



Etude préalable à la révision du Plan local d'urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Orientations Générales

novembre 2008

Révision

Prescrite le 21 décembre 2001

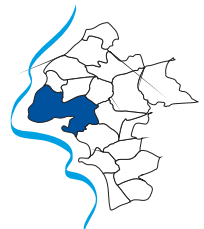
Arrêté le XXXXXXXXX

Approuvée le XXXXXXXXX

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



SOMMAIRE.....	p.3
A. RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	p.5
B. ORIENTATIONS GENERALES.....	p.9
1. Généralités.....	p.12
2. Contenu opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	p.14
2.1. Accompagner la montée en puissance des enjeux environnementaux et opter pour un projet à haute qualité environnementale.....	p.14
2.2. Répondre au besoin de logements de l'ensemble des habitants par une optimisation de la forme urbaine.....	p.18
2.3. Améliorer les déplacements sur l'ensemble du territoire.....	p.20
2.4. Organiser des pôles de vie à l'échelle des quartiers.....	p.22
2.5. Continuer la mise en valeur du patrimoine historique et naturel de la commune.....	p.22
2.6. Relever les enjeux du développement économique.....	p.24

CHAPITRE A

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme retenues résultent de l'approbation de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (JO 3 juillet 2003 n° 11176).

Cette réforme législative a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

A titre obligatoire, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte un PADD définissant des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent, à titre facultatif, être complétées d'orientations d'aménagement plus ponctuelles.

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 (article L.123-1 alinéa 3).

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au 3ème alinéa de l'article L.123-1 et avec les autres documents graphiques (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centre-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers ;
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages (article R.123-3).

Portée des orientations générales

Les conditions d'opposabilité des différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme doivent être soulignées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne saurait être opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire, notamment).

En revanche, les travaux ou opérations énumérés à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, déjà sanctionnés par les dispositions du règlement et des documents graphiques, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Le PADD lui-même, c'est à dire les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenu pour l'ensemble du territoire de La Rochelle, est pris en compte pour l'établissement par le règlement de prescriptions normatives cohérentes avec ses objectifs et principes.

CHAPITRE B

ORIENTATIONS GENERALES

Définir son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est, pour La Rochelle, l'occasion de définir le cadre de l'action publique de demain et de mettre en cohérence l'ensemble des projets de la Ville au regard du projet d'Agglomération à horizon 2020.

Le PADD de La Rochelle dégage, pour enjeu principal, le renforcement de l'attractivité de la ville en s'appuyant sur un développement équilibré de la commune, le maintien de la diversité urbaine et sociale, la prise en compte du patrimoine et de l'environnement et un maintien du dynamisme économique existant.

Les orientations générales proposées et s'appuyant sur le diagnostic et les options antérieures de la Ville, reposent sur quatre grands principes d'aménagement et de développement durable à court et moyen termes : Innovation, Urbanité, Solidarité, Qualité et Durabilité.

Innovation - des équipements, des aménagements, des zones d'activités, de son université, des futurs secteurs à urbaniser

- en réalisant de nouveaux équipements
- en confortant le pôle universitaire
- en renouvelant les espaces bâtis dégradés et en étant vigilant sur l'avenir des sites industriels
- en accompagnant les mutations économiques en cours
- en apportant de nouvelles réponses aux enjeux de société de demain aux travers du renouvellement urbain de certains quartiers (Mireuil, Villeneuve les salines, St Eloi-Géraniums).

Urbanité - une nouvelle ambition non seulement pour la ville mais pour l'agglomération

- en confortant la fonction de centre d'agglomération du centre-ville élargi de La Rochelle à partir de l'actuel centre ville et sa nouvelle échelle.
- en réalisant des projets de développement à la fois économique et résidentiel s'appuyant sur les forces de la ville et la présence de fonctions stratégiques.
- en développant des centralités de quartier assurant les services de proximité.

Solidarité - entre les habitants, entre les quartiers

- en mettant en œuvre un développement équilibré de la commune assurant une certaine équité entre les quartiers, tant sur le plan de l'habitat, de la qualité de traitement des espaces publics, que du commerce, des activités économiques, éducatifs, culturelles, sportives et des transports
- en intégrant de nouveaux habitants (jeunes ménages et étudiants) et

- en tenant compte du vieillissement de la population
- en adaptant et diversifiant l'offre de logements
- en facilitant la vie ensemble, en valorisant les quartiers (aménagements urbains, transports, gestion de proximité).

Qualité et durabilité - qualité architecturale, qualité urbaine, qualité du cadre de vie

- en faisant d'un environnement exceptionnel un vecteur du développement
- en valorisant les espaces naturels (littoral, trame verte, zones humides)
- en poursuivant la mise en valeur des paysages urbains et du patrimoine culturel
- en diminuant les nuisances et en sécurisant certaines voies de circulation
- en confortant les modes de déplacements doux (piétons vélos)
- en optimisant la consommation d'espace pour économiser les ressources en particulier foncières.
- en veillant à la qualité des futures extensions urbaines.

Ces objectifs passent par la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions :

- renouveler la ville, maîtriser et organiser la croissance urbaine
- compléter et équilibrer le réseau des déplacements au sein de l'agglomération
- maintenir le dynamisme économique
- protéger et gérer les espaces fragiles
- assurer la gestion de l'environnement

La synthèse du diagnostic a permis de dégager plusieurs enjeux relatifs au territoire de La Rochelle. A l'issue de ce diagnostic, six thématiques de projet ont pu être retenues.

- Thématique 1 : Environnement et paysages**
- Thématique 2 : Habitat et renouvellement urbain**
- Thématique 3 : Déplacements et mobilité**
- Thématique 4 : Equipements et vie de quartier**
- Thématique 5 : Patrimoine et cadre de vie**
- Thématique 6 : Dynamisme économique et commercial**

1. Généralités

1-1- Accompagner la montée en puissance des enjeux environnementaux et opter pour un projet à haute qualité environnementale.

La rochelle dispose d'un site naturel de grande valeur qui a déterminé son urbanisation. Ces valeurs paysagères constituent une image et une identité propre à la ville, il s'agit de la baie et de l'océan, des ports, de la trame verte (parcs, promenades...), des zones humides (rivières, canaux, marais), des espaces agricoles...

Cette richesse paysagère et environnementale ne peut prendre sens que dans la mesure où sa préservation et sa mise en valeur sont maintenues, voire renforcées.

L'objectif du PLU vise à mettre en avant ces atouts du site Rochelais, notamment pour faire de La Rochelle une ville autant tournée vers l'océan que vers les zones humides:

La qualité du centre historique et de la côte, le secteur des Minimes, le canal de Marans la coulée verte des anciens remparts et les marais de Tasdon créent un ensemble à la fois extrêmement attractif et résistant. Malgré des évolutions urbaines régulières il constitue un noyau dur environnemental stable fonctionnant à l'échelle de l'agglomération.

Cet ensemble attractif et stable peut être la base d'une nouvelle structuration autour des enjeux environnementaux et du parcours hydraulique. En relativisant la dimension architecturale au profit d'une approche plus territoriale, elle offre l'opportunité de nouveaux projets.

Cette trame verte est encore discontinuée : il s'agira de retisser des continuités et de dissoudre les « points durs » afin de mettre en valeur les zones humides tournées vers le littoral et d'en faire une partie intégrante de l'armature principale de la trame verte urbaine.

