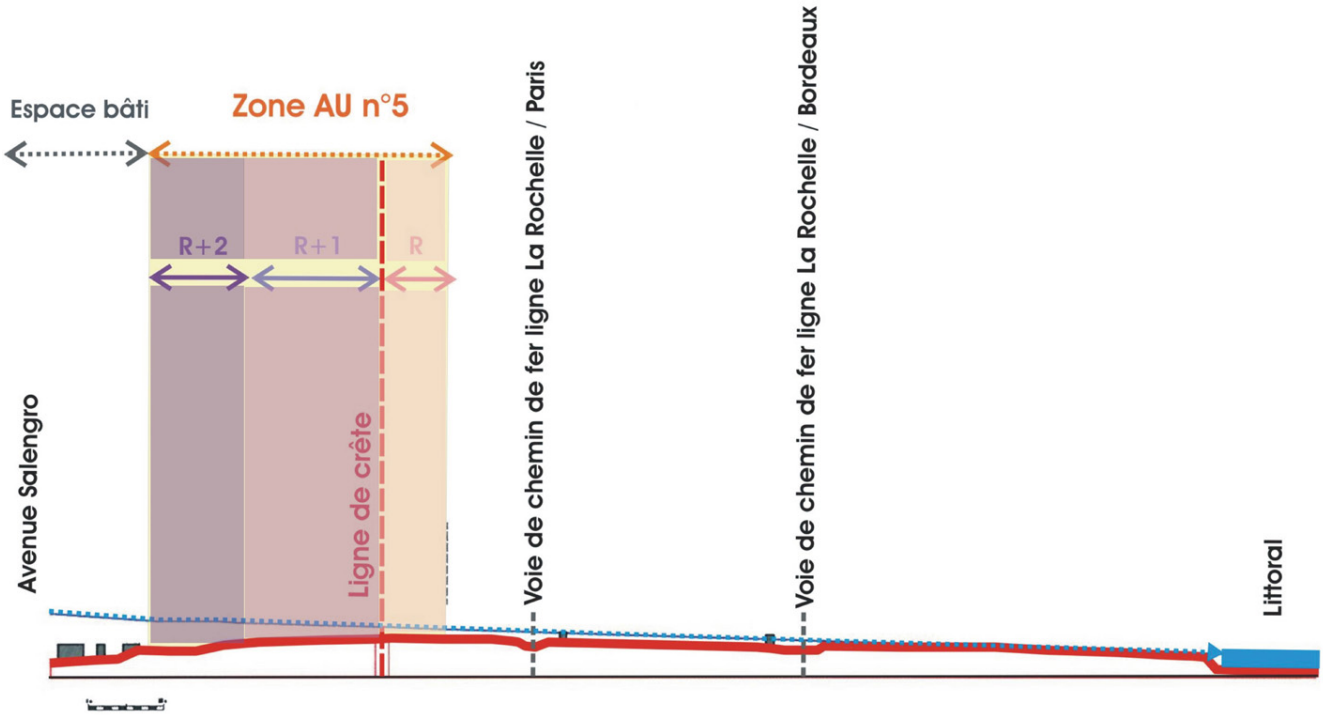
Un quartier qui s'articule entre l'avenue Salengro Lysiack et le pôle commercial « Champion »
Un carrefour au niveau de la « courbe » qui marque l'entrée Est.
Un axe de communication et de desserte (ancien tracé SNCF) en arrière des constructions existantes. Cet axe orienté Est – ouest permettra d'affirmer des liaisons douces (cycles – piétons, double mail) et de desservir des espaces de stationnement en entrée de zones.
Un axe de composition orienté Nord Sud principalement voué à un espace de promenade orienté vers le Pertuis (lien avec le littoral).
Des liaisons douces favorisant les connexions inter-quartiers en particulier avec la possibilité à moyen long terme d'un franchissement de la voie ferrée au Sud pour établir des relations interquartiers en particulier vers les Galiotes.
Un stationnement automobile limité qui sera regroupé aux entrées du futur quartier.

Un velum adapté et « gradué » sur le site (du nord vers le sud)
Sur la partie Nord du site :
Une zone « d'intensité urbaine et sociale » (habitat et commerces, bureaux, services) le long de l'avenue Salengro et autour de l'espace public d'articulation,
Une épaisseur d'urbanisation calée au sud de l'axe est - ouest avec des plénums moyens à R+2
Sur la partie plus proche de la ligne de crête :
Un secteur d'urbanisation à hauteur maîtrisée qui constitue la partie prépondérante des capacités d'accueil de la zone
Sur la partie au sud de la ligne de crête :
Une urbanisation très limitée ayant la capacité à établir une forme de transition avec les espaces non bâtis au Sud.

La prise en compte d'un patrimoine archéologique (traces de la villa viticole)
Utilisation du site archéologique (fondation villa viticole), qui pourra tenir de « cœur » identitaire de la zone, autour d'une place orientée vers le Pertuis

Un site qui peut continuer à se développer vers le sud, au-delà de la « zone de transition » avec le secteur AUp2 à long terme.

Un secteur dont l'aménagement s'articule avec les autres espaces proches du rivage : secteurs dits du « Moulin Rompu » (orientation d'aménagement n°9) et de la « Vieille chèvre » (orientation d'aménagement n°6) et la zone dédiée aux équipements sportifs : ULp.
Le site de Bongraine propose un épannelage dans son aménagement et une progressivité dans ses densités entre les zones les plus au nord et celles les plus exposées au sud avec le littoral. La cohérence de l'aménagement de l'ensemble de ce secteur est recherchée.



Programmation – densité :

Densité : environ 25 logements à l'hectare (densité décroissante du nord vers le sud, de la bande bâtie le long de l'avenue Salengro vers la zone de transition avec l'espace proche du rivage, secteur AUp2)

50 logements/ hectare sur la partie nord (AU).

