

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

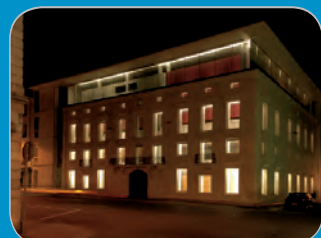
PIÈCE N° 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 26 juin 2019

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les différents périmètres couverts par des OAP s'organisent en trois grandes familles :

- les projets de renouvellement urbain et d'extension urbaine destinés principalement à l'habitat
- les projets de développement économiques
- une OAP thématique « Nature en ville et mobilités douces »

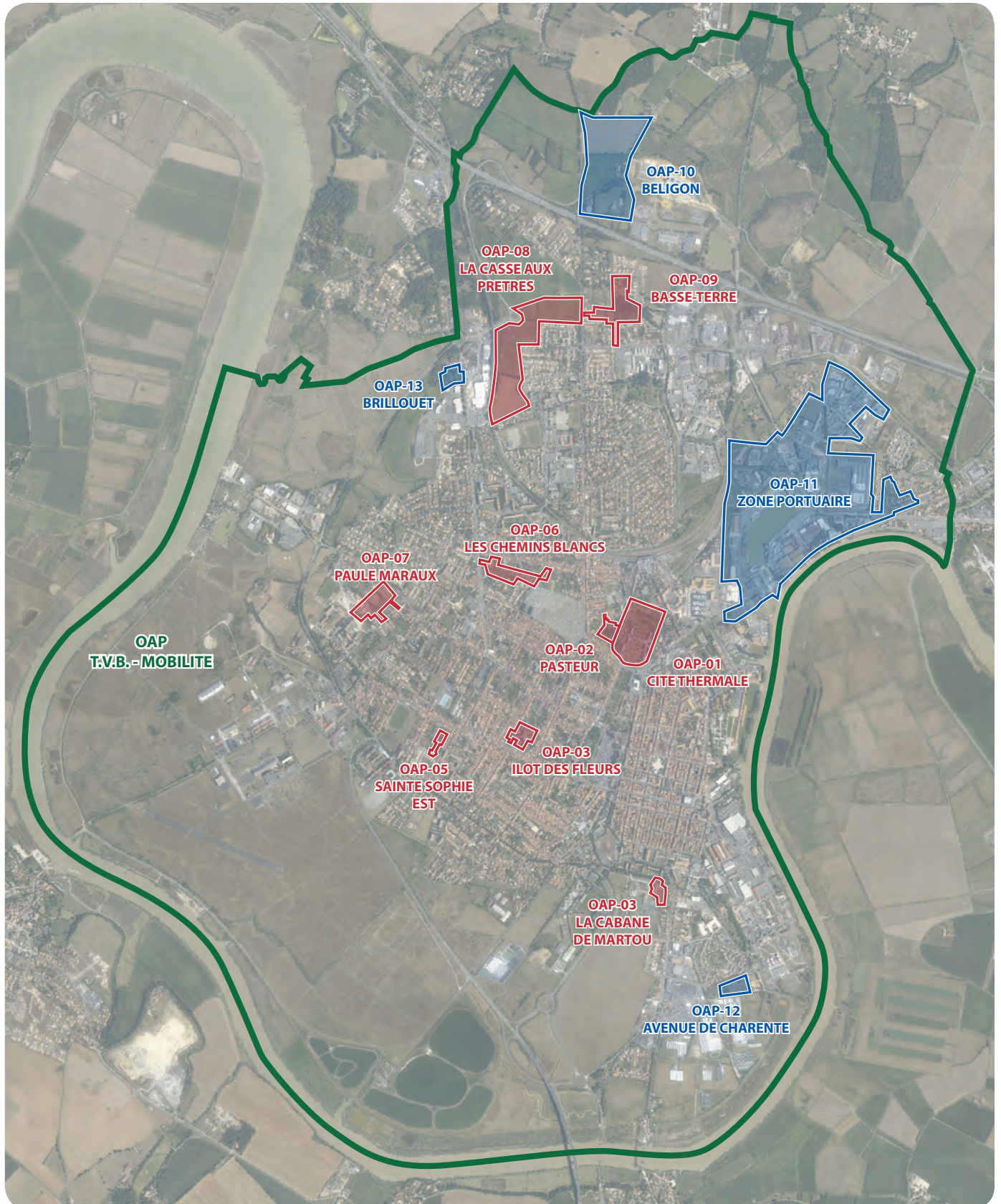
Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

À travers le présent document, la ville de Rochefort affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Numéro de repérage de OAP	Lieu-dit / Quartier	Superficie	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Page
OAP-01	CITE THERMALE	7,9 ha	Mixte	200 logements	p.4
OAP-02	PASTEUR	1 ha	Habitat	30 à 50 logements	p.24
OAP-03	ÎLOT DES FLEURS	1,6 ha	Habitat	200 logements	p.32
OAP-04	LA CABANE DE MARTOU	1 ha	Habitat	20 à 30 logements	p.42
OAP-05	SAINTE-SOPHIE EST	0,4 ha	Habitat	22 logements	p.50
OAP-06	LES CHEMINS BLANCS	2,4 ha	Habitat	30 logements	p.58
OAP-07	PAULE MARAUX	0,6 ha	Habitat	30 logements	p.66
OAP-08	LA CASSE AUX PRÊTRES	14,5 ha	Mixte	200 logements	p.74
OAP-09	BASSE-TERRE	4,5 ha	Habitat	40 logements	p.82
OAP-10	BELIGON	17 ha	Activités artisanales et industrielles		p.90
OAP-11	ZONE PERI- PORTUAIRE	72 ha	Activités portuaires et industrielles		p.100
OAP-12	AVENUE DE LA CHARENTE	1,7 ha	Activités artisanales et industrielles		p.106
OAP-13	BRILLOUET	1 ha	Activités commerciales		p.112
OAP 14	Nature en ville et mobilités douces	Ensemble de la commune (OAP thématique)			p.118



OAP-01 > CITÉ THERMALE



OAP-01 > CITÉ THERMALE

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

La ville de Rochefort souhaite engager la requalification du site de l'ancien Hôpital de la Marine à travers une opération de renouvellement urbain visant à y installer un nouveau centre thermal accompagné d'activités, d'hébergements touristiques et de logements participant au développement et à l'attractivité de la Ville.

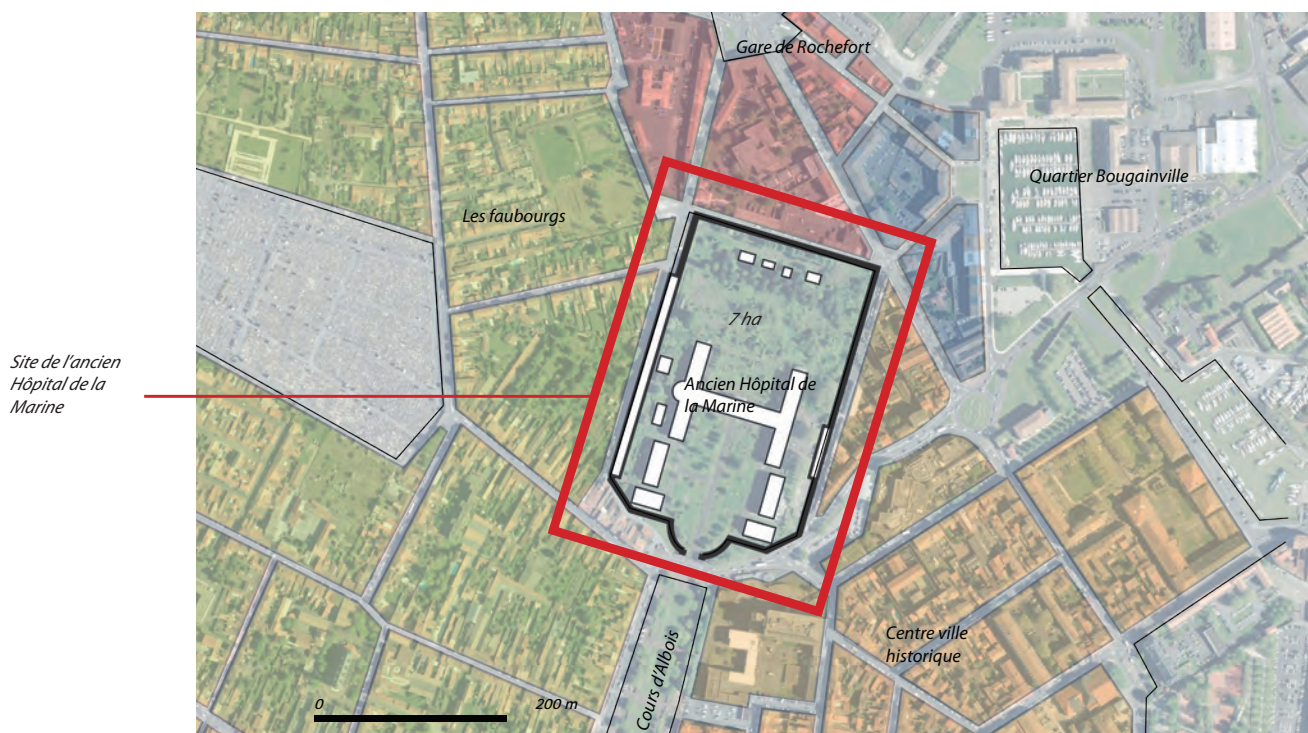
Situé à l'interface de différents quartiers, le site de l'ancien Hôpital de la Marine est au cœur du centre aggloméré de Rochefort. Le site de l'ancien l'Hôpital de la Marine occupe une situation géographique et urbaine stratégique. Géographique, car il se situe au point haut de la commune, sur une butte. Urbaine, car il est situé sur un point d'articulation, entre la gare, le centre-ville, le Cours d'Ablois, le quartier Bougainville et les faubourgs.

L'hôpital et son mur d'enceinte forment un ensemble architectural et paysager unitaire et cohérent d'environ 7 hectares. La composition d'ensemble décline un vocabulaire classique : axes de symétrie, affirmation des limites, rapports d'harmonie entre les pleins et les vides.

L'entrée historique est imposante. Elle s'ouvre plein Sud, sur le cours d'Ablois, offrant une perspective sur la ville. Cette entrée est marquée par un grand portail en fer forgé, cadré de part et d'autre par deux petits pavillons d'accueil, et une avancée convexe soulignée par un système de douve.

Devant la façade sud, la cour-jardin d'environ 1,2 hectares (jardin à la française) a été conçue pour mettre en valeur et offrir une perspective sur le bâtiment principal, tandis que la partie Nord d'environ 2,5 hectares était dédiée aux jardins potagers, dont la production servait à alimenter les cantines de l'hôpital.

Ces caractéristiques particulièrement remarquables doivent servir d'appui au futur projet, ce qui constitue une garantie du respect du bâtiment existant lors de l'extension arrière.



Un site à l'interface de différents quartiers

Enjeux principaux :

1. **VALORISER LE SITE HISTORIQUE**
2. **INSÉRER LES BÂTIMENTS DANS LE SITE**
3. **HIÉRARCHISER LES VOIRIES ET LES ACCÈS**
4. **QUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**
5. **RENDRE ACCESSIBLE ET OUVRIR LE SITE AUX PIÉTONS**



Vue de la façade nord et du jardin historique



Vue de l'avant-corps central



Vue de la façade du corps principal



Les Douves


















Le portail d'entrée et ses pavillons

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



Possibilité de construction souterraine à l'Ouest du H pour un usage de Type SPA, espace bien-être et remise en forme

Ancienne Glacière à conserver et/ou déplacer à l'intérieur du site de l'Hôpital de la Marine

-  Corps bâti d'intérêt patrimonial à réhabiliter
-  Emprises constructibles (hauteur des bâtiments limitée)
-  Toitures végétalisées à créer dans une unité d'ensemble
-  Jardin du XVIIIe à réinterpréter dans son ensemble (1,2 ha) et en lien avec le cours d'Ablois
-  Place Jean René Quoy ou parvis des Thermes à créer
-  Perspectives visuelles à mettre en scène pour valoriser les façades Nord et Sud du Monument Historique
-  Arbres remarquables existants à conserver (dans la mesure du possible)
-  Axes de composition majeurs et perspectives visuelles à valoriser (entrée Sud et Nord)
-  Carrefours à créer et à aménager
-  Voies de dessertes principales à reprofiler (rue Jean René Quoy, rue Nicolas Chauvin, rue Henri Laborit)
-  Voies de dessertes locales secondaires
-  Voie à apaiser en cheminement piétons/vélos (+ accès riverains conservés)
-  tronçon à apaiser et à sécuriser au droit des entrées Nord et Sud du site
-  Servitudes piétonnes à créer (traversées Est-Ouest, Accès aux Thermes au Nord et à l'Hôtellerie au Sud)
-  Emprise indicative parking aérien à créer et à soigner (plantations et revêtements de sol qualitatifs)

1. VALORISER LE SITE HISTORIQUE

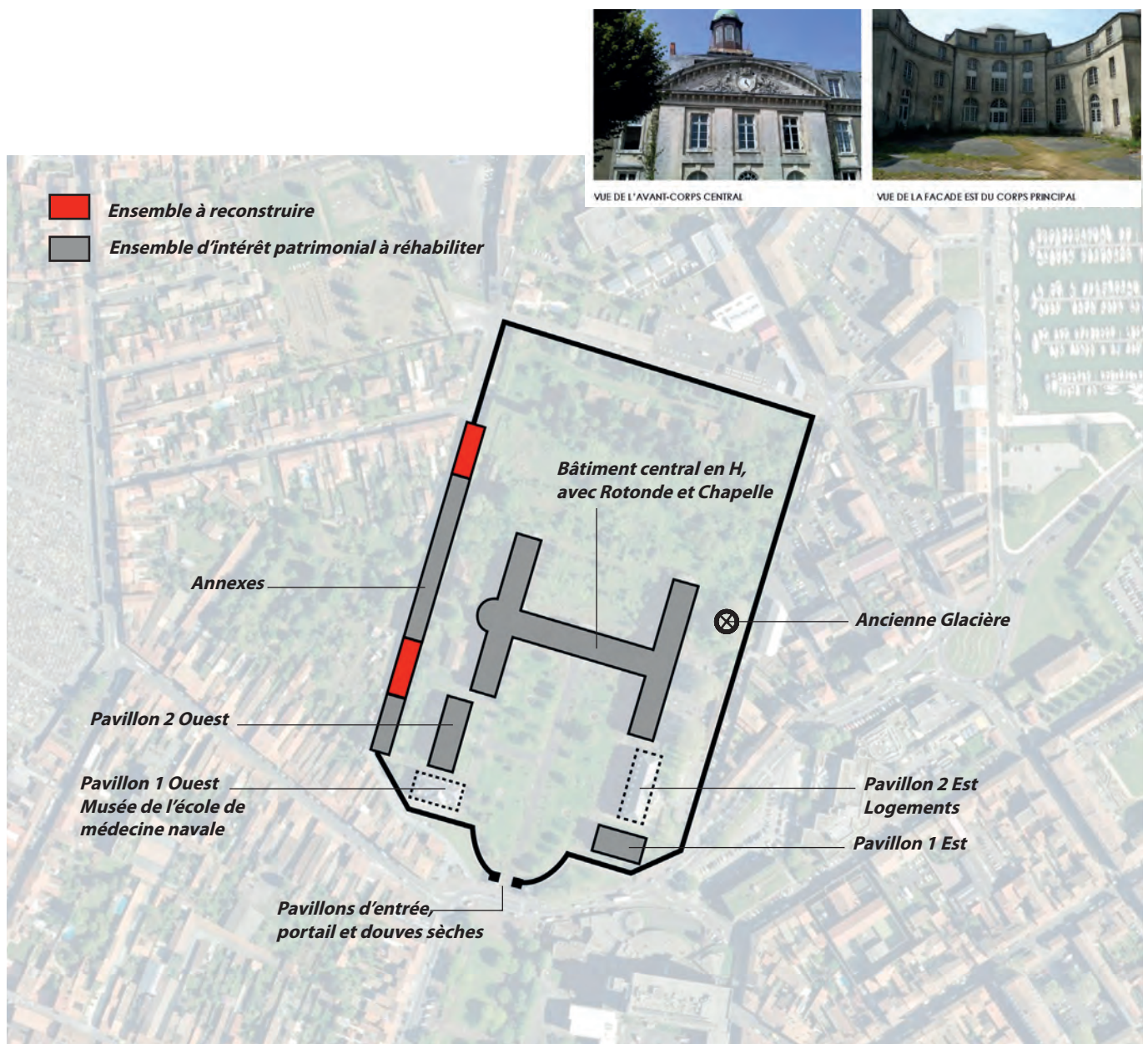
⇒ Réhabiliter et mettre en valeur l'ensemble du corps bâti

★ Restaurer le Monument Historique et mettre en valeur ses éléments architecturaux

Le projet d'urbanisation du site doit permettre d'assurer la réhabilitation de l'ancien Hôpital de la Marine, inscrit au titre des Monuments Historiques, dont l'état se dégrade depuis plusieurs décennies avec l'absence d'usage du bâti. Le projet doit ainsi permettre d'envisager la restauration du monument, sa réaffectation à des usages compatibles avec la préservation de ses qualités architecturales, et la mise en valeur paysagère globale du site. Le projet de réhabilitation du monument doit se réaliser de façon concomitante avec l'urbanisation du site.

Le pavillon Sud-Ouest (Musée de l'école de Médecine navale) et le bâtiment Sud-Est (logements) ne font pas partie de l'ensemble à réhabiliter.

L'ancienne glacière (ensemble de la construction et puits) est un élément remarquable à conserver sur place ou à défaut, elle pourra être déplacée à l'intérieur du site de l'Hôpital de la Marine. Dans les deux cas, elle sera mise en valeur.



⇒ **Souligner l'enceinte historique du site et valoriser ses perspectives depuis la ville**

★ **Souligner l'enceinte historique du site**

Le site de l'ancien Hôpital de la Marine forme un ensemble de sept hectares, actuellement délimité par un mur d'enceinte quasi continu sur son pourtour. Au regard des enjeux urbains patrimoniaux, architecturaux et paysagers, le principe de cohérence d'ensemble est requis, sans toutefois signifier une parfaite symétrie.

Le projet de composition et d'urbanisation doit permettre de conserver la lisibilité et la perception de l'unité du site d'un seul tenant tout en réinterprétant le principe d'un ensemble ceinturé et tenu sur ses bords.

★ **Valoriser l'entrée sud et sa perspective avec le cours d'Ablois**

D'une manière générale, il s'agit de valoriser l'entrée sud et sa perspective sur le cours d'Ablois.

Pour ce faire, le portail d'entrée sud, les douves et la clôture donnant sur le cours d'Ablois doivent être préservés et restaurés, afin de valoriser l'entrée historique du site par le Sud. Depuis le cours d'Ablois, la vue sur le bâtiment central doit être préservée de manière à donner à voir le bâtiment depuis l'espace public.

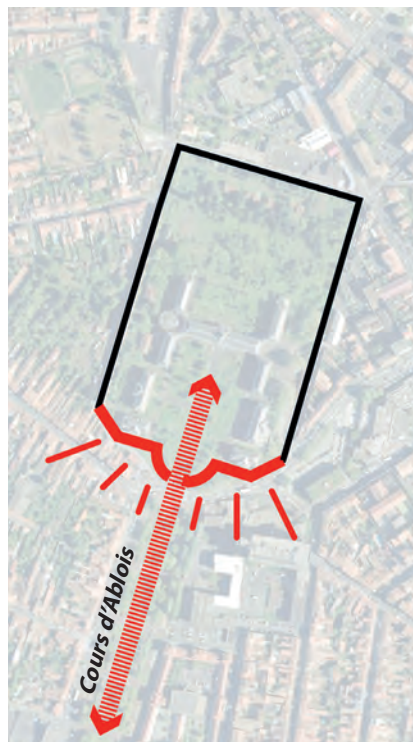
Plus particulièrement, les pavillons d'entrée, le portail en ferronnerie ainsi que les douves soulignant l'enceinte du site de l'Hôpital de la Marine pourront faire l'objet d'une mise en valeur particulière par un traitement architectural et/ou paysager qualitatif. Il peut s'agir d'une mise en lumière du portail ou du mur d'enceinte, d'un traitement qualitatif des douves (restauration, végétalisation...) en lien avec les espaces publics environnants.

★ **Créer une perspective visuelle et une ouverture sur la façade nord**

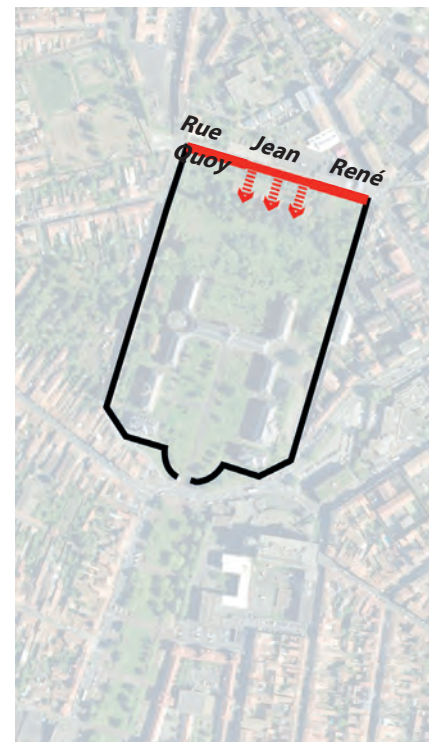
Depuis la rue Jean René Quoy, il s'agit d'ouvrir l'enceinte Nord du site pour offrir une perspective sur le monument historique et permettre d'identifier clairement l'entrée des Thermes depuis l'espace public. La mise en valeur de cette entrée constitue un objectif qualitatif d'importance pour la future opération. Directement accessible depuis le carrefour de l'Avenue Wilson et la rue Jean René Quoy - et demain depuis l'avenue Briand via la requalification de la rue Nicolas Chauvin - l'entrée nord doit être mise en scène depuis l'espace public et dialoguer avec lui grâce à la création d'un parvis participant à l'animation générale. Cette ouverture favorise l'articulation du site aux quartiers de la gare et du bassin Bougainville.



Souligner l'enceinte historique



Valoriser l'entrée sud



Créer une accroche sur la façade nord

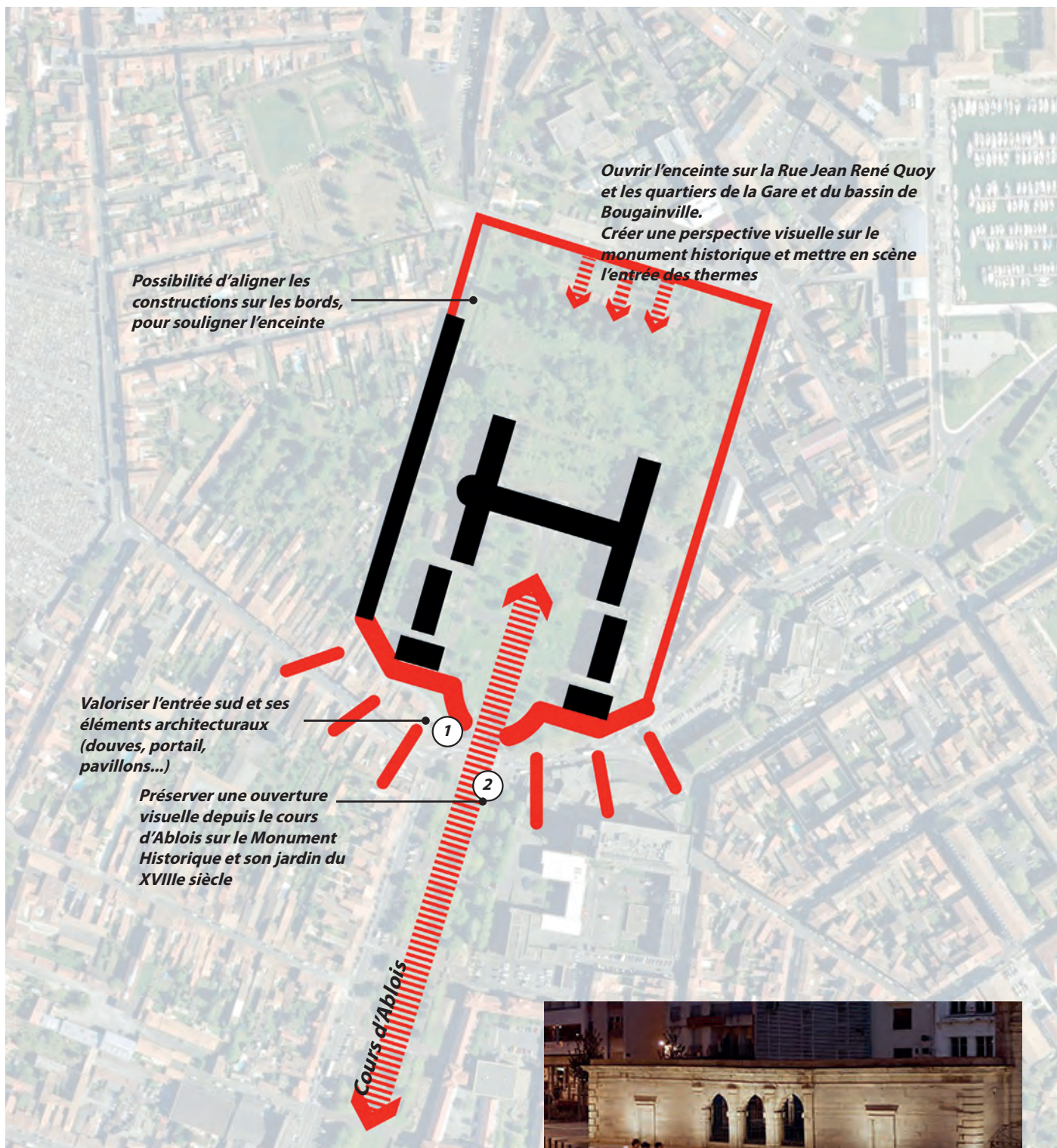


Schéma de principe



Exemple de mise en valeur du patrimoine architectural des Thermes, Place de la fontaine chaude à Dax.



Les Douves



Le portail d'entrée et ses pavillons

⇒ Révéler la composition historique du site

★ Réinterpréter la trame orthogonale des anciens jardins potagers

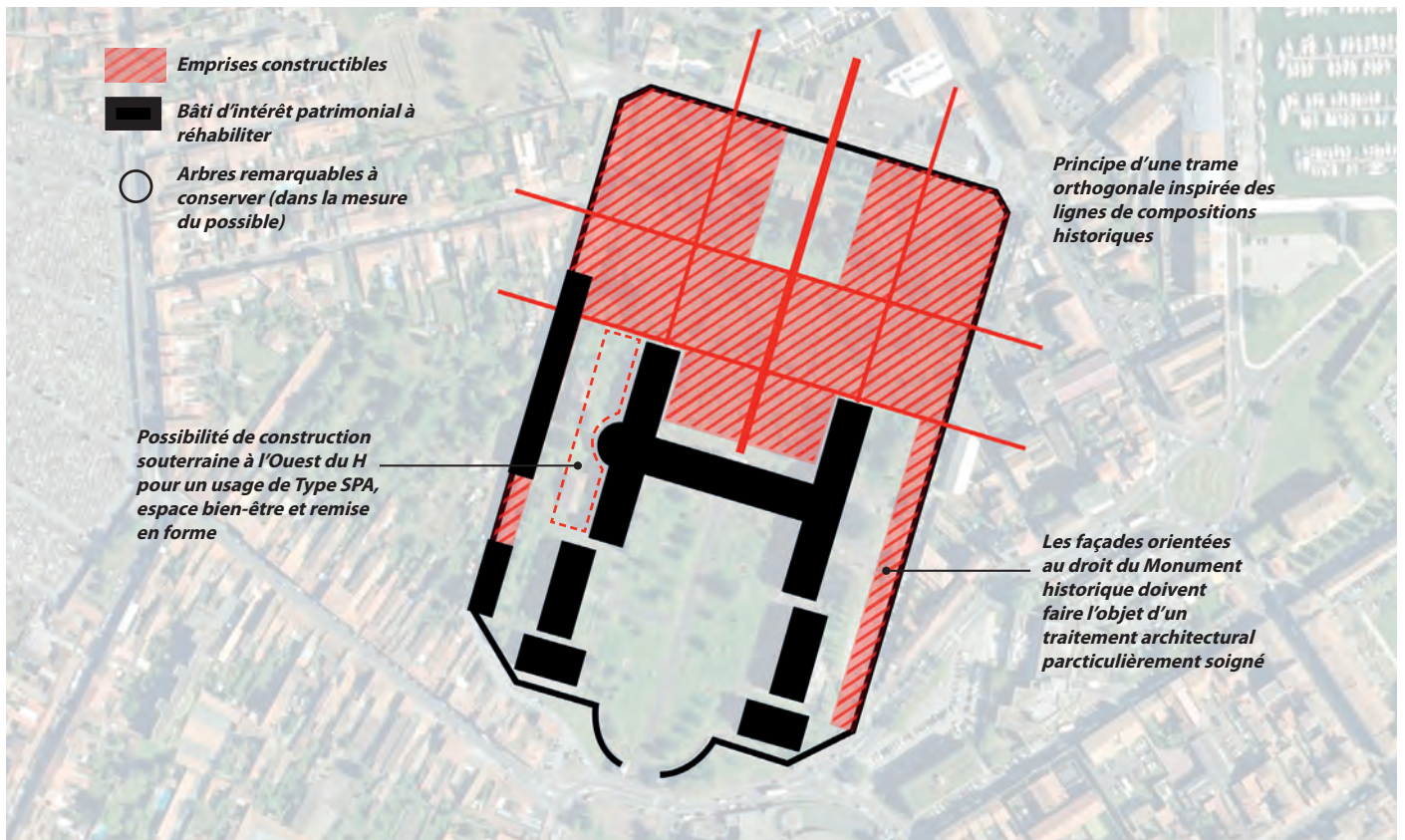
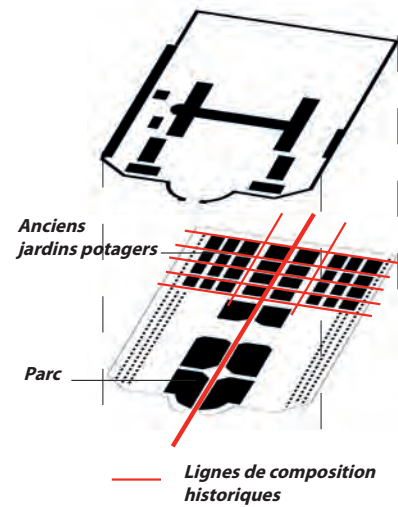
Il est attendu sur l'ancien jardin nord un aménagement de grande qualité dont l'insertion urbaine et le respect de l'édifice protégé seront exemplaires. Ainsi, l'ancienne occupation de la partie nord du site par une trame de jardins potagers peut faire l'objet d'un rappel dans la composition architecturale, dans l'implantation des nouveaux bâtiments, dans l'organisation des accès et dans le traitement qualitatif et végétalisé des toitures et des espaces non bâtis.

★ Préserver les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés ci-dessous à proximité des emprises constructibles sont à conserver sauf dans le cas où un projet d'ensemble nécessiterait par sa composition et sa cohérence, la suppression d'un ou plusieurs arbres repérés. En phase travaux, les arbres conservés doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de protéger le tronc et l'ensemble du système racinaire (mise en place d'un périmètre de protection des arbres, mise à distance des travaux et des engins).