En outre, la démarche de qualité environnementale ne prendra sens que dans la mesure où elle interviendra à tous les niveaux de l'urbain. Elle transparaîtra notamment :

- au travers des futures opérations d'urbanisme qui doivent poser la question de la consommation d'espace, de la densité et des typologies bâties...
- dans la prise en compte de la qualité des espaces publics
- au travers des orientations en matière de transports. La maîtrise de la place de la voiture en ville, l'amélioration des transports en commun,

le développement des modes de déplacements doux, contribuent à une réduction des nuisances et à un usage rationnel de l'espace
-dans le renforcement, avec les entreprises et les particuliers, de la politique environnementale dans le domaine des déchets, de l'eau, de l'air, du bruit...

1-2- Répondre au besoin de logements de l'ensemble des habitants par une optimisation de la forme urbaine

La Rochelle souhaite maintenir sa dynamique démographique. Il s'agira donc d'accroître et de diversifier l'offre de logements.

La construction de nouveaux logements doit répondre à plusieurs objectifs:

- accueillir de nouveaux ménages afin de limiter le phénomène de vieillissement
- diversifier l'offre de logement afin de répondre aux besoins des habitants dans leur diversité (jeunes, familles...)
- favoriser la mixité urbaine et l'équité sociale
- maîtriser la consommation d'espace dans un souci de développement urbain durable
- offrir un cadre de vie de qualité

En matière d'habitat, la question qualitative doit précéder le quantitatif. En cela, l'offre devra tenir compte des données urbaines et notamment de la qualité de l'environnement et des espaces publics, de l'offre en services et commerces, de l'accessibilité, de la desserte en transports en commun... garants d'un cadre de vie agréable et fonctionnel.

Les perspectives spatiales de développement de la commune sont limitées. Tous les tissus urbains n'offrent pas les mêmes possibilités d'évolution. Densifier la ville est possible, mais ce travail doit être mené de façons différenciées, en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain.

Si la densification de la tache urbaine doit être adaptée à la spécificité des quartiers. Elle ne doit pas induire la disparition systématique des espaces libres présents sur les parcelles.

L'optimisation de la tache urbaine devra permettre d'ouvrir de nouveaux droits à construire tout en s'attachant au qualitatif du quartier: les vues, la maîtrise des eaux de ruissellement, la situation géographique, l'ensoleillement, la protection des vents, les mitoyennetés...

Les principaux secteurs identifiés d'optimisation urbaine:

- La voie ferrée de La Pallice
- La réhabilitation du parc privé en centre-ville (OPAH) et la remise sur le marché de logements vacants)
- L'amélioration de la qualité du logement social des grands quartiers d'habitat collectif (Mireuil)
- La réorganisation des quartiers de La Pallice et de Port Neuf
- Le quartier St Eloi-Rompsay et la réflexion autour du projet de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)
- Les hypothèses de restructuration ou de déménagement du parc des expositions envisagée sur le quartier de la Prée foyer
- Les secteurs libérables des terrains militaires (Beauregard, Renaudin, rue des remparts, site des cordeliers...)

1-3- Améliorer les déplacements sur l'ensemble du territoire

De nouvelles habitudes en termes de transports passent par une réorganisation du réseau viaire existant. (mise en place d'un plan de circulation, amélioration du système de rocade)

Le projet considère la globalité des modes de déplacements et intègre le PDU ainsi que les réflexions de la ville sur le plan de circulation ; les modes doux de déplacements, l'inter-modalité, les lignes de bus de mer et la future desserte cadencée ferrée La Rochelle – Rochefort sont porteurs du projet de développement.

L'accroissement démographique à La Rochelle laisse présager une évolution du nombre de déplacements sur la commune et son agglomération. La place prépondérante de la voiture génère un trafic et des nuisances croissants en milieu urbain. La sauvegarde de la qualité de la vie passe par une réévaluation de la politique de déplacements et notamment une incitation à l'utilisation de nouveaux modes de transports que sont l'usage du vélo, de la marche à pied et des transports en commun ainsi que l'encouragement du covoiturage.

1-4- Organiser des pôles de vie à l'échelle des quartiers

L'attractivité de La Rochelle passe par un cadre de vie valorisé et par une offre culturelle ou de loisirs diversifiée en direction de tous les publics (population locale de toute tranche d'âges et de tout niveau social, population future, visiteurs et touristes...)

La ville dispose aujourd'hui d'un bon niveau d'équipements dont le rayonnement dépasse les limites communales.

Cependant les quartiers centraux historiques de La Rochelle sont concurrencés par le déplacement vers le sud des fonctions de centralité et tendraient de plus en plus vers des quartiers à vocation purement résidentiel et touristiques. Les services de proximités et les équipements commerciaux subissent directement la concurrence des centralités commerciales périphériques de plus en plus performantes; cependant le centre ville demeure le 2ème pôle économique de l'agglomération.

A l'opposé de ces mouvements centrifuges la complexité des modes de vie familiaux, les exigences en matière de développement durable et de lutte contre les nuisances obligent à réorganiser les pôles de vie autour de services de proximité et de dessertes en transport en commun qui ne correspondent pas obligatoirement à celles existantes.

1-5- Continuer la mise en valeur du patrimoine historique et naturel de la commune

Ville historique, La Rochelle dispose d'éléments patrimoniaux de grande valeur qu'elle a su jusqu'à ce jour, préserver et mettre en valeur. Cette richesse associée à un cadre de vie agréable lié en grande partie à la présence de l'océan fait de La Rochelle un lieu de résidence ou une destination de visite et de séjour à part entière.

1-6- Relever les enjeux du développement économique

La spécificité économique de La Rochelle tient à son fort potentiel lié à ses activités portuaires et nautiques et au rayonnement de son Université. L'attractivité résidentielle et touristique, l'économie généraliste (Bâtiment et Travaux Publics, services aux entreprises et aux particuliers) sont aussi en fort développement.

L'enjeu principal du Plan local d'Urbanisme est de conforter le dynamisme de La Rochelle et de le maintenir dans son rôle de centralité active.

L'ensemble de ces démarches participeront à un renforcement de la qualité de vie urbaine par une offre diversifiée d'emplois et de services aux Rochelais, par un rapprochement des pôles d'emplois et d'habitat, par une garantie de la qualité de l'environnement...

2. Contenu opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1. Accompagner la montée en puissance des enjeux environnementaux et opter pour un projet à haute qualité environnementale.

Faire de La Rochelle une ville autant tournée vers l'océan que vers les zones humides à travers la thématique de l'eau dans la ville.

OBJECTIFS :

Renforcer les relations de la ville au littoral et aux milieux humides. Contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Renforcer l'attrait touristique.

Le PADD annoncera les ambitions de mise en valeur et de reconquête des milieux humides et des cours d'eau. Les enjeux se posent sur les notions de partage des usages. Il s'agit d'éviter de spécialiser les zones littorales, chacun doit pouvoir accéder à l'eau. Le littoral est un « outil pédagogique » ponctué de lieux qui permettent de voir et de comprendre La Rochelle... Dans ce sens, tout en se protégeant des risques littoraux, il faut maintenir des ouvertures vers l'océan en créant des belvédères, des dispositifs de découverte ouverts à tous, sur le renforcement de l'approche touristique et nautique, de l'agrément et de la restitution d'une continuité de cheminement en front de mer (le chemin des douaniers par exemple).

INTENTIONS :

1/ Mettre en scène les points de contact entre mer et rivière, eaux douce et salée : **Eau douce** : Moulinette, Lafond, Verdière, canal Maubec, station d'épuration. **Eau salée** : Imaginer la possible mise en œuvre d'un ponton à hauteur de la pointe de la repentie; à la fois « avancée » dans la mer pour la pratique de la pêche et lieu particulier et symbolique de flânerie dégagant des points de vue sur le pont de l'île de Ré. Rendre possible l'installation de petits pontons pour la pratique de la pêche sur les digues du port. (Cf faisabilité / champ de délimitation territoriale du port autonome)

2/ Renforcer l'image de la ville et travailler sur les rapports de la ville aux abords du canal de La Rochelle à Marans et des bassins, jusqu'au vieux port. On affirmera ici la cohérence, la démarche unitaire et qualitative des séquences Rue de Périgny, Entrée hôpital et bassins de retenue, Quais Maubec et Durand et enfin quai Duperré.