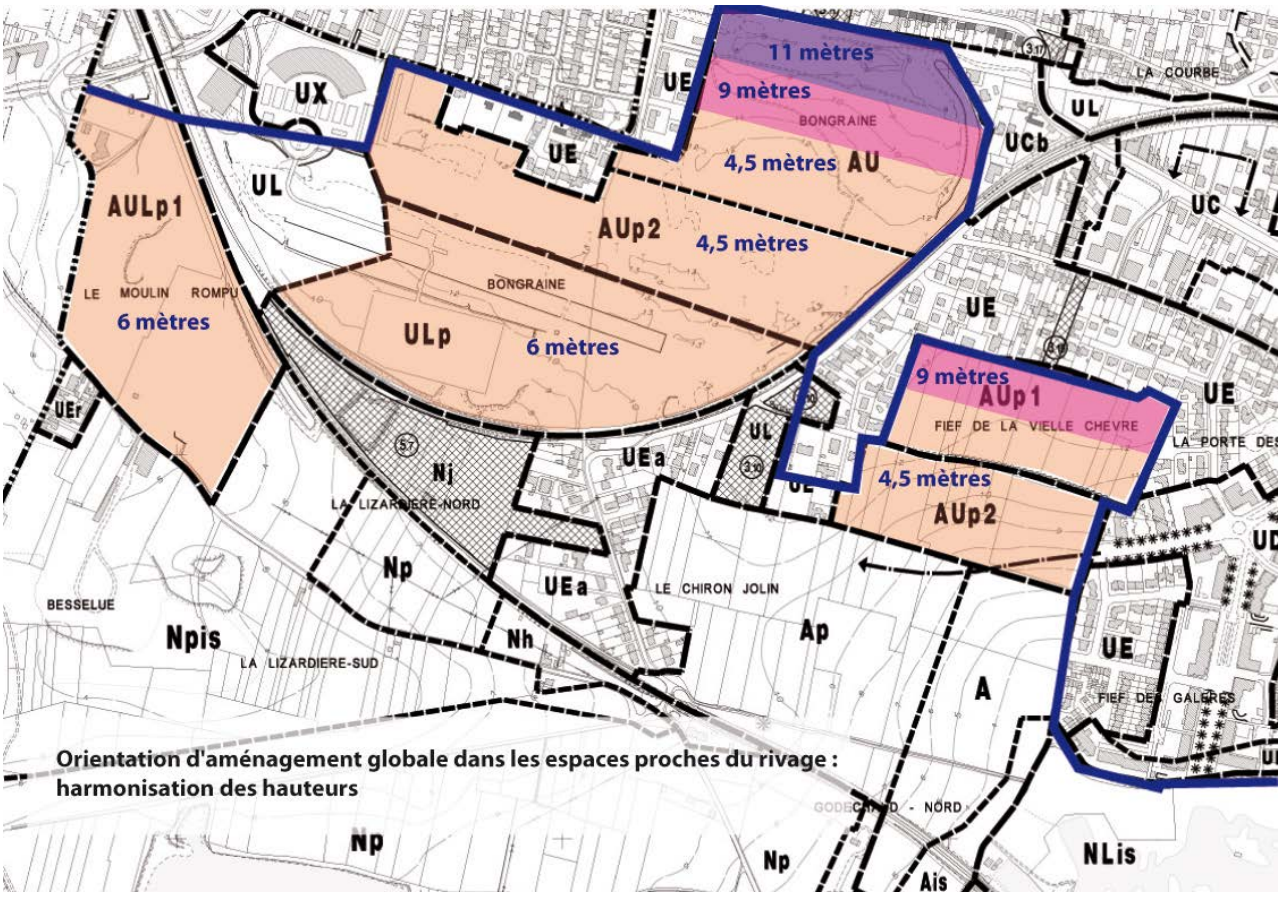
Les logements sociaux sont à positionner au plus près des axes de transport en commun

Proposition de phasage technique :

A – du Nord Ouest vers le Sud Est pour la partie ouest de la zone

B – du Nord Est vers le Sud Ouest pour la partie Est de la zone

Synthèse des orientations d'aménagement dans les espaces proches du rivage : harmonisation des hauteurs



Cette vue d'ensemble des orientations d'aménagement relatives aux zones constructibles dans les espaces proches du rivage permet de montrer la compatibilité avec le principe d'urbanisation limitée, notamment par la gestion homogène des hauteurs sur l'ensemble du secteur, prévoyant un épannelage depuis la mer vers le centre de la commune, un phasage d'ouverture à l'urbanisation étalé dans le temps et cohérent avec les objectifs de développement du SCoT, des densités différenciées selon les secteurs et des destinations différentes, habitat pour les zones les plus éloignées du littoral (AU, AUp1 et AUP2), équipements sportifs ou universitaires et aires de grands jeux pour le zones les plus proches(zones UL, ULp et AULp1).

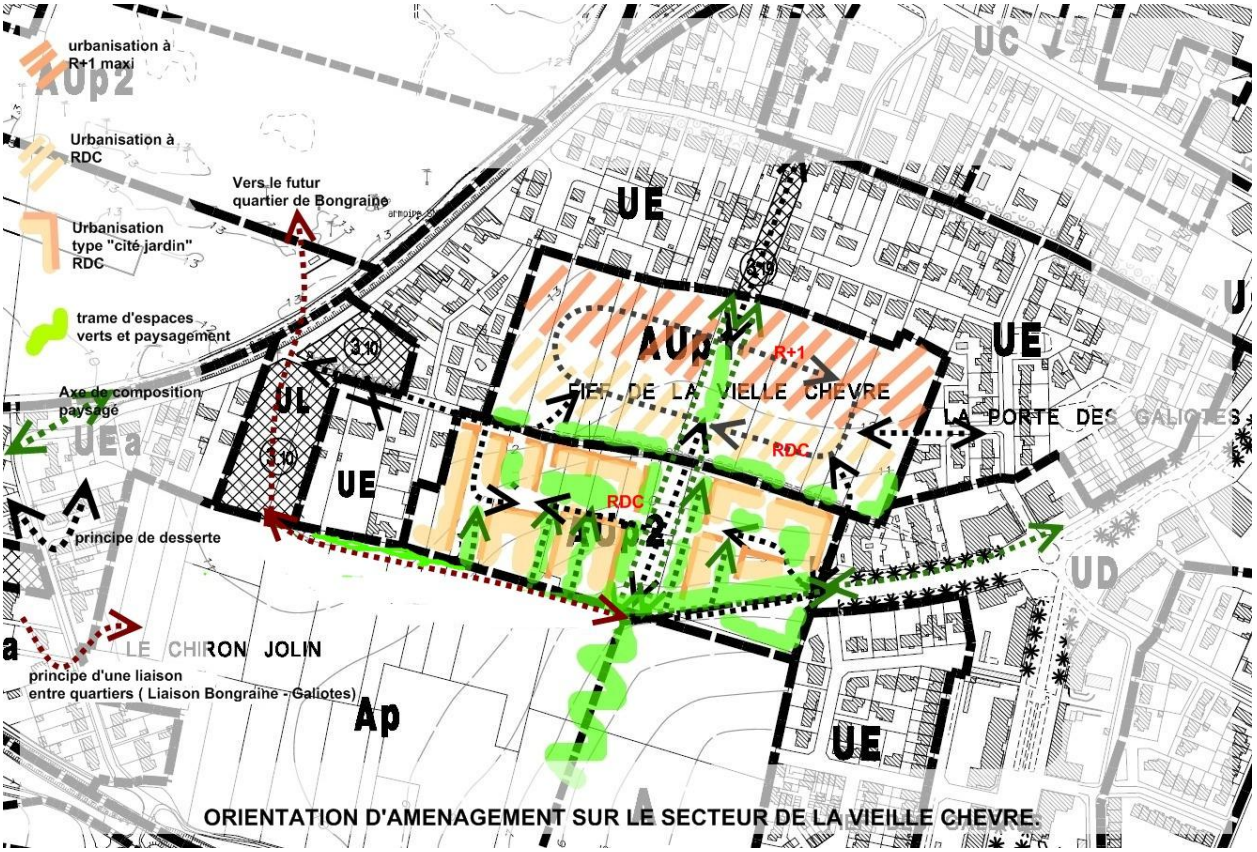
Orientation d'aménagement n°6 : zone AUp1 : « la Vieille chèvre »