L'Hôpital de la Marine, vue historique sur la façade Nord et les anciens jardins potagers



2. INSÉRER LES BÂTIMENTS DANS LE SITE

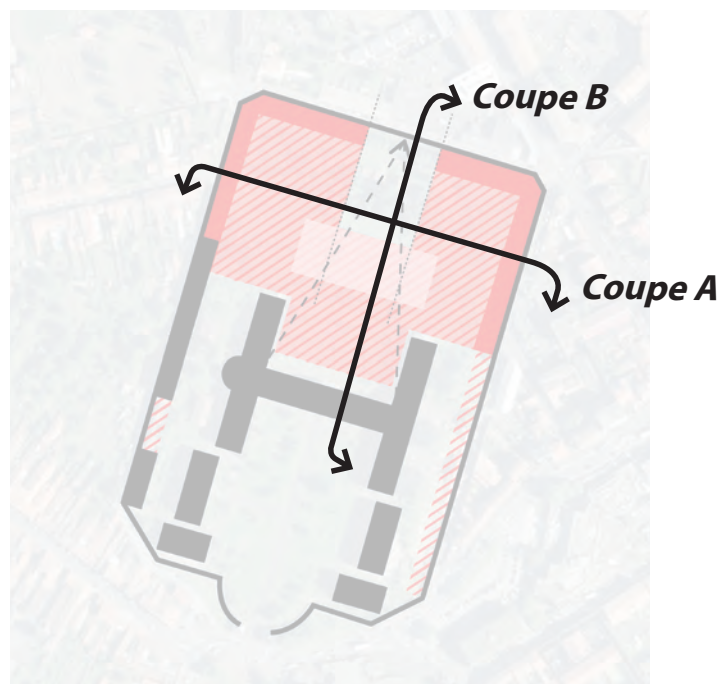
⇒ **Inscrire les bâtiments dans la pente et limiter la hauteur des constructions pour dégager des vues depuis le Monument Historique**

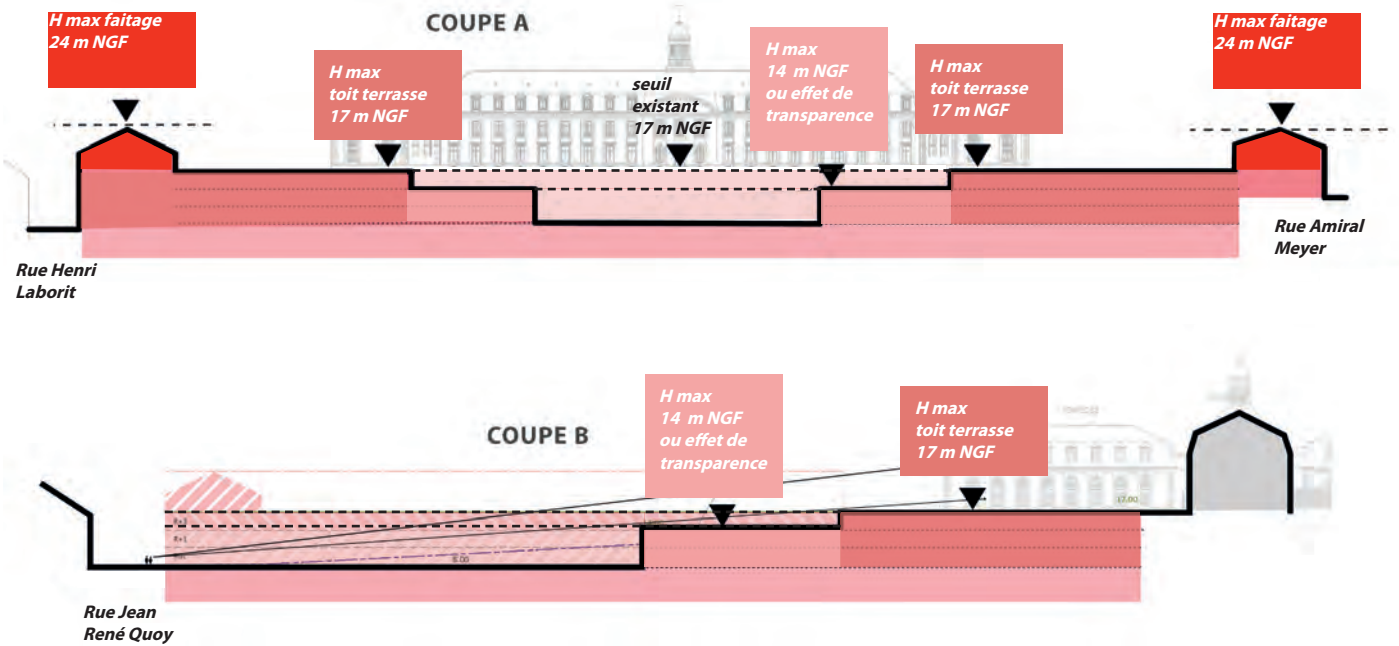
Sur la partie Nord, l'implantation du programme de construction sur le site de l'ancien Hôpital de la Marine doit à la fois permettre de conforter la lisibilité de son enceinte et assurer la mise en valeur du Monument Historique par les perspectives visuelles nouvelles qui vont être offertes à travers la reconquête du site.

Aussi, le projet d'urbanisation du site doit satisfaire aux objectifs suivants :

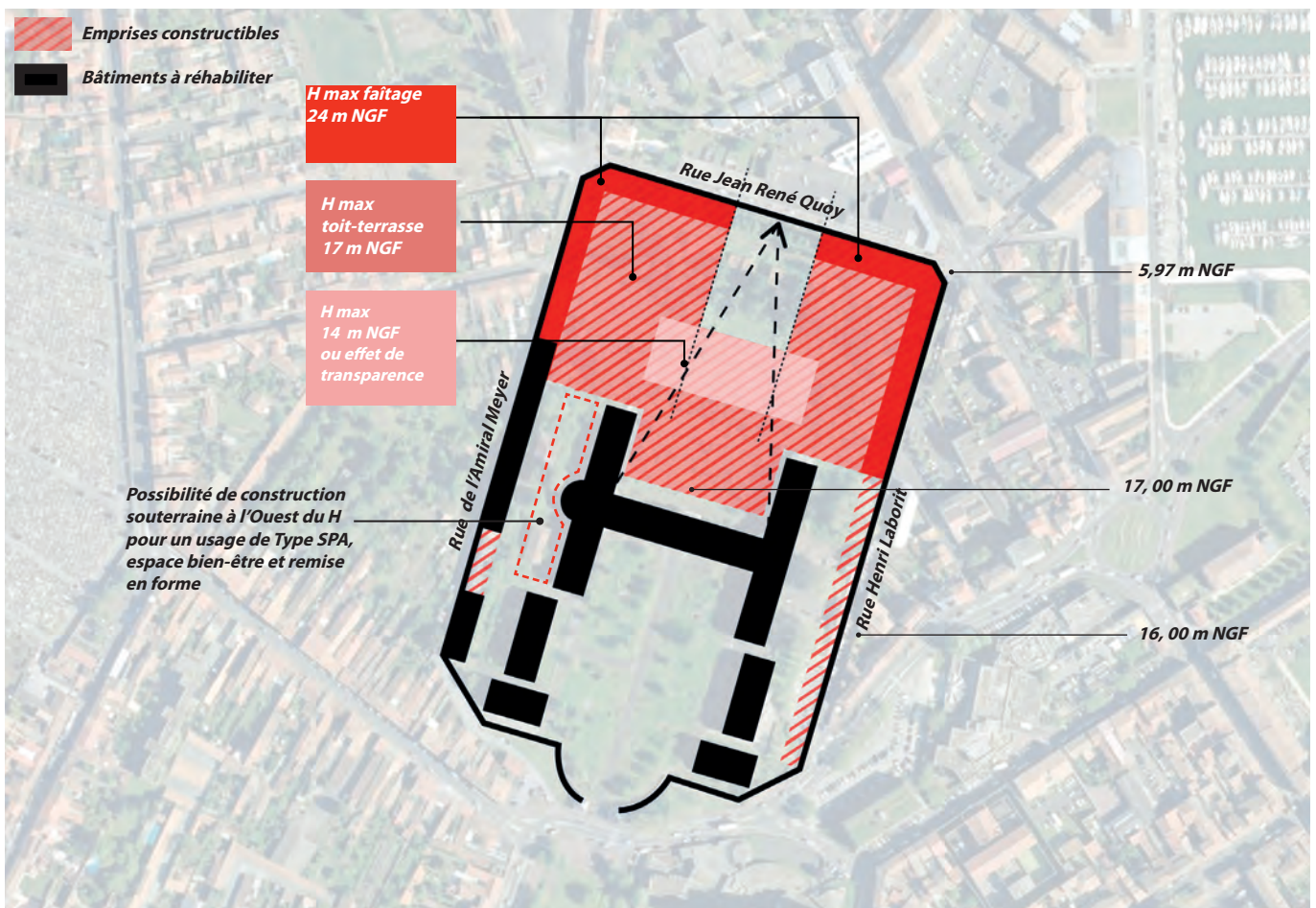
- Les constructions à implanter sur la partie Nord du site doivent préserver la perspective offerte depuis le parvis Nord de l'ancien Hôpital de la Marine, en ne dépassant pas sa côte altimétrique (17 mNGF) pour conserver une perspective dégagée depuis le monument. Le traitement homogène des toitures et l'intégration des édicules techniques doivent participer à cette valorisation.
- L'implantation du futur pôle thermal de Rochefort doit rendre lisible la façade Nord du corps central de l'Hôpital de la Marine depuis la rue Jean René Quoy, soit par la mise en œuvre d'une composition par étage (une première partie au contact de la futur place des Thermes limitée à 14 m NGF de hauteur, une seconde partie pouvant atteindre 17 m NGF) soit par la mise en œuvre d'un effet de transparence de la partie Nord de l'édifice.
- Les constructions à implanter sur le pourtour du terrain (rues Laborit, Meyer et Quoy) pourront atteindre une hauteur plus haute (24 m NGF) que les constructions à implanter au cœur du site (17 m NGF), afin de souligner l'effet d'enceinte du site et offrir un jeu de toiture (obligation de traiter les toitures avec 2 pentes traditionnelles) assurant la continuité et la transition avec les tissus bâtis voisins. Cette bande de construction sur le pourtour arrière de la parcelle doit être conçue et composée pour mettre en valeur la composition symétrique du site depuis l'axe central défini par la rotonde.

Sur la partie Sud, la hauteur des nouvelles constructions devra tenir compte de la hauteurs des annexes d'intérêt patrimonial à conserver.





Coupes issues des travaux du bureau d'études AUP (PSMV en cours d'étude) - Septembre 2017

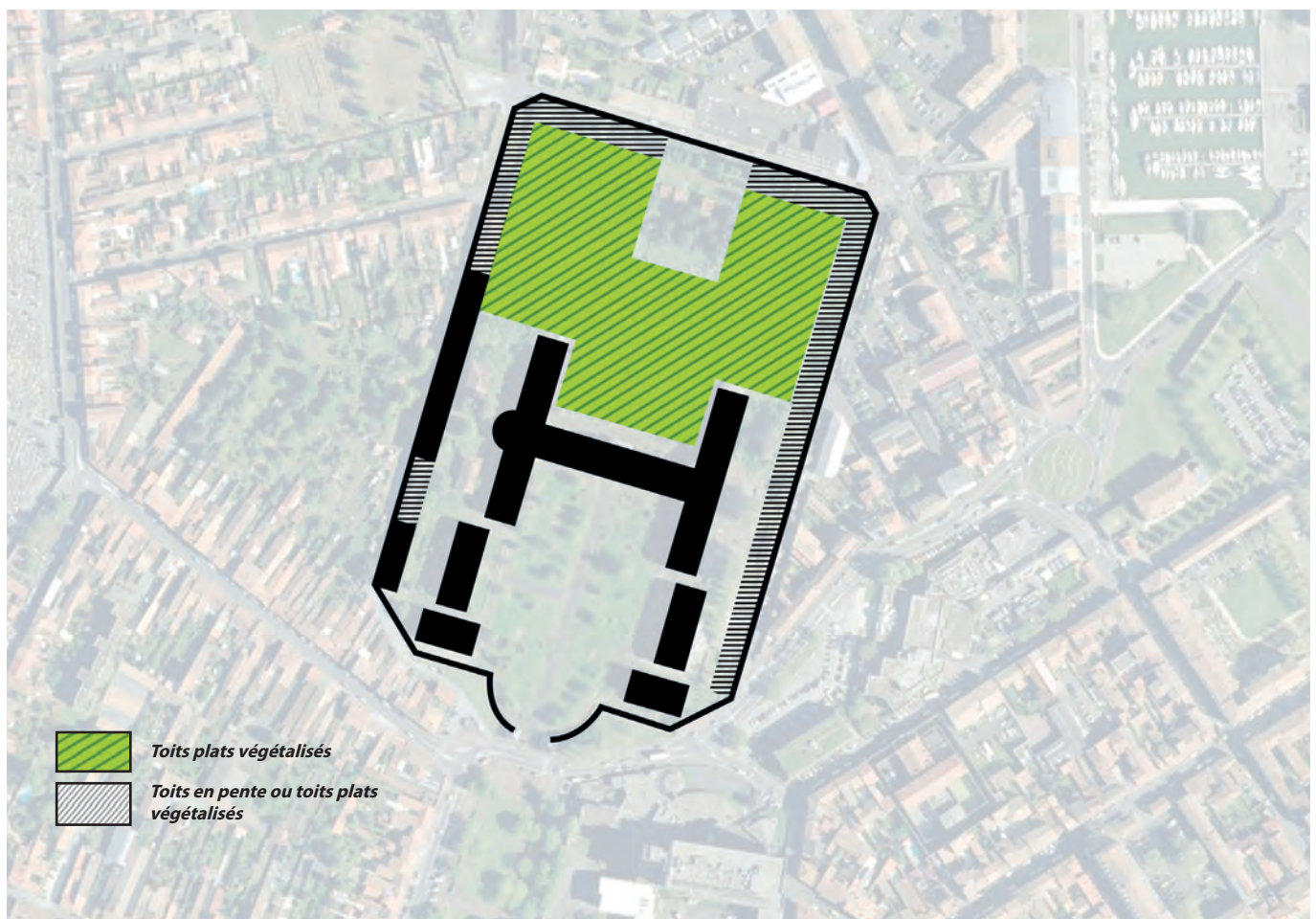


⇒ **Traiter les toitures de manière unitaire**★ **Les toits plats**

L'objectif est d'obtenir un traitement homogène et unitaire des toitures, car elles sont omniprésentes depuis l'Hôpital de la Marine. Ainsi, les toits plats doivent impérativement être végétalisés avec un soin tout particulier à l'intégration visuelle des garde-corps. Les différents édicules techniques doivent être intégrés dans le volume bâti pour éviter tout impact visuel, sous réserve d'un positionnement et d'un traitement architectural en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. D'autres solutions alternatives aux garde-corps peuvent être envisagées comme par exemple un large et profond chéneau ceinturant les toitures végétalisées (saut-de-loup), sous réserve du respect des règles de sécurité et des législations en vigueur (code de la construction et de l'habitation...).

★ **Les toits en pente**

L'objectif est de souligner l'enceinte du site en prolongeant le système des toitures en pente déjà présente sur les bâtiments latéraux existants. Une cohérence périmétrique sera demandée dans le traitement des toitures.



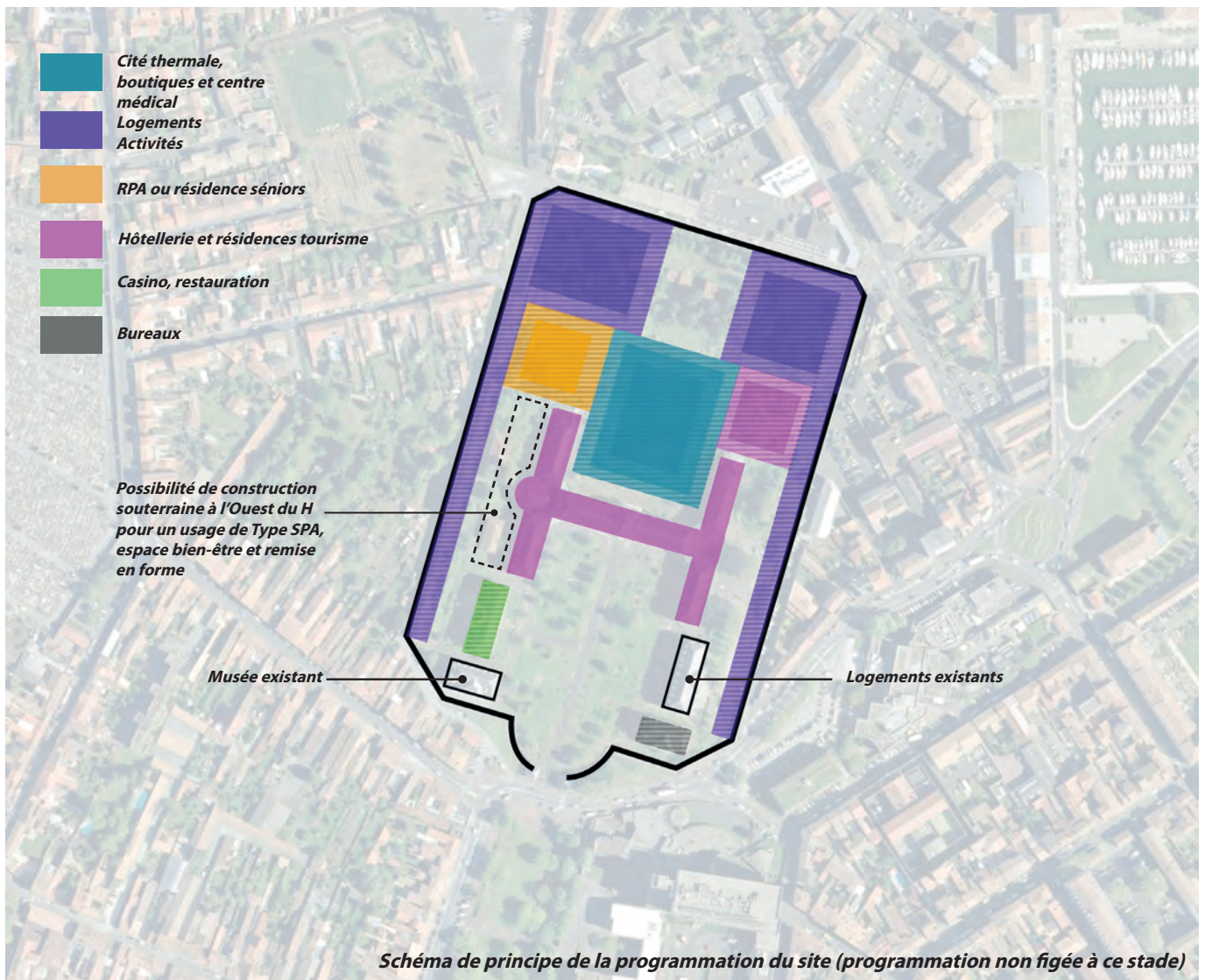
⇒ **Encourager une mixité programmatique autour de la cité thermale**

La programmation de reconquête du site de l'Hôpital de la Marine s'appuie sur l'implantation du nouveau centre thermal de Rochefort.

Autour de la thématique de Cité thermale, et en sus des thermes, une programmation mixte se développe et prend place dans l'enceinte du site historique :

- Des programmes d'hébergements : résidence de tourisme, résidence séniors, hôtelleries (3 et 4 étoiles), logements...
- Des programmes de soins et de «bien-être» (SPA...)
- Des programmes de commerces de santé et de services paramédicaux,
- Des programmes de loisirs : restauration, casino...
- Des programmes tertiaires : bureaux, etc.

Au stade actuel du projet, différentes activités sont donc envisagées sur environ 50 000 m2 de surface de plancher, dont 13 000 à 15 000 m2 dédiés aux thermes.



3. HIÉRARCHISER LES VOIRIES ET LES ACCÈS

⇒ Organiser et sécuriser l'accessibilité routière du site

Bien que situé en plein cœur de la ville, le site de l'Hôpital de la Marine souffre d'un certain enclavement (VL,PL) du fait de son édification à une époque où l'automobile n'existait pas. Afin de permettre l'accès au site et l'insérer au mieux dans le tissu urbain, le projet doit s'accompagner d'une hiérarchisation et d'une requalification du réseau de voie encadrant et desservant le site.

★ Créer un carrefour d'accès principal depuis l'avenue Thomas Wilson

Il s'agit d'organiser l'accès à la cité thermale prioritairement par la rue Jean René Quoy en créant un carrefour d'accès principal depuis son intersection avec l'avenue Thomas Wilson.

La rue Jean René Quoy, ainsi que son prolongement par la rue Nicolas Chauvin sont à requalifier comme un autre axe de desserte principal afin d'organiser les accès routiers au site, de créer et sécuriser les déplacements piétons et d'articuler le site avec le quartier de la gare.

★ Requalifier la Rue Jean René Quoy comme un axe de desserte principal

La rue Jean René Quoy nécessite d'être élargie et réaménagée pour offrir une desserte sécurisée pour l'ensemble des usagers, piétons et voitures, et afin de rendre lisible l'accès Nord des Thermes. La requalification de la voie doit donc permettre non seulement d'organiser les différents flux, d'organiser les accès (parking souterrain, accès au parvis des thermes, etc.), mais également de valoriser et de végétaliser l'espace public. Ce réaménagement est à intégrer dans le plan d'ensemble du site et doit être réalisé, en ce qui concerne seulement la sur largeur à opérer, dans le cadre de l'opération privée en cohérence avec le projet de composition architecturale et paysagère des futures opérations.

★ Reprofiler la rue Henri Laborit

La rue Henri Laborit nécessite également d'être restructurée et d'être élargie de manière à permettre l'accès Est des thermes (accès logistique) mais aussi de répondre aux gabarits à construire. Sa restructuration permet également d'organiser un nouvel accès au stationnement aérien situé sur l'aile Est du site, mais aussi de mettre en places des continuités piétonnes sécurisées et de qualité le long de la voirie. Le raccordement de la rue Henri Laborit sur les avenues Thomas Wilson et Camille Pelletan est à aménager et à sécuriser.

★ Apaiser la rue de l'Amiral Meyer

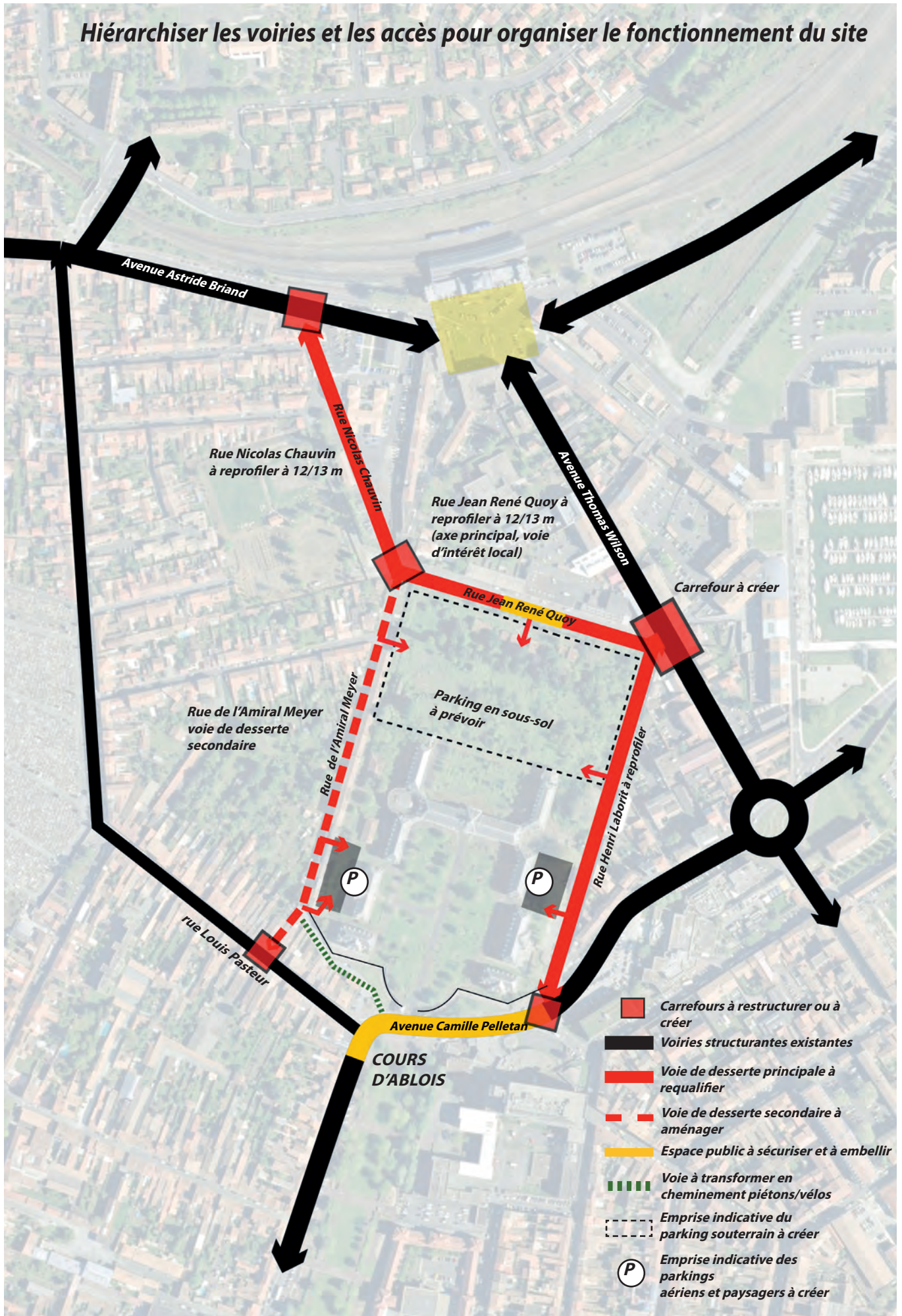
La rue de l'Amiral Meyer a vocation à devenir une voie de desserte locale. Elle est à prolonger et à raccorder directement sur la rue Pasteur. Cette nouvelle accroche permet d'améliorer le maillage des voies du quartier, de desservir pour partie l'Ouest du site et les projets périphériques ultérieurs et de pallier à l'insuffisance de son débouché actuel sur l'avenue Camille Pelletan. Le tronçon du chemin de ronde bordant le Musée de l'École de Médecine Navale jusqu'à l'avenue Camille Pelletan devient exclusivement dédié aux piétons/vélos (l'accès voiture pour les riverains est conservé). La rue de l'Amiral Meyer est à aménager en voie à double sens de circulation, pour sa seule section entre la rue Jean René Quoy et la rue Pasteur, en intégrant et en sécurisant les déplacements piétons (Gare/centre-ville) qu'elle supporte.

★ Traiter les poches de stationnements de manière qualitative et paysagère

Une offre de stationnement souterrain est indispensable sur la partie Nord du site, sous les nouvelles constructions.

Des poches de stationnements aériens à l'intérieur de l'enceinte du site doivent faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En effet, celles-ci se situent à proximité du Monument Historique et doivent contribuer à la valorisation du site dans son ensemble. Pour cela, des plantations denses (alignements d'arbres ou autres) peuvent permettre de limiter les vues sur le stationnement, sans empêcher les vues sur le Monument Historique. Aussi, une qualité de sol est à rechercher (pierre naturelle, pavage...). D'une manière générale, il s'agit de bannir le vocabulaire routier sur le site et donc de proscrire les revêtements de voiries classiques tels que l'enrobé.

Hiérarchiser les voiries et les accès pour organiser le fonctionnement du site



4. QUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

⇒ Réinterpréter le jardin historique du XVIII^e siècle

D'une surface d'environ 1,2 ha, le jardin historique doit marquer une continuité paysagère avec le Cours d'Ablois. Inconstructible, cet espace doit être conçu comme un lieu commun de représentation, mais également de fréquentation (détente, loisirs, récréation...). C'est un espace ouvert au public, favorisant les usages récréatifs tout en valorisant la perspective sur l'axe de composition majeur de la ville. Aussi, depuis le cours d'Ablois, le jardin doit mettre en valeur la perspective sur la façade sud du Monument Historique, vis et versa. Il s'agit de préserver sa dominante paysagère forte tout en permettant la réinterprétation contemporaine du plan historique. Dans la mesure du possible, les arbres existants sont à conserver pour devenir des éléments du parc et s'inscrire dans le prolongement des alignements d'arbres également existants sur le cours d'Ablois. D'une manière générale, une unité et un traitement d'ensemble sont attendus sur l'ensemble des 1,2 ha du parc historique. Aucun dispositif de limite séparative et de délimitation ne doit nuire à cette unité d'ensemble. Au contact des rez-de-chaussée du Monument Historique, et au cas où ceux-ci feraient l'objet d'un programme nécessitant une certaine intimité, une mise à distance des rez-de-chaussée avec les usagers du parc est à envisager de manière qualitative, soit par le biais de plantations basses ou de décroché topographique participant au vocabulaire paysager du parc.

Le jardin historique :

Un espace public de représentation, vitrine patrimoniale, d'un point de vue paysager et architectural à traiter également comme un lieu d'usages et de fréquentation

- *Le respect des grandes lignes, mais un traitement contemporain possible. Garder l'ouverture visuelle sur tout le jardin (ne pas obstruer les vues...)*
- *La conservation des arbres existants pour participer à la composition avec le cours d'Ablois / plantation possible dans le respect de l'existant (favoriser les plantations d'arbres de haut jet, en isolé ou en alignement)*



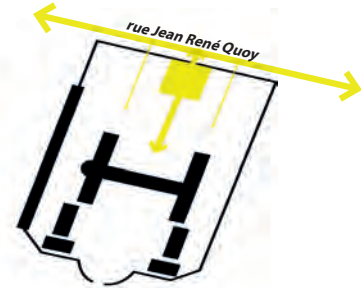
Le jardin historique : exemples de traitement contemporain de sites historiques, de mise en valeur d'une perspective sur un monument, de parc de représentation et de fréquentation

⇒ **Qualifier le parvis des Thermes (entrée nord) et l'ouvrir sur la rue Jean René Quoy**

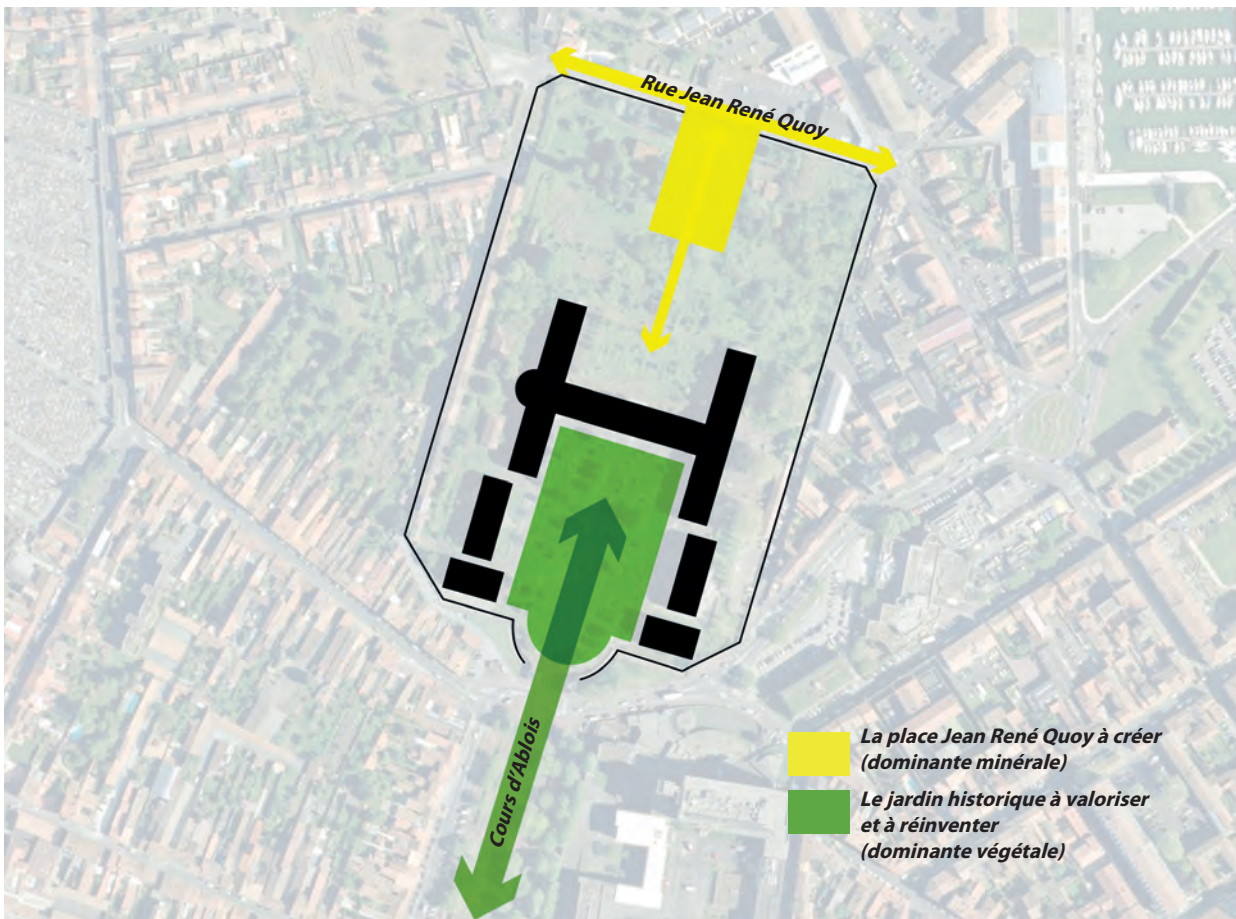
La place à créer depuis la rue Jean René Quoy jusqu'à l'entrée de l'établissement thermal est un élément majeur de la composition et doit mettre en scène l'entrée majeure des Thermes avec en fond une perspective sur la façade nord du Monument Historique. Cette place accueille différents usages, car elle est à la fois l'entrée des Thermes, le seuil de nouveaux logements et d'espaces commerciaux. Il s'agit donc d'un espace à usage public apaisé et partagé entre piétons et voitures, à dominante minérale accueillant une trame de plantations.