3/ Renforcer la relation ville/littoral autour du maintien de la « coulée » caractérisée par la plaine de jeu, le camping et l'axe de l'avenue du président Wilson donnant l'accès à la plage de Chef de Baie.

4/ Affirmation de nouvelles liaisons et relations entre la ville et le marais de Pampin. Cette partie de la commune, aujourd'hui en dehors de la ville, doit être réintégrée au tissu urbain et aux logiques de parcours et de lieux de promenade. (Liaison avec la vision d'aménagement du site aéroport).

5/ « Retrouver » **une plage dans la baie de Besselue** : Cette quatrième plage, dite «plage de Roux» pourrait justifier l'ambition d'un aménagement très limité et maîtrisé en arrière du front littoral.

Renforcer la perception des paysages urbains et traiter les franges marquant leurs séparations

OBJECTIFS :

Renforcer la présence d'étendues d'espaces agricoles et naturels qui maintiennent de larges respirations entre les secteurs urbanisés de la ville et les parties agglomérées des communes voisines et conforter la présence d'une « campagne » encore visible aux portes de la ville.

INTENTIONS :

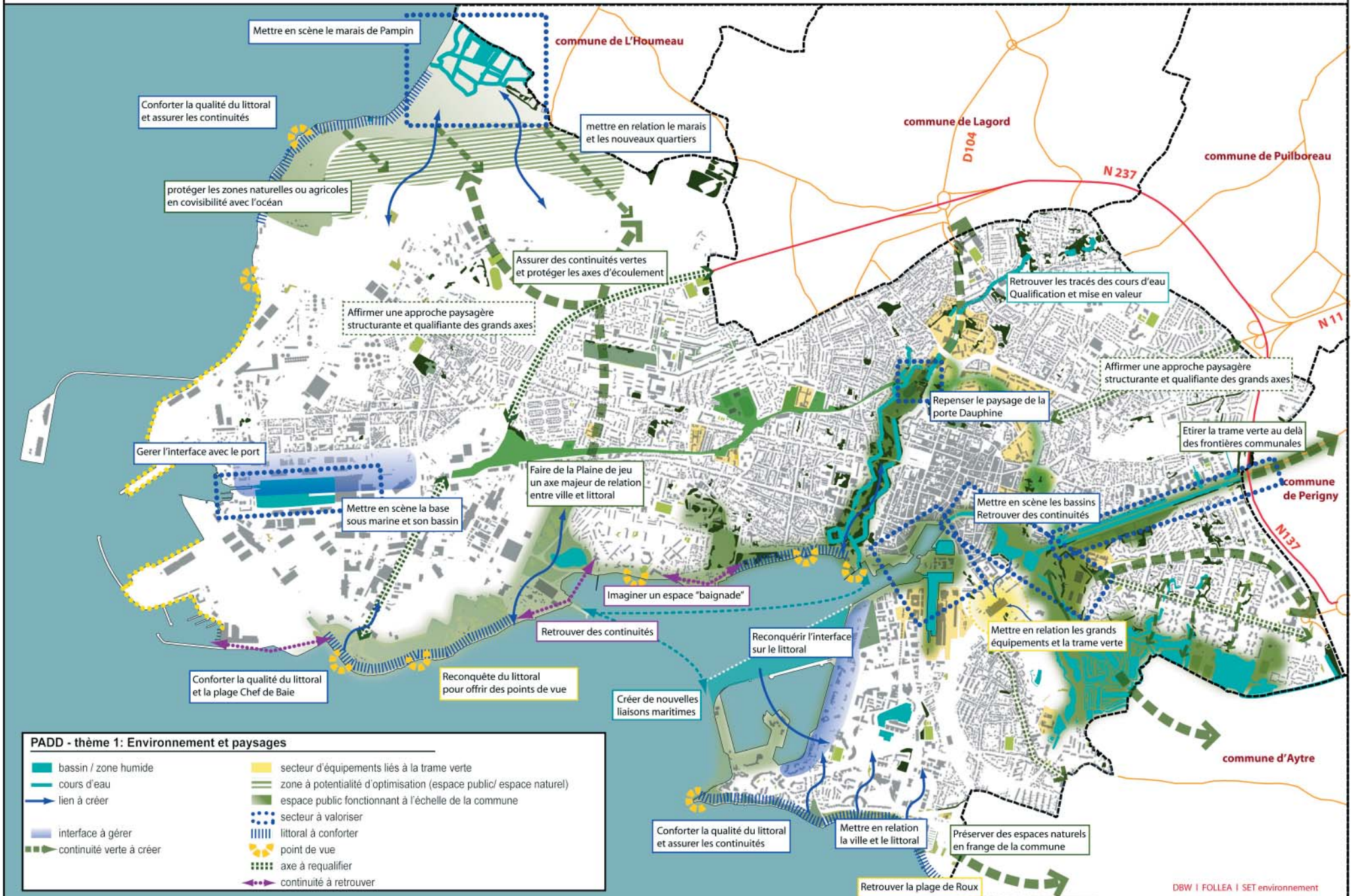
1/ Traiter les franges de la commune notamment leur rapport avec les espaces ouverts et soutenir une agriculture aux portes de la ville, garante de l'entretien des paysages. Les secteurs principaux de la périphérie rochelaise concernés par la présence d'espaces agricoles et naturels sont :
-Le Nord de la commune, autour de l'aéroport (interface avec la commune de L'Houmeau).
-Le vallon de la Moulinette et le marais de Tasdon (interface avec la commune d'Aytré).
-Le secteur de Besselue (interface avec le littoral de la commune d'Aytré).

Il s'agira pour le PADD de mettre en place les outils réglementaires pour préserver l'agriculture ou des espaces remplissant cette fonction (agriculture «urbaine», jardins familiaux, parc).

2/ Maintenir les perspectives sur les éléments bâtis ou naturels remarquables (grands axes, topographie...)

3/ Etirer la trame verte au delà des limites communales (améliorer l'accessibilité des espaces ouverts périphériques, aménager les promenades, les pistes cyclables, traitement paysager...)

4/ Donner une lecture des entrées de ville de qualité: traiter spécifiquement des axes selon les espaces traversés (rapport au paysage, aux fronts urbains, aux secteurs urbains).



- 5/ Affirmer une approche paysagère structurante et qualifiante à l'échelle de grands tracés :
1. Le boulevard Sautel en accompagnement de nouvelles capacités de densification le long de cet axe majeur d'entrée de ville,
 2. Le Canal de Rompsay et la rue de Périgny,
 3. La frange urbaine longeant la rocade notamment les accès routiers vers le port autonome et les entrées sur la ville,
 4. La coulée verte de la plaine de jeu de Port Neuf.

Affirmer les ambitions du développement durable dans les projets d'aménagement

OBJECTIFS :

La haute qualité environnementale sera prise en considération dans tous les projets. Il faut préserver et renforcer le patrimoine naturel existant. Il faut tenir compte des espaces verts protégés tels que les parcs, les zones humides mais aussi les zones de patrimoine naturel référencées au titre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Mettre en scène et renforcer la qualité paysagère des entrées de ville, du rempart et des grandes infrastructures structurantes de la ville.