Vocation de la zone

Habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension) maîtrisé, résidentiel mixte entre le quartier des Galiotes, le hameau du Champ de Tir et les terres agricoles « sud ».

Objectifs d'aménagement

Prévoir une urbanisation limitée à vocation principalement d'habitat.
Ménager les transitions de bâti (velum, densité).



Grands principes de l'orientation d'aménagement

Extension maîtrisée du quartier des Galiotes vers le nord-ouest

Raccordement aux quartiers résidentiels au nord et poursuite d'une liaison avec le boulevard Charcot : principes d'accès et de desserte au sud-est, à l'ouest et au nord.
Relier les quartiers entre eux, faciliter les déplacements inter-quartiers, réduire les déplacements automobiles à l'intérieur de la commune.

Traitement du velum et des formes urbaines pour assurer la transition Galiotes/quartier futur/quartier du Champ de Tir / espaces agricoles / espaces proches du rivage :
- Densité modulée selon les abords : env. 15 logements /ha au sud et à l'ouest jusqu'à 20 logements/ha au nord et à l'Est.
- Hauteur modulée selon la ligne de crête et les abords : gabarit maxi de R+1 au nord, rez de chaussée au sud,
- Jardins côté sud,
- Préservation de la haie existante en bordure sud.

Un secteur dont l'aménagement s'articule avec les autres espaces proches du rivage : secteurs dits du « Moulin Rompu » (orientation d'aménagement n°9) et de « Bongraine » (orientation d'aménagement n°5) et la zone dédiée aux équipements sportifs : ULp.

La partie sud du secteur d'étude, zonée en AUp2, ne se fera qu'après la consommation de la première zone AUp1 et suivant le respect des équilibres de consommation d'espaces et de production de logement cadrés par le SCoT.

Sur cette partie, la composition urbaine s'appuiera sur l'idée d'une urbanisation en lanière compartimentée par des « poches d'espaces verts » prenant naissance depuis le prolongement du tracé du Bd Charcot. La trame de composition suivra l'orientation de la grande perspective traversant l'ensemble du secteur d'étude depuis la rue de Verdun avec l'emplacement reservé jusqu'au prolongement du Bd Charcot. La composition d'ensemble s'inspirera du concept de la « Cité jardin ».

Programmation – densité :
- Densité : env. 15 logements /ha au sud et à l'ouest jusqu'à 20 logements/ha au nord et à l'Est.
- Les logements sociaux sont à positionner au plus près des axes de transport en commun.

Proposition de phasage technique :
Proposition de phasage de réalisation des travaux du sud-est vers le nord-ouest.