La place Jean René Quoy, une entrée aux thermes et un espace multifonctionnel:

Un espace public accueillant, ouvert sur la rue Jean René Quoy, au contact des Thermes et des autres éléments de programme.



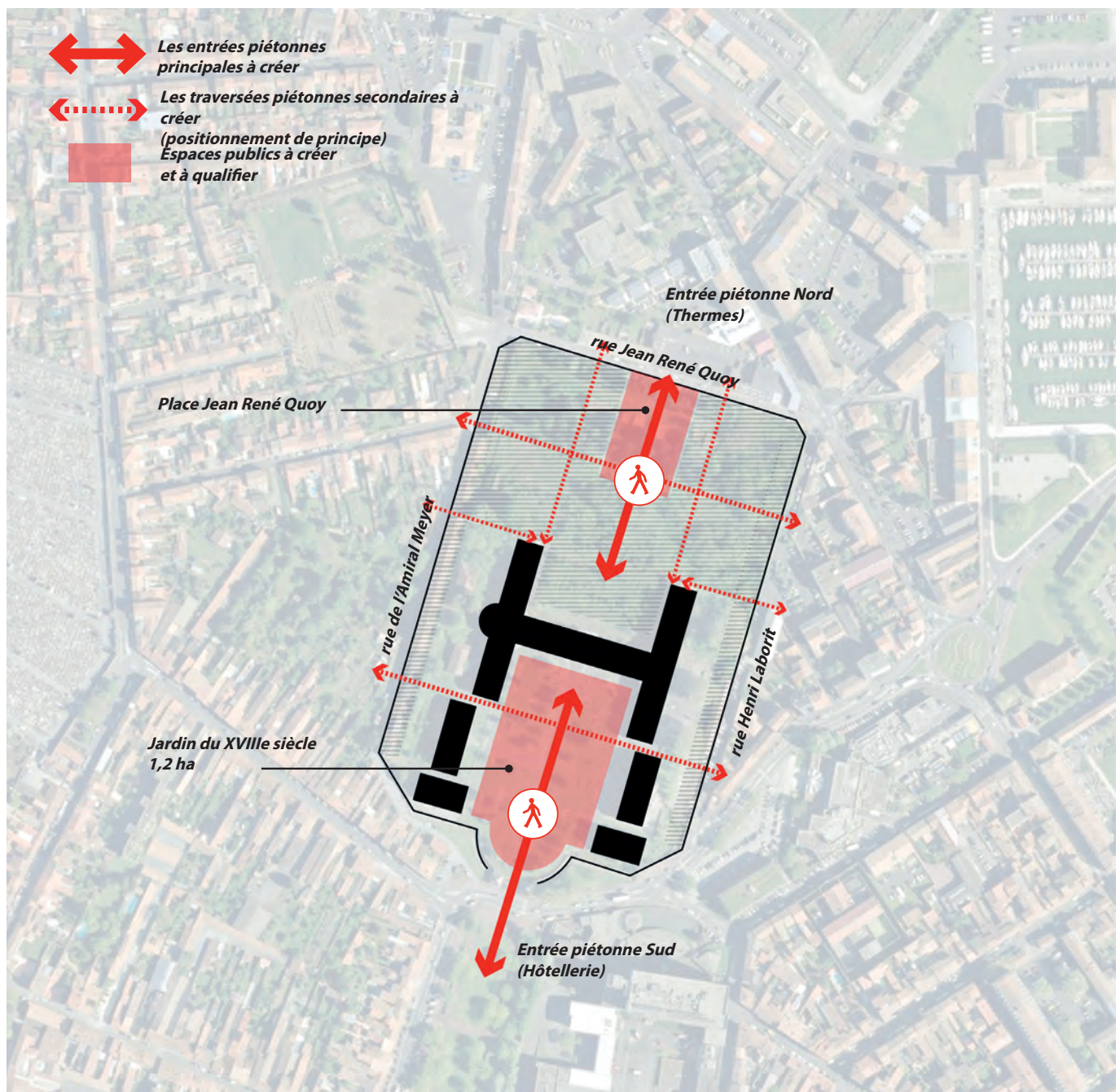
Exemples de places publiques conviviales et apaisées, marquant les seuils de différents programmes (logements, bureaux, commerces...)



5. RENDRE ACCESSIBLE ET OUVRIR LE SITE AUX PIÉTONS

⇒ Les entrées de sites et les servitudes piétonnes

- ★ Au Sud : une entrée piétonne permet directement l'accès au bâtiment en H (Hôtellerie), en passant par le jardin historique. Cette entrée met en scène la perspective sur le Monument Historique depuis son jardin.
- ★ Au Nord, une entrée piétonne au Nord met en scène l'accès aux Thermes par la création d'un parvis. Cet espace souligne le seuil d'entrée de la cité thermale et des différents programmes associés (Boutiques, logements, etc.).
- ★ Les traversées piétonnes Est-Ouest permettent de traverser le site d'Est en Ouest, et d'Ouest en Est, en passant par le parvis des Thermes au Nord et en traversant le jardin historique au Sud.



6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

⇒ Alimentation en eau potable

Du fait de l'importance de ce programme immobilier, les réseaux d'eau potable devront être renouvelés en augmentation sensiblement des diamètres afin de sécuriser la demande du site et mailler avec l'existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation..

⇒ Assainissement des eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau.

Il est nécessaire de renforcer le réseau de collecte desservant la rue Meyer pour répondre aux besoins des futures constructions.

Au regard de la topographie du site et afin de réguler ces rejets, il devra être envisagé dans l'emprise privée la création d'un poste de refoulement de eaux usées sur l'emprise de l'opération sur le réseau gravitaire à l'angle des rues Laboriel et Pelletan (DN300) qui refoulera ces eaux usées dans le réseau rue Camille Pelletan.

⇒ Assainissement des eaux pluviales

Limiter l'imperméabilisation des surfaces pour réduire l'impact et de profiter du réaménagement des rues adjacentes pour étudier leurs desimperméabilisations et ainsi réduire les problèmes de saturation des réseaux devant la Gare.

Des mesures compensatoires seront nécessaires pour respecter le rejet maximum autorisé de 2l/s/ha.

Les réseaux d'assainissement des eaux pluviales présents dans le périmètre du projet ne sont pas en mesure de répondre aux rejets prévisibles de l'urbanisation future. Des travaux de renforcements sont à envisager.

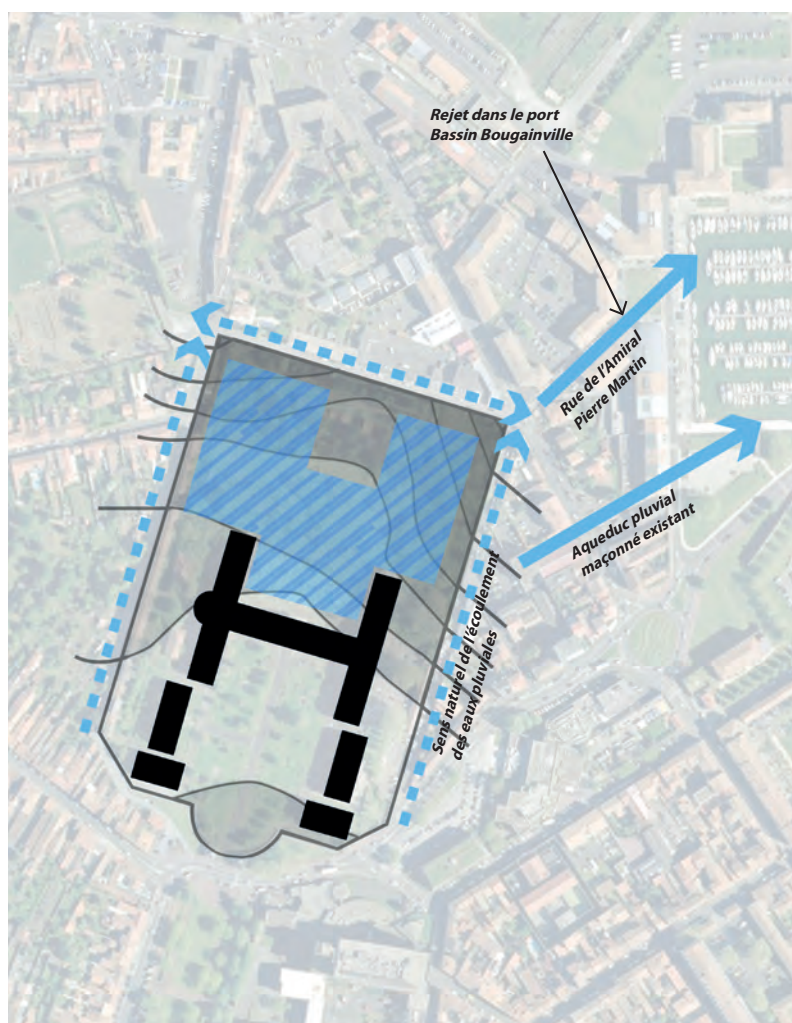
Plusieurs hypothèses de rejet des eaux pluviales de l'opération d'aménagement sont envisagées à ce stade des études :

Dans la partie historique : Les eaux thermales usées ou non serait rejetées avec les eaux pluviales, après prétraitement, vers l'aqueduc existant sans limitation de débit.

Dans la partie nouvelle au sud : limiter le rejet des eaux pluviales à 2l/s/ha, ces dernières seraient dirigés vers :

- soit vers le bassin de plaisance 2, ce qui demande de de créer un nouveau réseau rue Amiral Pierre Martin.
- soit vers l'aqueduc existant (au nord),

Les réseaux publics existant, rue J.R. QUOY étant saturés, il n'est pas possible de rejeter les eaux vers ces réseaux existants.



⇒ Eaux Thermales

L'eau thermale, pompée depuis les forages existants (F2 Blondel et F3 Empereur2) sur l'Établissement thermal actuel sera acheminée par une canalisation de refoulement de 200 mm vers le nouvel Établissement.

Son tracé de 300m environ doit permettre d'anticiper la création d'un nouveau forage qui pourrait potentiellement être localisé rue René Caillié.

À défaut, le meilleur emplacement d'un éventuel nouveau forage sera recherché sur le site de l'Hôpital de la Marine et inscrit au PLU en emplacement réservé dans le cadre de la procédure de révision. Un espace logistique devra être prévu à ses abords.

Au regard de l'importance du programme immobilier et de la volonté de la ville de Rochefort de développer les énergies renouvelables, le projet devra s'efforcer de prévoir la valorisation énergétique des eaux thermales avant rejet, voire celles des eaux usées provenant du réseau d'assainissement collectif.

OAP-02 > PASTEUR

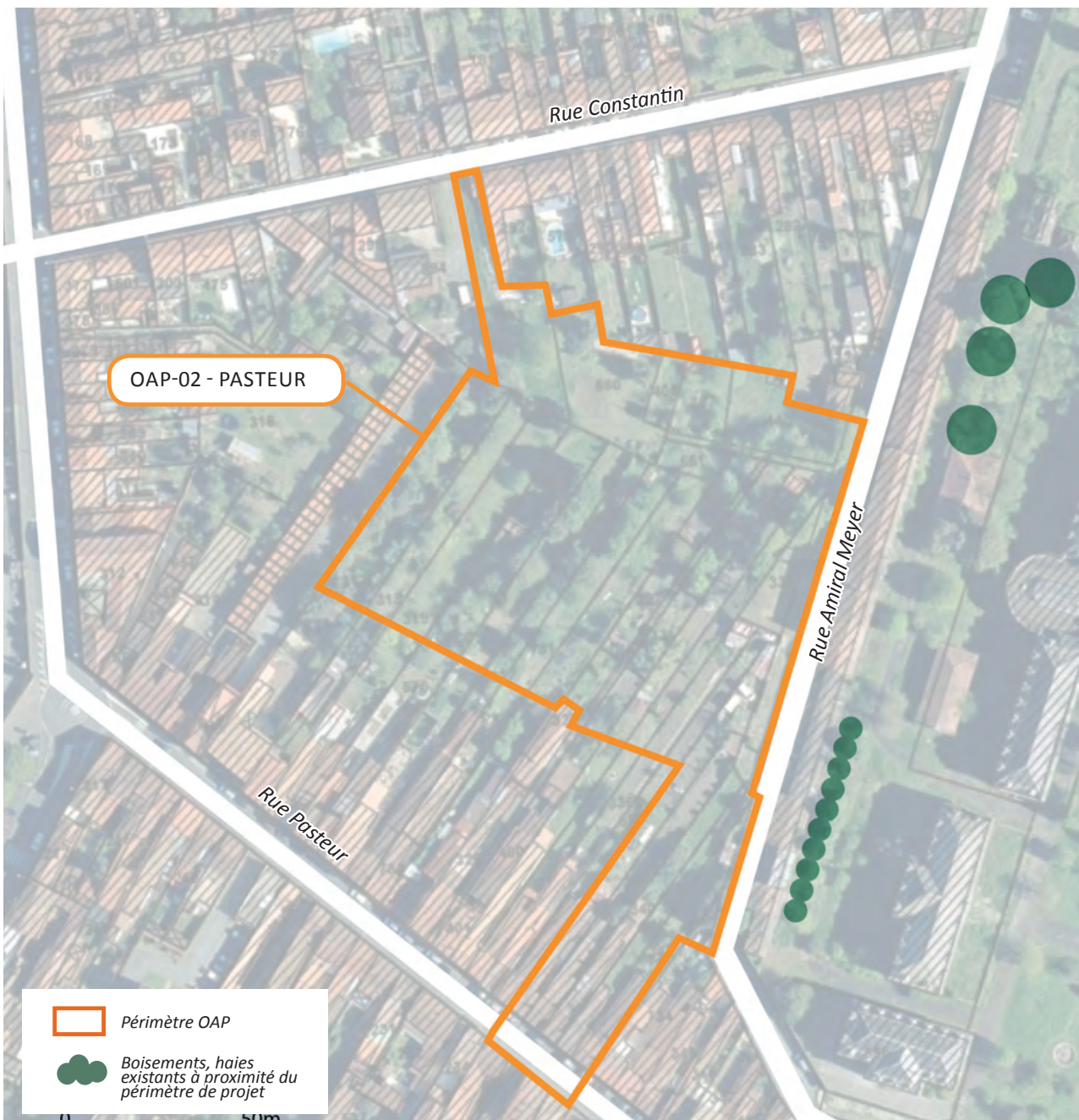


OAP-02 > PASTEUR

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre d'OAP est situé en façade Ouest de l'ancien hôpital de la Marine, le long de la rue de l'Amiral Meyer, au contact du quartier de la Gare et aux portes du centre-ville. Les terrains sont occupés par des jardins qui forment un espace non bâtis au sein de l'îlot délimité par la rue Constantin au nord, la rue de l'Amiral Meyer à l'Est, la rue Pasteur au sud et la rue de Breuil à l'Ouest.

L'urbanisation du site s'inscrit dans la perspective de reconquête de l'ancien Hôpital de la Marine sur lequel une opération dense et diversifiée est projetée. Elle prévoit également le prolongement de la rue de l'Amiral Meyer sur la rue Pasteur ce qui permettra de désenclaver le secteur.





1 Vue sur les arrières de parcelles depuis le nord de la rue de l'amiral Meyer, avec l'ancien hospital de la Marine sur la gauche



2 Vue sur les arrières de parcelles depuis le sud de la rue de l'amiral Meyer.



3 Vue depuis le futur accès par la rue Constantin.

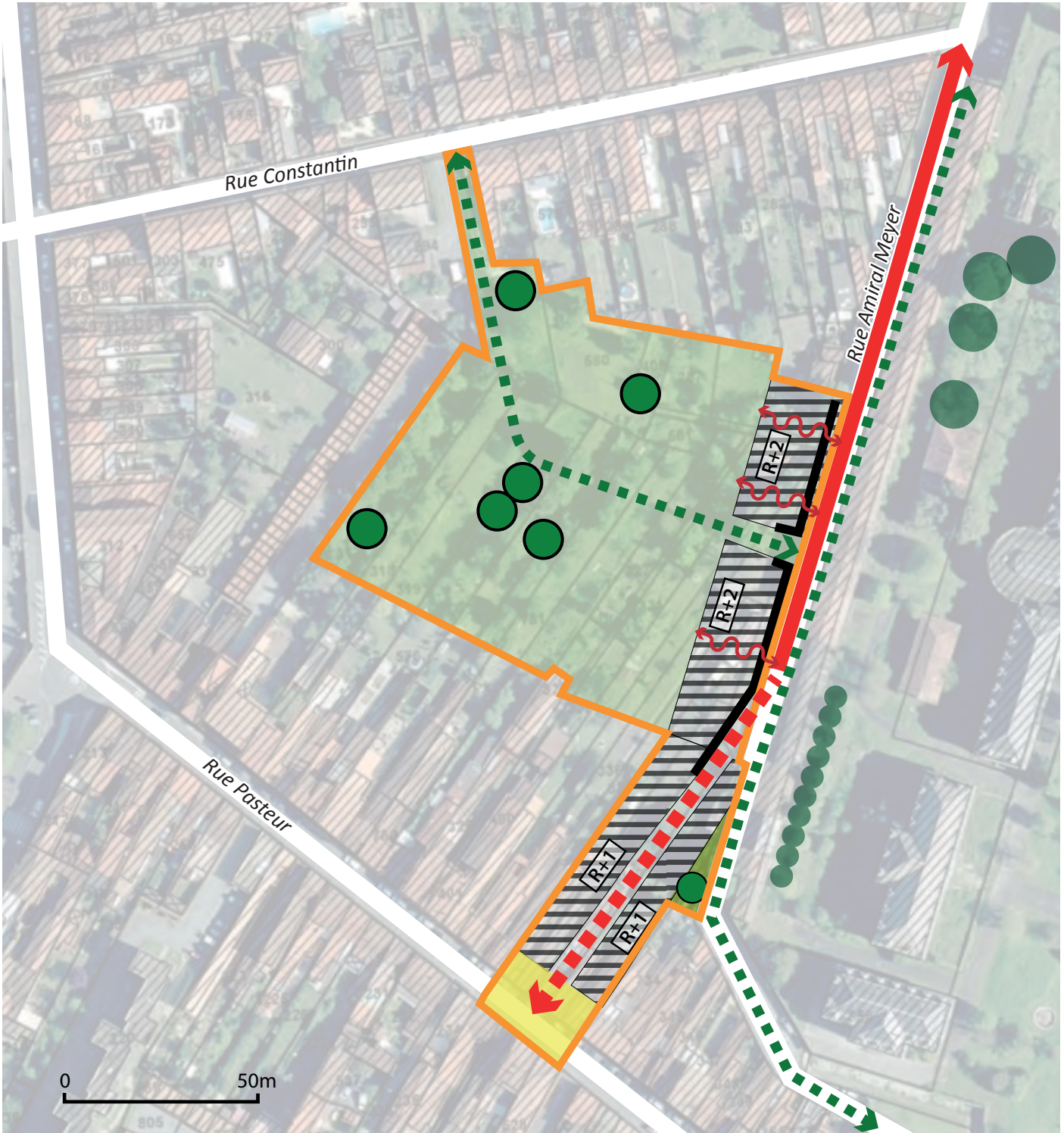


4 Vue depuis la rue Pasteur à l'endroit où se situe l'emplacement réservé pour le prolongement sud de la rue de l'amiral Meyer.




Enjeux principaux :

- Enjeu de préservation des cœurs d'îlots
- Enjeu de création de nouveaux maillages pour les liaisons douces et les véhicules
- Enjeu d'articulation avec le projet de reconquête de l'ancien hôpital de la Marine



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT








ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à restructurer
-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Liaisons douces à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace vert collectif à créer

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)
-  Faille/Rupture dans le bâti toute hauteur

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur doit s'inscrire en cohérence avec le projet de reconquête de l'ancien Hôpital de la Marine. Ainsi, l'urbanisation du site doit intervenir postérieurement ou de manière concomitante à l'amélioration des conditions de desserte des terrains. Le projet doit à la fois permettre de recréer une véritable rue le long de la rue de l'Amiral Meyer et son prolongement vers la Rue Pasteur, et de préserver un espace vert en coeur d'îlot qui apportera une respiration pour l'ensemble du secteur.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'objectif est d'ordonner les futures constructions le long de la rue de l'Amiral Meyer et de son futur débouché sur la rue Pasteur, afin de créer des fronts bâtis plus ou moins continus qui délimitent nettement les espaces publics et privés.

L'implantation, les gabarits et l'épannelage des futures constructions à implanter le long et de part et d'autre de la rue de l'Amiral Meyer doivent permettre de dialoguer et de tenir compte des formes urbaines existantes et projetées aux abords du périmètre de l'OAP. Le front bâti doit être conçu de manière à rythmer les façades (segments et trame de 5/10 mètres) permettant de réinterpréter la trame des tissus bâtis alentours. Des failles sont à ménager dans le front bâti pour créer des ouvertures vers le coeur d'îlot, maintenu en espaces verts. Le coeur d'îlot est traité en espace vert collectif, et il fait l'objet d'une conception sous la forme d'un parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités ludo-récréatives.

Dans la partie sud de l'opération, le long du prolongement de la rue de l'Amiral Meyer vers la rue Pasteur, les constructions doivent présenter des caractéristiques urbaines plus proches de la typologie urbaine des « faubourgs », présente sur la rue Pasteur.

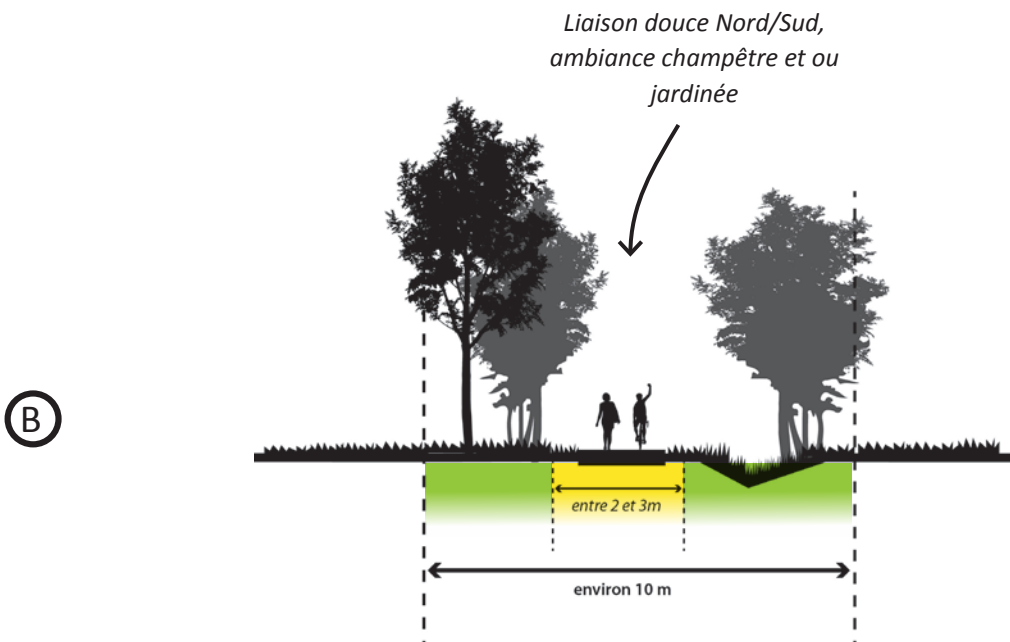
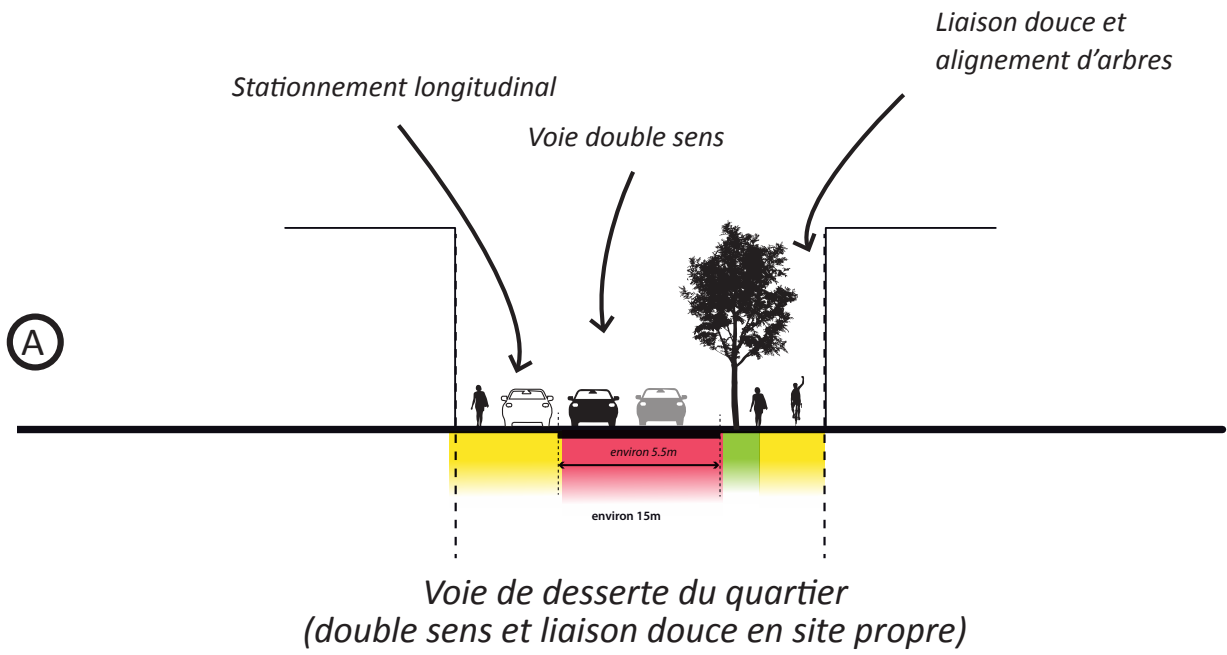
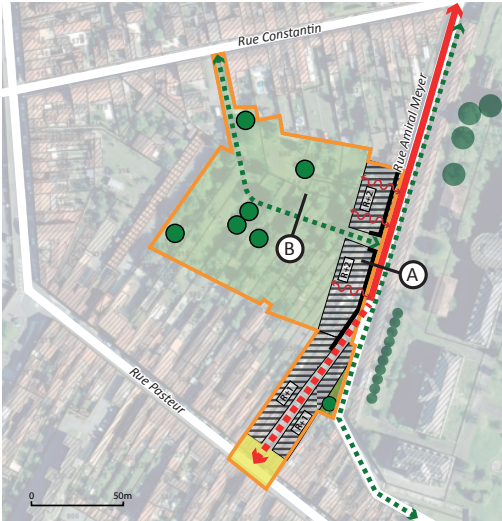
LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La rue de l'Amiral Meyer a vocation à devenir une voie de desserte locale. Elle est à prolonger et à raccorder directement sur la rue Pasteur. Cette nouvelle accroche permet d'améliorer le maillage des voies du quartier, de desservir pour partie l'Ouest du site et les projets périphériques ultérieurs et de pallier à l'insuffisance de son débouché actuel sur l'avenue Camille Pelletan.

La rue de l'Amiral Meyer est à aménager en voie à double sens de circulation, pour sa seule section entre la rue Jean René Quoy et la rue Pasteur, en intégrant et en sécurisant les déplacements piétons (Gare/centre-ville) qu'elle supporte.

Le nouveau carrefour à créer entre la rue Pasteur et le prolongement de la rue de l'Amiral Meyer sera traité de manière qualitative (de type plateau par exemple) à la fois pour sécuriser la circulation et pour créer un espace public appropriable pour les riverains et les piétons.

L'espace vert collectif en coeur d'îlot intègre une liaison piétonne entre la rue de l'Amiral Meyer et la rue Constantin.



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat.

Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 30 à 50 logements. Le programme de construction inclut la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux comme le prévoit la Servitude de diversité de l'habitat applicable à la zone (Voir Pièces n°3 RÈGLEMENT).

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5), répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable rues Constantin et Amiral Meyer. Ces réseaux nécessitent d'être renouvelés afin de répondre quantitativement à la demande sur le secteur (en lien avec le projet de reconquête de l'ancienne Hôpital de la Marine et de la cité Thermale).

La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, au sud de la rue Pasteur par raccordement gravitaire, afin de ne pas envoyer des eaux supplémentaire dans le poste de Broussaille.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. Les rejets d'eaux pluviales se font en direction de la rue de l'Amiral Meyer en limitant le débit de fuite à 3l/s/ha ou ils sont dirigés vers le réseau public existant rue Constantin, en limitant le débit de fuite à 1l/s/ha.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La réalisation de l'opération est conditionnée à la réalisation du prolongement de la rue de l'Amiral Meyer sur la rue Pasteur, et sous réserve de la capacité du réseau d'eau potable des rues Constantin et Amiral Meyer.

L'urbanisation de la zone 1AUm doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone afin d'assurer une réalisation concomitante des espaces collectifs et des constructions.

