

Ville de Rochefort

Présentation du Projet de PLU

Réunion publique de concertation



Présentation **du Projet de PLU**

Déroulement et organisation des études

Traduction réglementaire du PADD

Échanges et discussions

Déroulement et organisation des études

L'équipe de maîtrise d'œuvre du PLU

Pilotage de la mission & Conduite des études

id. de ville (mandataire)

Sébastien BOIME - *Urbaniste qualifié opqu*

Gael LASALLE - *Urbaniste*

Stéphanie QUIERO - *paysagiste dplg*

Programmation habitat et animation concertation

VILLES VIVANTES

Denis CARAIRE - *Urbaniste opqu*

David MIET - *Architecte Urbaniste*

Lucas POUVEAU - *Urbaniste*

Mobilités et déplacements

HORIZON CONSEIL

Stefan PONS - *Ingénieur*

Marlène DOUDIES - *Chargée d'études*

Etat initial et évaluation environnementale

RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

Françoise GROSS - *Ingénieur écologue*

Alexandre COMAS - *Juriste*

Louise MATILLON - *Ingénieur écologue*

> Déroulement de la phase 3

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET ARRÊT DU PROJET DE PLU

Juillet 2017 à mars 2018

Stratégie réglementaire et découpage des zones

Zones A et N

Stratégie réglementaire et découpage des zones

Zones UM et US

Stratégie réglementaire
Prescriptions graphiques

OAP

Mars 2019

Finalisation du règlement OAP
Evaluation environnementale du PLU

Mise au point du projet de PLU

Bilan de la concertation

Avril 2019 à juin 2019

ARRÊT
du projet
de PLU

Personnes publiques

Réunions de concertation

DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION ÉLABORATION OU REVISION DU PLU(i)

PHASE ÉTUDES

1. LE DIAGNOSTIC

Analyse du fonctionnement et du contexte de la commune - Préciser les enjeux d'aménagement et de développement à prendre en compte (habitat, environnement, patrimoine paysager ou bâti, etc.) qui permettront de définir en association avec l'Etat, les Personnes Publiques concernées, les associations, ...

2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Mise en forme progressive des différentes pièces du dossier de PLU ensuite (règlement écrit et graphique, annexes, etc.) en collaboration avec les Personnes Publiques Associées

3. LE DOSSIER DE PLU COMPLET

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Les observations et remarques formulées dans le cadre de la concertation font l'objet d'un examen détaillé durant la phase "Etudes".

Un bilan de la concertation est proposé par le Maire/Président avant l'arrêt des études.

DÉLIBÉRATION BILAN DE LA CONCERTATION - ARRET DU PROJET DE PLU

PHASE ADMINISTRATIVE

CONSULTATION DES SERVICES DURANT TROIS MOIS

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est transmis aux différents services de l'Etat, ainsi qu'aux Chambres Consulaires et aux collectivités territoriales (communes limitrophes, Région, Conseil Général) qui en ont fait la demande. Ils formulent un avis sur le projet de PLU qui sera joint au dossier soumis à enquête publique.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Un commissaire enquêteur reçoit les observations et les demandes de la population durant **UN MOIS** au minimum. Le commissaire établit ensuite son rapport qui est fait l'objet d'un examen par le conseil municipal : chaque demande fait l'objet d'un avis motivé.

DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU PLU(i)

LE PLU EST APPLICABLE

Déclinaison des orientations du PADD

> Les quatre axes du PADD

1

Un centre d'agglomération élargi,
attractif, et pacifié

2

Une attractivité résidentielle basée sur **une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités**