Orientation d'aménagement n°7 : zone AU1 n°7 : Chemin de Ronflac

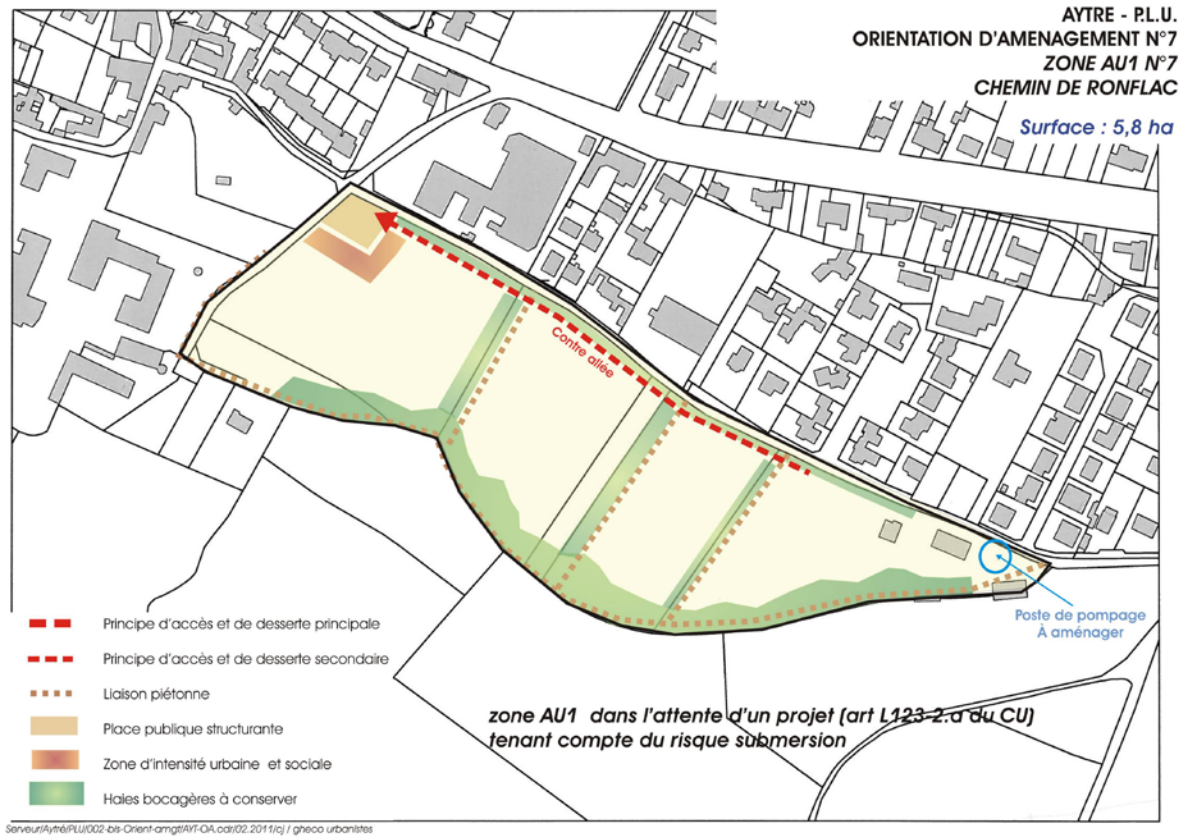
Vocation de la zone

Habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension).

La possibilité d'ouvrir à l'urbanisation est soumise à l'étude technique hydraulique relative au risque de submersion et au Plan de prévention des risques littoraux en cours d'élaboration.

Objectifs d'aménagement

Prévoir une urbanisation limitée à vocation principalement d'habitat
Garder le caractère champêtre au quartier et préserver le réseau bocager très identitaire
Préserver le chemin de Ronflac et la voie arborée.



Grands principes de l'orientation d'aménagement

Garder un caractère champêtre au quartier et préserver le réseau bocager très identitaire : conserver les haies bocagères et prévoir des liaisons douces le long de ces haies

Traiter la frange boisée (haie) côté marais

Ne pas augmenter le trafic sur la voie (chemin de Ronflac), envisager un sens unique et prévoir une contre allée derrière la haie existante pour desservir la zone

Inscrire un espace public structurant au nord ouest de la zone : place publique qui servira « d'accroche » au futur quartier, encadrée par une « zone d'intensité urbaine et sociale » (bâti plus dense, à l'alignement partiel ou total)

Intégrer des liaisons piétonnes nord-sud et en bordure de marais au sud, le long des haies bocagères

Traiter les liens fonctionnels avec le marais : maintien et mise en valeur des haies boisées, respect de la topographie, mise en place de dispositifs spécifiques aux eaux pluviales

Prendre en compte le risque submersion sur la partie sud-est de la zone : espaces en jardins de part et d'autre de la haie bocagère sud, espaces de stationnement…

Programmation – densité :

- Densité : 30 lgts/ha minimum
- Les logements sociaux sont à positionner au plus près des axes de transport en commun.

Recommandation technique :

Réseaux assainissement :
Prévoir un poste de pompage dans la partie Nord-Est de la zone ; le déplacement du poste de pompage existant aura dû intervenir préalablement à l'aménagement de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par l'étude technique hydraulique relative au risque submersion qui déterminera les niveaux de cote constructibles.

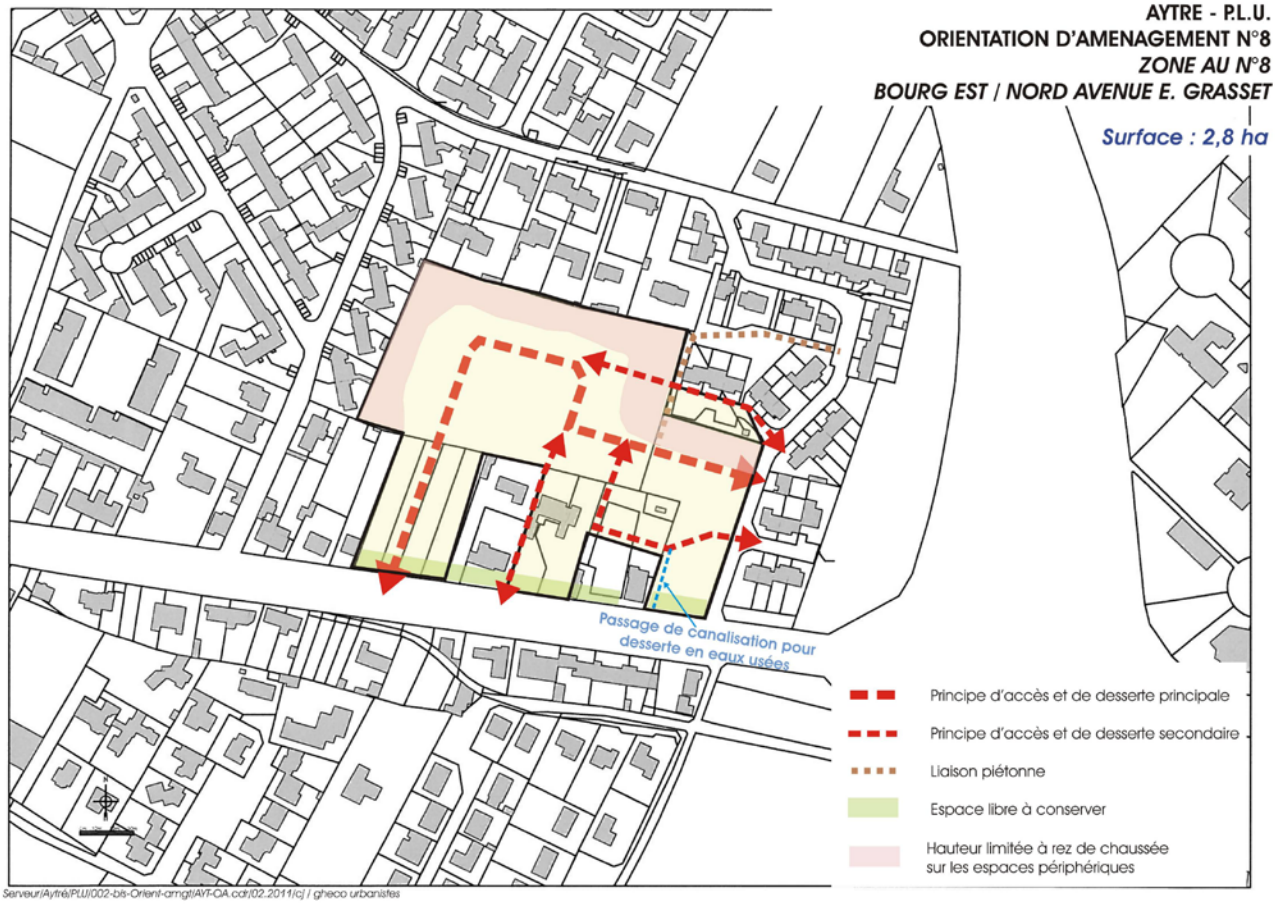
Orientation d'aménagement n°8 : zone AU n°8 : Nord avenue E Grasset