OAP-03 > ILOT DES FLEURS



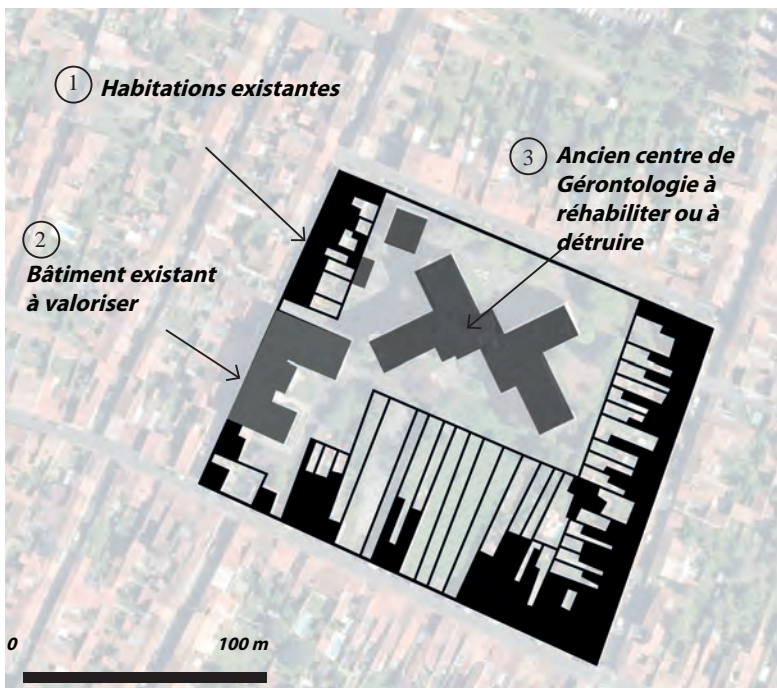
OAP 03 > ILOT DES FLEURS

OAP-03 > ILOT DES FLEURS

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

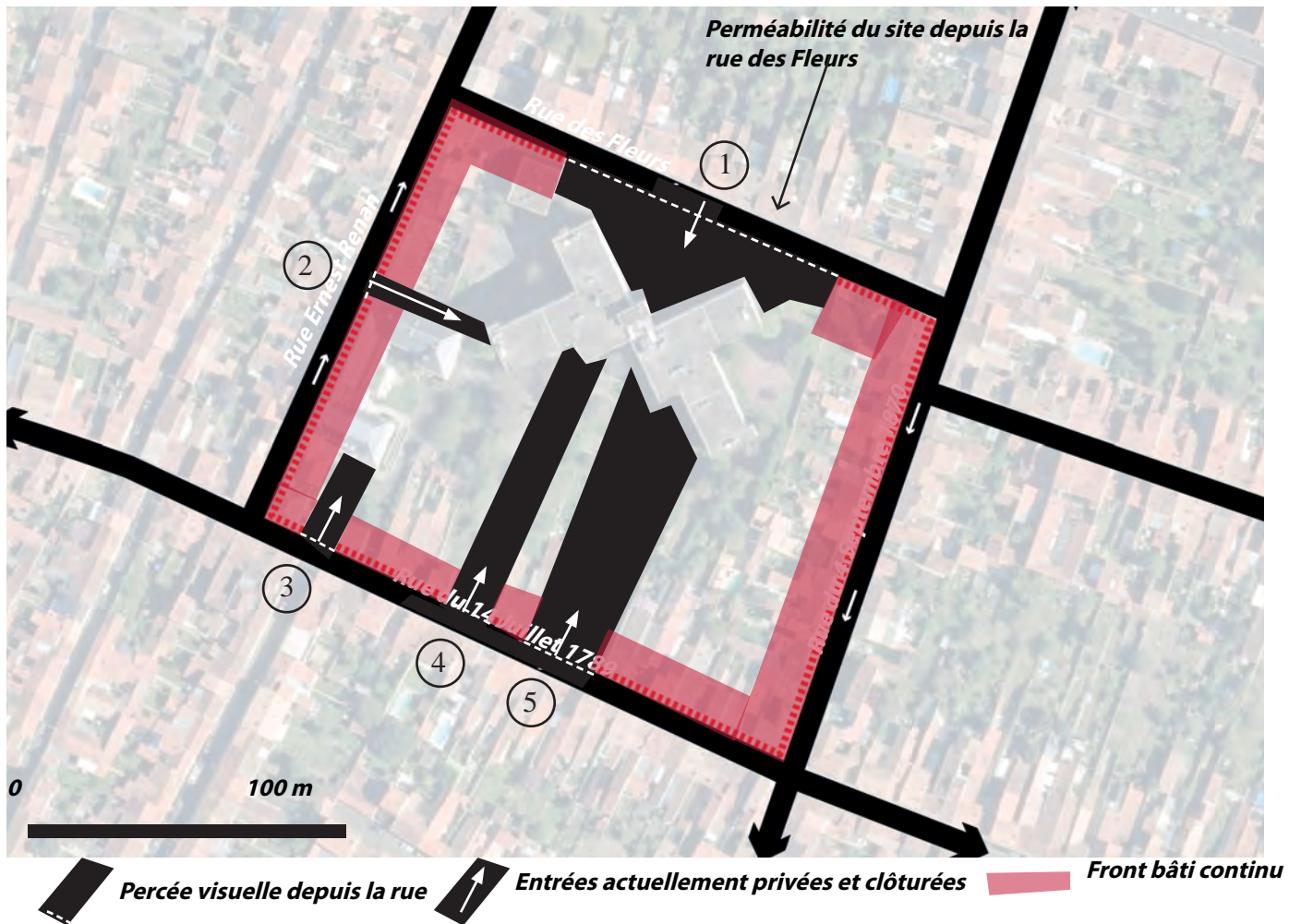
Le périmètre couvre l'ancien centre de gérontologie situé rue des Fleurs où un projet de renouvellement urbain est envisagé. L'îlot qui accueille l'ancien centre de gérontologie s'étend sur 2,5 hectares au sein du quartier de Chante-Alouette de la ville de Rochefort. Il présente une véritable aération dans un espace résidentiel dense. Plusieurs typologies s'y côtoient.

- Les maisons de ville alignées sur rue, accolées et offrant un jardin à l'arrière, en RDC ou R+1 (1);
- Le bâtiment d'architecture classique du 19ème siècle rue Ernest Renan, en R+2, où était installée une Maison d'Accueil Spécialisé (2) ;
- L'ancien centre de gérontologie, immeuble des années 70, en R+3 (3).



Perception du site depuis l'espace public

Le site bénéficie d'une large ouverture depuis la rue des Fleurs devant le centre de gérontologie. Arboré, cet espace constitue une pause végétale dans l'alignement de la rue. Des entrées sur le site, clôturées, permettent des percées visuelles et physiques ponctuelles rue Ernest Renan et rue du 14 juillet 1789 et constituent d'autant d'accès sur le site mobilisables pour le projet. Ces ouvertures représentent des opportunités à la fois pour irriguer l'îlot mais elles offrent également un dégagement visuel rare dans ce paysage compact et fermé de faubourg.



Rue des Fleurs



Rue Ernest Renan



Rue du 14 Juillet 1789



Enjeux principaux :

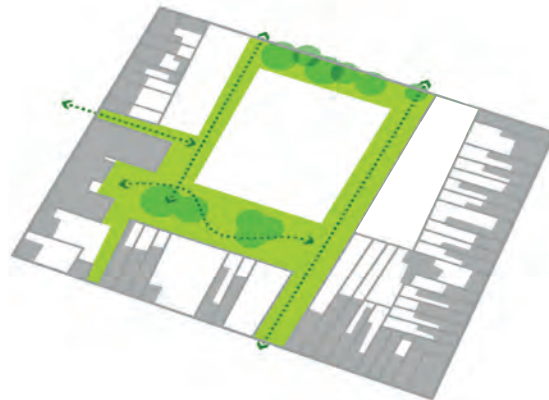
- Recyclage immobilier et foncier d'une friche urbaine avec la réalisation d'un programme mixte
- Préservation de l'ouverture de l'îlot sur la rue des Fleurs
- Maintien d'un cœur d'îlot végétalisé
- Mise en valeur architecturale de l'ancienne MAS

LES PRINCIPES DE PROJET

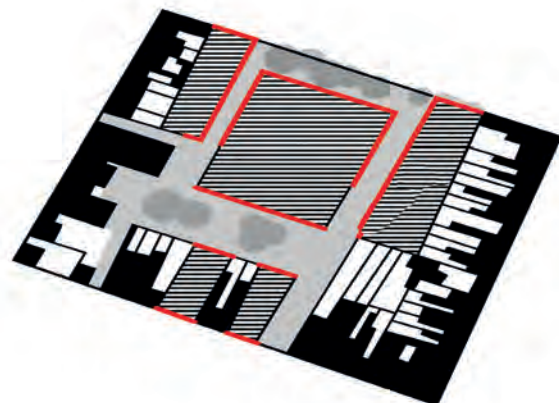
1 MARQUER LES ALIGNEMENTS, LES CONTOURS



2 UN COEUR D'ÎLOT APAISÉ



3 PROGRAMMER UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

⇒ Marquer les alignements / les contours

L'objectif est de conserver et marquer les contours du site de projet en conservant ou en valorisant :

1. La continuité du bâti et l'alignement des façades ;
2. L'ouverture et la présence végétale sur la rue des Fleurs.

L'objectif de l'opération est de réaliser un programme mixte de maisons individuelles reprenant les typologies du faubourg de Ropchefort et la réhabilitation de l'ancien centre de Gérontologie et de l'ancienne MAS en habitation ou hébergement. Les constructions doivent ainsi s'inscrire en continuité vis-à-vis des formes urbaines déjà présentes sur le site et visent à garantir une meilleure insertion à ces opérations.

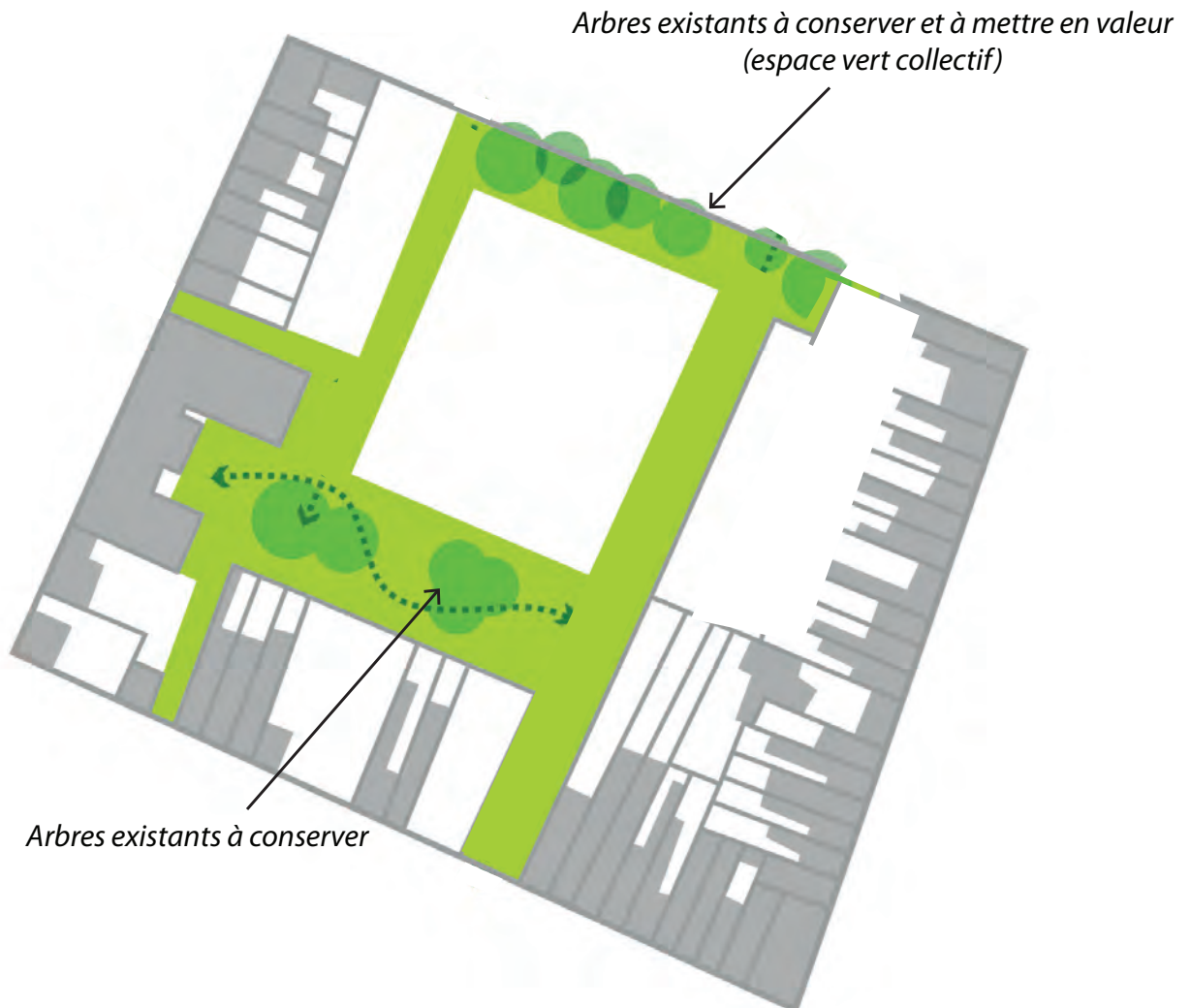


⇒ Un cœur d'îlot apaisé

L'urbanisation des terrains doit permettre de :

- Constituer un espace apaisé et végétalisé en cœur d'îlot ;
- Conserver au maximum les arbres pré-existants pour témoigner de l'histoire du lieu et apporter aux riverains et aux futurs occupants, des espaces ombragés, aérés et de nature en ville.

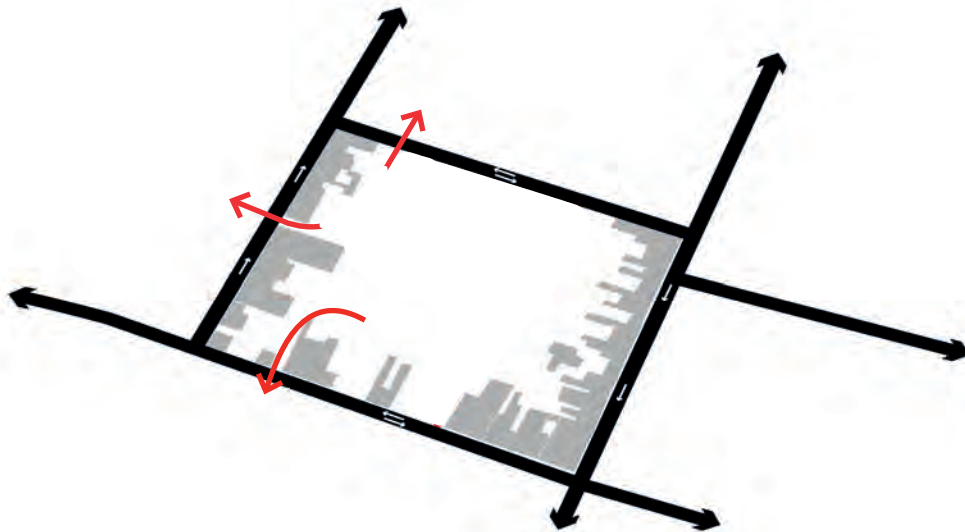
Le projet doit proposer une réflexion poussée sur le traitement de ces continuités et les usages pouvant s'y intégrer.



LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'objectif du schéma de voirie à créer est de préserver un coeur d'îlot apaisé. L'impact de la desserte automobile doit être minimisé en favorisant des voies partagées, de petit gabarit.

Des réponses en termes de stationnement sont apportées au sein du périmètre, tout assurant une végétalisation particulièrement soutenue de ces emprises pour participer au caractère végétal de l'îlot.



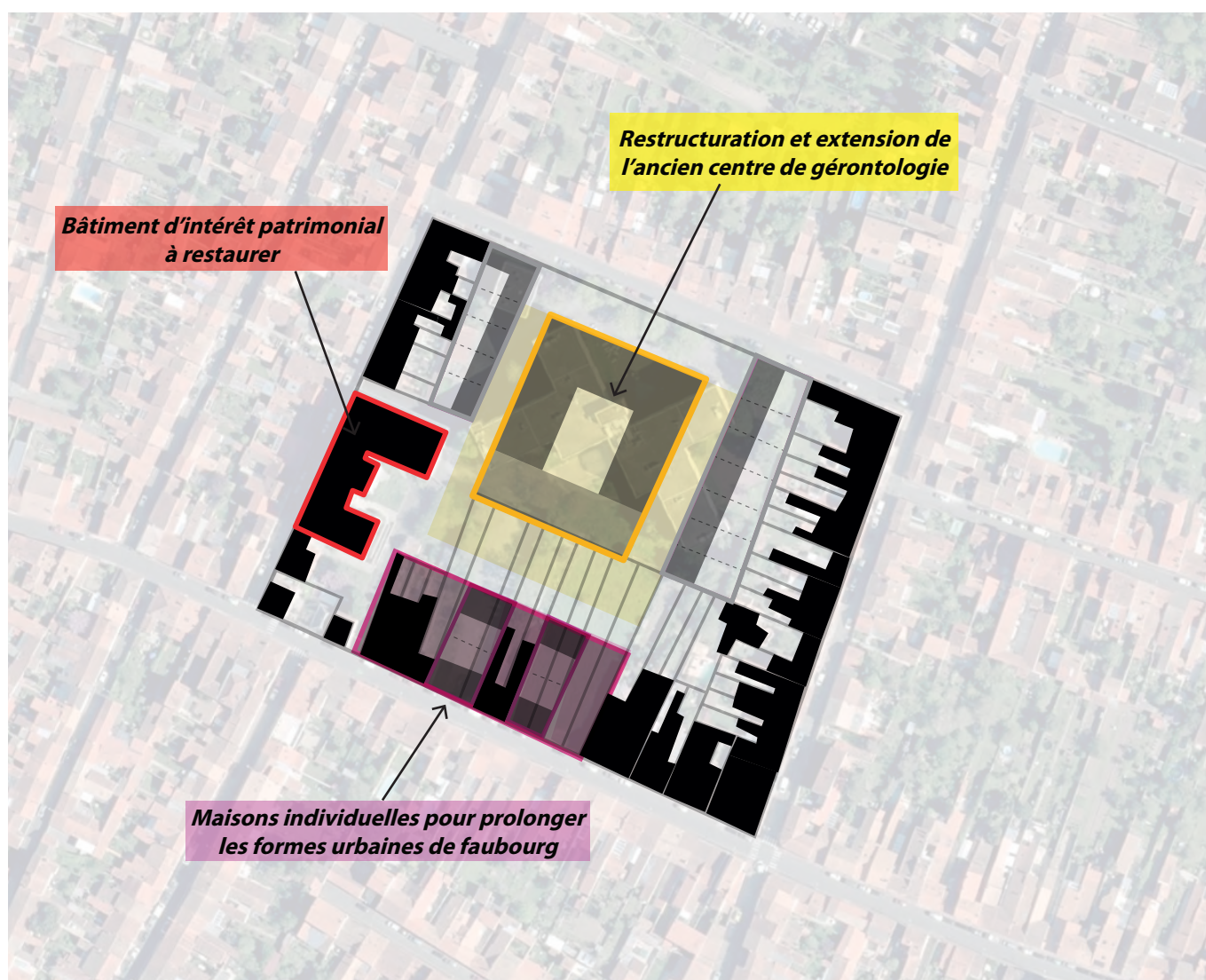
Des possibilités d'accès pour organiser la desserte du site compatibles avec la conservation d'un coeur d'îlot apaisé et à usage piéton

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat.

Les opérations doivent prévoir la construction de 200 à 250 logements.

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs, répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.



DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable.

Le réseau présent rue du 14 juillet et rue Renan doit être renouvelé afin de répondre quantitativement aux opérations, en prévoyant un maillage avec l'existant.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant rue des Fleur, Ernest Renan ainsi que sous la rue du 14 Juillet. Un raccordement sur ses trois rues est envisageable selon les besoins du projet, en prenant en compte le caractère des réseaux de collecte (les réseaux rue des Fleurs côté Est et la rue du 14 juillet s'écoulent par gravité vers le poste Polygone ; le côté Ouest de la rue des Fleurs et la rue Renan s'écoulent par gravité vers le poste Pamentier). Les rejets d'eaux usées de la zone doivent être séparés sur ces différents ouvrages pour éviter une saturation du réseau et de l'un de ses postes.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des terrains et de privilégier l'infiltration à la parcelle.

Au vu de la situation dans les zones en amont (insuffisance des réseaux entraînant des inondations), les rejets d'eaux pluviales sont raccordés sur le réseau d'assainissement existant rue des fleurs et rue 14 juillet et sont limités à 3l/s/ha au maximum. Des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaire pour accompagner l'urbanisation de la zone.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La réalisation de l'opération est conditionnée à la capacité du réseau d'eau potable des rues du 14 juillet et rue Renan.

L'urbanisation de la zone 1AUm peut être réalisée sous la forme d'opérations au coup par coup.

OAP-04 > LA CABANE DE MARTOU

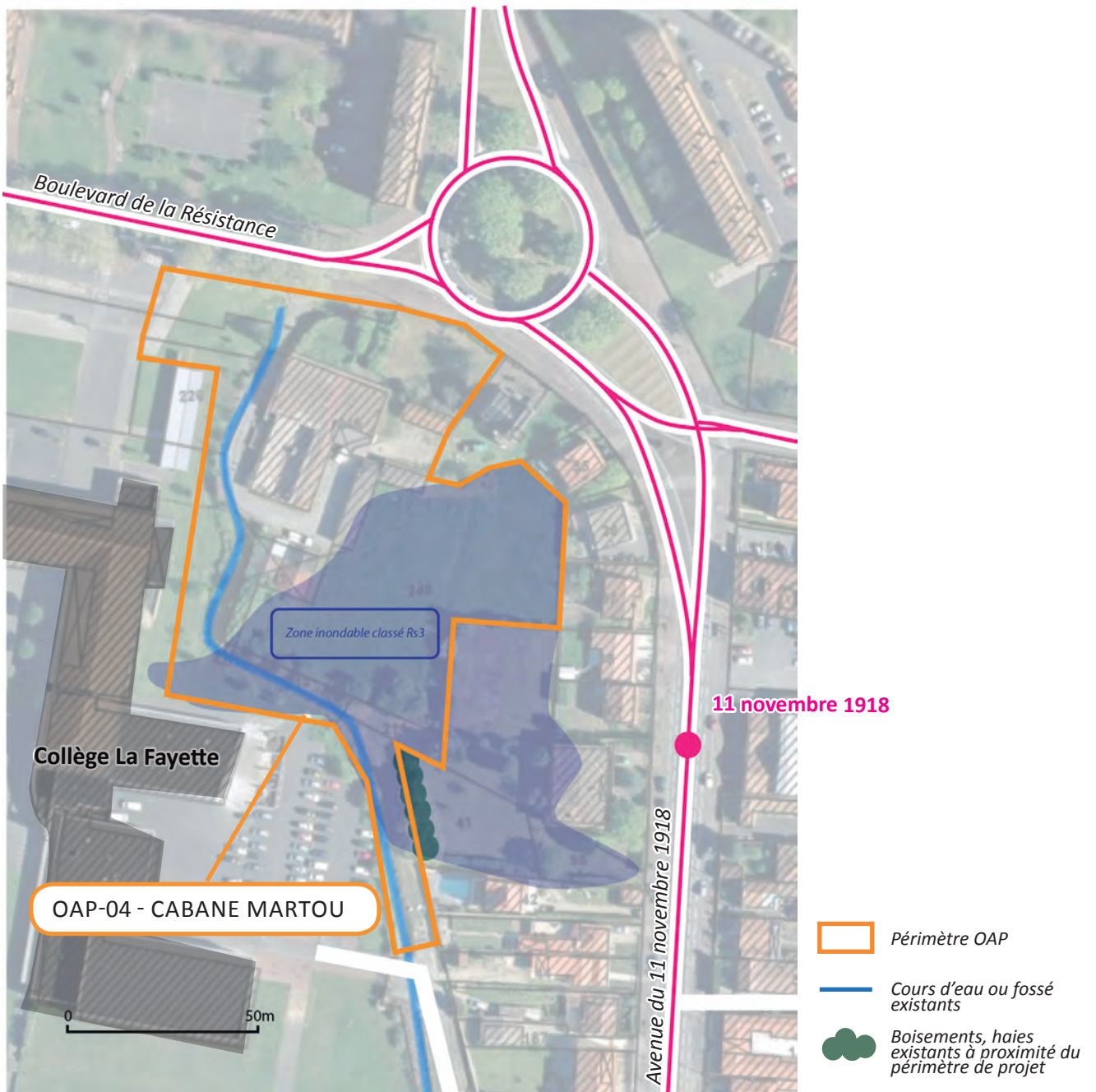


OAP-04 > LA CABANE DE MARTOU

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le terrain se situe au sud du centre-ville historique et des anciens remparts, en bordure du Boulevard de la Résistance. A l'ouest le terrain est bordé par le collège La Fayette. Une maison d'intérêt patrimonial jouxte la limite Est du périmètre, et deva être mise en valeur par le projet. La partie sud des terrains sont concernés par un risque de submersion marine qui affecte fortement la constructibilité des terrains.

Le terrain est actuellement occupé par une des plus anciennes fermes de la commune, en état de ruine. Sa préservation semble compromise. La composition d'une nouvelle façade bâti sur le Boulevard de la Résistance doit permettre de qualifier le tissu bâti autour du carrefour avec la rue du 11 Novembre 1918, qui souffre de lisibilité eu égard à l'importance des infrastructures routières et aux barres d'immeubles situées en face du site .





1
Vue de l'accès de l'arrière des terrains depuis le boulevard de la Résistance



2
Vue de la façade existante depuis le boulevard de la Résistance



3
Vue de l'accès à l'arrière des terrains depuis la rue des droits de l'homme

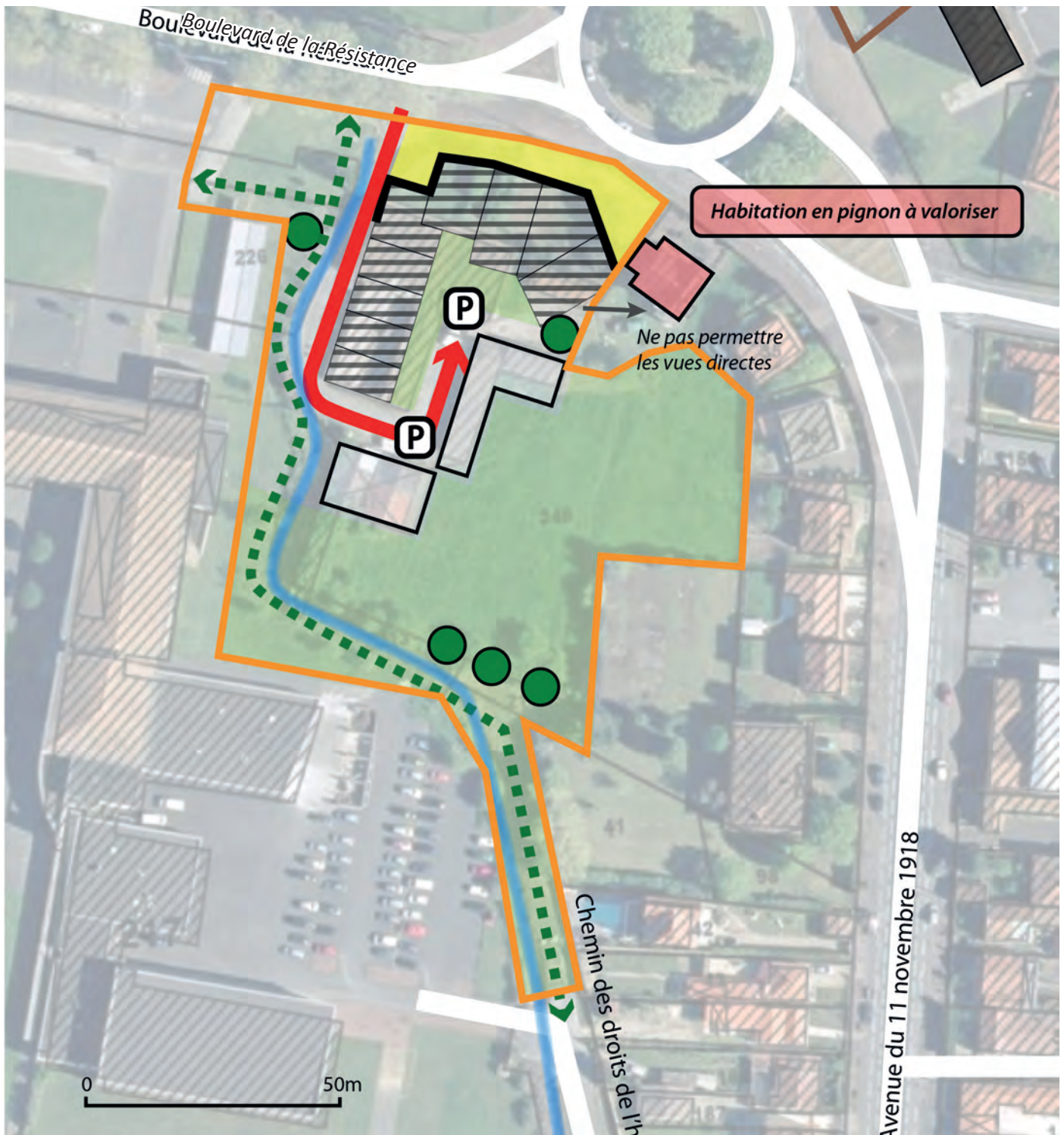


4
Image aérienne des constructions existantes

Enjeux principaux :

- Enjeu d'intégration du bâti dans un contexte patrimonial d'entrée de ville
- Enjeu de création de nouveaux maillages doux, en direction du sud de la commune
- Enjeu de préservation du cœur d'îlot, soumis au risque de submersion marine

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
- Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
- Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
- Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à restructurer
- - - Liaisons douces à créer
- P Lieux potentiels pour l'accueil de places de stationnements mutualisées

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif du projet est de permettre le renouvellement urbain de l'ancienne ferme au profit d'une opération d'habitat dont les volumes bâtis dialoguent avec la maison protégée en façade Est du terrain, et dont la façade bâtie assure la mise en valeur de l'entrée Sud du centre ville et des anciens remparts.

La prise en compte du risque de submersion marine doit conduire au maintien d'un espace non bâti sur la partie sud du périmètre.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les constructions sont implantées le long du Boulevard de la Résistance de manière à créer un front bâti avec une façade bâtie donnant sur un parvis à aménager sur la partie avant du terrain. L'objectif est de maintenir une vue depuis l'Ouest vers le pignon de la maison protégée en limite Est du périmètre, et de créer un espace collectif de mise en valeur de la nouvelle façade urbaine. Elle est traitée de manière à éviter un effet «barre», en intégrant un épannelage des hauteurs. L'implantation et la conception architecturale des bâtiments doivent s'inspirer du corps de ferme existant (corps de ferme en L).

Les constructions doivent être agencées de manière à éviter les vues directes des nouvelles constructions vers les jardins arrières des constructions existantes..

La partie du sud du terrain est traité en espace vert participant à la présence de la nature de ville. Les arbres existants doivent être conservés.

La création de la voie de desserte doit s'accompagner de la plantation d'un alignement d'arbres pour habiller la façade Ouest du site.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le point d'accès actuel sur le Boulevard de la Résistance doit être réutilisé pour assurer la desserte de l'opération. Une voie est créée pour desservir les futures constructions, sous la forme d'une voie de gabarit réduit (double sens de circulation) comprenant une offre de stationnement longitudinal.

Les aires de stationnement peuvent être mutualisées à l'échelle de l'ensemble de l'opération et sont situées à l'arrière du premier rang de construction (non visible depuis le boulevard).

Le long du fossé séparant le Lycée Lafayette et le périmètre de l'OAP, un maillage piéton et cyclable est à réaliser pour créer une connection entre le boulevard de la Résistance et la rue des Droits de l'Homme.

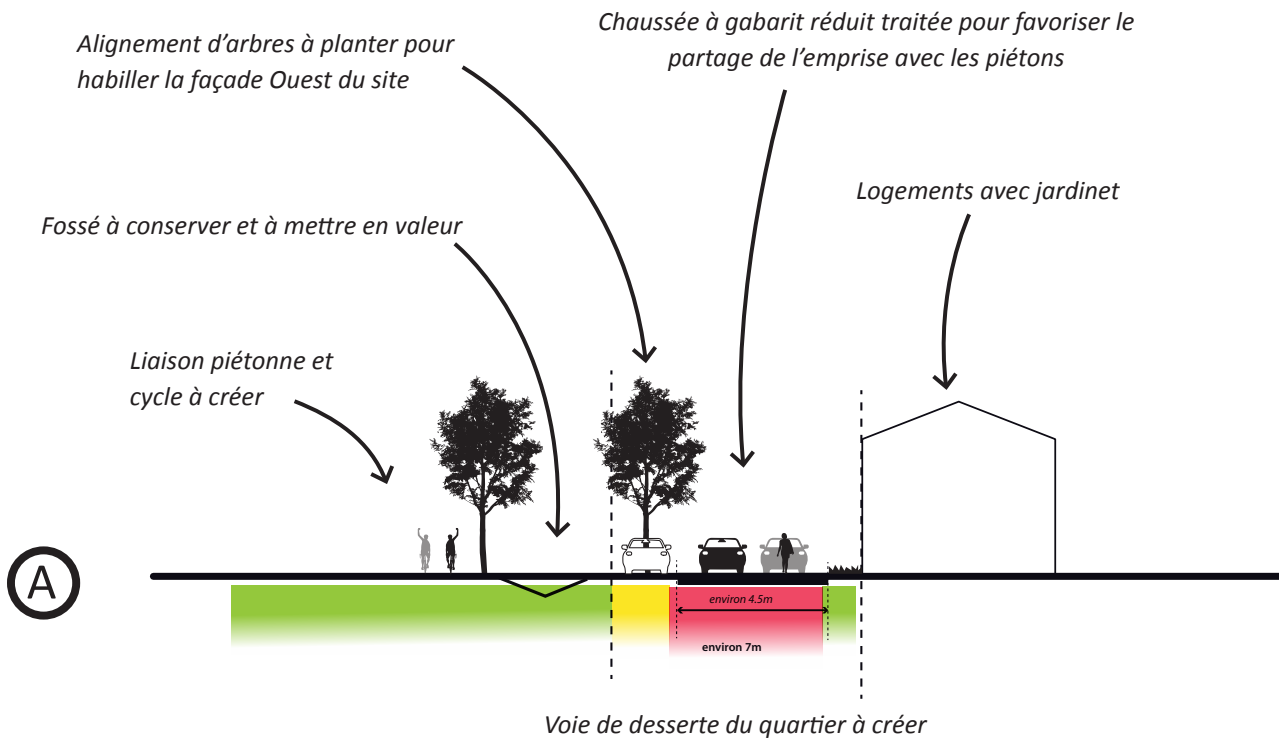
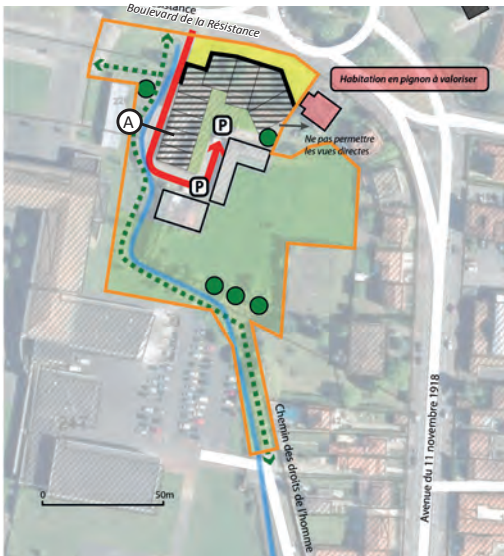
PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat.

Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 20 à 30 logements. Le programme de construction inclut la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux comme le prévoit la Servitude de diversité de l'habitat applicable à la zone (Voir Pièces n°3 REGLEMENT).

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5), répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

Le long de la voie de desserte à créer, une offre de logements individuels (MIG, lots libres denses?..) peut être développée. A tout le moins, les logements en rez de chaussée bénéficient d'un jardinet.



DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant sur le Boulevard de la Résistance.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

Le terrain est déjà raccordée au réseau d'eaux usées. Les futures opérations sont raccordées sur les réseaux de collecte existants sur l'Avenue du 11 novembre et par le Boulevard de la Résistance, le rejet se faisant vers le poste Polygone qui peut accueillir les rejets supplémentaires.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. Le réseau d'assainissement des eaux pluviales étant saturé sur le réseau Avenue du 11 novembre 1918, les rejets d'eaux pluviales sont réalisés vers le Bassin d'Orage de la Pré des Canons.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUm.

OAP-05 > SAINTE-SOPHIE EST



OAP 05 > SAINTE-SOPHIE EST

OAP-05 > SAINTE-SOPHIE EST

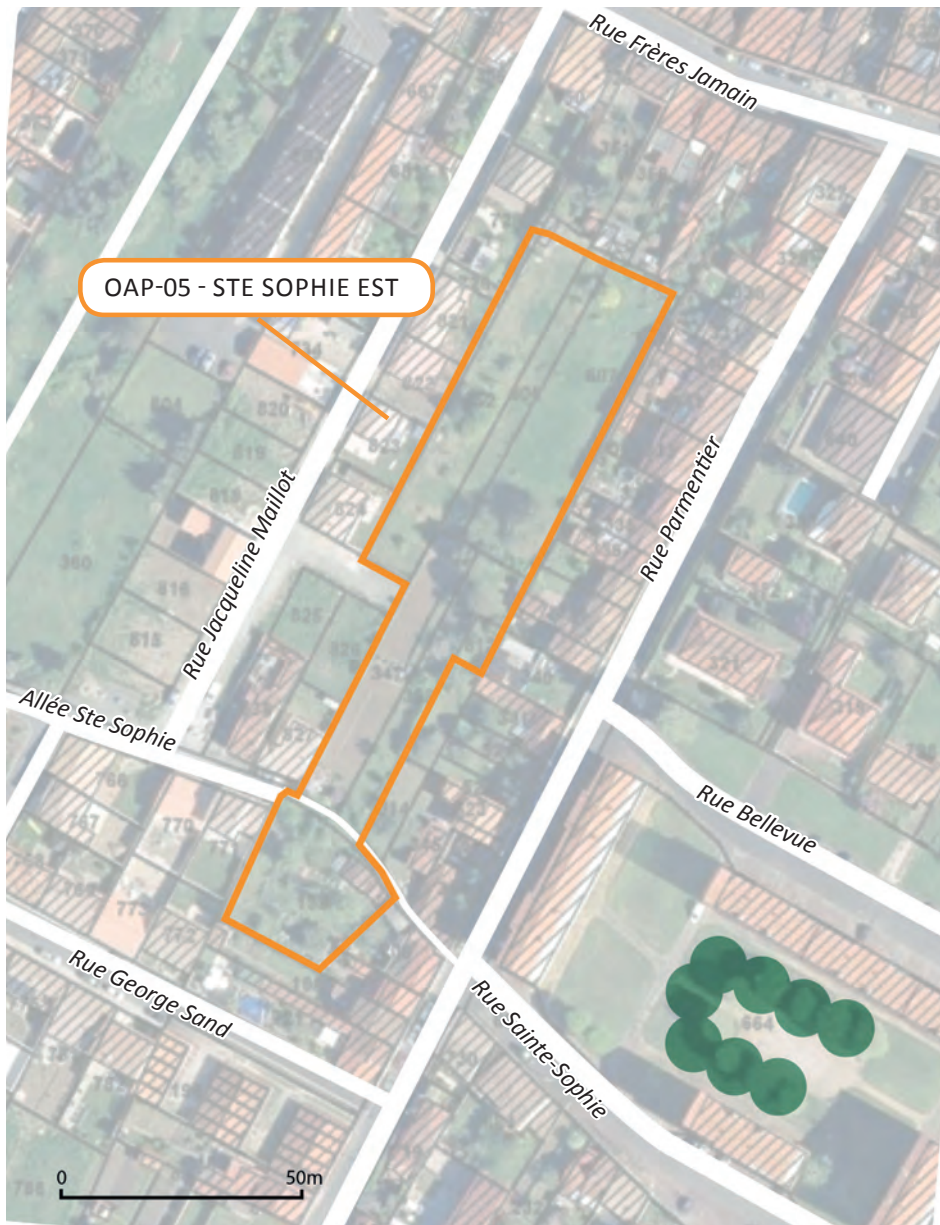
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de projet se situe dans les faubourgs de Rochefort au sein d'un îlot bâti constitué autour des rues des Frères Jamain, Parmentier et Jacqueline Maillot.

Les terrains concernés sont des fonds de de jardins, sur un parcellaire organisé en lanières très profondes.

Une opération d'urbanisation récente occupe la façade Ouest du périmètre et prévoit une amorce de voirie qui peut servir de desserte aux futures opérations. Le long de la rue Parmentier, une ouverture dans la façade bâtie permet d'envisager la création d'un accès pour desservir les futures constructions et créer ainsi un maillage avec la rue Jacqueline Maillot.

L'Allée Sainte Sophie se prolonge par un cheminement piéton vers la rue Parmentier.

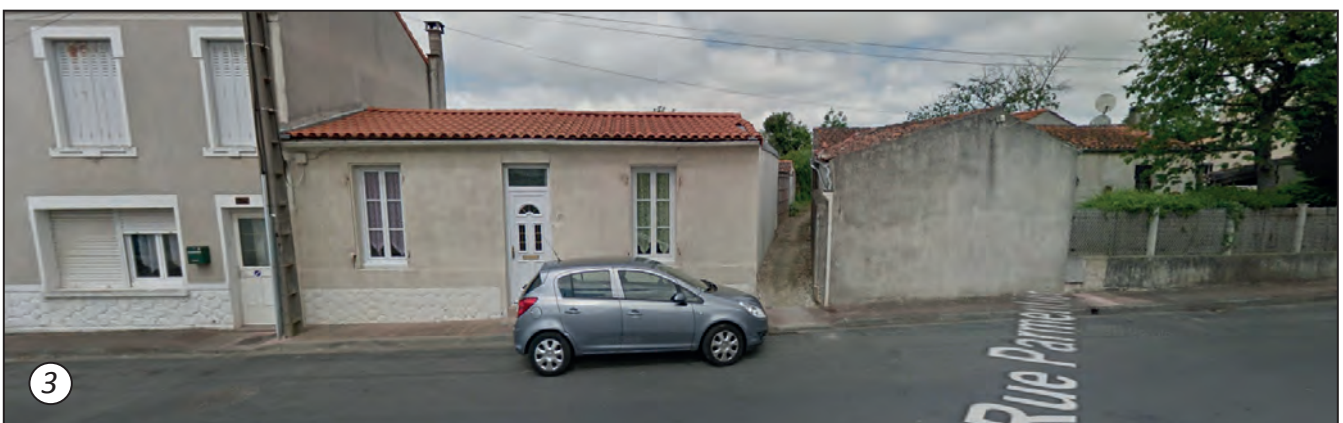




Vue aérienne du terrain



Vue sur les parcelles non bâties le long de la rue Parmentier, permettant la création d'un accès aux terrains

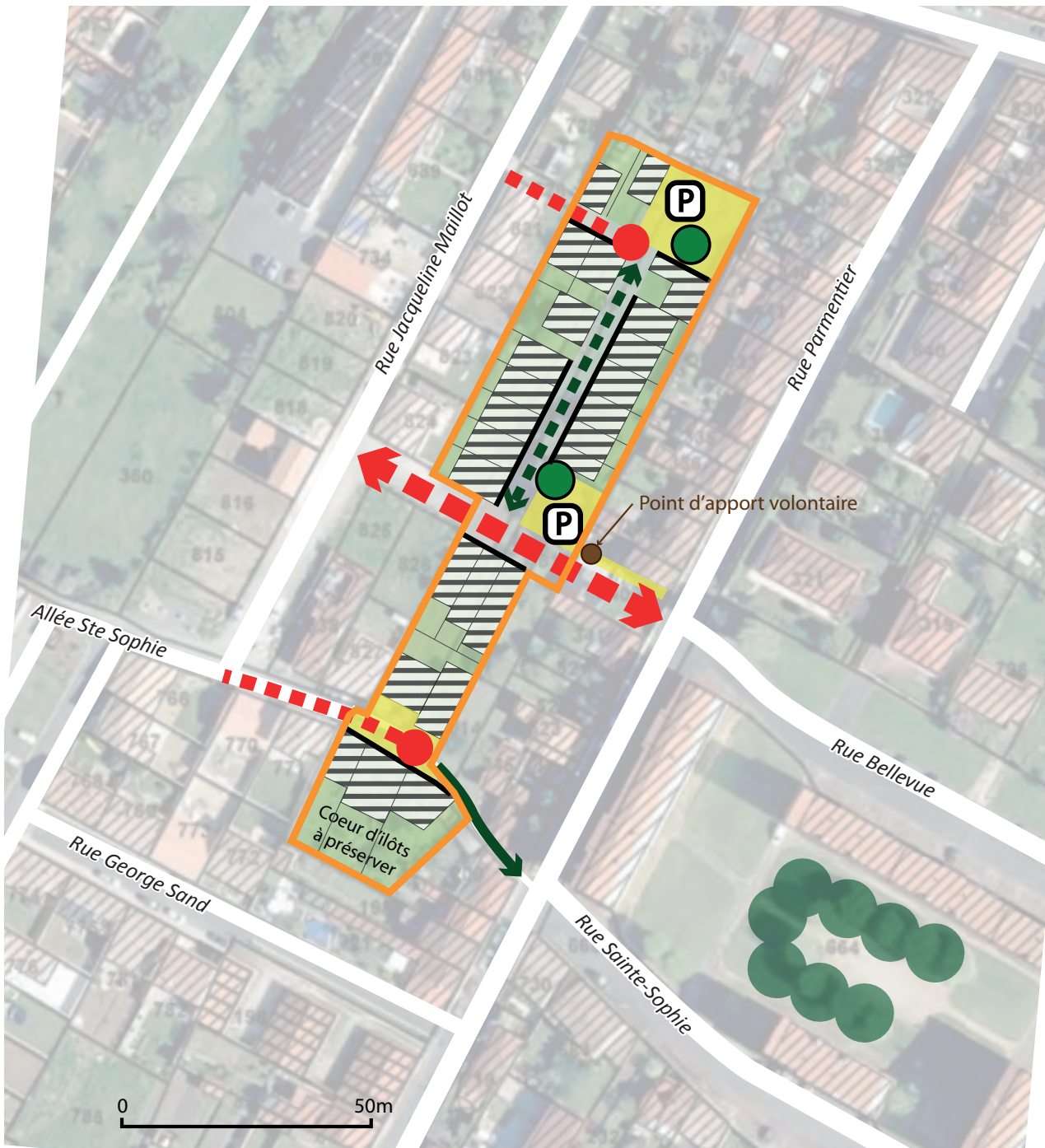


Vue sur le chemin piéton qui débouche sur la rue Parmentier, dans le prolongement de l'Allée Sainte Sophie





Enjeux principaux :

- Organiser l'urbanisation des terrains au sein d'un cœur d'îlot peu large
- Désenclaver les terrains en créant de nouveaux maillages de voies




PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à restructurer
-  Voie partagée (voiture/piétons) à créer
-  Lieux potentiels pour l'accueil de places de stationnements mutualisées

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif du projet est de permettre l'urbanisation du coeur d'îlot non bâti, en organisant la desserte des terrains par un réseau de nouvelles voies, permettant d'éviter la réalisation de multiples impasses.

Pour éviter des emprises routières trop importantes au sein de l'opération, la voie de desserte centrale est traitée en venelle à priorité piétonne.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les formes urbaines à développer s'inscrivent dans le contexte des tissus bâtis qui caractérisent les faubourgs de Rochefort, avec des maisons de ville implantées en ordre continu sur rue et disposant d'un jardin arrière.

Au sein de l'opération, les espaces collectifs sont traités de manière qualitative pour accompagner la densification des terrains et organiser le partage des emprises de circulation. La végétalisation des espaces collectifs (arbres en alignement ou ponctuel, accotement enherbé, ...) permet d'apporter une diversité paysagère et atténue le caractère minéralisé des opérations.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Les opérations assurent la desserte de la zone par la création d'une voie de desserte reliant la rue Parmentier (à l'est) et la rue Jacqueline Maillot (à l'ouest). Cette voirie est à double sens et prévoit une emprise destinée à la circulation des piétons et des vélos. La zone est également desservie par la création d'un accès sur la rue Jacqueline Maillot sur la partie Nord de la zone, et par l'Allée Sainte Sophie au Sud. Cette dernière se terminant en impasse au droit de l'opération, l'implantation des constructions et l'emprise des espaces collectifs doivent prévoir une aire de retournement pour les véhicules. Au coeur de la zone, une voie partagée à priorité piétonne est aménagée : sa faible largeur, le traitement qualitatif de son emprise, permettent simplement le passage des automobiles sans possibilité de stationnement hors chaussée.

Des placettes sont à aménager au sein de l'opération pour organiser une offre mutualisée de stationnement, des espaces de respiration (végétalisés) et vie sociale pour les futurs habitants.

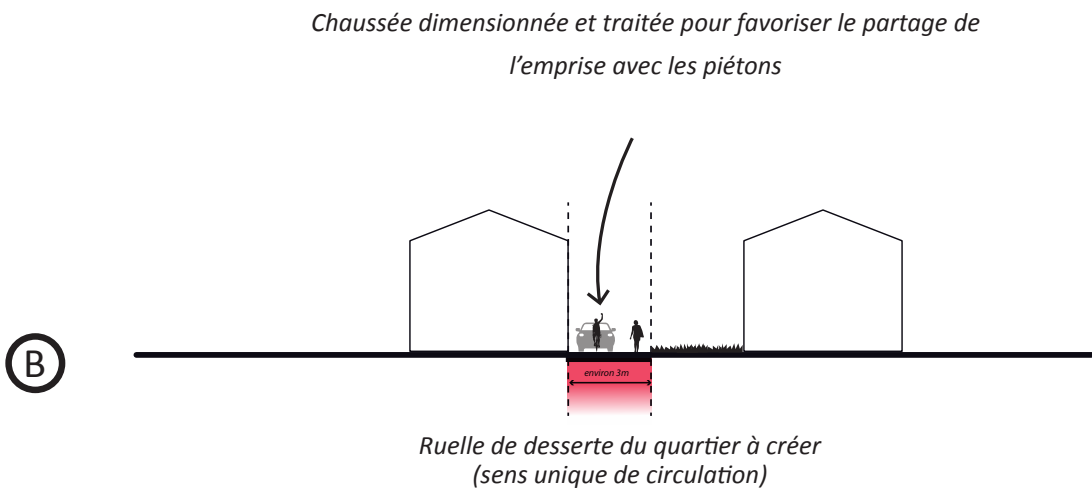
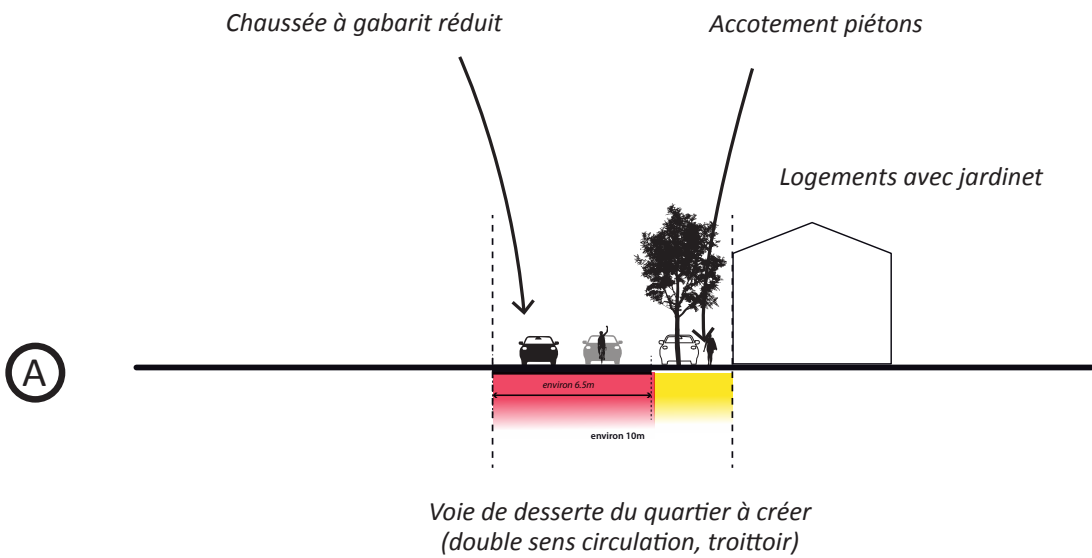
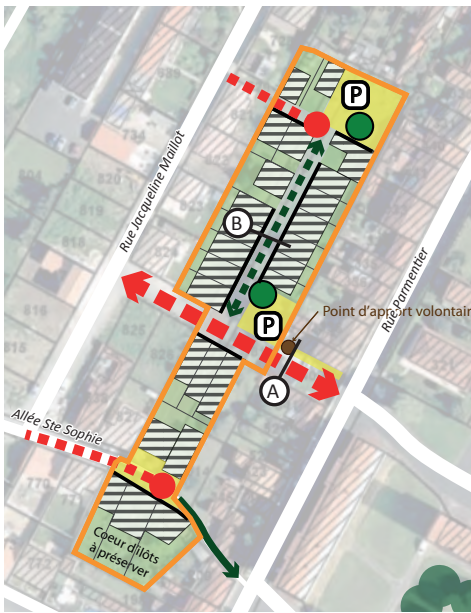
Au sud, l'Allée Sainte-Sophie se prolonge vers la rue Parmentier par le cheminement piéton existant.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat.

Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 20 logements. Le programme de construction inclut la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux comme le prévoit la Servitude de diversité de l'habitat applicable à la zone (Voir Pièces n°3 REGLEMENT).

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5), répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.



DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant rue Jacqueline Maillot Champs, par raccordement gravitaire. Ce réseau se termine dans le poste Parmentier.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. Les rejets d'eaux pluviales se font sur le réseau existant et sont limités à 3l/s/ha au maximum, des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaires.

Déchets :

Les constructions desservies par la liaisons douces disposeront d'un point d'apport volontaire pour les déchets, situé le long de la voie principale du secteur.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUm.

OAP-06 > LES CHEMINS BLANCS



OAP-06 > LES CHEMINS BLANCS

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le terrain se situe dans la cité du Bois Bernard, limitrophe d'un cimetière (à l'est du terrain). Les terrains sont situés en cœur d'îlot, autour des rues du Docteur Dieras à l'ouest, de la rue Judith au nord et des rues Dorée et Jacob à l'est.

Actuellement, le terrain est occupé par des jardins sur la partie Nord et par des arrières de parcelles sur la partie Sud. Le cœur du site est desservi par un chemin en terre dénommé «chemin blanc» qui présente une forte valeur paysagère et d'usage au regard du caractère très minéral des faubourgs de Rochefort.





1

Vue depuis la Rue Judith, sur le Chemin Blanc existant. Le gabarit est étroit.



2

Vue depuis le Chemin Blanc existant. De part et d'autre, les vues sont ouvertes sur les parcelles jardinées.



3

Vue depuis la Rue Louis Jacob. Des équipements de jeux et de sports sont présents sur la gauche. Un bassin de rétention des eaux de pluie est clôturée par des ganivelles sur la droite. En face se trouve un chemin d'accès piéton vers la rue Dorée.



4

Vue depuis la rue du docteur Diéras et l'accès Ouest de l'opération. Actuellement occupé par une entreprise.






Enjeux principaux :

- Enjeu d'intégration dans le tissu urbain environnant
- Enjeu de préservation du caractère de «nature en ville»





PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Mobilier, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Lieux potentiels de récolte et gestion des eaux pluviales

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à restructurer
-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Liaisons douces à créer
-  Lieux potentiels pour l'accueil de places de stationnement mutualisée

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif du projet est de permettre l'urbanisation du coeur d'îlot non bâti, en organisant la desserte des terrains par un réseau de nouvelles voies, permettant de conserver les qualités du «chemin blanc» existant en coeur d'îlot.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les formes urbaines à développer s'inscrivent dans le contexte des tissus bâtis qui caractérisent les faubourgs de Rochefort, avec des maisons de ville implantées en ordre continu sur rue et disposant d'un jardin arrière. L'implantation de bâtiments respecte la trame et le rythme parcellaire existant.

Le secteur doit garder un caractère et une ambiance «apaisés» et «plantés» avec la création d'espaces publics végétalisés à chaque entrée du secteur (couplé à des stationnements mutualisés) et de bandes végétalisées le long de la voie principale du secteur.

Le jardin et le mur de clôture de la maison «La Madeleine» repérée d'intérêt patrimonial par le règlement, sont préservés et mis en valeur par les opérations.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'urbanisation est organisée par la création d'une voie de desserte principale reliant la rue Jacob (à l'est) et la rue Judith (à l'ouest). Cette voie se prolonge pour se raccorder sur l'Avenue du Docteur Dieras. La voie de desserte principale est implantée au Sud des terrains pour conserver le «chemin blanc» existant en l'état.

Des espaces de stationnement mutualisés sont prévus aux différentes entrées du secteur, au nord, à l'est et à l'ouest.

Le «chemin blanc» est prolongé vers l'est par l'aménagement d'une liaison douce longeant le nord du cimetière en direction de l'impasse Louis Naudin et du centre ville historique.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

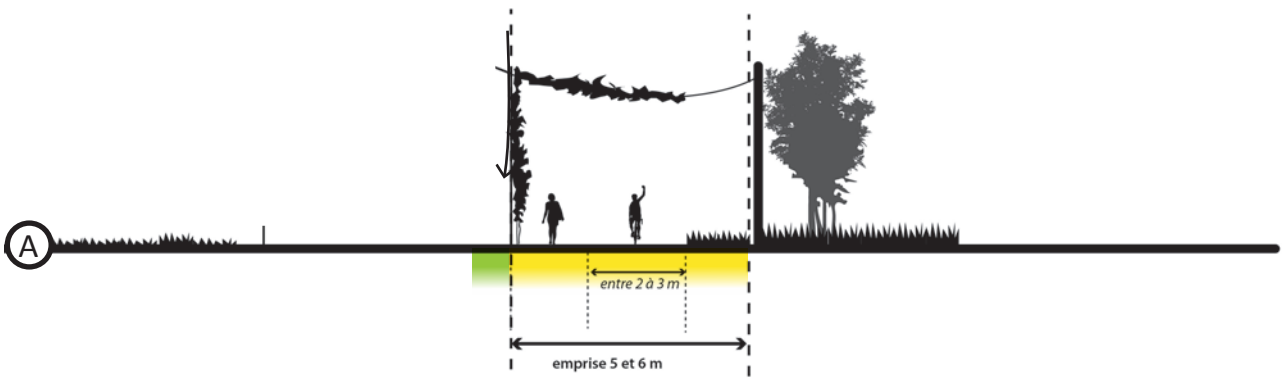
L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat.

Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 30 logements. Le programme de construction inclut la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux comme le prévoit la Servitude de diversité de l'habitat applicable à la zone (Voir Pièces n°3 REGLEMENT).

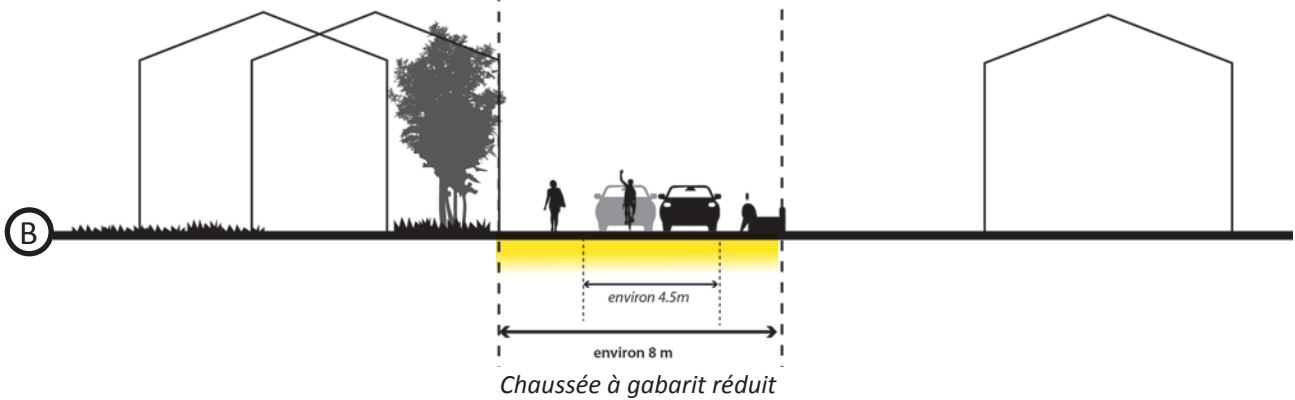
Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5), répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.



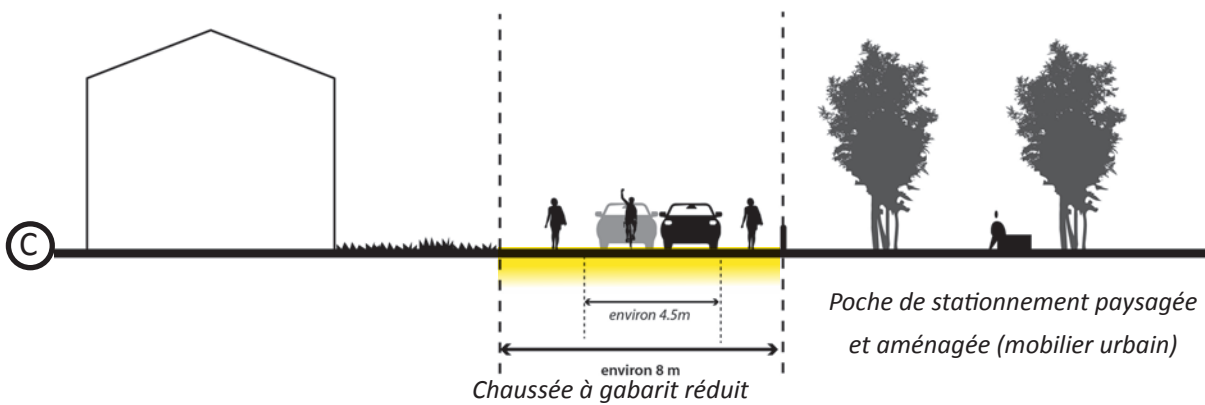
Chemin Blanc existant à préserver
 (emprise non imperméabilisée, caractère végétal et non bâti de ses accotements à conserver)



Voie de desserte du quartier à créer
 (double sens circulation, troittoir)



Placette d'usage collectif à créer



DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. Il est à prévoir la pose d'une canalisation traversant les jardins et qui se raccorde sur le réseau de la Rue Lapérouse.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant de la rue des Roses.

Réseau d'eaux pluviales :

L'insuffisance des réseaux existants aux abords de la zone impose de limiter les rejets d'eaux pluviales avec un débit de 1l/s/ha au maximum.

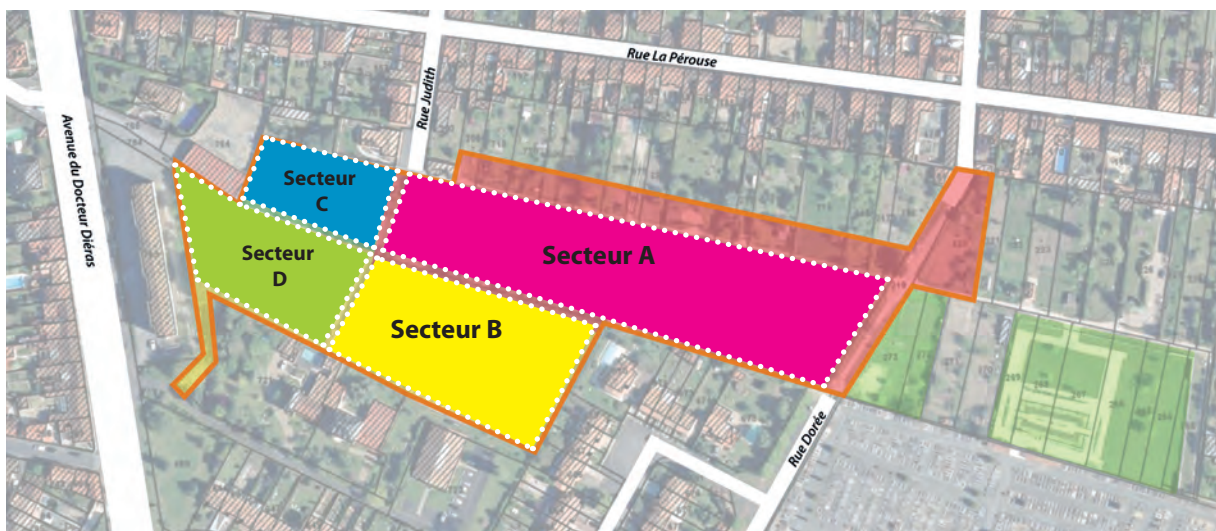
Le bassin de stockage des eaux pluviales présent face à l'aire de jeu actuel doit impérativement être conservé.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La réalisation de l'opération est conditionnée à la réalisation de la voie de desserte principale entre la rue Judith et la rue Jacob, et sous réserve de la capacité du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'urbanisation de la zone 1AUm doit être réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble permettant d'organiser la desserte et l'équipement des terrains :

- les terrains couverts par le secteur A sont urbanisés d'un seul tenant sur l'ensemble du secteur.
- les terrains inclus dans le secteur B sont urbanisés concomitamment avec le secteur A ou après l'achèvement de la voie de desserte principale reliant la rue Judith à la rue Jacob. L'urbanisation des terrains au sein du secteur B peut se réaliser au coup par coup.
- les terrains couverts des secteurs C et D peuvent être urbanisés au coup par coup sous réserve de réaliser le maillage entre la rue Judith et l'Avenue du Docteur Dieras.