INTENTIONS :

- 1/ Préserver la richesse et la biodiversité
- en renforçant les continuités vertes: requalifications possibles de voies urbaines pour constituer de nouvelles continuités vertes; potentialités d'intégration à la trame verte d'espaces non bâtis et végétalisés (friches et délaissés, espaces verts des grands ensembles d'habitat collectif, « délaissés » accompagnant certains terrains de sports...).
- en mettant en valeur les cours d'eau parcourant la ville (Le lafond, Le canal, les marais)
- 2/ Afficher l'ambition d'un futur grand parc pour la Rochelle (vallon de la Moulinette).
- 3/ Renforcer en particulier la relation du marais de Pampin avec le reste de la ville (mise en valeur des espaces périphériques, amélioration des capacités de liaisons vers les quartiers existants).
- 4/ Repenser le paysage de la Porte Dauphine qui, après la libération des emprises de la DDE (échéance 2009), pourra justifier la mise en scène du rempart et la concrétisation d'une véritable entrée de ville en y intégrant un futur équipement public.
- 5/ Lier les droits à construire à la prise en compte des enjeux environnementaux (en accordant de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) supplémentaire aux constructions «durable»)

- 6/ Promouvoir l'image de ville écologique de La Rochelle, en prenant en compte les nuisances sonores, en luttant contre la pollution atmosphérique et en prévenant les risques naturels et industriels.

Intégrer la prévention des risques naturels et technologiques (industriels) à la démarche d'un développement durable de la commune.

OBJECTIFS :

La commune de La Rochelle n'est pas épargnée par les risques naturels et ses activités notamment portuaires, génèrent des risques technologiques dont il faut nécessairement tenir compte. L'enjeu environnemental du PADD porte sur une meilleure prise en compte de ces risques dans le document d'urbanisme, ce qui nécessite cependant un approfondissement de leur connaissance, notamment pour les risques de retrait-gonflement des argiles ainsi que pour les risques de submersion, le territoire communal n'étant pas doté à ce jour de Plan de prévention des Risques (PPR). Il s'agit de pouvoir permettre le développement urbain sur le territoire communal tout en préservant la sécurité des biens et des personnes.

INTENTIONS :

- 1/ Il n'existe actuellement que des documents d'orientation et d'étude sans véritable force et caractère d'opposabilité. Le PADD doit nécessairement tenir compte des connaissances actuelles dans l'attente des Plans de Prévention des Risques mais devra aussi sans doute anticiper sur les évolutions à venir notamment en ce qui concerne les risques de submersion, en tenant compte des secteurs ou les risques d'inondabilité à moyen et long terme ne sont pas nuls.
- 2/ Maintenir et préserver les espaces à haute valeur écologique situés dans l'axe des vallées alluviales et dans les zones de marais qui ont une fonction naturelle de régulation des écoulements pluviaux et assurent une expansion naturelle des crues (Marais de Tasdon, Vallée du Lafond et de La Moulinette). Préserver les espaces naturels de fond de vallée assurant le transit naturel des eaux de ruissellement vers la mer.
- 3/ Utiliser la morphologie du territoire au mieux pour assurer un développement maîtrisé qui puisse à la fois tenir compte du risque de remontée des océans, mais aussi de la sensibilité des terrains à l'inondation et à la remontée du niveau des nappes superficielles.
- 4/ Assurer la prise en compte, pour les risques industriels, des zones d'isolement et des restrictions en terme d'urbanisme, zones spécifiques à chacun des secteurs concernés (secteur de La Pallice, Chef de Baie) dans l'attente de l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Industriels.

2.2. Répondre au besoin de logements de l'ensemble des habitants par une optimisation de la forme urbaine

OBJECTIFS :

- Diversifier l'offre de logements avec comme priorités les notions de mixité dans la typologie des logements, mixité dans les composantes sociales autour de la place du logement social, de mixité des fonctions dans la ville avec l'intégration de l'activité.

- « faire la ville sur la ville » et affirmer la place de la maison de ville et du logement intermédiaire plutôt que le modèle consommateur d'espaces qu'est la maison individuelle de type pavillonnaire et densifier ponctuellement le tissu.

- Cette mise en mouvement se fera suivant trois grandes thématiques:

T1: - «faire la ville sur la ville» (règles de densification, évolution du règlement, norme Haute Qualité Environnementale...)
- Projets sur les disponibilités foncières existantes

T2: -Projets de renouvellement urbains
-Réhabilitation du centre ville (remise sur le marché de logements vacants)

T3: -Projets spécifiques avec une démarche urbaine innovante

INTENTIONS :

T1: **«Faire la ville sur la ville» (règles de densification, évolution réglementaire norme HQE...)**

Ouvrir ponctuellement de nouveaux droits à construire en surélévation et non pas en extension urbaine afin de favoriser l'optimisation de certaines parcelles mutables au sein des quartiers. L'optimisation de la tâche urbaine devra permettre d'ouvrir de nouveaux droits à construire tout en s'attachant au qualitatif du quartier: les vues, la maîtrise des eaux de ruissellement, la situation géographique, l'ensoleillement, la protection des vents, les mitoyennetés...

Projets sur les disponibilités foncières existantes

- Décliner les ambitions d'aménagement global sur les projets pouvant accueillir des logements:
- Projet d'un éco-quartier sur le terrain de Beauregard
- Projet de ZAC St Eloi / Rompsay
- Projet du futur pôle gare
- Projet en cours sur le site de Quéval

- Projet d'aménagement de l'interface ville/port autonome, le long du boulevard Emile Delmas.
Secteur d'évolution potentielle à moyen et à long terme

- Réflexions sur les possibilités de restructuration ou de déménagement du parc des expositions envisagée sur le quartier de la Prée foyer permet de nouvelles potentialités en terme de renouvellement urbain à proximité du centre ville et en relation avec le nouveau pôle gare et l'Encan.

- Potentialités de développement liées au foncier libérable des terrains militaires.

T2: Projets de renouvellement urbains

- Identifier et renforcer l'identité des quartiers, optimiser l'utilisation de l'espace des quartiers de Port Neuf, et de La Pallice qui offrent de part leur typologie et leur organisation urbaine, de réelles potentialités de restructuration urbaine.

Le quartier de La Pallice possède en outre un potentiel d'activités et de tertiaires à faible nuisance, la volonté est de conserver cette mixité ainsi que son caractère populaire dans le PADD.

- favoriser l'intégration urbaine des grands quartiers d'habitat collectif (par une amélioration de la qualité du logement social et un rééquilibrage du territoire Rochelais)

Le quartier de Mireuil, grâce à l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) permettra de restructurer tout ce secteur et de régler les dysfonctionnement en créant un coeur de quartier et en remodelant la forme urbaine du grand ensemble.

Le quartier St Eloi «Geraniums», le secteur Butte Dufour ainsi que la cité Bongraine font l'objet d'une réflexion de requalification urbaine profonde.