Vocation de la zone

Habitat résidentiel : projet de développement urbain (croissance par extension).

Objectifs d'aménagement

Prévoir une urbanisation limitée à vocation principalement d'habitat
Inscrire des principes d'accès et de desserte pour éviter la multiplication d'accès depuis l'avenue E. Grasset
Préserver la bande de jardin le long de l'avenue E. Grasset et la ligne d'implantation régulière
Avoir des bâtiments moins hauts au contact des zones de lotissements



Grands principes de l'orientation d'aménagement

Inscrire des principes d'accès,

Prévoir un raccordement à la rue Claude Monet.

Préserver la bande de jardin le long de l'avenue et la ligne d'implantation régulière.

Inscrire des liaisons douces (piétons) vers l'Est.

Programmation – densité :

- Densité : 30 lgts/ha minimum, 60 lgts / ha maximum
- Les logements sociaux sont à positionner au plus près des axes de transport en commun.

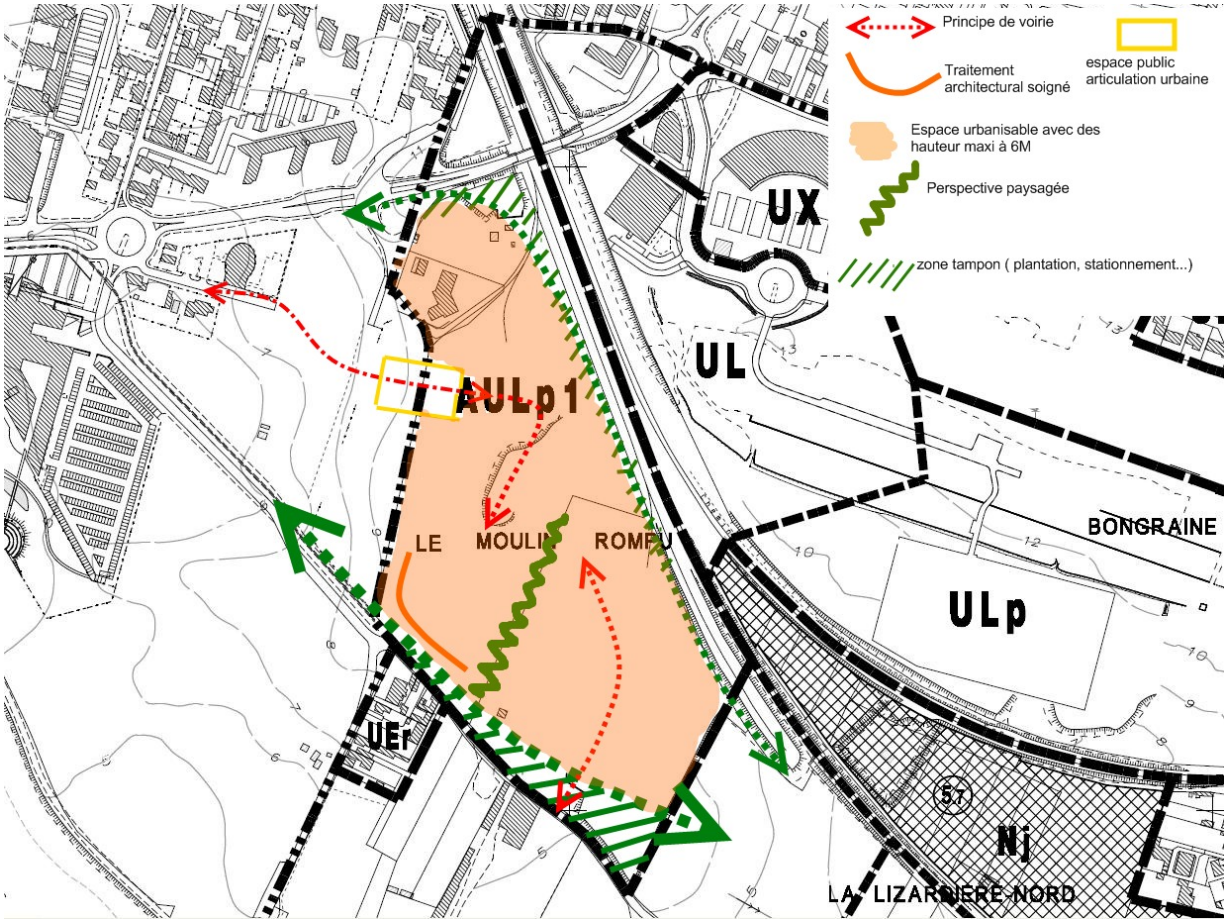
Recommandation technique :

Réseaux assainissement : prévoir le passage d'une canalisation gravitaire pour desservir l'ensemble de la zone, axe nord /sud.

Orientation d'aménagement n°9 : zone AULp1 n°9 : Besselue – le Moulin Rompu

Vocation de la zone

Le secteur AULp1 correspond à des terrains situés dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, secteur à fort enjeux paysagers et destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure et principalement en lien avec l'université.



Objectifs d'aménagement

La desserte principale (principe de voirie) se fera depuis l'espace public commun avec l'opération urbaine voisine de La Rochelle et depuis la voie inter-quartier : le chemin du puits doux.
Une zone tampon paysager pouvant entre autre accueillir des poches de stationnement et des axes de cheminements doux viendra longer la partie sud du secteur d'étude, le long du chemin du puits doux et de la voie ferrée, enfin un axe de composition traversant le site, suivant une direction Nord Sud, viendra atténuer les effets de masses bâties perceptibles depuis le littoral.