OAP-07 > PAULE MARAUX

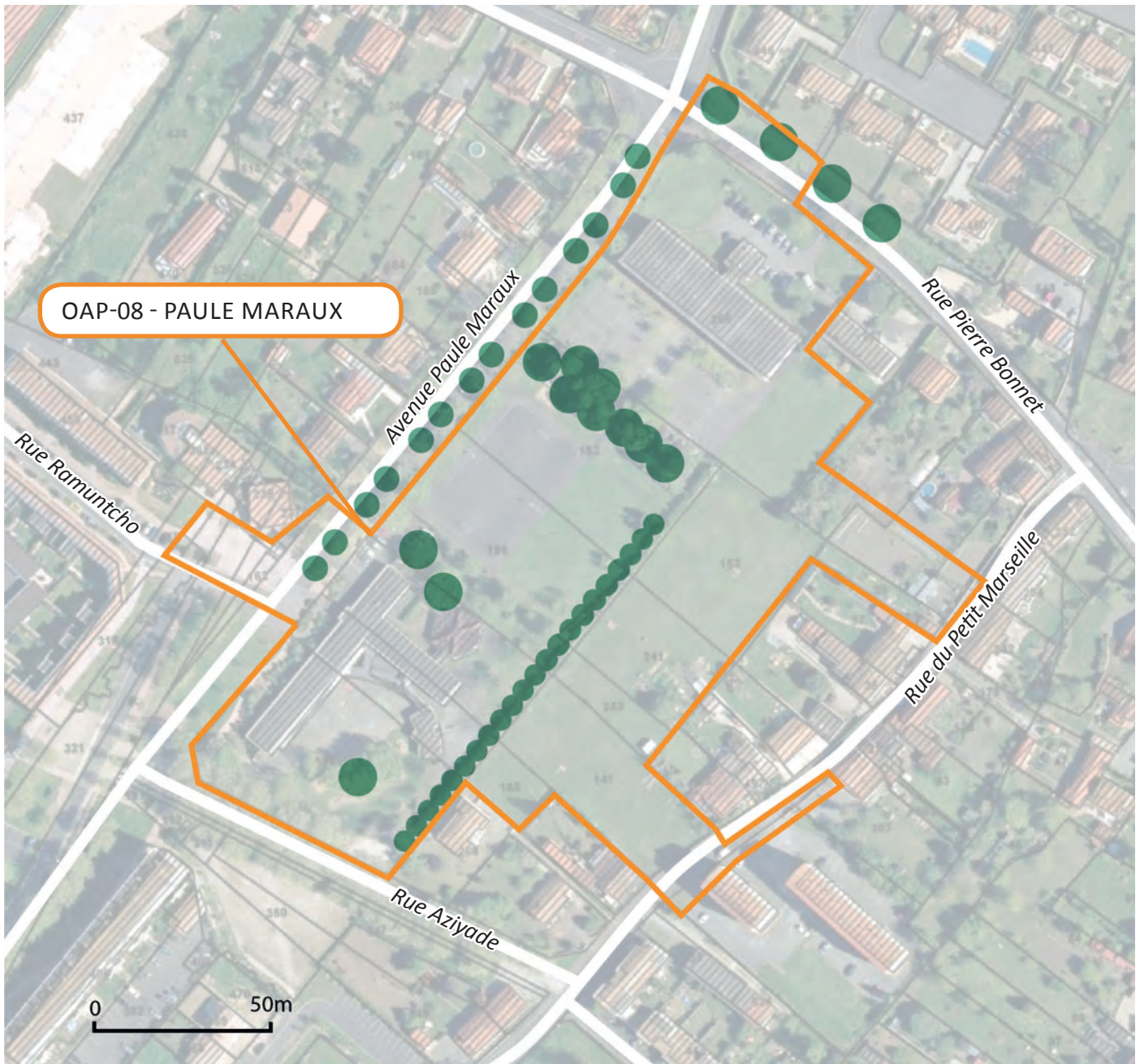


OAP-07 > PAULE MARAUX

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de projet est situé dans le quartier du Petit Marseille. Il occupe des jardins et des terrains non bâtis au sein d'un îlot délimité par les rues Pierre Bonnet, du Petit Marseille, Aziyade et l'avenue Paul Maraux.

Lé périmètre couvre le groupe scolaire de la Galissonnière qui doit faire l'objet d'une restructuration (rue Pierre Bonnet). Plusieurs terrains non bâtis au contact des rues adjacentes permettent d'envisager la desserte des futures opérations. Quelques arbres et haies sont présents sur le périmètre.





Vue sur les terrains depuis la rue du Petit Marseille



Vue sur les terrains et les équipements existants depuis l'avenue Paule Maraux



Vue sur le terrains situé entre les deux équipements du secteur (école et maisons des services publics)

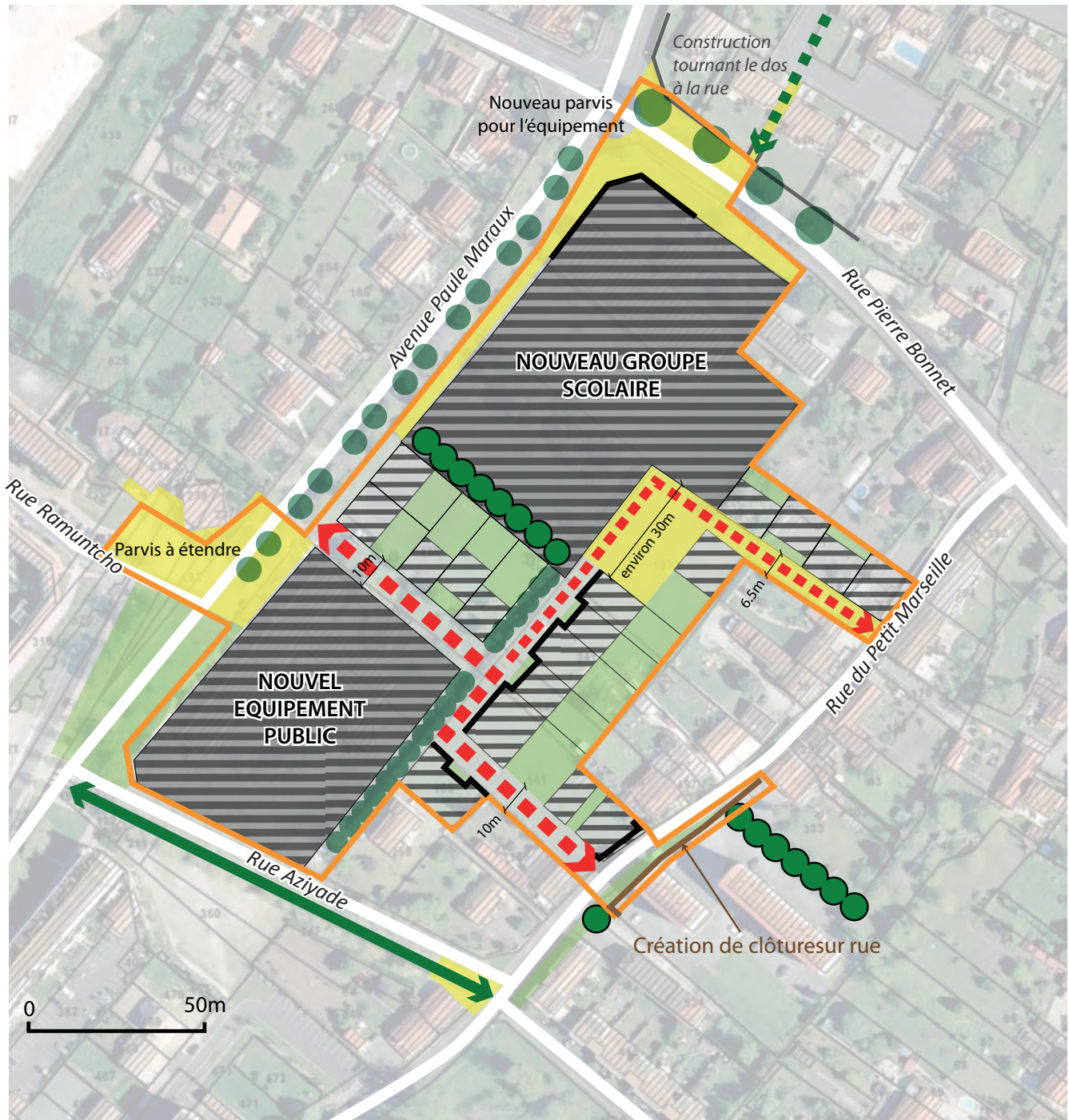


Vue sur le carrefour Avenue Paule Maraux / Rue du Docteur Bonnet






Enjeux principaux :

- Organiser l'urbanisation cohérente du cœur d'îlot
- Assurer la création d'un maillage viaire et piéton permettant de relier le futur quartier aux équipements limitrophes
- Prendre en compte les boisements existants et l'évolution programmée des équipements existants





PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Lieux potentiels de récolte et gestion des eaux pluviales

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à restructurer
-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Liaisons douces à créer
-  Lieux potentiels pour l'accueil de places de stationnement mutualisées

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif du projet est de permettre l'urbanisation du coeur d'îlot non bâti, en organisant la desserte des terrains par un réseau de nouvelles voies, et accompagner la rénovation/réhabilitation des équipements publics présents dans le secteur.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les formes urbaines à développer s'inscrivent dans le contexte des tissus bâtis qui caractérisent les faubourgs de Rochefort, avec des maisons de ville implantées en ordre continu sur rue et disposant d'un jardin arrière. Des décrochés sont possibles afin de rythmer le paysage de la rue.

Les trames arborées existantes au sein du périmètre sont conservées au maximum.

L'urbanisation doit prévoir l'aménagement d'une placette «apaisée», plantée et offrant quelques places de stationnements.

La restructuration du groupe scolaire de la Galissonnière permet d'optimiser l'emprise du terrain de sport, de composer une façade bâtie soulignant l'offre entre l'Avenue Paule Maraux et la rue Pierre Bonnet. Un traitement sous forme de parvis de cet angle permet de pacifier également les traversées piétonnes vers les quartiers voisins.

La rue du Petit Marseille fait l'objet d'une requalification pour marquer les carrefours d'accroche du futur quartier et améliorer le traitement des accotements, en particulier en rive sud (résidentialisation et embellissement des accotements).

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'urbanisation est organisée par la création d'une voie de desserte principale reliant la rue du Petit Marseille et la rue Paule Maraux.

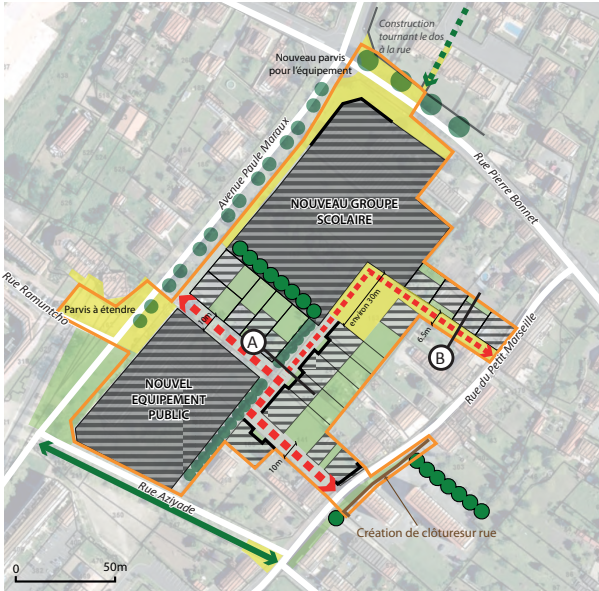
Cette voie se prolonge également sur la partie Nord vers un espace collectif traité en placette et qui débouche sur la rue du Petit Marseille, pour éviter la création d'une aire de retournement. Compte tenu de son rôle, elle est traitée sous la forme d'une voie partagée entre voiture et piétons (gabarit très réduit).

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser un quartier à dominante d'habitat.

Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 30 logements. Le programme de construction inclut la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux comme le prévoit la Servitude de diversité de l'habitat applicable à la zone (Voir Pièces n°3 REGLEMENT).

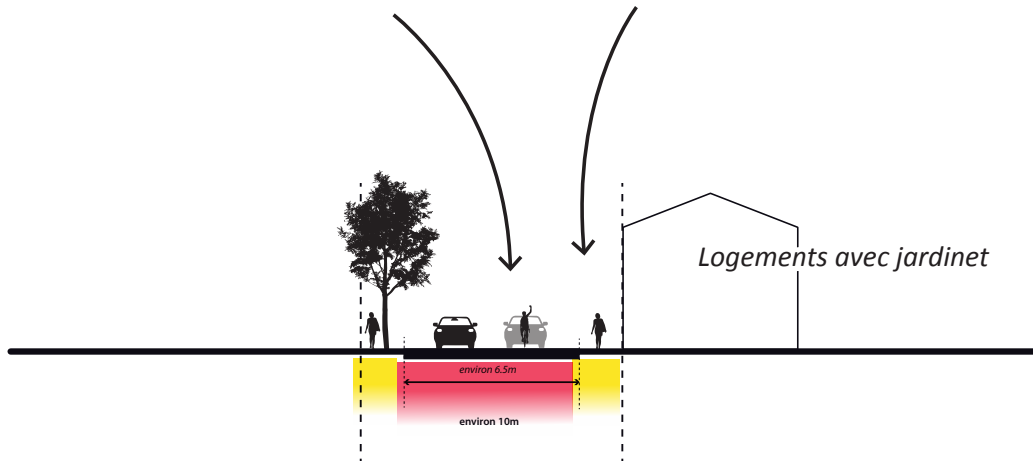
Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5), répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.



Chaussée à gabarit réduit

Accotement piétons

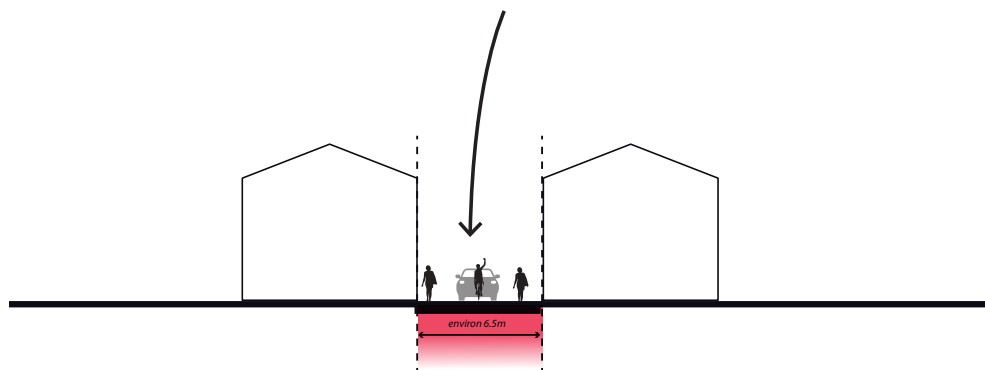
A



*Voie de desserte du quartier à créer
(double sens circulation, trottoir)*

*Chaussée dimensionnée et traitée pour favoriser le partage de
l'emprise avec les piétons*

B



*Ruelle de desserte du quartier à créer
(sens unique de circulation)*

DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant. Une nouvelle canalisation est à maillée sur la rue du Petit Marseille. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant des rues Paule Maraux, Docteur Bernard Bonnet, Aziyadé et Petit Marseille. Les rejets d'eaux usées sont organisées pour se répartir sur les différents réseaux existants afin d'éviter la saturation de l'un d'eux.. L'ensemble des eaux de la zone se jettent dans le poste Parmentier qui est en capacité de gérer les flux induits.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. Les rejets d'eaux pluviales se font sur le réseau existant et sont limités à 3l/s/ha au maximum.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AUm.

OAP-08 > CASSE AUX PRETRES

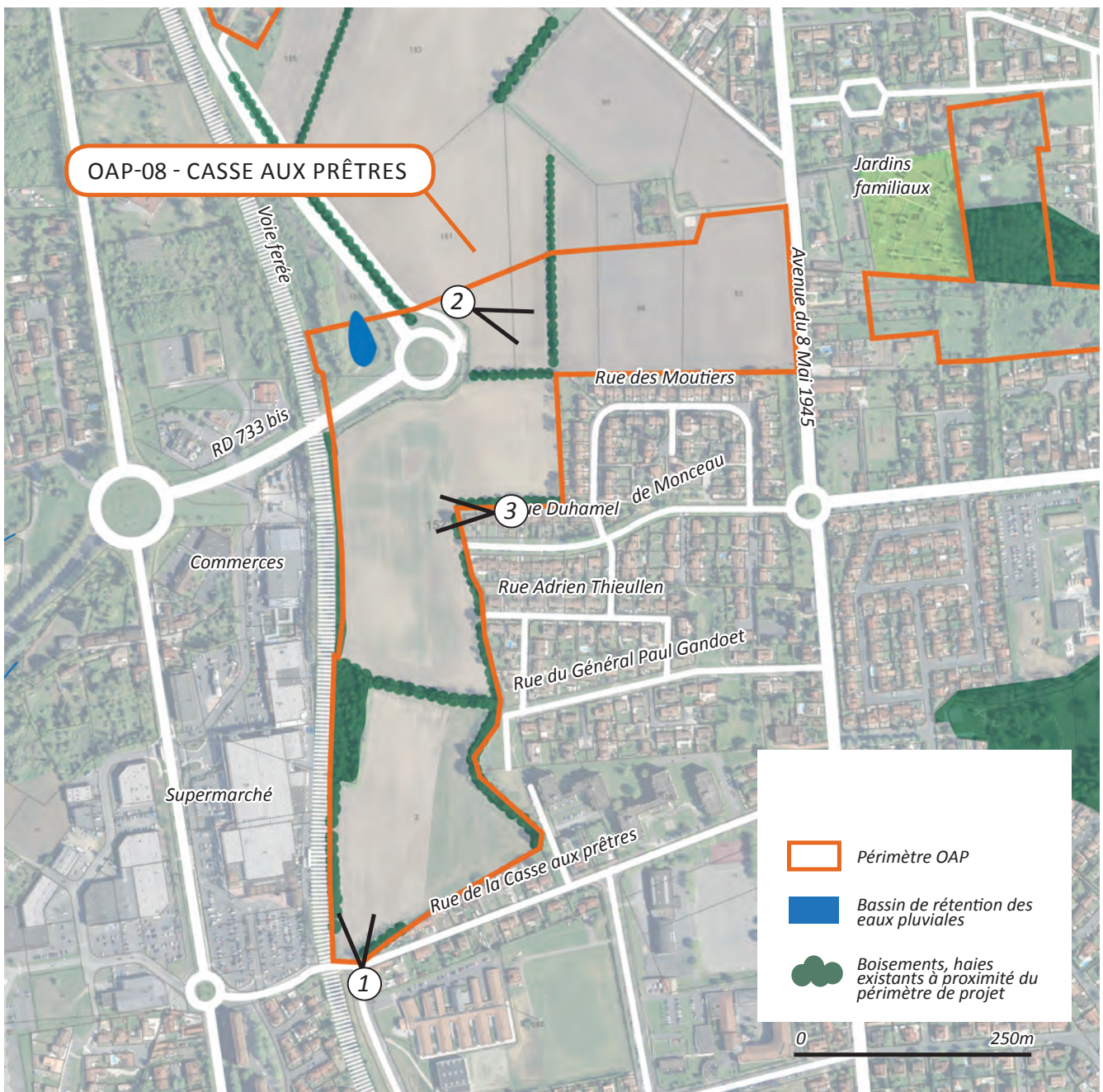


OAP-08 > CASSE AUX PRÊTRES

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Les terrains se situent en frange Nord-Ouest du territoire, sur l'un des derniers secteurs d'extension urbaine de la ville, actuellement à vocation agricole. Le périmètre est délimité à l'Ouest par la bretelle autoroutière de l'A837 et la zone commerciale des Quatre Anes, au Sud et à l'Est par différents lotissements qui se terminent aujourd'hui en impasse. La partie Nord du périmètre inclut le projet routier dit « barreau Nord », qui permettra de connecter la RD733 avec l'Avenue du 8 mai 1945.

La situation en frange de la ville, le contact avec le futur « barreau nord », le contact avec la bretelle autoroutière implique des enjeux d'intégration urbaine (continuités piétonnes et vélos, image et traitement des nouvelles façades bâties très exposées aux vues, ...) et paysagère (paysage de marais, prise en compte des réseaux de haies et boisements existants, frottements et contacts avec les espaces résidentiels existants,...).





Franchissement existant au droit de la voie ferrée. Ce franchissement permet de relier le quartier aux commerces, situés de l'autre côté de la voie ferrée. Une ouverture sur le site de projet est également visible depuis cet endroit.



Giratoire de la RD 733 bis à raccorder au périmètre de projet par le biais du futur barreau Nord



Rue Duhamel de Monceau se terminant en impasse sur la haie bocagère, délimitant le périmètre de projet






Enjeux principaux :

- Intégration urbaine du barreau nord (franchissement pour les mobilités douces, écriture urbaines des abords du carrefour)
- Organiser la desserte des terrains pour éviter le report d'un trafic de transit dans les rues résidentielles
- Prise en compte des tissus bâtis existants (éviter le trafic de transit, vues,..)
- Mise en valeur des atouts paysagers et environnementaux du site (haies et fossés existants)



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT










ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à restructurer
-  Voie principale à créer pour assurer la desserte
-  Voie secondaire à créer pour assurer la desserte
-  Carrefour à créer et à sécuriser
-  Liaisons douces à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace constructible à dominante d'activités

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette)
-  Lieux potentiels de récolte et gestion des eaux pluviales
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants à préserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'objectif est de réaliser une opération mixte avec une partie destinée à l'accueil d'activités économiques au Nord du périmètre, au contact du «barreau Nord», et de développer sur la partie Sud, un nouveau quartier d'habitat.

L'urbanisation s'appuie ainsi sur la création du barreau Nord qui se raccorde sur l'Avenue du 8 mai 1945 et sur un réseau de voies qui permet de mailler les différentes rues en impasse des lotissements existants sans créer de connexion directe entre le rond point de Bel Air et la rue de la Casse aux Prêtres. Un parc linéaire est créé pour mettre en valeur la végétation existante, assurer l'assainissement des eaux pluviales, apporter des lieux de vie et de rencontre aux futurs habitants.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation de la partie Nord du périmètre doit permettre de constituer une nouvelle façade urbaine, dont le traitement et l'organisation permettent de créer une image valorisante l'entrée de ville Nord de Rochefort.

Le «barreau nord» doit être conçu de manière à optimiser la consommation d'espace, à limiter l'imperméabilisation des sols, et à faciliter les franchissements pour les mobilités douces (réduire l'effet de coupure de l'infrastructure). Le profil en travers de la voie intègre à minima une continuité piétonne et vélo entre le rond-point de Bel Air et l'Avenue du 8 mai 1945, ainsi qu'un alignement d'arbres pour habiller et unifier les façades des terrains à urbaniser au Sud de la voie. Cet espace paysager prolonge le double alignement d'arbres existants le long de l'Avenue du 8 mai 1945.

L'aménagement et l'urbanisation des terrains le long du barreau Nord et du rond-point de Bel Air permettent de qualifier la nouvelle façade (vitrine) de la ville, en proposant un paysage ordonné et unifié par :

- L'implantation sur une même ligne de construction des principaux bâtiments, avec un recul limité par rapport à l'emprise des infrastructures routières pour donner à voir des façades qui font l'objet d'un traitement architectural soigné.
- La réalisation d'un dispositif de clôture homogène à l'ensemble des lots ayant une façade sur le barreau Nord, permettant d'harmoniser l'image du site et de prolonger la recherche de qualité architecturale déployée en façade des terrains.
- Les premiers mètres des terrains au contact de la limite d'emprise des voies doivent être mis en valeur par un traitement paysager : cette bande de quelques mètres est végétalisée et plantée.

L'aménagement des terrains doit préserver le fossé qui s'écoule entre l'Avenue du 8 mai 1945 et le rond-point de Bel Air, en bordure du lotissement rue des Moutiers. L'accès au fossé doit être maintenu libre sur la totalité de son linéaire pour pérenniser ses fonctions hydrauliques pour un bassin versant élargi.

Les terrains destinés aux activités situés au contact des lotissements pavillonnaires qui bordent le périmètre, doivent éloigner leurs installations de la limite de propriété orientée vers les maisons. Un écran végétal dense est à réaliser pour atténuer l'impact visuel des futures entreprises et préserver l'intimité des jardins voisins.

La haie existante qui traverse le périmètre selon un tracé Nord-Sud est à préserver comme élément de continuité écologique et paysagère à l'échelle du site.

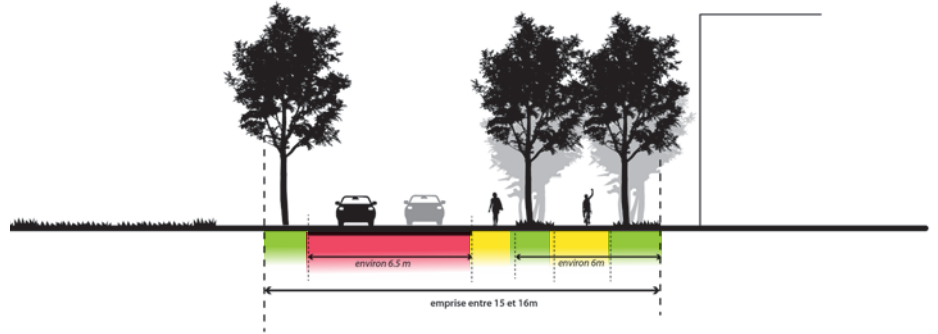
Le nouveau quartier d'habitat se développe au Sud en préservant et renforçant les bourrelets végétaux existants (le long de la voie ferrée ; à l'Est du périmètre, au contact des lotissements d'habitation existants ; la haie orientée Est Ouest dans le prolongement de la rue du Général Paul Gandoet).

Un espace vert collectif est aménagé sous la forme d'un parc linéaire se déployant sur la frange Est de la zone. Il accueille des ouvrages de gestion des eaux pluviales (profitant de sa topographie), des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités ludo-récréatives. Un cheminement piéton est aménagé pour former une connexion directe et continue entre la rue de la Casse aux Prêtres et le rond-point de Bel Air.



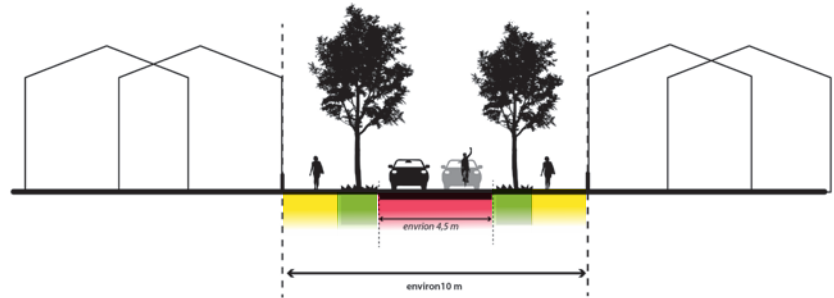
(A)

*Voie urbaine à créer
(plantations, continuités piétonnes et cyclables)*



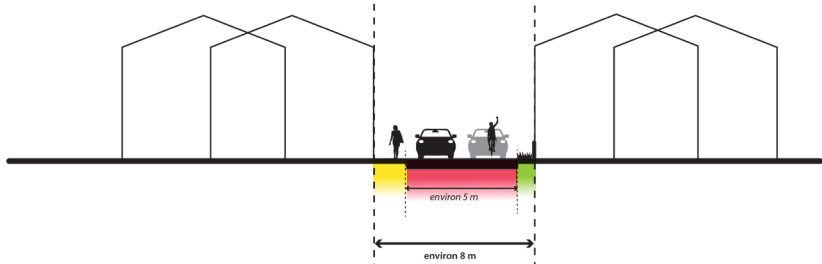
(B)

*Voie de desserte du quartier à créer
(double sens circulation, trottoir)*



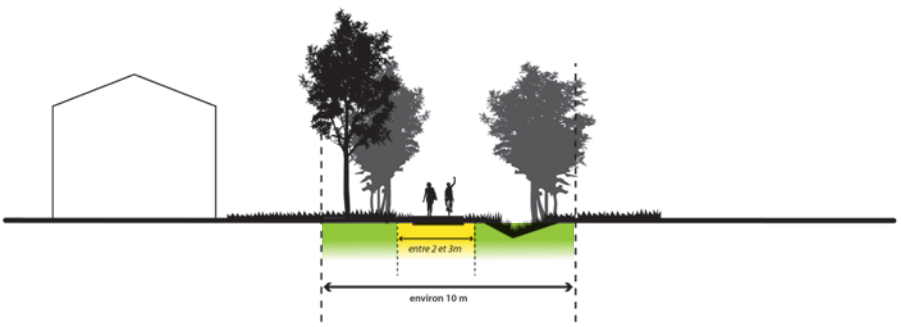
(C)

*Ruelle de desserte du quartier à créer
(chaussée à gabarit réduit)*



(D)

*Liaison douce Nord/Sud à créer
(ambiance champêtre et ou jardinée)*



LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le barreau nord s'accompagne de la réalisation d'une liaison piétonne et vélos entre l'Avenue du 8 mai 1945 et le rond-point de Bel Air.

Au sud de l'opération, les opérations développent un réseau de voies qui permet de mailler les différentes rues en impasse des lotissements existants sans créer de connexion direct entre le rond point de Bel Air et la rue de la Casse aux Prêtres. Dans cet esprit, deux accès principaux sont créés pour assurer la desserte des futurs constructions :

- une voie qui se raccorde sur le rond-point de Bel Air et sur la rue Duhamel de Monceau,
- une voie qui reliant la rue du Général Paul Gandoet à la rue de la Casse aux Prêtres.

Un réseau de voies secondaires permettent de mailler les opérations entre elles et avec les voies en impasse des lotissements existants à l'Est, permettant d'éviter la création d'impasse.

L'opération doit également prévoir la création de liaisons piétonnes et vélos pour faciliter ces déplacements, en particulier :

- la liaison Nord-Sud à aménager au sein du parc linéaire, entre la rue de la Casse aux Prêtres et le rond-point de Bel Air.
- la continuité de l'itinéraire Est Ouest, vers l'Avenue du 8 mai et le secteur d'OAP «Basse Terre», les jardins familiaux et le parc de La Forêt.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La partie Nord est destinée aux activités économiques.

Au sud, l'objectif est de réaliser un quartier à dominante d'habitat d'environ 200 logements. Le programme de construction inclut la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux comme le prévoit la Servitude de diversité de l'habitat applicable à la zone (Voir Pièces n°3 REGLEMENT).

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5), répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

Pour la partie Nord de l'opération, les opérations sont raccordées au réseau d'alimentation en eau potable en attente au nord de l'opération. Pour la partie Sud, le raccordement est réalisé sur les réseaux existants situés à proximité, notamment à l'Est, rues Duhamel de Monceau, Adrien Thieullen, Général Paul Gandoet, Casse aux Prêtres.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

La partie Nord de l'opération est raccordée sur le réseau existant Avenue du 8 mai 1945. La partie Sud de l'opération se raccorde sur l'avenue Henri Duhamel, rue Adrien Thieullen et rue du Général Paul Gandoet. Les rejets d'eaux usées sont répartis entre ces différents réseaux afin d'éviter la saturation de l'un de ces réseaux.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. Pour la partie Nord, les rejets d'eaux pluviales se font sur le réseau existant et sont limités à 3l/s/ha vers le Bassin du Brillouet.

Pour la partie Sud, les rejets d'eaux pluviales se font sur le réseau existant présent à l'Est (lotissement) et sont limités à 3l/s/ha.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble qui peuvent être découpées en plusieurs phases.

OAP-09 > BASSE TERRE



OAP-09 > BASSE TERRE

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre se situe entre l'autoroute A837 et l'Avenue de Bernadotte. Il correspond à un vaste cœur d'îlot non bâti, délimité par les rues Béligon, Saint-Sylvestre, le chemin des jardins familiaux et les terrains bâtis le long de l'Avenue Bernadotte.

La partie Nord du terrain est occupée par une maison d'intérêt patrimonial et son parc boisé. Le périmètre est bordé à l'Ouest par les jardins familiaux, par un parc boisé à l'Est au contact du canal des Soeurs qui constitue un axe écologique et paysager majeur de la ville. Il offre également un itinéraire doux vers le centre ville. Le périmètre est traversé par des canaux de drainage orientés dans le sens de la pente.

Le secteur Basse Terre est voisin des projets d'urbanisation couverts par l'OAP Casse aux Prêtres, en particulier pour les terrains au contact de l'Avenue du 8 mai 1945 qui ont été acquis par la ville pour désenclaver les terrains au Sud des jardins familiaux.





Vue depuis la rue Saint-Sylvestre sur le logis. La volumétrie du bâtiment se différencie singulièrement des maisons pavillonnaires voisines et apporte de la diversité.



Vue sur la façade Nord du logis et son jardin jouxtant la rue Saint-Sylvestre.



Vue sur le chemin d'accès depuis l'Avenue du 8 Mai 1945. Le chemin est étroit.