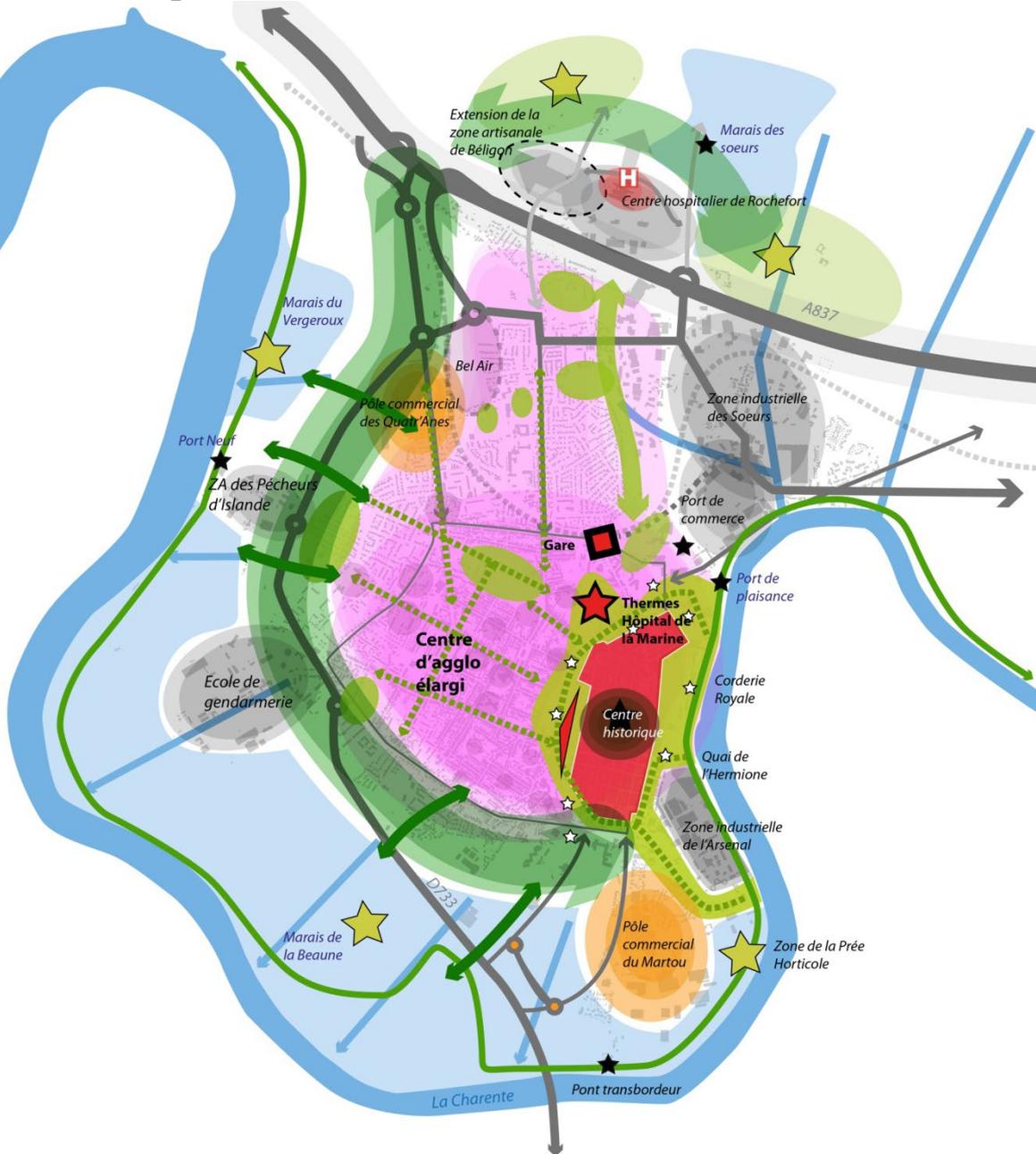
3

Un renforcement des fonctions économiques et culturelles
majeures

4

L'environnement, le paysage et l'eau comme éléments de
constitution et de structuration de la ville

> Les quatre axes du PADD



Axe 1 Un centre d'agglomération élargi et pacifié

- Renforcer et restructurer le centre ville
Affirmer le centre ville commercial, tertiaire, culturel et touristique
- Affirmer le rôle culturel et touristique de l'Hyper-centre
- Articuler le centre historique et les faubourgs

Axe 2 Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités

- Faciliter et accompagner la densification des tissus bâtis dans des formes qualitatives
- Programmer l'ouverture des zones à urbaniser
- Réaliser une première tranche de la zone Bel Air

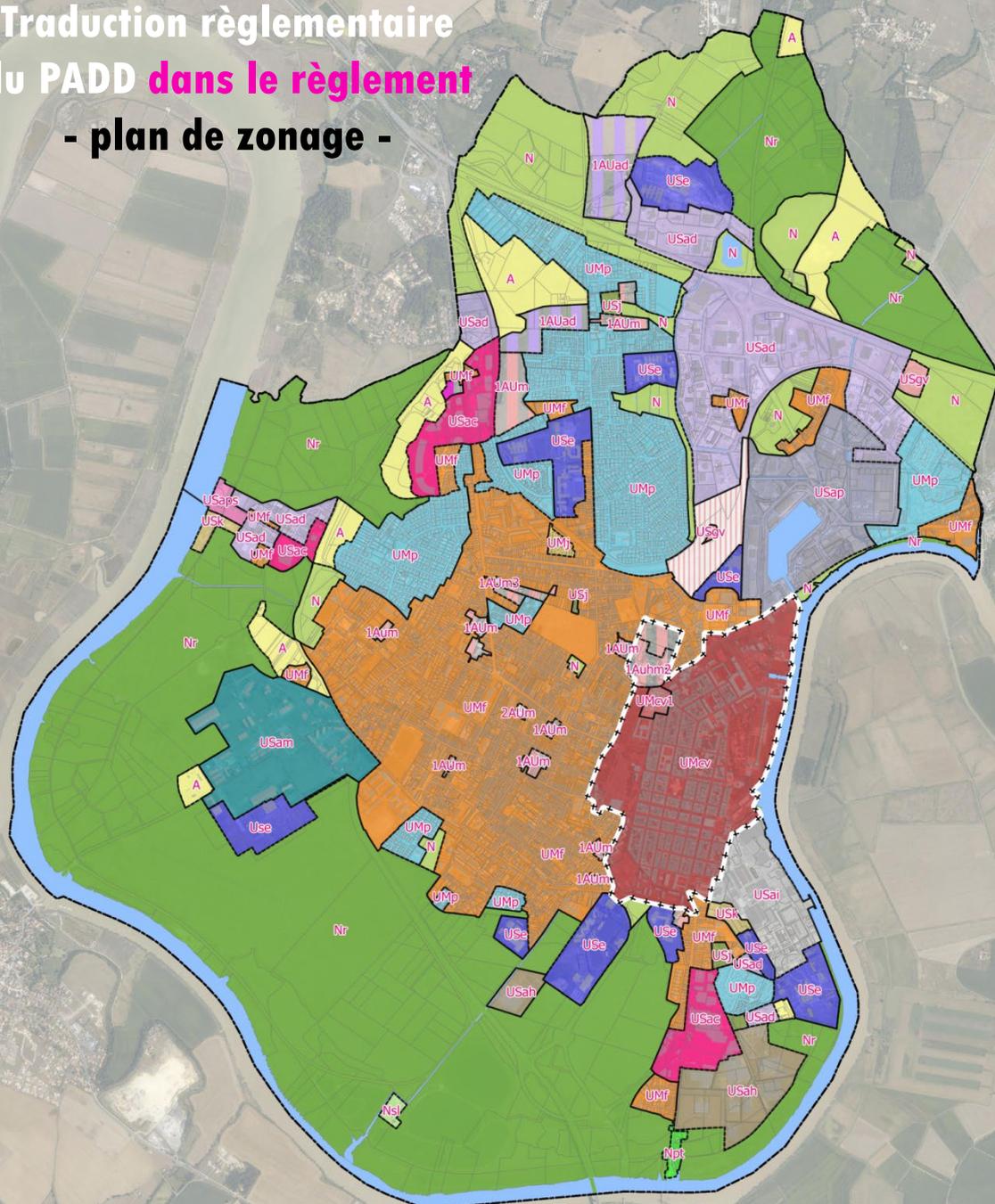
Axe 3 Un renforcement des fonctions économiques et culturelles majeures