Sa situation en espace proche du rivage implique une urbanisation limitée encadrée par :
- des hauteurs limitées à 6,00 m
- l'introduction d'un COS.

Un secteur dont l'aménagement s'articule avec les autres espaces proches du rivage : secteurs dits de la « Vieille Chèvre » (orientation d'aménagement n°6) et de « Bongraine » (orientation d'aménagement n°5) et la zone dédiée aux équipements sportifs : ULp.

Composition proposée avec des hauteurs maximum limitées à 6m et un traitement paysager renforcé dans ses franges, notamment au sud.

Recommandation technique :

Réseaux assainissement : prévoir le passage d'une canalisation gravitaire pour desservir l'ensemble de la zone.

Orientation d'aménagement n°10 : zone AULv : Emprise boulevard des Cottes Mailles

Vocation de la zone

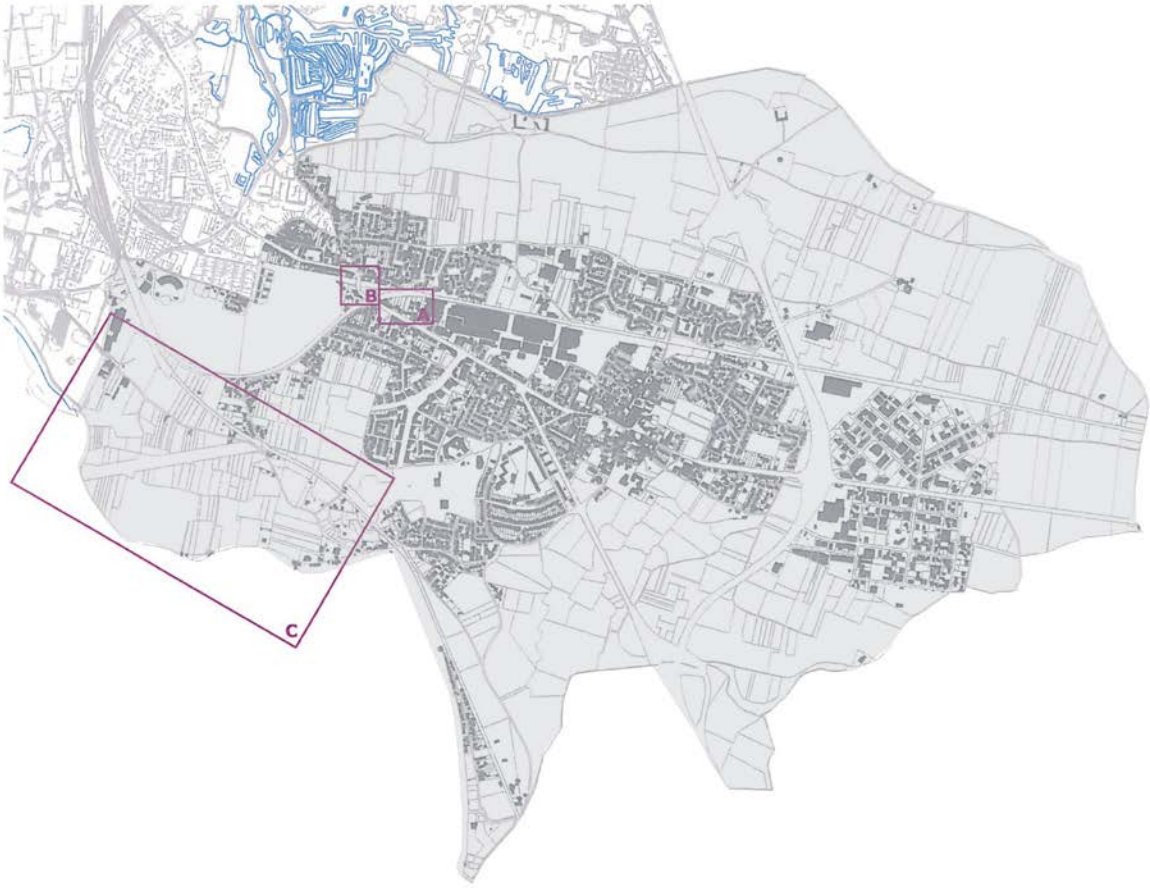
Le projet consiste en la création d'un boulevard de type urbain d'un linéaire d'environ 2 200m, sur les communes d'Aytré et de la Rochelle reliant la rocade (RN 137) à l'avenue Jean Moulin. Cette nouvelle voie sera aménagée en 2 x 1 voies dédiées à la circulation automobile et 2 x 1 voies réservées au transport en commun en site propre.

Les caractéristiques de cette nouvelle voie sont les suivantes :
- l'emprise moyenne est de 40 m comprenant deux voies (7 m de largeur), l'une pour la circulation automobile, l'autre pour les transports en commun,
- une piste cyclable de 3 m de largeur sur environ 3 200 m en incluant les liaisons avec le réseau existant,
- La majorité restante de l'espace disponible comprend des aménagements paysagers

Ce projet porte également sur la réalisation :
- de carrefours giratoires
- de retenues paysagères
- de merlons acoustiques végétalisés ainsi que des murs anti-bruit
- d'un parking paysagé de 500 places environ.

Les emprises nécessaires à l'aménagement projeté s'élèvent à environ 17 hectares.

Autres orientations d’aménagement



Orientation d'aménagement n°11 : carrefour sous la voie ferrée : la Courbe

Vocation de la zone

Habitat résidentiel : projet de développement urbain par densification et restructuration du tissu au niveau de la chicane / projet de renouvellement urbain sur le tissu existant, hétérogène et peu qualifiant.