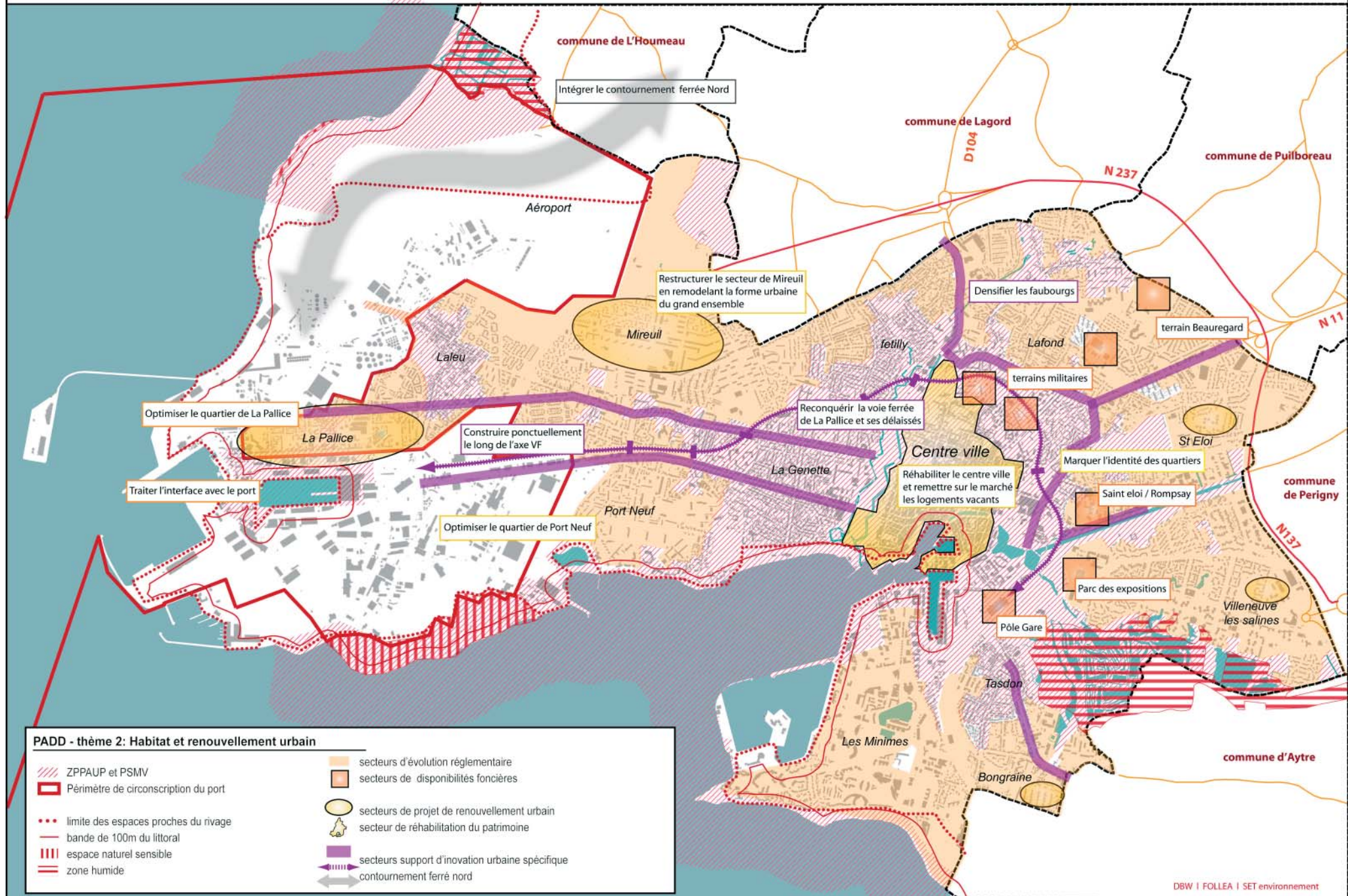
Réhabilitation du centre ville (remise sur le marché de logements vacants)

Répondre à la demande en matière de logements par des actions de renouvellement ayant pour objectif de renforcer l'attractivité du centre-ville, par la réhabilitation du parc privé ancien (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et par la remise sur le marché de logements vacants.

T3: Projets spécifiques avec une démarche urbaine innovante

- Afficher une volonté de « reconquérir » certains délaissés le long de la voie ferrée de La Pallice qui constitue un axe de développement majeur pour la commune, sa position centrale et le foncier disponible qui l'accompagne encore, pourrait instaurer un projet fort permettant de créer ponctuellement des logements, en utilisant les friches, et les délaissés ferroviaires (sans empêcher le passage des trains dans un premier temps). Cet objectif est inscrit dans les futurs enjeux du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) par l'étude de la déviation de la voie de Chemin de fer par le nord.

- Densifier le tissu bâti le long des grands tracés (boulevard de contournement, boulevard André Sautel, haut des avenues Guiton et Grasset et la rue Emile Normandin) en prenant en considération le patrimoine référencé par la ZPPAUP.



PADD - thème 2: Habitat et renouvellement urbain

- ZPPAUP et PSMV
- Périmètre de circonscription du port
- limite des espaces proches du rivage
- bande de 100m du littoral
- espace naturel sensible
- zone humide
- secteurs d'évolution réglementaire
- secteurs de disponibilités foncières
- secteurs de projet de renouvellement urbain
- secteur de réhabilitation du patrimoine
- secteurs support d'innovation urbaine spécifique
- contournement ferré nord

2.3. Améliorer les déplacements sur l'ensemble du territoire

OBJECTIFS :

- hierarchiser le réseau viaire en vue de clarifier sa lecture de fonctionnement
- calibrer le trafic automobile et désengorger certains secteurs majeurs tels que le centre-ville
- améliorer l'image et la praticabilité des espaces à l'usage du public
- tisser des liens entre les quartiers
- faciliter les accès aux pôles de services et d'équipements
- articuler espaces urbains et espaces naturels
- améliorer la sécurité dans les déplacements
- structurer les entrées dans la ville et en améliorer l'image

INTENTIONS :

• en terme de circulation automobile:

1/ Un des objectifs principal est de réduire le transit Est - Ouest et de valoriser le centre en le préservant des flux traversants. Pour cela, il s'agit de faciliter le contournement du centre ville par le boulevard de ceinture. Un jalonnement doit être imaginé de manière à faciliter l'accès des usagers au centre par les portes mais également d'identifier facilement un itinéraire attractif de contournement. Il s'agit d'utiliser à la fois le réseau viaire et les repères historiques facilement identifiables.

Chaque porte devra correspondre à un accès de la rocade et un secteur du centre ville. Des parkings relais doivent permettre aux usagers de laisser leur véhicule avant d'entrer dans l'hyper centre.

2/ Constituer la cohérence et la continuité du boulevard de ceinture depuis le rond point de l'Europe sur les Minimes, par l'hypothèse d'un raccordement entre l'avenue Jean Moulin et le boulevard de ceinture et ce jusqu'au rond point du champ de Mars et annoncer l'ambition de poursuite vers l'Ouest sur l'axe rue des Gonthières/avenue des Corsaires.

3/ Créer de nouveaux points d'entrée/sortie sur la rocade. Il manque un barreau ouest entre la sortie de Mireuil et celle vers Marans pour desservir les quartiers à l'ouest des parcs. Un nouveau barreau pourrait être aménagé au niveau du centre commercial Leclerc de Lagord. Il constituerait le cône d'entrée et de sortie ouest en liaison avec le parking St Jean d'Acre suivant l'axe structurant Coligny-Briand/Pas des Laquais. Il s'agit de privilégier plutôt la sortie que l'entrée.

4/ Protéger le centre ville du transit : aménagement physique de la zone 30, changement progressif du paysage, amélioration de la desserte en transport en commun, continuités des cheminements piétons entre les sites touristiques, traitement du sol ...

5/ Définir une politique de stationnement: règlementation du nombre de places de stationnement selon les quartiers, pour l'activité et l'habitat. (différenciation entre secteurs géographiques... obligation de stationnement pour les constructions nouvelles situées à l'intérieur du boulevard de ceinture, obligation pour toutes constructions entre la rocade et le centre-ville....

6/ Identifier des sites de stationnement autocar de tourisme, camping car

7/ Diminuer l'impact visuel des zones de stationnements (traitement paysager, en particulier au centre-ville).