- Assurer l'équilibre et la complémentarité entre le centre-ville et les pôles commerciaux de périphérie
- Conforter les sites industriels et portuaires
- Affirmer la richesse touristique et culturelle de la ville (économie touristique, thermalisme, etc...)

Axe 4 L'environnement, le paysage et l'eau comme structure d'agglomération

- Protéger les espaces naturels remarquables du littoral, les marais...
- Préserver les continuités hydrauliques
- Préserver les coupures d'urbanisation, les franges agricoles
- Valoriser la ceinture verte et les espaces verts dans la ville
- Conforter les activités agricoles
- Relier les espaces de nature
- Faciliter et sécuriser l'accès aux espaces naturels

Traduction règlementaire du PADD dans le règlement - plan de zonage -



DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

Contour de zone ou secteur de zone

Zone urbaine multifonctionnelle

- UMcv - zone couvrant le tissu dense du centre ville
- UMcv1 - zone couvrant le tissu dense de l'hospital Saint-Charles
- UMf - zone couvrant le tissu du faubourg
- UMj - zone couvrant le tissu de la cité jardin
- UMp - zone couvrant le tissu pavillonnaire

Zone urbaine spécialisée

- USe - zone à vocation d'équipements
- USgv - zone pour l'accueil des gens du voyage
- USj - zone à vocation des jardins familiaux
- USac - zone à vocation d'activités commerciales
- USad - zone à vocation d'activités diversifiées
- USah - zone à vocation d'activités horticoles
- USai - zone à vocation d'activités industrielles
- USam - zone à vocation d'activités militaires
- USap - zone à vocation d'activités portuaires
- USaps - zone à vocation d'activités portuaires et stockages
- USk - zone à vocation d'activité de camping

Zone à urbaniser

- 1AUm - zone à vocation mixte
- 1AUm1 - zone à vocation mixte
- 1AUm2 - zone à vocation mixte
- 1AUm3 - zone à vocation mixte
- 1AUhm1 - zone à vocation mixte couvrant l'Hôpital de la Marine
- 1AUhm2 - zone à vocation mixte couvrant l'Hôpital de la Marine
- 1AUac - zone à vocation d'activités commerciales
- 1AUad - zone à vocation d'activités diversifiées
- 2AUm - zone à vocation mixte à urbaniser à long terme

Zone Agricole

- A - zone agricole

Zone Nautrelle et forestière

- N - zone naturelle et forestière
- Nr - zone des espaces remarquables du littoral
- Npt - zone du pont transbordeur
- Nsl - zone de la station de lagunage

UM

Les zones multifonctionnelles

Zone urbaine multifonctionnelle

- UMcv - zone couvrant le tissu dense du centre ville
- UMcv1 - zone couvrant le tissu dense de l'hospital Saint-Charles
- UMf - zone couvrant le tissu du faubourg
- UMj - zone couvrant le tissu de la cité jardin
- UMp - zone couvrant le tissu pavillonnaire

US

Les zones spécialisées

Zone urbaine spécialisée

- USe - zone à vocation d'équipements
- USgv - zone pour l'accueil des gens du voyage
- USj - zone à vocation des jardins familiaux
- USac - zone à vocation d'activités commerciales
- USad - zone à vocation d'activités diversifiées
- USah - zone à vocation d'activités horticoles
- USai - zone à vocation d'activités industrielles
- USam - zone à vocation d'activités militaires
- USap - zone à vocation d'activités portuaires
- USaps - zone à vocation d'activités portuaires et stockages
- USk - zone à vocation d'activité de camping

AU

Les zones à urbaniser

Zone à urbaniser

- 1AUm - zone à vocation mixte
- 1AUm1 - zone à vocation mixte
- 1AUm2 - zone à vocation mixte
- 1AUm3 - zone à vocation mixte
- 1AUhm1 - zone à vocation mixte couvrant l'Hôpital de la Marine
- 1AUhm2 - zone à vocation mixte couvrant l'Hôpital de la Marine
- 1AUac - zone à vocation d'activités commerciales
- 1AUad - zone à vocation d'activités diversifiées
- 2AUm - zone à vocation mixte à urbaniser à long terme

A

La zone agricole

Zone Agricole

- A - zone agricole

N

Les zones naturelles

Zone Nautrelle et forestière

- N - zone naturelle et forestière
- Nr - zone des espaces remarquables du littoral
- Npt - zone du pont transbordeur
- Nsl - zone de la station de lagunage

> Les quatre axes du PADD

4

L'environnement, le paysage et l'eau comme éléments de constitution et de structuration de la ville

3

Un **renforcement** des fonctions économiques et culturelles majeures

1

Un centre d'agglomération élargi, attractif, et pacifié

2

Une attractivité résidentielle basée sur **une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités**

4

L'environnement, le paysage et l'eau comme éléments de constitution et de structuration de la ville