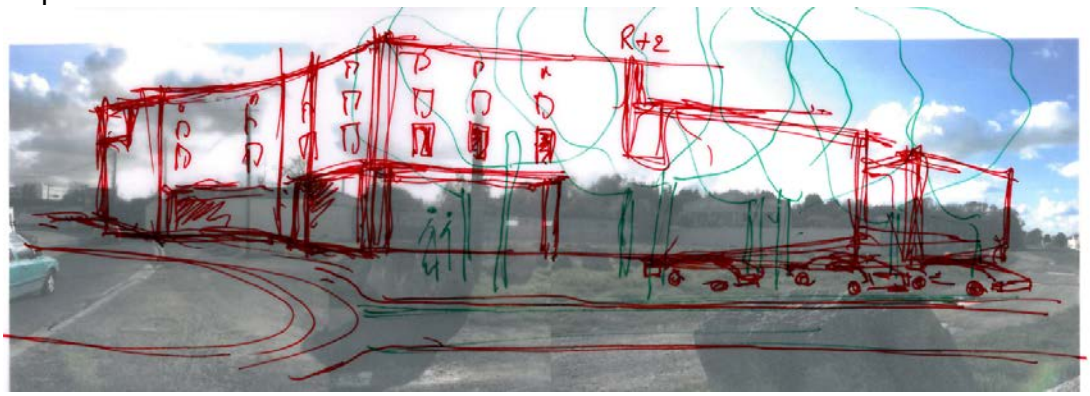
Objectifs d'aménagement

Prévoir une urbanisation à vocation principalement d'habitat.
Structurer le futur carrefour.

Grands principes de l'orientation d'aménagement

Structuration du carrefour et accès à Bongraine.
Constitution d'un front bâti « de ville », qui marque l'entrée du futur quartier de Bongraine : « accroche » à l'avenue.
Prise en compte de l'éventuel passage du TCSP.

Esquisse / simulation



Orientation d'aménagement n°12 : Ouest Alstom, entre avenue Lysiack et la voie ferrée nord.

Vocation de la zone

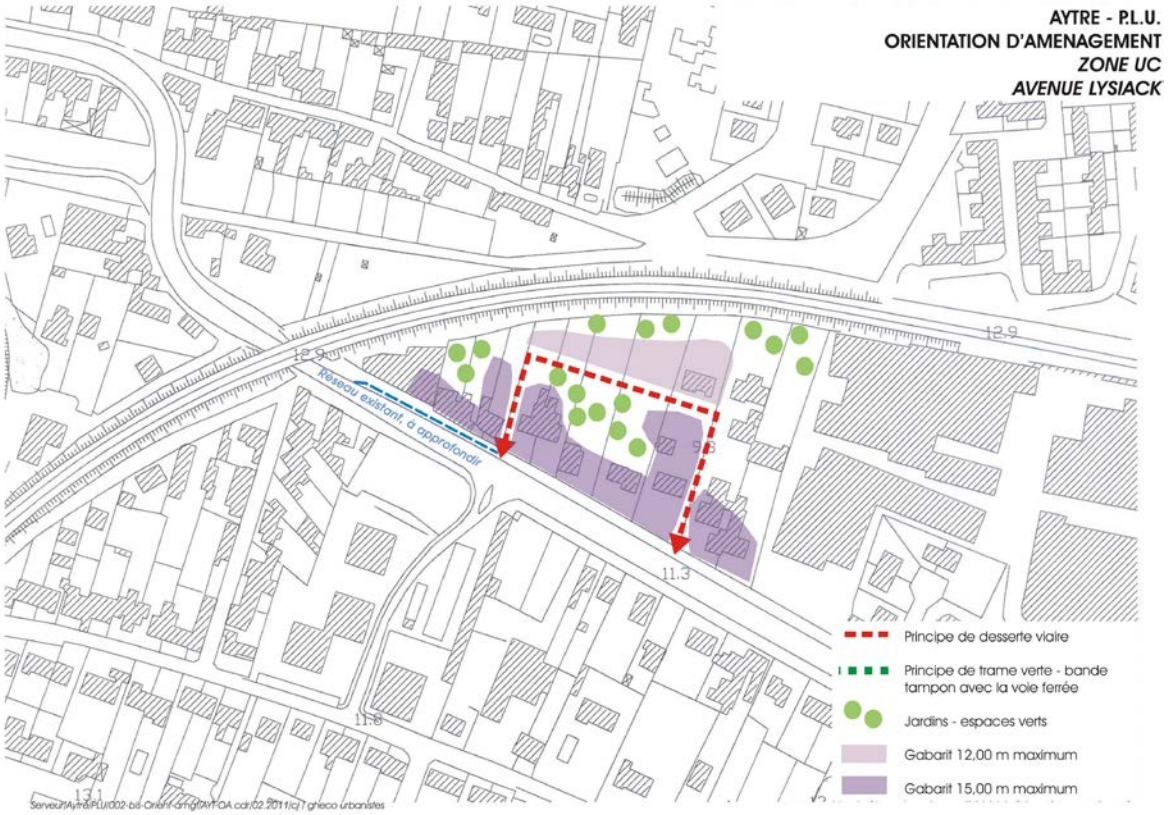
Habitat résidentiel mixte : projet de développement urbain par densification et restructuration du tissu encore « libre » au nord de l'avenue Lysiack, à l'ouest du site Alstom.

Objectifs d'aménagement

Optimiser et structurer l'urbanisation.

Grands principes de l'orientation d'aménagement

Optimiser l'urbanisation sur ces terrains encore disponibles en tissu urbain aggloméré, proche des services et équipements
Définir les masses constructibles en fond de parcelle en tenant compte de la voie ferrée, du tissu bâti existant, de la topographie, des possibilités d'accès sur l'avenue Lysiack, en permettant la construction en second, voire « 3e rang » en arrières de parcelles, sous réserve d'une desserte cohérente et organisée.
Maîtriser les volumes et les hauteurs : gabarits 12,00 m et 15, 00 maximum



Programmation – densité :

- Densité :30 lgt/ha minimum.

Orientation d'aménagement n°13 : Parc littoral

Vocation de la zone

Aménagement d'un parc littoral et valorisation d'un espace naturel sensible.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit de mettre en valeur l'espace naturel situé en marge des agglomérations de La Rochelle et d'Aytré dans toutes ses dimensions : paysage, écologie, développement local, histoire.
L'objectif du projet de Parc littoral vise d'une part à mettre en place une gestion écologique des zones naturelles et agricoles, et d'autre part à proposer des aménagements pédagogiques et de découverte pour le public amené à traverser cet espace.
C'est en permettant aux habitants de découvrir les richesses naturelles et patrimoniales du littoral, et en encadrant des activités de découvertes qu'ils apprennent à mieux protéger et conserver cet espace remarquable entre nature et agriculture.
La qualité des aménagements réalisés et l'état d'esprit général du projet va également diffuser et influencer le devenir des parcelles adjacentes.