• en terme de circulation douce:

1/ Affirmer à long terme la volonté politique de doter la ville d'un transport public en site propre. Pistes de réflexion autour des axes Est – Ouest Guiton, Grasset-Leclerc, mais aussi Nord - Sud en passant par la gare SNCF et la place de Verdun en concrétisant une desserte Nord vers le rond point du champ de Mars puis le parking relais de l'hermitage en jonction avec Lagord et vers Aytré et le sud via les Minimes et Tasdon.

2/ Densifier le maillage du réseau cyclable pour assurer une desserte interne fine des quartiers, pour relier les quartiers entre-eux et pour faciliter l'accès aux transports en commun et aux équipements publics

3/ Réduire l'emprise de la voiture sur les espaces publics :

- En favorisant son report modal sur les transports alternatifs bus et vélos (projet «espaces gare», liaison Nord et Est vers le parking de l'Hermitage) notamment à travers les différents «services vélos» qui seront mis en place (libre-service, location longue-durée, vélo-park).

- en développant des plateaux semi-piétonniers (secteur Gare-Encan, Médiathèque, secteur de la rue de Verdière, secteur du Vieux Port, autour du Vieux Marché, secteur Cacaud - Notre Dame, secteur Saint Nicolas-Motte Rouge).

5/ Proposer un nouvel axe structurant, support d'urbanité et de liaisons inter-quartiers, sur la voie ferrée de La Pallice.

Le développement du port de commerce passe par une progression du trafic fret ferroviaire qui ne pourra être supporté par l'infrastructure ferroviaire actuelle reliant la gare de La Rochelle ville à La Pallice. La réalisation d'une voie de contournement au nord de l'agglomération reliant la ligne La Rochelle-Nantes est en réflexion.

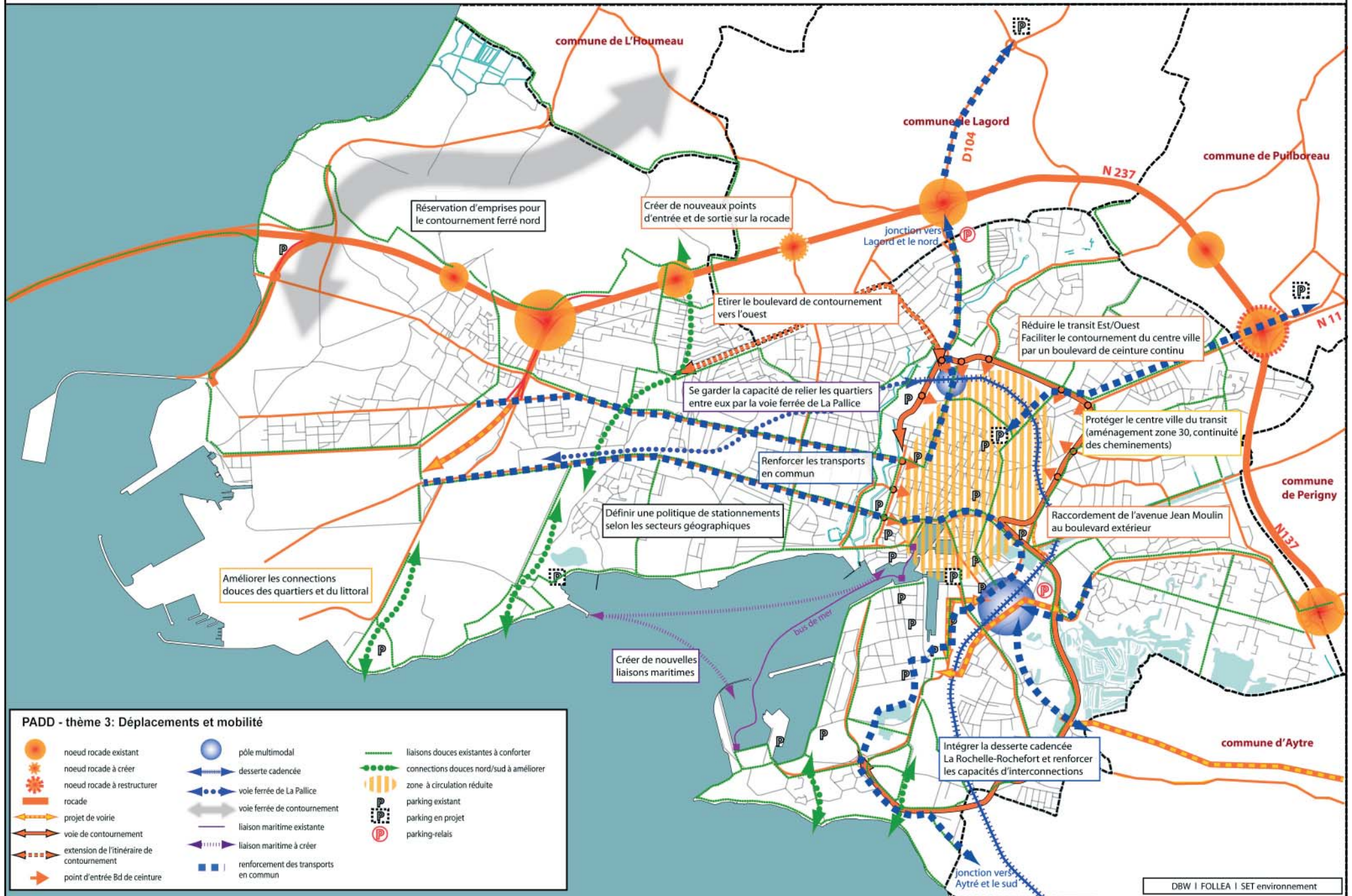
La voie ferrée vécue actuellement comme une coupure dans la ville devient alors un enjeu majeur pour la commune. Cette infrastructure traverse la ville d'est en ouest, elle est ponctuée par de nombreux équipements et relie une grande partie des quartiers de la commune, sa désaffectation lui permettrait de devenir un élément urbain fédérateur de nouveaux projets:

site propre de transport urbain, promenade douce, nouvelle voie urbaine, support de projets de logements dans les friches le long de la voie, connexion intercommunale...

6/ L'amélioration des connections, des circulations douces entre la ville et les espaces naturels remarquables (Marais de Pampin et de Tasdon, Baie de Port-Neuf, Pointe de Chef de Baie).

7/ Intégrer la desserte cadencée La Rochelle-Rochefort en complément du maillage de liaisons douces et renforcer les capacités d'interconnexion.

8/ Développer les lignes de transport public maritime entre Port Neuf, les minimes et le vieux port.



PADD - thème 3: Déplacements et mobilité

- | | | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|--|---|
| | noeud rocade existant | | pôle multimodal | | liaisons douces existantes à conforter |
| | noeud rocade à créer | | desserte cadencée | | connections douces nord/sud à améliorer |
| | noeud rocade à restructurer | | voie ferrée de La Pallice | | zone à circulation réduite |
| | rocade | | voie ferrée de contournement | | parking existant |
| | projet de voirie | | liaison maritime existante | | parking en projet |
| | voie de contournement | | liaison maritime à créer | | parking-relais |
| | extension de l'itinéraire de contournement | | renforcement des transports en commun | | |
| | point d'entrée Bd de ceinture | | | | |

2.4. Organiser des pôles de vie à l'échelle des quartiers

OBJECTIFS ET INTENTIONS :

à l'échelle de la ville:

- Conforter la diversification du tourisme et des équipements sur l'ensemble du territoire communale.
- Faire émerger des polarités secondaires : La mixité urbaine comme facteur de convivialité et de vitalité sociale et économique.
- Revendiquer la mixité des fonctions dans le diffus : les équipements publics, l'artisanat non nuisant et les activités tertiaires doivent s'intégrer aux quartiers à dominante résidentielle.
- Diversifier l'offre aux personnes (services de proximité, petit commerce), notamment dans le centre-ville

à l'échelle des quartiers

- Trouver des aménagements spécifiques pour identifier chaque coeur de quartier pour en faire de réels centre de gravité (plateau semi-piéton)
- Créer des axes calmes à proximité des écoles pour plus de sécurité
- Valoriser la diversité et rendre plus attractive l'offre de services et de commerces.
- Répartir les équipements sur l'ensemble du territoire rochelais afin de permettre un développement équilibré des quartiers

à l'échelle du centre ville

- Amélioration des liaisons et connections entre le centre ville ancien, le quartier du Gabut et la ville en bois pour affirmer la nouvelle échelle du centr-ville.
- Traitement qualitatif des espaces publics.
- Mise en scène de «parcours» touristiques reliant les différents sites.
- Assouplissement du règlement d'urbanisme afin de pouvoir accueillir de plus grandes surfaces de commerces sans faire fuir le petit commerce.