Préserver les milieux remarquables

Préserver les espaces remarquables : le Marais et la Charente

Préserver les autres milieux sensibles



Re-naturer la ville et affirmer le lien fort entre le fleuve, le centre-ville et les cours

Préserver les continuités écologiques

Mettre en réseau les espaces verts et les pôles urbains



Lutter contre les pollutions et limiter l'exposition aux risques et nuisances

Limiter l'usage des sols dans les secteurs exposés

Assurer une gestion globale et durable de l'eau



Préserver et mettre en valeur les milieux remarquables

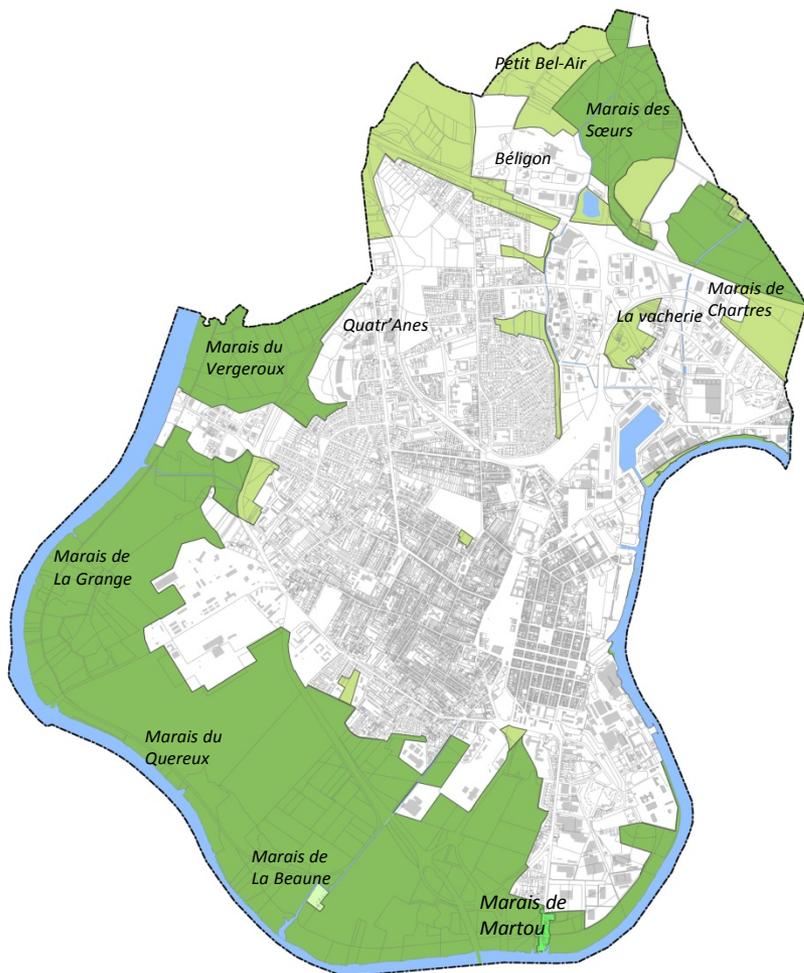
-  Espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité)
-  Continuités écologiques et hydrauliques
-  Conserver et conforter les activités agricoles
-  Donner à voir les lieux identitaires

Développer la nature en ville

-  Maintenir des coupures d'urbanisation
-  Renforcer les espaces verts en ville (liens paysagers, écologiques et circulations douces)
-  Protéger les principaux boisements
-  Créer des liaisons douces à l'échelle de l'agglomération et relier les espaces de nature en ville
-  Faciliter et sécuriser les franchissements et l'accès aux espaces naturels de la ville

Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

-  Prévenir les risques naturels (PPRN, submersion marine et inondation par ruissellements des eaux pluviales)
-  Réduire les nuisances acoustiques le long de l'A 837
-  Risques technologiques à prendre en compte



Le site Natura 2000 classé en secteur Nr

Protéger les secteurs de nature en ville (zone N) :

- > Quatre-Anes, Monlabeur
- > Mouillepieds / Vacherie
- > Pennevert

Prendre en compte les espaces urbanisés isolés

- > Le secteur du Pont Transbordeur
- > Le bâti de la station de lagunage

Zone Nautrelle et forestière

- N - zone naturelle et forestière
- Nr - zone des espaces remarquables du littoral
- Npt - zone du pont transbordeur
- Nsl - zone de la station de lagunage