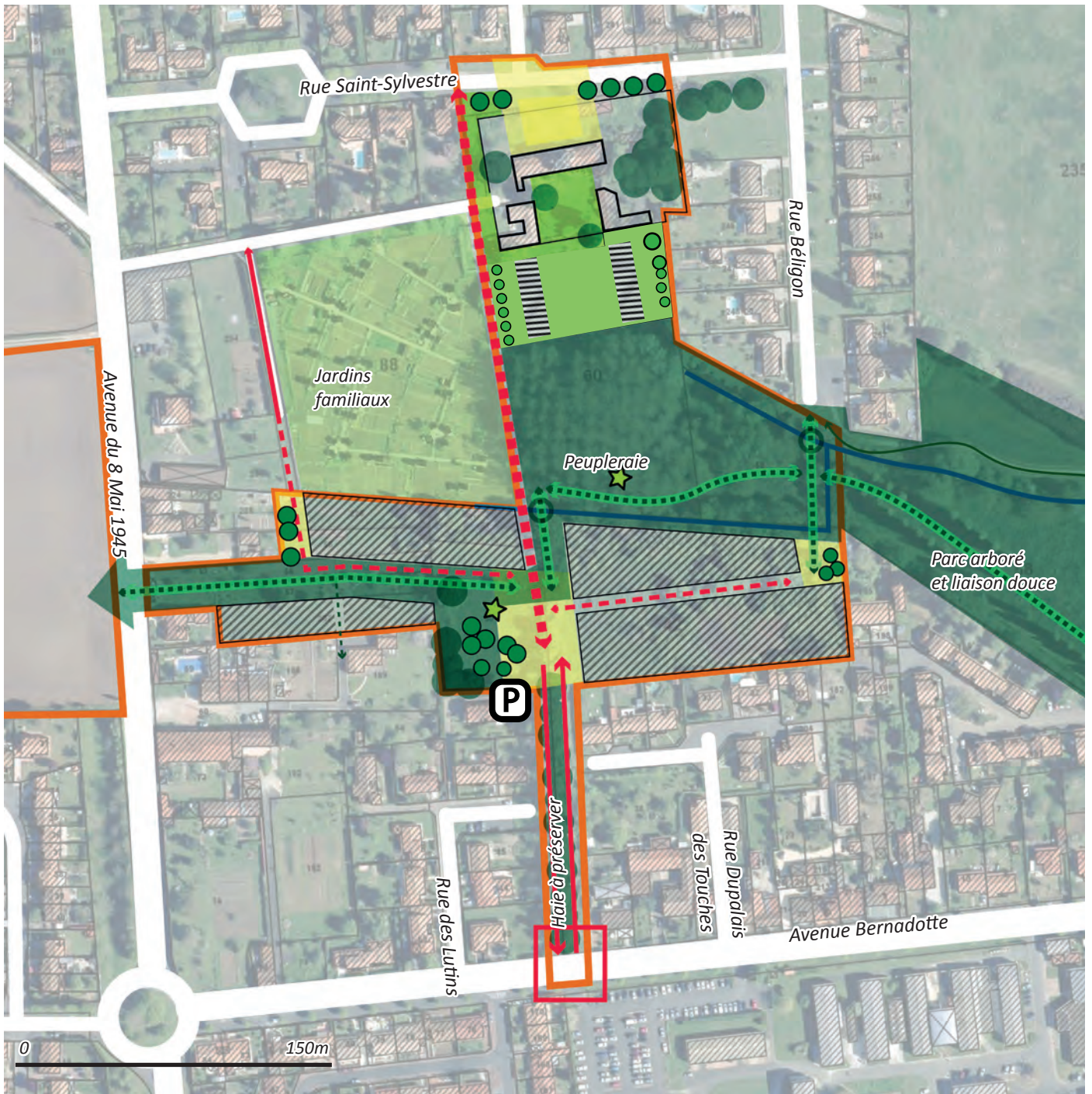


Vue depuis l'Avenue Bernadotte. Cette ouverture, structurée par un alignement d'arbres et d'arbustes permet potentiellement l'accès au périmètre de projet depuis le Sud. La structure arborée est à conserver.

Enjeux principaux :

- Organiser la desserte cohérente des terrains
- Mettre en valeur la maison et son parc repéré d'intérêt patrimonial par le règlement
- Prendre en compte les canaux de drainage existants et la topographie des terrains
- Préserver les continuités paysagères et boisés qui préexistent

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à restructurer
- - - Voie principale à créer pour assurer la desserte
- - - - - Voie secondaire à créer pour assurer la desserte
- Carrefour à créer et à sécuriser
- - - - - Liaisons douces à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
- Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette)
- Lieux potentiels de récolte et gestion des eaux pluviales
- Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants à préserver
- Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
- Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
- Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif du projet est de permettre l'urbanisation du cœur d'îlot non bâti, en organisant la desserte des terrains par un réseau de nouvelles voies. Les opérations doivent permettre de valoriser la présence d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial au sein du périmètre et la présence d'un parc boisé qui offre une connexion possible avec le Canal des Soeurs.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les formes urbaines à développer s'inscrivent dans le contexte des tissus bâtis qui caractérisent ce secteur pavillonnaire de Rochefort. L'urbanisation de l'ensemble urbain repéré d'intérêt patrimonial est limitée pour ne pas dénaturer le site : les constructions proportionnées aux volumes existants s'implantent latéralement pour préserver une perspective non bâtie vers le parc au Sud depuis le logis. Un parvis est aménagé au Nord du logis pour mettre en valeur la façade.

Les trames arborées existantes au sein du périmètre sont conservées au maximum, et leur renforcement permet de créer une véritable coulée verte Est/Ouest qui met en relation le canal des Soeurs et l'Avenue du 8 mai 1945, et le secteur de projet «Casse aux Prêtres».

Des placettes sont créées au sein de l'opération et conçues comme de véritables lieux de vie, encourageant l'appropriation des espaces collectifs par les habitants. Elles doivent être traitées de manière apaisée et qualitative : les revêtements de sol doivent se différencier du vocabulaire routier de la voirie pour donner la priorité aux piétons. Les implantations bâties s'alignent sur ces placettes de manière à souligner et à cadrer l'espace collectif. Les pieds des façades doivent être végétalisés de manière à créer des ambiances de cour jardinée. Le stationnement est autorisé sur ces placettes, dans la mesure où celui-ci est implanté de manière discrète.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'urbanisation est organisée par la création d'une voie de desserte principale depuis l'Avenue de Bernadotte qui se maille sur un réseau de ruelles de desserte qui se connectent aux rues existantes. La voie d'accès depuis l'Avenue de Bernadotte intègre l'alignement d'arbres et d'arbustes dans son profil en travers en créant deux voies à sens unique de part et d'autre.

La coulée verte Est-Ouest s'accompagne de la réalisation d'un itinéraire piéton et vélos dimensionné généreusement et assurant la connection entre l'Avenue du 8 mai 1945 et le canal des Soeurs, et avec la rue de Bélignon.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'objectif de programmation est de réaliser un quartier à dominante d'habitat.

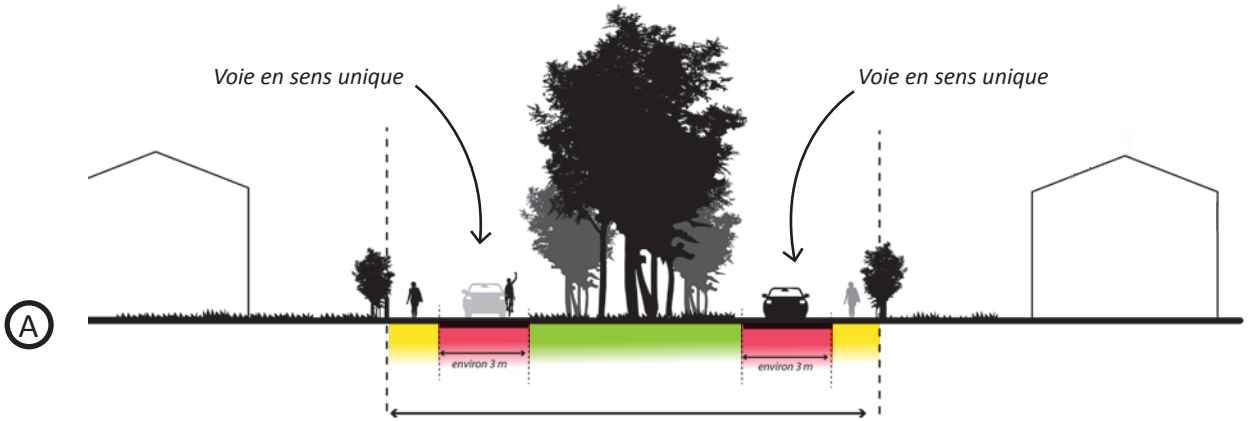
Les opérations doivent prévoir la construction d'environ 40 logements. Le programme de construction inclut la réalisation de 25% des logements locatifs sociaux comme le prévoit la Servitude de diversité de l'habitat applicables à la zone (Voir Pièces n°3 REGLEMENT).

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir et/ou diversité des types de logements collectifs (du T1 au T5), répartition des différents produits/types de logements à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

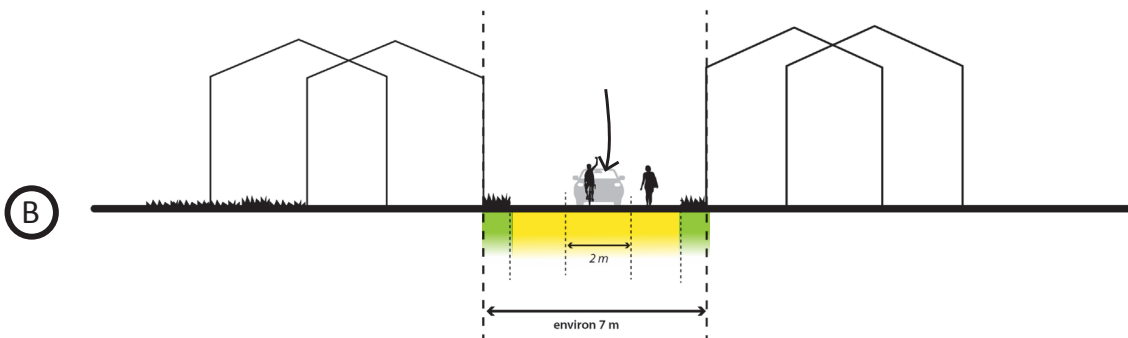


Voie de desserte du quartier à créer

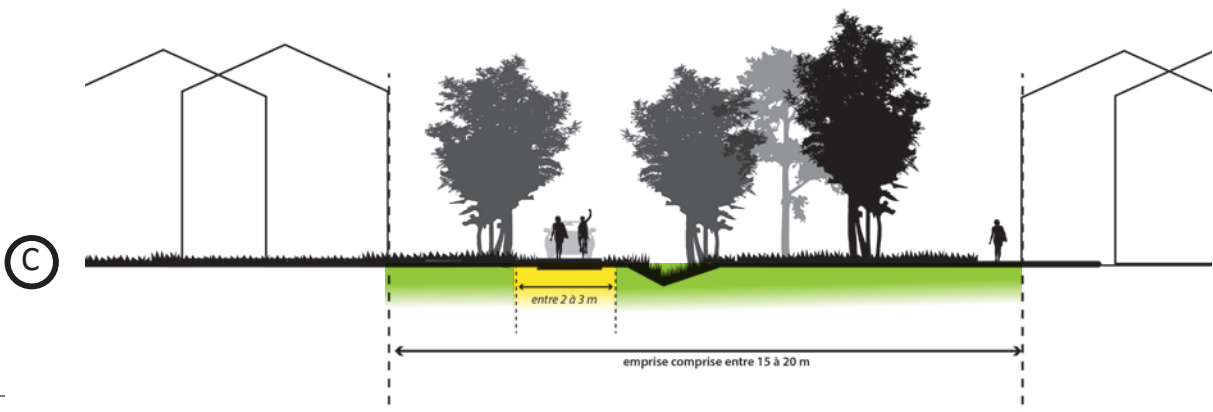
Structure arborée existante à conserver



Ruelle de desserte du quartier à créer
(chaussée à gabarit réduit)



Liaison douce Est/Ouest à créer
(ambiance champêtre et ou jardinée)



DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant sur l'Avenue du 8 mai 1945 et l'avenue Bernadotte.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant sur l'Avenue du 8 mai 1945 et l'Avenue Bernadotte.

Réseau d'eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales se font sur le réseau existant et sont limités à 3l/s/ha vers le canal de drainage existant.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble qui peuvent être découpées en plusieurs phases.

OAP-10 > BELIGON



OAP-10 > BELIGON

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le terrain se situe au nord de la commune, au delà de l'A837, en continuité de la zone d'activité de Béligon.

Il est bordé à l'Ouest par le Chemin de Plantemaure, au nord par la limite communale avec la commune Vergeroux, à l'Est par la Route de Breuil (RD116) menant à Breuil-Magné, la zone d'activité de Béligon et le Centre Hospitalier et au sud par l'A837.

Actuellement le terrain est occupé par des cultures et une ferme (route de Breuil).

Situé sur les « terres hautes », la topographie du terrain est marquée par une pente globalement Sud-Nord, passant d'une altitude de 26m le long de l'autoroute à 12m dans la partie Nord-Est.

Plusieurs ourtelets boisés srstructurent les vues sur le site, notamment en limite Nord du périmètre et au Nord de l'ancien ferme implantée le long au Sud de la RD116.





Vue depuis l'embranchement du chemin de Plantemaure, de la rue des Quatre Anes et de la route de Breuil. Situées à l'entré sud du projet.



Vue vers le Sud depuis la Route de Breuil. Le projet se situe à droite de la chaussée. Le vallonnement du relief implique la prise en compte nécessaire de l'écoulement naturel des eaux pluviales dans l'organisation des opérations futures.

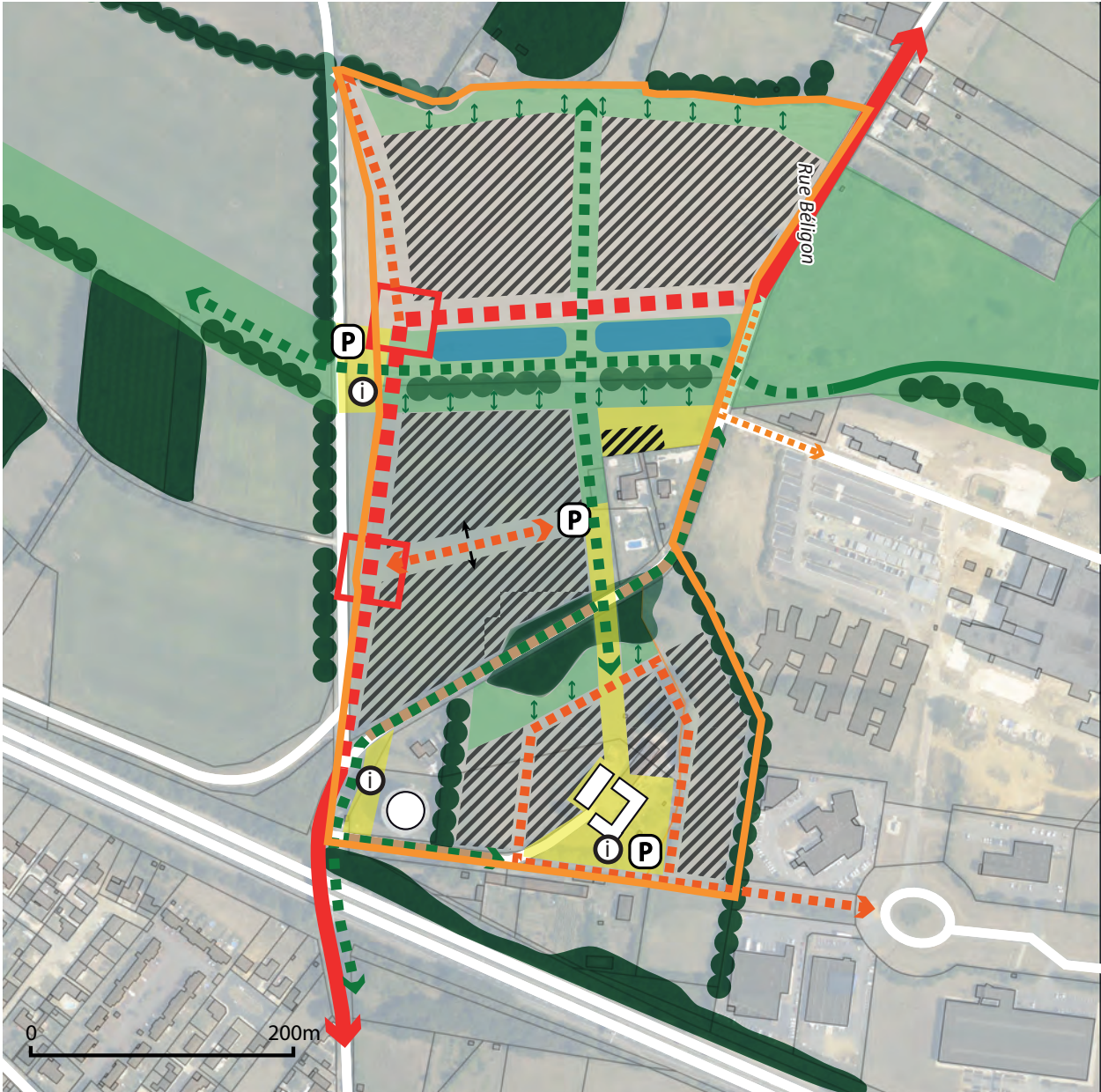


Vue depuis la Route de Breuil. Cette parcelle est située dans la partie Sud du projet, sur une butte et est entourée par une végétation à préserver (chênes isolés et haies bocagères).










Enjeux principaux :

- Insertion dans le paysage depuis Breuil-Magné au Nord et depuis l'A837, au sud
- Enjeu de hiérarchisation des voies de desserte et des accès
- Enjeu de création d'un maillage complémentaire - à terme - avec l'A837 et la RD116
- Enjeu de préservation de la végétation en place et de valorisation du paysage bocager
- Enjeu de prise en compte du relief vis-à-vis de l'intégration paysagère de l'opération et vis-à-vis de l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Enjeu d'accueil de nouvelles entreprises







PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT





ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à restructurer
-  Voie principale à créer pour assurer la desserte
-  Voie secondaire à créer pour assurer la desserte
-  Carrefour à créer et à sécuriser
-  Liaisons douces à créer
-  Transformation de la RD en voie piétonne
-  Lieux potentiels pour l'accueil de places de stationnements mutualisées
-  Localisation des accès directs aux terrains
-  Localisation de principe d'un point information

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette)
-  Lieux potentiels de récolte et gestion des eaux pluviales
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants à préserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Principe de mise à distance par rapport aux lisières et haies existantes

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Bâtiment existant à conserver et à valoriser
-  Espace constructible à dominante d'activité

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

La situation du projet dans un contexte agricole, présentant des qualités paysagères liées au maillage de haies bocagères existantes et préservées, nécessite de porter une ambition forte dans son intégration paysagère et dans l'offre d'un cadre de vie qualitatif pour les usagers.

Le projet d'ensemble a pour objectif de répondre aux principes suivants :

- Mutualiser les accès, les équipements et les services;
- Proposer une mixité d'usages en diversifiant la programmation du site et l'offre proposée;
- Créer un cadre de vie qualitatif pour les usagers en proposant un contact privilégié avec la nature;
- Ménager des milieux naturels pouvant être gérés de manière extensive et/ou productive (gestion agricole et forestière);
- Améliorer la biodiversité par l'installation d'une trame paysagère continue.

Il s'agit de faire cohabiter l'implantation d'activités économiques et artisanales, leurs dessertes et leurs fonctionnements, avec la création d'un cadre de vie paysager, support de services publics collectifs (parcours sportifs, cheminements piétons, espaces de détente et de pique-nique, lieux de vie, de services et de restauration), d'une trame paysagère structurante (continuités écologiques, création de milieux diversifiés tels que les boisements, les milieux humides, etc.) et productive (gestion agricole et forestière possible des espaces publics). Il s'agit plus généralement de sortir des conceptions monofonctionnelles des zones d'activités traditionnelles pour élever le projet à la conception d'un parc multifonctionnel, support d'usages, d'activités et de biodiversité.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Structurer l'opération par la création d'un parc linéaire structurant - Est-Ouest

La création d'un parc linéaire Est-Ouest au cœur de l'opération répond à l'ambition d'inscrire l'opération en relation directe avec son environnement et son contexte paysager, à savoir le marais des sœurs à l'Est, les boisements situés vers la commune de Vergeroux à l'Ouest.

Cette espace de nature constitue une continuité paysagère généreuse à l'échelle du site et comprend la création de différents milieux (prairie ouverte, boisements, milieux humides). Située en point bas, dans un creux de vallon, cette continuité paysagère est le réceptacle naturel des eaux de pluie, permettant une gestion extensive de celle-ci. Elle permet également la cohabitation de différents usages liés aux loisirs et déplacements doux intercommunaux, mais se prête également à la production forestière (biomasse, énergie), et à la production agroalimentaire (vergers, agriculture urbaine, etc.).

Son profil de plusieurs dizaine de mètres de large permet l'organisation et la cohabitation de ces différents usages, la création d'un nouveau paysage ainsi que la préservation d'un linéaire important de haie existante participant à la diversité des milieux proposés.

Récolter les eaux pluviales par la création de milieux humides et inondables

La création de faibles dépressions topographiques permet une gestion de l'eau pluviale à ciel ouvert et intégrée dans son environnement. Il s'agit de créer des milieux propices à recevoir les eaux pluviales, mais également à l'augmentation de biodiversité, en s'inspirant des paysages que l'on peut trouver à l'état naturel comme dans les marais (tourbes, roselières) ou encore dans l'exploitation forestière (peupleraies inondables, ou autres types de boisements hygrophyles)

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Établir une continuité paysagère Nord/Sud

La continuité paysagère nord-sud permet l'articulation du parc linéaire avec les lisières existantes, au nord du périmètre de projet ainsi que sur les pourtours de l'ancienne Ferme de Béliçon. Il s'agit de créer un maillage «vert et bleu», assurant des continuités écologiques, hydrauliques, mais également assurant la mise en place d'un réseau de liaisons douces à travers l'opération.

Dans le contexte actuel et au regard du projet de développement urbain de ce secteur, cette trame paysagère joue également le rôle de lutte contre la création des îlots de chaleur, due à l'urbanisation et à l'imperméabilisation des sols. La création de structures arborées permettra également d'augmenter le confort des utilisateurs en jouant le rôle de brise-vent et en proposant des lieux d'ombrage et de fraîcheur.

Accompagner les voiries par des lanières arborées généreuses

Les profils de voiries doivent également participer à la constitution de la trame paysagère en intégrant des lanières arborées sur la majorité de leurs linéaires. Ces lanières doivent garantir une largeur suffisante et des espaces perméables en pleine terre de manière à créer de bonnes conditions de plantations et cadrer les espaces publics par un vocabulaire champêtre et boisé. Ces lanières peuvent également servir de récolte des eaux pluviales, afin de les acheminer vers le parc linéaire, situé au point bas de l'opération (lieu de récolte, avant exutoire vers les marais).

Préservation des haies existantes et principes de mise à distance

Une mise à distance des parcelles bâties est préconisée au contact des haies, lisières et boisements existants. Au contact de la frange Nord du périmètre de projet, cette mise en distance peut varier entre 10 à 20 m, de manière à intégrer également le tracé de la canalisation de Gaz existante. Cette épaisseur implique également la préservation du sol en place et de son niveau topographique actuel, de manière à laisser intactes les racines des arbres ainsi que la canalisation de gaz existante. Les talus et fossés devront se situer en dehors de cette zone de mise à distance.

Principe de traitement des talus

La topographie existante présente des vallonnements. L'ancienne Ferme de Béliçon se situe sur une butte, tandis que la partie nord du périmètre de projet présente un vallonnement en creux au niveau du parc linéaire. Cette topographie implique un travail d'étude préalable fin de terrassement sur lequel viendront s'installer les futurs lots à bâtir.

Les talus qui en résulteront devront donc s'intégrer de manière qualitative au projet d'aménagement. Certains permettront de gérer les limites entre deux lots privés, d'autres permettront de gérer les limites entre espaces publics et privés. Ceux-ci seront boisés de manière à renforcer le maillage arboré mis en place sur l'ensemble de l'opération. Les talus les plus raides auront une pente maximale de 1 pour 3.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le secteur Sud qui jouxte la zone d'activités existante de Béliçon est desservi par la rue Maurice Mallet qui forme une boucle autour de l'ancien corps de ferme de Béliçon, sans connexion avec la RD116 et la route du Breuil: l'objectif est d'éviter les mouvements de transit entre les deux échangeurs autoroutiers. Un stationnement mutualisé est prévu au niveau du parvis de la ferme.

Au nord, les opérations s'organisent autour de la RD116 dont le tracé est rectifié en partie pour reprendre le tracé du chemin de Plantemaure et rejoindre ensuite son emprise actuelle. Elle joue à la fois un rôle de voie de transit et de desserte à l'opération. La chaussée de la voie est calibrée pour recevoir un trafic routier dense composé de poids-lourds. La voie est doublée par une lanterne arborée, permettant la récupération des eaux pluviales et par un cheminement doux (cycles, piétons). Les accès sont à limiter au maximum sur cette voie.

Un réseau de voies secondaires se raccorde sur la RD116 pour assurer la desserte des lots. Leur prolongement piéton se connecte sur un axe doux Nord Sud à créer.

Le tracé actuel de la RD116 qui est délaissé avec réalisation de son nouveau tracé est restructuré en liaison douce comme le chemin d'accès à l'ancienne ferme de Béliçon qui offre ainsi une liaison directe entre la rue Maurice Mallet et l'Avenue du 8 mai 1945. Cette emprise permet également de créer un accès de service pour le centre hospitalier.

Le parc linéaire est aussi le support d'un cheminement doux partagé qui s'inscrit dans la continuité du cheminement situé au nord du centre hospitalier.

PROGRAMMATION

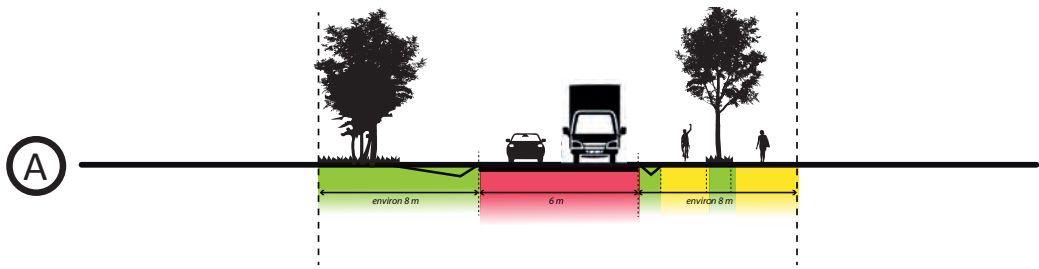
Au sud, le secteur directement situé en continuité de la zone d'activité de Béliçon, notamment par ses accès routier, a vocation à accueillir toutes d'activités compatibles avec une taille de lots petits à moyens. Ce secteur peut également accueillir les équipements collectifs et services destinées aux usagers et entreprises de la zone (restaurations, équipements collectifs, activités de services, ...).

Le secteur Nord a vocation à accueillir toutes d'activités sur des parcelles de taille plus importantes.

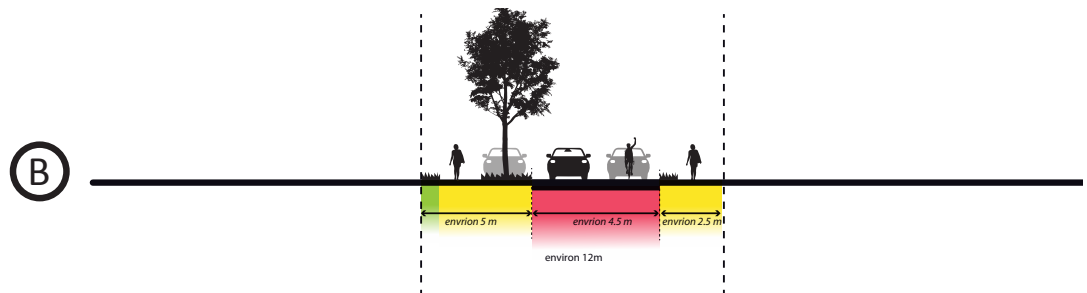
Autour du parc linéaire, des espaces d'usage collectifs sont à créer pouvant accueillir des équipements, du stationnement mutualisé ou des points d'informations de la zone d'activités.



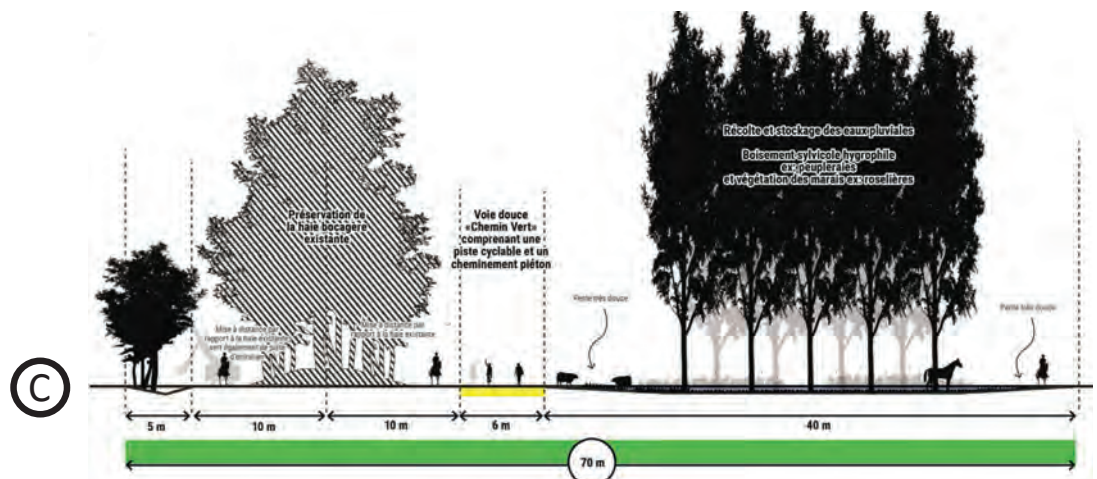
Voie urbaine à créer
(plantations, continuités piétonnes et cyclables)



Voie de desserte du quartier à créer
(double sens circulation)



Parc linéaire Est-Ouest à créer au cœur de l'opération



DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant sur la canalisation existante route de Breuil qui nécessite d'être renforcée.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées par branchement sur la nouvelle station de lagunage programmée sur la commune de Breuil-Magné.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. En fonction du type d'activité un traitement des eaux avant rejet pourrait être demandé. Des noues récupération des eaux pluviales maillent l'opération (le long des axes et des cheminement doux) en direction du parc linéaire pensé comme un milieu propice à recevoir les eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales se font sur le réseau existant et sont limités à 3l/s/ha au maximum.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble qui peuvent être découpées en plusieurs phases.

OAP-11 > ZONE PERI-PORTUAIRE



OAP-11 > ZONE PERI-PORTUAIRE

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

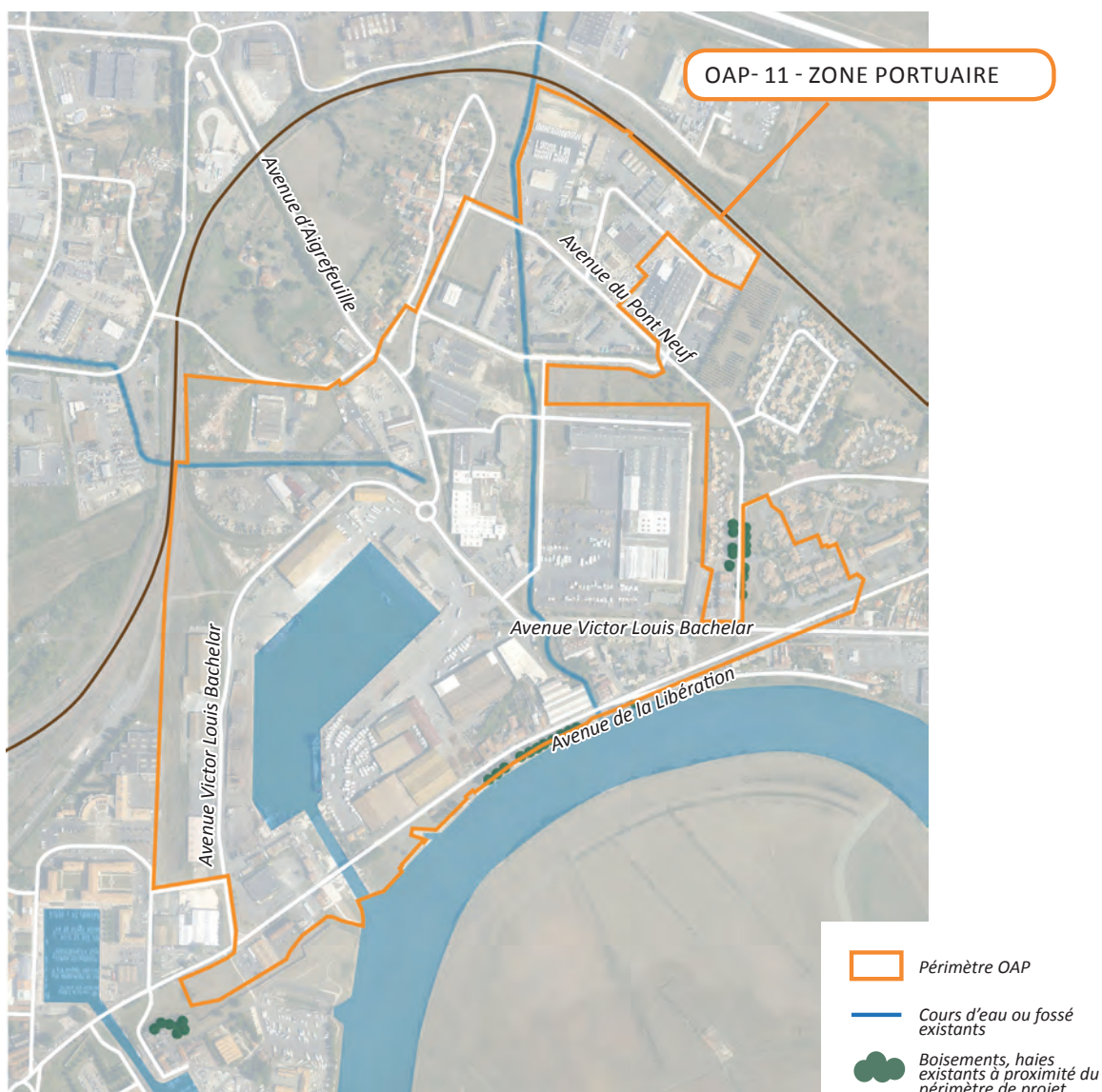
La zone péri-portuaire du port de commerce est une zone industrielle diversifiée avec un port de proximité, au service de la filière bois et de la filière agricole (blé, engrais...). Bien adapté aux trafics de marchandise générale, il bénéficie d'une bonne articulation avec la route (et option chemin de fer).