Il est par ailleurs nécessaire de mener ces actions parallèlement aux nouveaux modes d'habiter et aux habitudes de transports afin de réduire les modes de déplacements sur la commune. L'organisation du territoire autour du maillage en transports collectifs et en circulation douces doit mener à de meilleurs échanges entre les quartiers et les pôles de rochelais que sont les pôles d'emplois, de services, de commerces, de loisirs et de culture...

2.5. Continuer la mise en valeur du patrimoine historique et naturel de la commune

Face à la pression foncière, le projet doit permettre le respect des caractéristiques de faubourgs et la protection des éléments patrimoniaux remarquables. Il prend en compte l'agrandissement significatif du PSMV (de 75 ha à 180 ha), la mise en œuvre d'une ZPPAUP, ainsi que d'un Projet d'Intérêt Général dans le périmètre du centre ancien.

Autant de mesures d'aménagement, de planification de protection et de préservation qui vont permettre à La Rochelle de grandir, tout en restant à taille humaine, de se réinventer tout en conservant son visage.

OBJECTIFS :

- Affirmer l'identité urbaine et la qualité patrimoniale.
- Valoriser la diversité des tissus urbains à travers la prise en compte des spécificités architecturales et de la composition urbaine propre aux différents quartiers.
- Permettre un bon dialogue entre la ville «héritée» et la ville «renouvelée», entre le patrimoine bâti ancien et l'architecture contemporaine.

INTENTIONS :

1/ Prendre en considération et valoriser l'ensemble des patrimoines rochelais (patrimoine naturel / patrimoine bâti ; domaine public / domaine privé ; patrimoine historique / patrimoine contemporain) à travers les prescriptions de la ZPPAUP et du PSMV en cours de révision afin de préserver le patrimoine urbain, architectural et paysagé dans sa diversité tout en permettant des évolutions du tissu urbain.

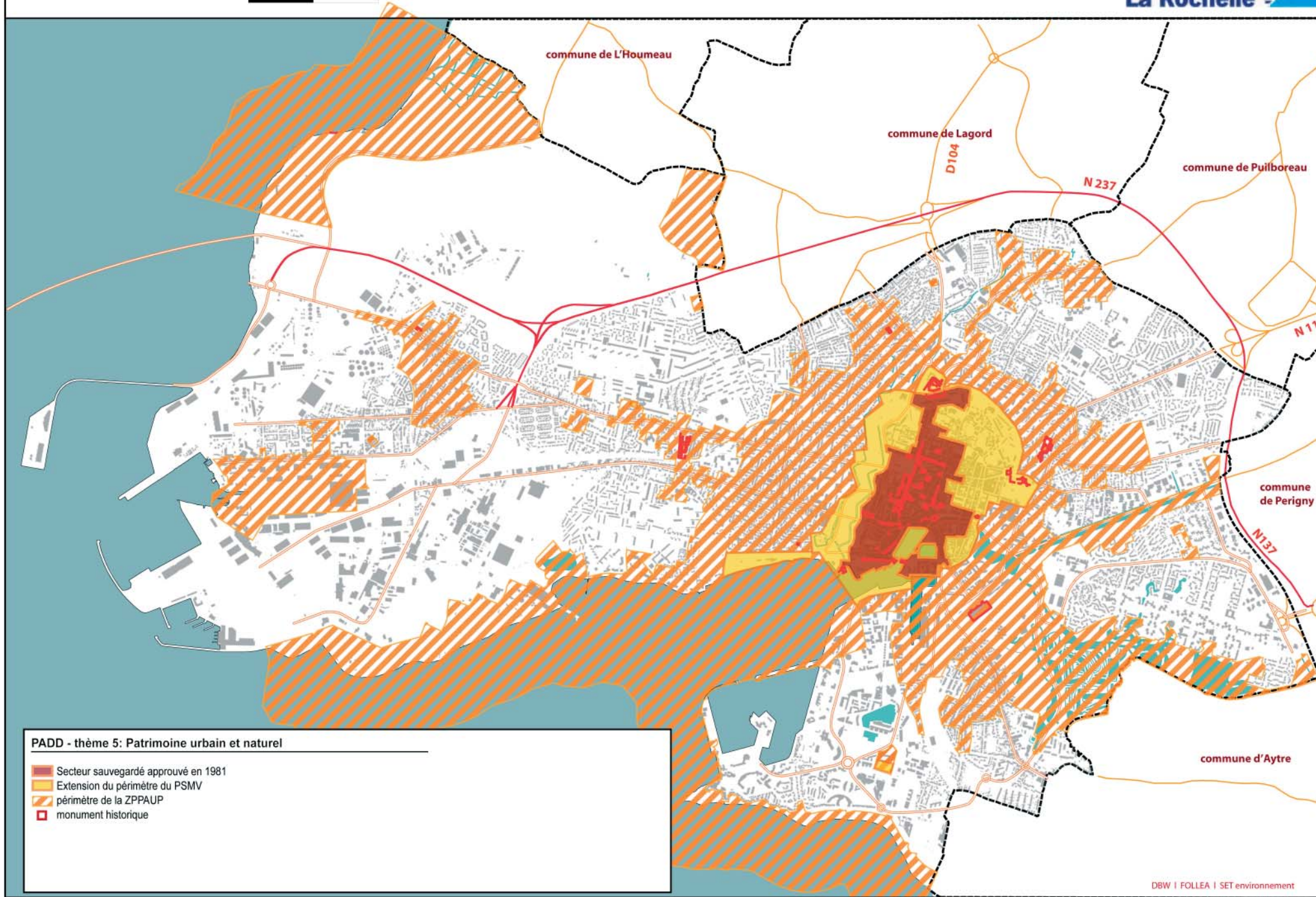
2/ Concilier l'optimisation des formes urbaines et la conservation des spécificités patrimoniales des quartiers inscrites dans le règlement de la ZPPAUP. Il s'agit de ne pas limiter les potentialités de recomposition urbaine tout en permettant aux quartiers de conserver leur identité. Pour cela, une délimitation et une typologie fine des zones urbaines au sein du règlement du PLU seront proposées sur des secteurs particuliers (La Genette, Fetilly, Lafond, La Palice, Laleu, Tasdon, avenues et boulevards de ceinture).

3/ Promouvoir une architecture contemporaine de qualité, l'émergence de bâtiments significatifs, patrimoine rochelais de demain.





4/ Continuer l'amélioration de l'habitat à travers le Projet d'Intérêt Général et la futur Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

5/ Améliorer la qualité des espaces publics en particulier autour des lieux emblématiques du centre ville (Plan lumière, charte d'espace public, révision du règlement publicitaire...).

6/ Protéger et valoriser les zones humides des marais (vallon de Pampin, marais de Tasdon et de la Moulinette).