Grands principes de l'orientation d'aménagement

Les espaces agricoles, garants de l'aspect et de la qualité paysagère de ce parc, sont à conforter. Pour un travail global sur le parc, le paysage doit être pris en compte comme élément directeur.
Ce territoire présente des polarités structurantes pour le futur parc littoral.

- La côte :
Aménagement d'un sentier littoral reliant La Rochelle à Aytré, pour la découverte du patrimoine de la pointe du Roux. Ce sentier, à l'interface du milieu terrestre et de l'océan, serait propice à la découverte des milieux littoraux.

- l'ancienne carrière participera à l'animation du chemin côtier.
Ce lieu peut être ouvert à une valorisation touristique en proposant :

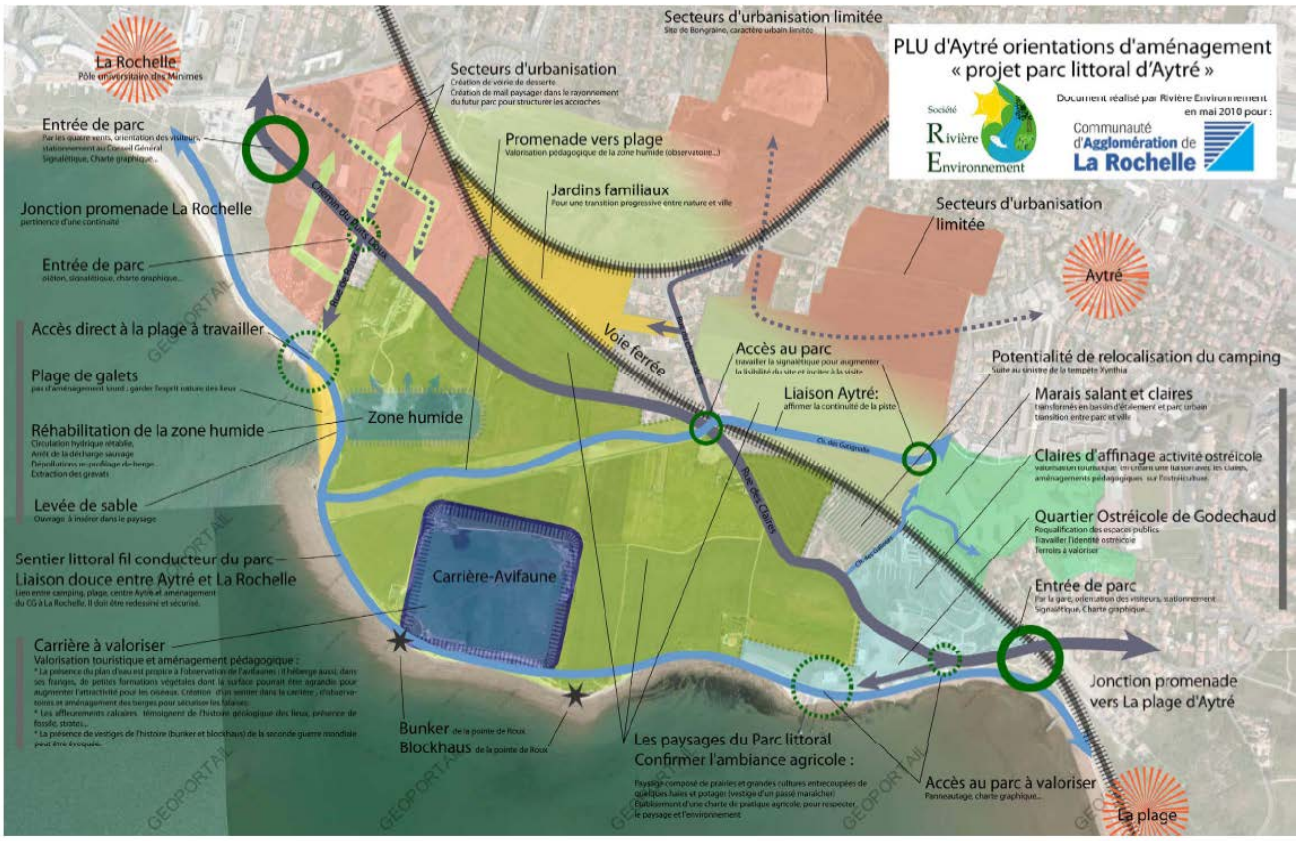
- L'observation de l'avifaune. Pour cela, des aménagements sont nécessaires : une création d'écrans végétalisés pour limiter l'effarouchement des oiseaux, une augmentation des surfaces de berges déjà en pente douce pour favoriser les habitats propice à la biodiversité.
- Une sécurisation des aplombs est nécessaire si l'on veut amener du public au niveau de la carrière.
- La mise en valeur des affleurements géologiques, qui sont un témoin de la formation de la côte calcaire charentaise, (litage et fossiles marin).
- La valorisation ou l'effacement des deux bunkers, vestiges de la deuxième guerre mondiale.
- Ces aménagements permettraient à la fois d'accroître les potentialités écologiques de la zone mais aussi d'assurer son ouverture au public et d'augmenter l'offre touristique (Faune Flore Géologie Histoire).

- la zone humide un espace à réhabiliter.
Pour cela différents aménagements sont à prévoir :
Une extraction des gravats, une dépollution du sol puis un reprofilage des abords dégradés permettraient aussi de rendre les fonctionnalités hydriques et de retrouver les ceintures végétales favorables à une biodiversité plus importante.

Ce secteur ainsi réhabilité pourrait faire l'objet d'un aménagement de valorisation depuis la piste cyclable ou la plage.

Une réflexion sur les entrées et accès de ce parc est à mener :

- Accroche des Minimes
- Requalification et valorisation du terroir ostréicole de Godechaud
- Clarification de l'accès rue des Claires.



Document émis par RIVIERE-ENVIRONNEMENT, 32 rue du Prêche 33130 Bègles, Tel : 05 56 49 59 78 ; Fax : 05 56 49 68 39
Date d'émission : mercredi 2 juin 2010