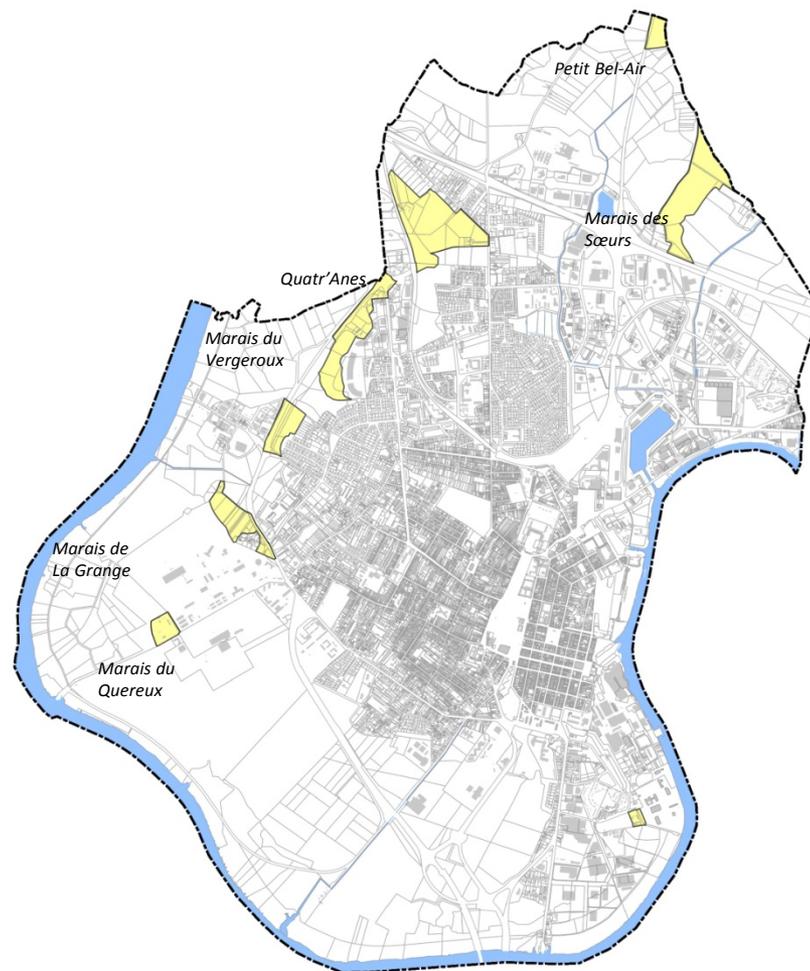
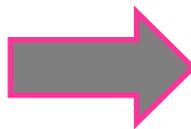
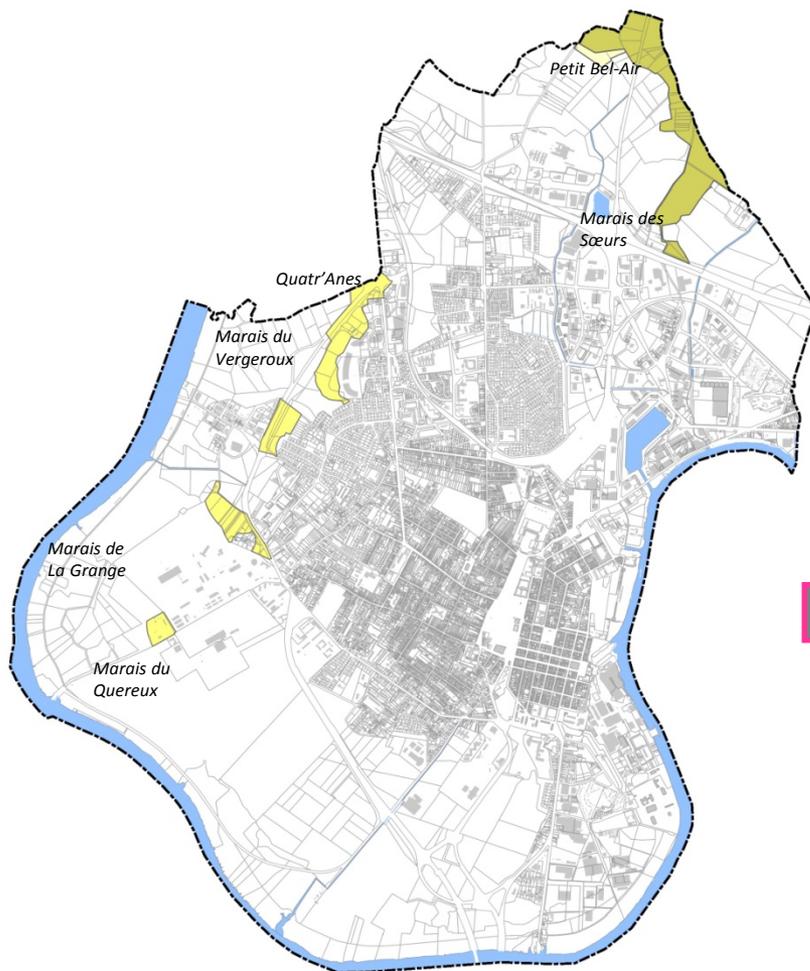


PLU 2007	
N	88.2
Nr	683.9
Nh	5.6
Nh1	1.9
Nj	3.3
Nsl	47.8
Nsq	63
Nat	11.2
TOTAL	905 ha

PLU	
N	155.9
Nr	835.8
Nsl	1.5
Npt	2.1
TOTAL	995 ha

Zone Nautrelle et forestière

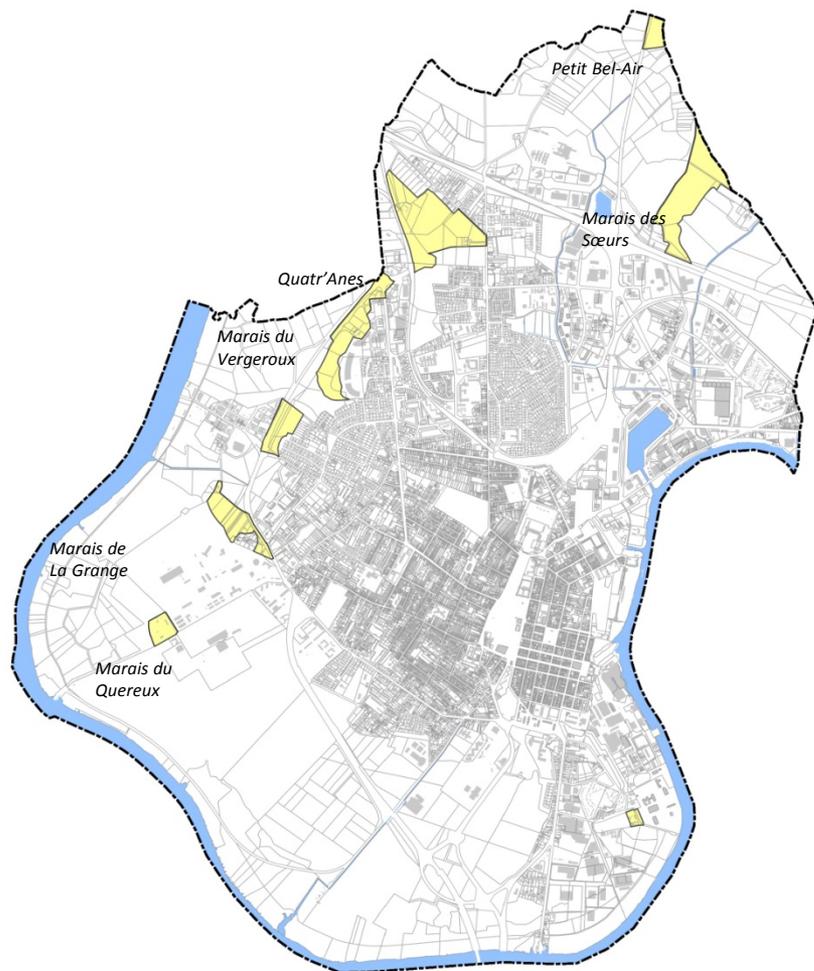
- N - zone naturelle et forestière
- Nr - zone des espaces remarquables du littoral
- Npt - zone du pont transbordeur
- Nsl - zone de la station de lagunage