L'activité portuaire à Rochefort présente un potentiel de développement de l'activité (opportunité dans l'hinterland, ouvertures de lignes vers des destinations Europe et Maghreb, conditions de traitement de flux,..) qui nécessite de réorganiser et d'optimiser la répartition des activités et leur insertion dans le site.

Le port est bien intégré dans la ville mais il entretient peu de liens fonctionnels et économiques avec la zone industrielles des Soeurs (hormis vers le pôle Atlantique) et avec la ville (2 restaurants, un café...). Le port est historiquement tourné vers la Charente, et aujourd'hui avec un front de Charente dégradé, il est particulièrement exposé aux inondations.

Des liens de co-visibilité avec le centre historique et qui compose pour partie l'entrée de ville Sud-Est de Rochefort.

Sur le plan de l'inondabilité du site, la partie du site au nord et à l'Ouest de la plateforme portuaire sont les moins exposés, les autres secteurs restent en aléa moyen et fort, donc contraints.



DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Faire de la zone industrialo-portuaire de Rochefort un des piliers de l'économie Rochefortaise (au même titre que l'Aéronautique et l'animation touristique) :

- Par la création d'une zone industrialo-portuaire unique, bien identifiée et préservée
- Par le développement des capacités stockage du port,
- Par une animation économique forte permettant l'identification et le développement de nouveaux trafics en amont et le maintien d'un pôle industriel performant
- Par la capacité de portage de l'immobilier des activités portuaires et industrielles.

QUALITÉ DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE ET FONCTIONNEMENT

Conforter la zone industrialo-portuaire en renouant et amplifiant les relations ville/port

- Par la délimitation d'une zone industrialo-portuaire clairement identifiable :
 - signalisation amont-aval,
 - clarification des déplacements dans la zone
 - traitement qualitatif des interfaces.
- Par la requalification du front de Charente en façade économique qualitative (bâti, trame verte).
- Par la requalification de l'entrée de ville.
- Par le développement des usages ville/port.
 - Entrée de port/restaurant sur la friche SCA
 - Ancienne entrée Hailhaust & Gutzeit
 - Monsieur Meuble sur le plus long terme

Conforter la zone industrialo-portuaire par davantage de résilience vis-à-vis du risque inondation

En développant les espaces non inondables

- En répartissant les enjeux (stocks et présence humaine) sur le territoire portuaire.
- En rationalisant les espaces bâtis et non bâtis existants, (de manière forte sur certains espaces et au fil des opportunités économiques sur d'autres).

Travail sur la lisibilité de la zone industrialo-portuaire (usages, image)

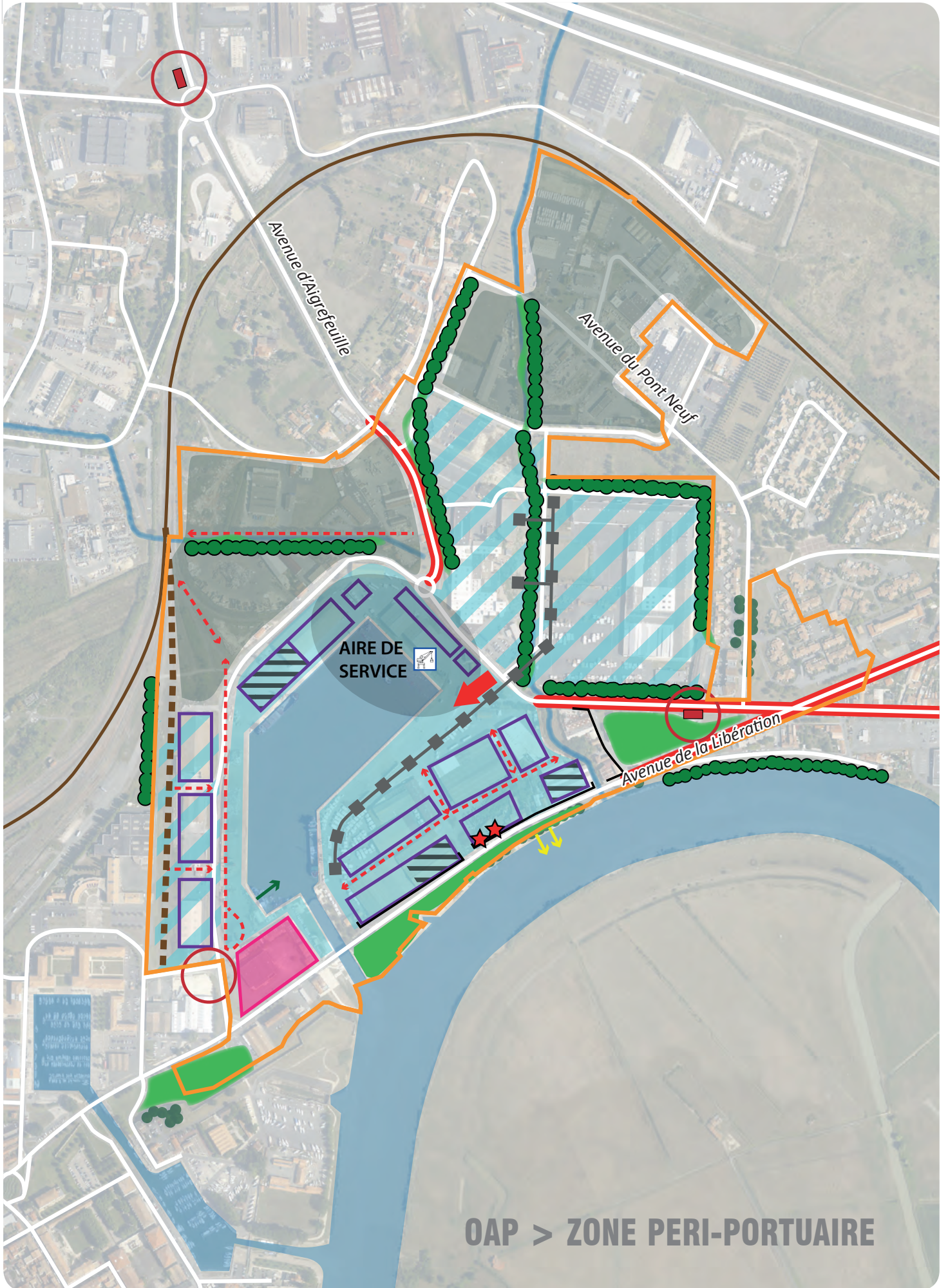
- Augmentation des capacités du port
 - Consolidation du tissu d'entreprises
- Optimisation du nouvel outil industrialo-portuaire.
- Densification du tissu industriel
 - Poursuite du renouvellement de l'existant (hangars)

Amorcer la diversification économique du port et conforter son image dans la ville

La vocation industrialo-portuaire est actée à travers le règlement du PLU par un classement dans une zone dédiée. Les entrées de la zone périportuaire sont à baliser en amont : 2 sites (au nord : sortie autoroute et au Sud : entrée de ville), comprenant un point info et une aire d'attente PL.

Engager la reconquête du front de Charente et son adaptation aux risques inondation:






Mise en place de la desserte arrière qui doit permettre de desservir le premier front bâti et initier un nouveau système d'implantation bâti/TP compatible avec les inondations.






OAP > ZONE PERI-PORTUAIRE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




CONFORTER L'IMAGE DU PORT DANS LA VILLE ET CLARIFIER LE DÉVELOPPEMENT DANS LA ZONE

-  Balisage en amont
-  Point info et aire d'attente Poids Lourds à créer
-  Reconfigurer l'entrée du port et créer une base de service centrale
-  Requalifier les entrées conjointes du port et de la ville
-  Créer et renforcer les espaces paysagers et/ou de nature







ETENDRE LE DOMAINE PORTUAIRE ET ENGAGER LA DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE

-  Ponton à créer pour les industries nautiques
-  Appontement sur la Charente à créer pour les navettes touristiques
-  Emprises construites et nouvelles capacités d'accueil (*principe de localisation*)

ENGAGER LA RECONQUÊTE DU FRONT DE CHARENTE

-  Bâti à démolir/reconstruire (hangars dévalorisants)
-  Constituer des façades bâties qualitatives
(*architecture soignée, respect du patrimoine, végétalisation, vues sur la Charente et le port*)
-  Façades d'intérêt historique à mettre en valeur

AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DE LA ZONE PÉRI-PORTUAIRE

-  Extension des emprises accessibles aux engins portuaires
-  Organiser et améliorer la desserte portuaire
-  Réalisation d'un quai ferroviaire
-  Relocalisation du parc à grues
-  Chemin de grue à développer (*principe*)
-  Zone péri-portuaire à conforter

OAP-12 > AVENUE DE LA CHARENTE



OAP 12 > AVENUE DE LA CHARENTE



Vue sur les anciens terrains utilisés par l'activité horticole



Vue sur le Haras de Rochefort, situé à l'Est des terrains

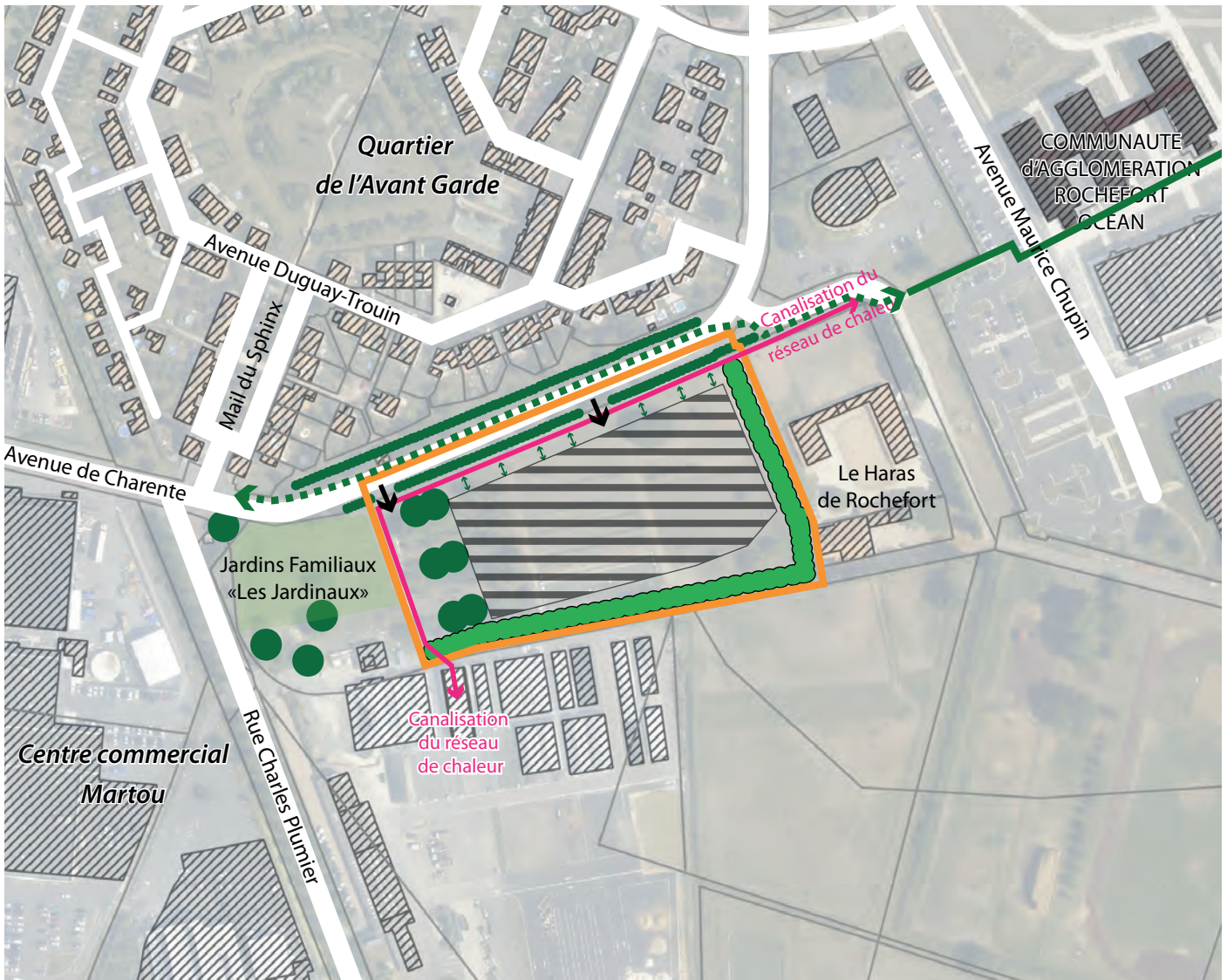


Avenue de la Charente et les bourrelets boisés qui structure le paysage de la voie






Enjeux principaux :

- Préservation de la trame arborée et de son rôle marquant dans le paysage urbain
- Prise en compte du tracé de la canalisation du réseau de chaleur qui contraint les implantations bâties
- Mobiliser les parties de terrains non concernés par le risque de submersion marine
- Organiser la continuité des itinéraires piétons et sécuriser les accès routiers
- Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques



PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT




ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Cheminement piéton existant
-  Cheminement piéton à créer
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants à préserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Principe de mise à distance par rapport au réseau de chaleur

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Localisation de principes des accès directs
-  Réseau de chaleur à prendre en compte

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'activités économiques

DESCRIPTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'objectif est d'accueillir des activités économiques diversifiées, dont la taille, les besoins d'occupation et d'utilisations des sols sont compatibles avec la configuration des terrains

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les aménagements et les constructions à implanter doivent s'insérer dans le contexte paysager du secteur.

La haie existant qui longe l'Avenue de Charente est à préserver. Elle peut être partiellement interrompue pour permettre la création des accès aux terrains (à regrouper si possible). De même pour les alignement d'arbres situés en rive Nord de l'Avenue de Charente.

L'espace constructible est situé en retrait par rapport à l'alignement de l'Avenue de Charente, pour préserver la haie existante et prendre en compte le tracé du réseau de chaleur.

Une partie au moins des massifs boisés qui forment trois rangs parallèles en frange Ouest du périmètre est préservée. Une aire de stationnement collective peut être aménagée sur ces emprises pour tirer partie des boisements existants et limiter l'artificialisation des sols.

En limite Est et Sud du périmètre, une bande tampon doit être créée, en interface avec le Haras de Rochefort et les marais plus au Sud. Cet espace doit être plantée de manière suffisamment dense pour atténuer et filtrer les vues sur le bâti.

La partie sud des terrain, soumise au risque de submersion marine, reste non bâtie.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte du secteur est assurée par la création d'accès direct sur l'Avenue de Charente.

Un cheminement piéton est aménagé, sur l'accotement Nord de l'Avenue de Charente, permettant de relier le cheminement piéton existant à l'Est (vers la zone des Fourriers et le chemin de Charente) et l'Avenue du 11 novembre 1918 à l'Ouest.

PROGRAMMATION

Le périmètre est destiné aux activités économiques.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant, Avenue de Charente. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération n'est actuellement pas desservie par un réseau d'assainissement des eaux usées. Le réseau doit être étendu depuis celui présent au sud-ouest ou sur l'avenue du Charente, au nord-ouest (Dn200).

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. Des fossés sont présent au sud du terrain et peuvent servir d'exutoir.

PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation de l'opération peut se réaliser au coup par coup.



OAP-13 > BRIOULLET



OAP-13 > BRIOULLET

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de projet se situe au nord-ouest de la commune, entre le hameau ancien de Brillouet et la zone commerciale de Quatr'Anes. Les terrains se situent en bordure de l'Avenue d'Aunis, dont l'une des façades occupe l'angle avec la rue Villeneuve Montigny.

Les terrains sont également bordé par la RD733, dont les vues directes sont filtrées par la présence d'un boisement relativement dense qui occupe les abords Sud-Oest du périmètre.

Les terrains sont constitués d'espaces non bâtis et de parcelles atténuantes au hameau du Brillouet.

Les formes urbaines compacts et continues de ce dernier est particulièrement marquant dans le paysage de ce tronçon de l'entrée de ville Sud de Rochefort.

La partie nord-ouest du terrain est soumise au risque de submersion marine.

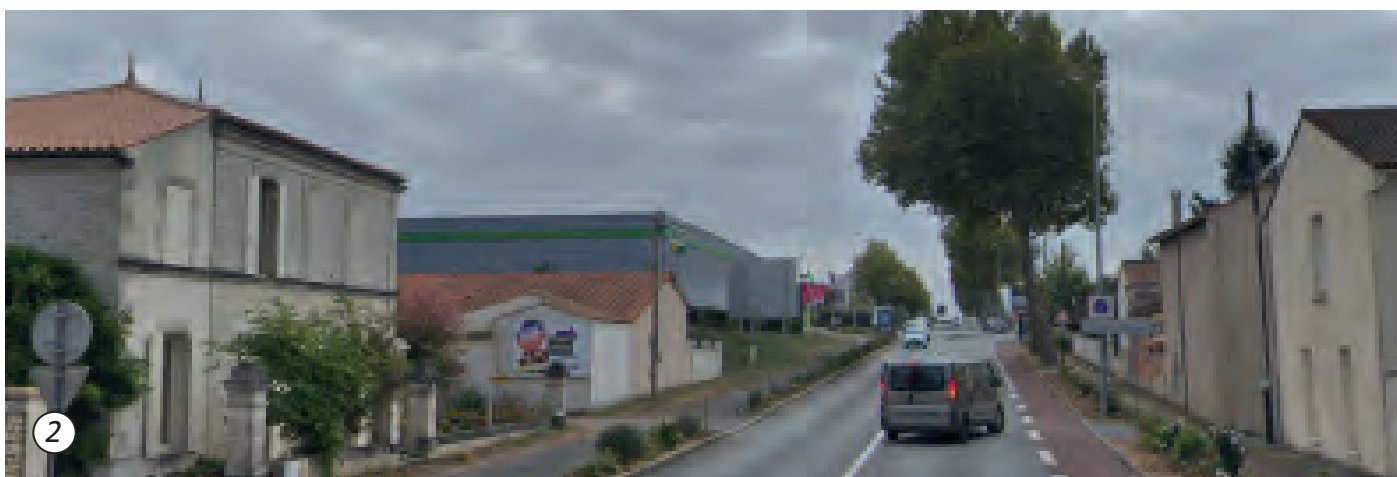


 Périmètre OAP

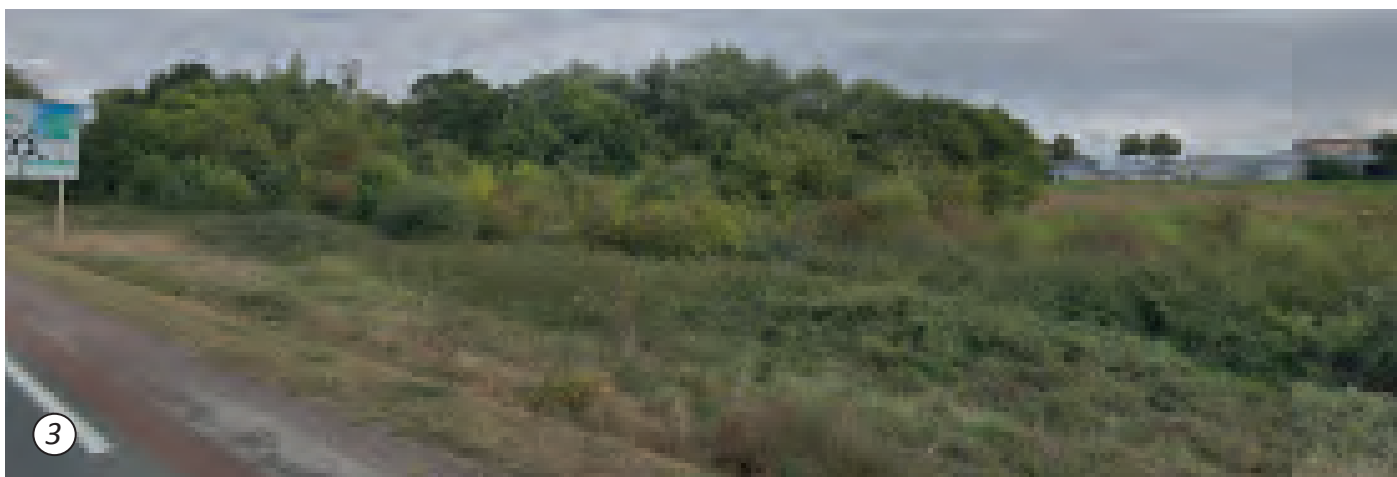
 Boisements, haies existants à proximité du périmètre de projet



1
Vue depuis la rue de Villeneuve-Montigny sur la lisière boisée issue de l'enfrichement des terrains



2
Vue sur l'entrée de ville Sud par l'Avenue d'Aunis les formes urbaines traditionnelles du hameau ancien de Brillouet, le bâti commercial de la zone de Quatre Anes en fond de perspective.



3
Vue sur le boisement existant en bordure de la RD733, qui masque totalement le périmètre de projet.




Enjeux principaux :

- Prise en compte de la proximité d'habitations au Nord des terrains
- Qualification du paysage urbain de l'entrée de ville
- Sécuriser les accès
- Maintenir l'absence de co-visibilité avec les marais et la RD733.

PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT




ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants à préserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Localisation de principe des accès directs

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'activités économiques

DESCRIPTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'objectif est d'accueillir des activités économiques y compris commerciales, dont la taille, les besoins d'occupation et d'utilisations des sols sont compatibles avec la configuration des terrains.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le massif boisés situé en façade Ouest des terrains doit être conservé. Un espace tampon est ménagé en lisière avec le hameau d'habitation pour permettre la réalisation d'un écran végétal dense et atténuer l'impact visuel des futurs entreprises.

L'implantation des bâtiments le long de l'avenue d'Aunis participe à qualifier et affirmer le caractère urbain de l'Avenue d'Aunis par une implantation proche de l'alignement, un traitement architectural soignée de la façade et du rez-de-chaussée sur rue. Les aires de stationnement sont positionnées sur le côté ou l'arrière des bâtiments.

La façade des terrains sur la rue Villeneuve Montigny est traitée soit en préservant une partie du liénaire végétal qui clôture les terrains, soit le projet développe un parti d'aménagement radicalement urbain, organisé autour d'un parvis (se différencier du vocabulaire routier de la voirie) délimité par les implantations bâties.

La partie Nord-Ouest du secteur est inconstructible en présence du risque de submersion marine.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte du secteur est assurée par la création d'accès direct sur la rue Villeneuve Montigny.

PROGRAMMATION

Le périmètre est destiné aux activités économiques, y compris commerciales.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'alimentation d'eau potable :

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant, rue de Villeneuve-Montigny et Avenue d'Aunis. La défense incendie de l'opération doit également être assurée, conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées :

L'opération doit être raccordée au réseau d'eaux usées existant, rue Villeneuve-Montigny et Avenue d'Aunis.

Réseau d'eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. L'opération doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales existant, rue de Villeneuve-Montigny et Avenue d'Aunis.

PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

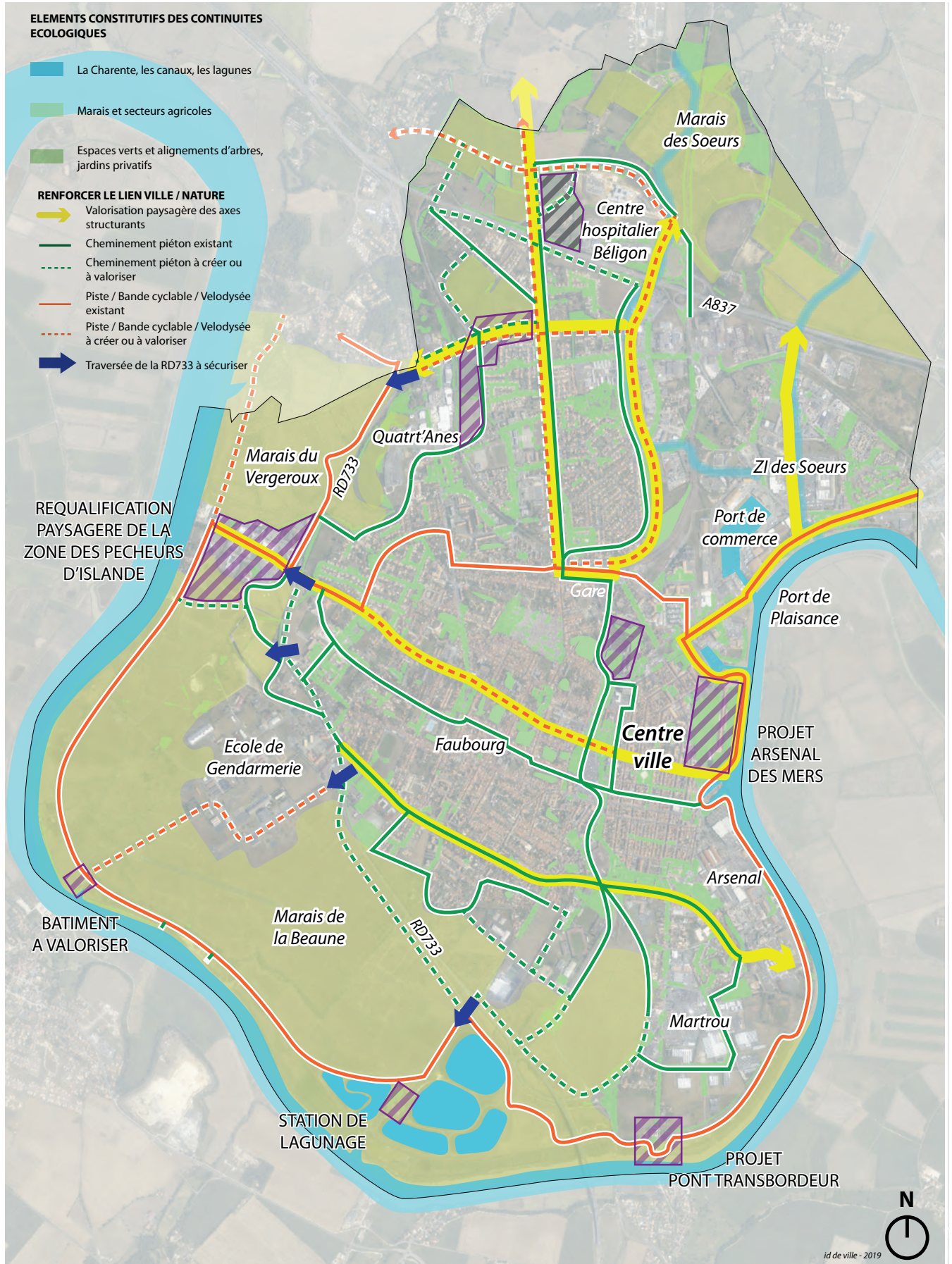
L'urbanisation de l'opération peut se réaliser au coup par coup.



OAP-14 > NATURE EN VILLE ET MOBILITÉS DOUCES



OAP-14 > NATURE EN VILLE ET MOBILITÉS DOUCES



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le PADD de Rochefort pose comme orientation majeure la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et paysagères de son territoire. Il ambitionne également de décliner les principes de nature et de biodiversité en ville.

Des mesures de protection sont édictées par le règlement du PLU et ses documents graphiques pour chacun des éléments constitutifs des continuités écologiques : l'écosystème de l'estuaire de la Charente, son fleuve, ses marais et son réseau de canaux, le bocage au sein des espaces agricoles, les principaux boisements au sein ou en frange de la ville, et les principaux parcs publics plantés. Il s'agit également de développer la présence et la qualité de la nature au sein des espaces urbanisés. Pour ce faire, les présentes orientations d'aménagement et de programmation articulent les opportunités de connexions entre les espaces verts de la ville et les milieux naturels à ses portes, avec l'objectif de développer un réseau de déplacements pour les piétons et les cycles. L'objectif est de réduire la fragmentation des continuités écologiques par les espaces urbanisés et les infrastructures, en créant ou renforçant la végétalisation des rues à travers la ville et en complétant les itinéraires de découverte des milieux et paysages du territoire. Il s'agit également d'une opportunité de renforcer la continuité, la sécurité et le confort des itinéraires doux.

Au sein des **marais de Rochefort**, plusieurs itinéraires sont à créer pour assurer la continuité du tour de ville et la liaison avec Le Petit Vergeroux. L'articulation de ces espaces de nature aux portes de la ville passe par la sécurisation des traversées de la RD733. La requalification paysagère de la zone des Pêcherus d'Islande doit permettre d'adoucir l'insertion du bâti dans le paysage ouvert de l'estuaire (traitement des franges, embellissement de l'espace public,...).

Les canaux présents sur la commune constituent des continuités écologiques à restaurer. Il s'agit de développer la végétation rivulaire sur ce réseau hydrographique pour palier à la végétalisation insuffisante des berges. L'élimination des pollutions anthropiques (origine industrielle, ruissellement d'eau de pluie sur les routes et parkings,...) doit permettre d'améliorer la qualité physique, chimique et biologique du milieu ainsi que celle de ces eaux.

Les jardinsets, espaces verts intérieurs privés, qui sont plus ou moins artificialisés (pelouse, potager...) voire imperméabilisés (terrasses, piscines, bitume, ...) comportent toutefois des éléments de nature ordinaire, notamment les espaces arborés, fleuris ou traités en pleine terre de manière générale. Le maintien d'une part minimale d'espaces favorables à la nature est imposé pour la plupart des terrains bâtis par le règlement du PLU. Leur maintien et leur gestion durable participe à la diversification des habitats, à l'infiltration des eaux pluviales, et à la réduction des îlots de chaleur urbaine.

La création ou le renforcement de la végétalisation des rues participe à la diversification fonctionnelle des milieux urbains (palette végétale, densité et diversité, aménagement paysager, etc.) et à l'amélioration de l'expérience visuelle et sensorielle des citoyens.

La requalification des espaces publics ou la création des espaces collectifs au sein des opérations d'aménagement doivent permettre de renforcer la présence du végétal au contact ou au sein des emprises artificialisées, à travers différents types d'aménagement comme :

- > La plantation d'alignement d'arbres comportant des fosses de plantations généreuses si possible ;
- > La mise en place de surfaces traitées avec des matériaux perméables pour l'eau de pluie et permettant le développement de plantes et de la végétation (pavés à joints engazonnés, gazon renforcé, gravillons, etc.) ;
- > La découpe superficielle du trottoir en pied d'immeuble pour créer une bande de terre le long des façades et/ou un mur végétalisé (plantes grimpantes, arbustes) ;
- > La mise en place de bacs de plantation en cas de contraintes techniques particulières.