PADD - thème 5: Patrimoine urbain et naturel

-  Secteur sauvegardé approuvé en 1981
-  Extension du périmètre du PSMV
-  périmètre de la ZPPAUP
-  monument historique

2.6. Relever les enjeux du développement économique

OBJECTIFS :

L'enjeu principal du PLU est de conforter le dynamisme de La Rochelle et de le maintenir dans son rôle de centralité active:

INTENTIONS :

1/ Pérenniser les activités économiques présentes au sein des quartiers

2/ Conforter le dynamisme portuaire de la commune (port de commerce, port de pêche et port de tourisme, nautisme):

- en optimisant le territoire portuaire afin de pallier au manque de foncier et en décidant d'une stratégie de développement cohérente avec la ville.
- en favorisant leur intégration urbaine (zone d'interface ville /port), architecture de qualité, insertion d'activités non nuisantes dans les quartiers.
- en palliant aux risques de dévalorisation ou de déclin des industries les plus anciennes
- en veillant au respect des normes environnementales (ZI Nord)
- en renforçant les filières innovantes à haute valeur ajoutée (nautisme) par des aménagements de qualité dans les zones d'activités

3/ Réfléchir à l'avenir de l'aéroport d'un point de vue économique.

4/ Affirmer la diversification des activités en encourageant des secteurs d'activités innovants à s'implanter sur la commune.

- Soutenir les filières nutrition/santé et TIC (Technologie de l'Information et de la Communication)
- Créer des zones d'activités exemplaires présentant un haut niveau d'exigence environnemental, de gestion collectives des déchets et d'intégration aux paysages alentours, à l'image du pôle tertiaire de Technocéan (Chef de Baie).

5/ Enrichir les fonctions commerciales de la commune :

- en confortant la vitalité commerciale du centre ville, en luttant contre une possible spécialisation et en évaluant les capacités d'accueil d'une ou de plusieurs grandes enseignes attractives.
- en soutenant les commerces de proximité dans les quartiers, en particulier pour le secteur du Mireuil (centres commerciaux de la Chope, Louis Guillet, La Résistance, Château d'eau).

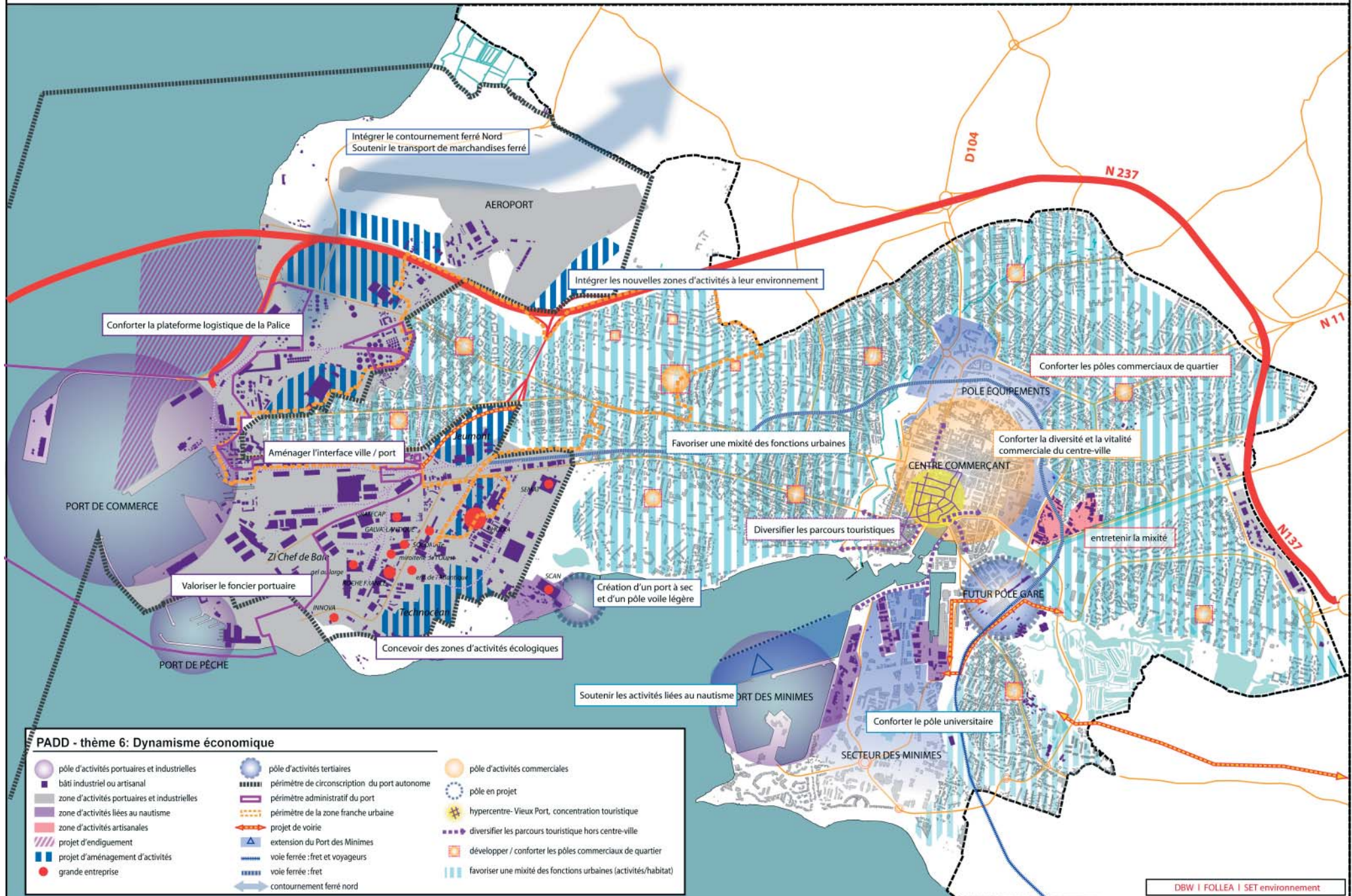
6/ Conforter les activités liées au tourisme.

- en diversifiant l'offre hôtelière et les parcours touristiques
- en développant l'attraction du parc des expositions et du centre de congrès
- en organisant des événements liés à l'économie rochelaise (nautisme)

7/ Soutenir l'artisanat en s'appuyant sur des pépinières artisanales et le Pôle des Métiers d'Art

8/ Promouvoir une mixité des fonctions urbaines sur l'ensemble de la commune en favorisant l'implantation de locaux d'activités (commerces, services, professions libérales, ateliers, locaux associatifs) en rez-de-chaussée au sein des nouveaux programmes de logements.

9/ Maîtriser les interfaces entre les zones d'habitat et les activités présentant des nuisances ou comportant un risque.



PADD - thème 6: Dynamisme économique

- | | | |
|--|---|---|
| pôle d'activités portuaires et industrielles | pôle d'activités tertiaires | pôle d'activités commerciales |
| bâti industriel ou artisanal | périmètre de circonscription du port autonome | pôle en projet |
| zone d'activités portuaires et industrielles | périmètre administratif du port | hypercentre - Vieux Port, concentration touristique |
| zone d'activités liées au nautisme | périmètre de la zone franche urbaine | diversifier les parcours touristique hors centre-ville |
| zone d'activités artisanales | projet de voirie | développer / conforter les pôles commerciaux de quartier |
| projet d'endiguement | extension du Port des Minimes | favoriser une mixité des fonctions urbaines (activités/habitat) |
| projet d'aménagement d'activités | voie ferrée : fret et voyageurs | |
| grande entreprise | voie ferrée : fret | |
| | contournement ferré nord | |