- A Zone Agricole
- Ab Zone Agricole – dépôts autorisés
- Ac Exploitation de carrières autorisée

Zone Agricole

- A - zone agricole



PLU 2007	
A	29.32
Ab	2.2
Ac	35.2
Ax	10.6
TOTAL	77.2 ha

PLU	
A	68.5
TOTAL	68.5 ha

Zone Agricole

 A - zone agricole



Sur le plan de zonage :

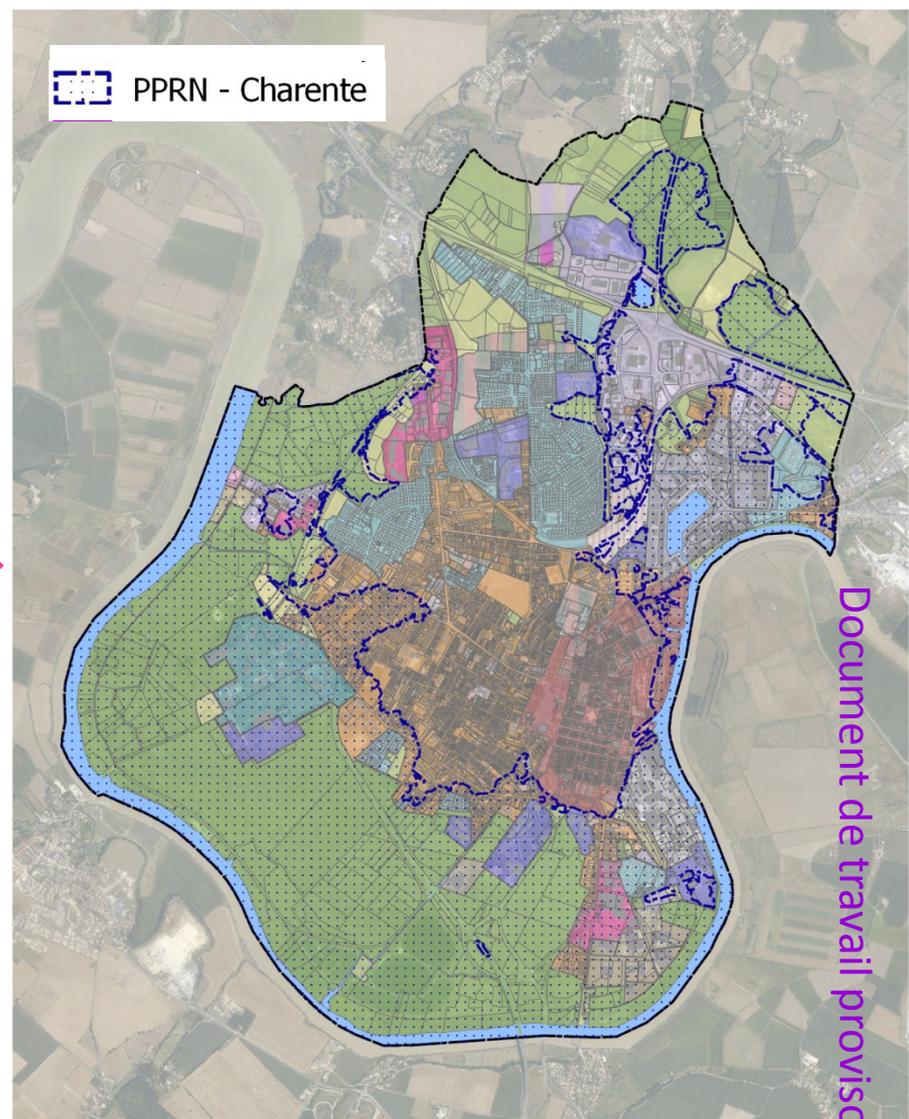
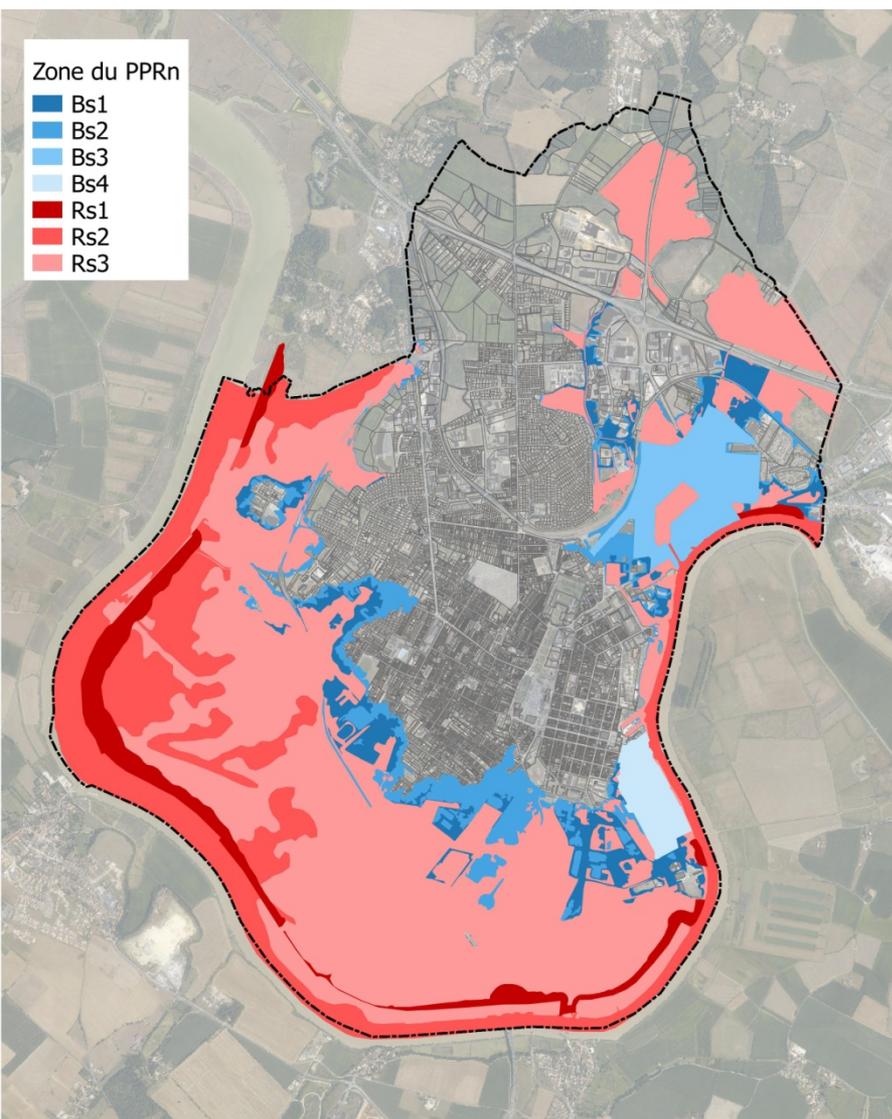
- Maintien et ajustement des **Espaces Boisés Classés**
- Les haies à préserver
- Les espaces verts protégés
- Les secteur de plantation à protéger ou à créer

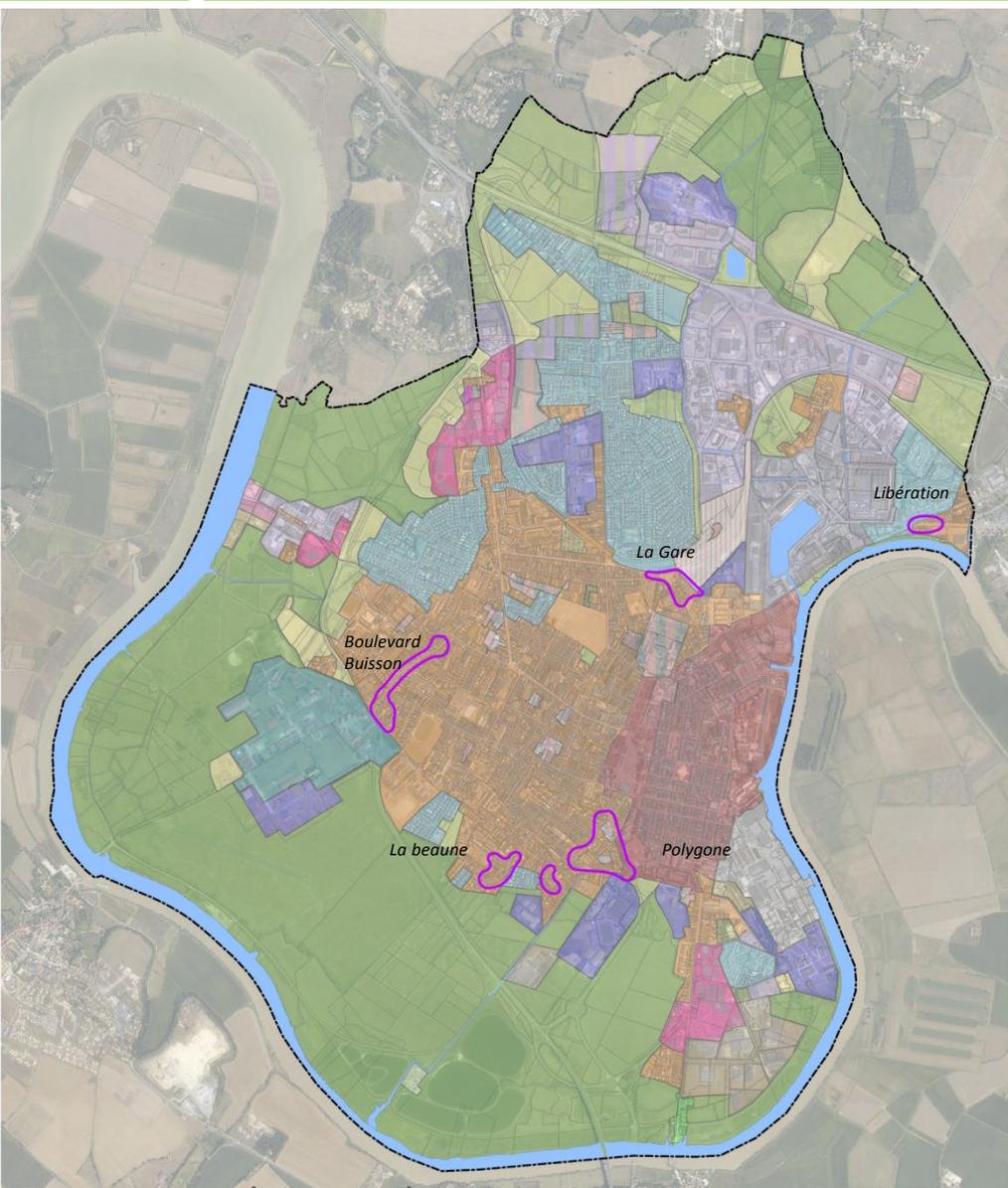
Dans le règlement : instauration d'un **coefficient de biotope**

Dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

-  Espace boisé classé à protéger ou à créer
-  Secteur de plantation à protéger ou à créer
-  Chemin Blanc à protéger
-  Espace vert protégé
-  Espace vert à créer

- Repérer les terrains concernés par le PPRn de submersion marine





- Repérer les terrains concernés par les risques de ruissellement d'eau pluviale

3

Un renforcement des fonctions économiques et culturelles majeures



Maintenir l'équilibre de l'appareil commercial

Renforcer l'attractivité commerciale du Centre-Ville

Assurer

équilibre et complémentarité entre centre-ville et pôles commerciaux :

Favoriser la mixité fonctionnelle des tissus urbains



Conforter les filières économiques majeures

Conforter les sites industriels et portuaires existants

Palier au manque de foncier disponible pour le développement économique



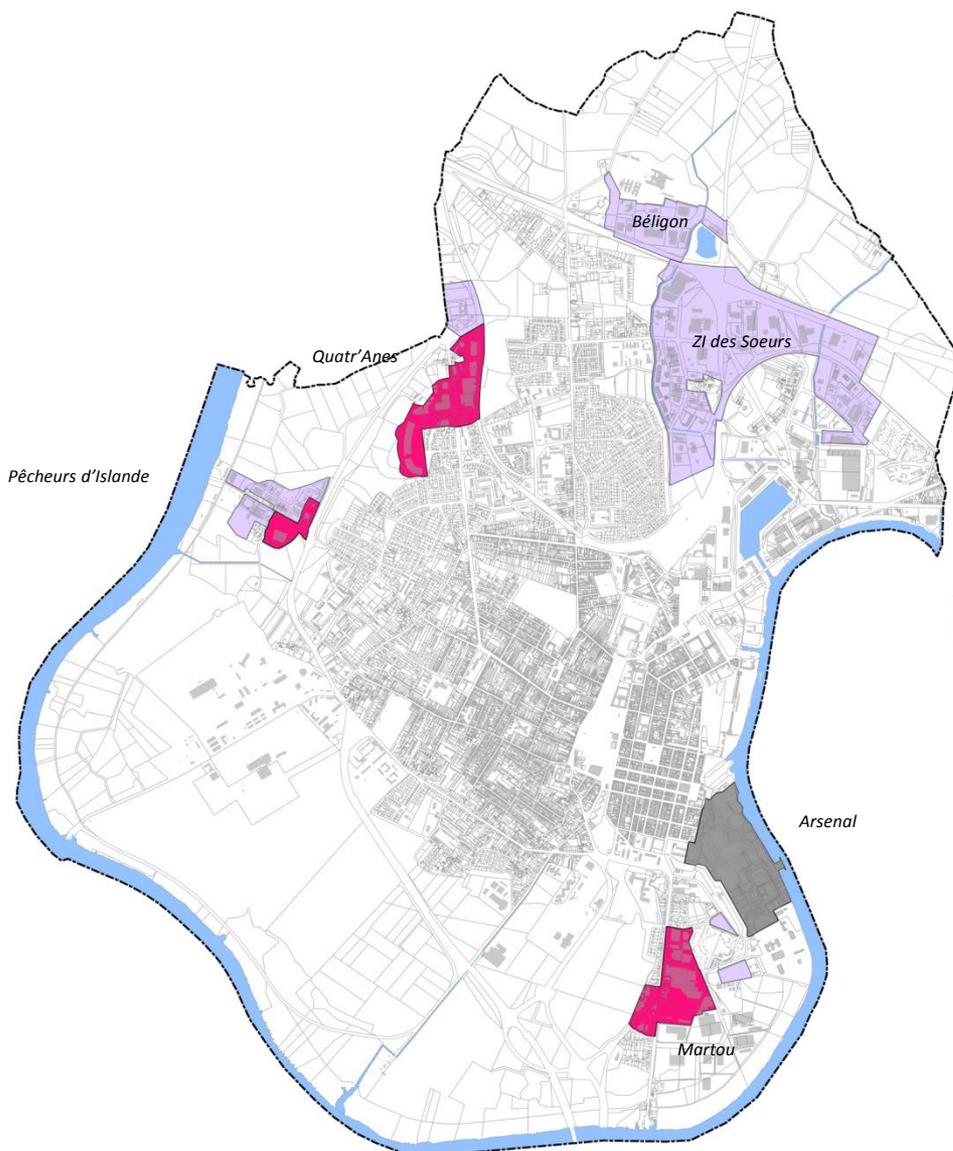
Affirmer la vocation touristique, culturelle et patrimoniale

Consolider la vocation touristique

Valoriser le patrimoine architectural

Affirmer la stratégie culturelle à l'échelle de l'agglomération

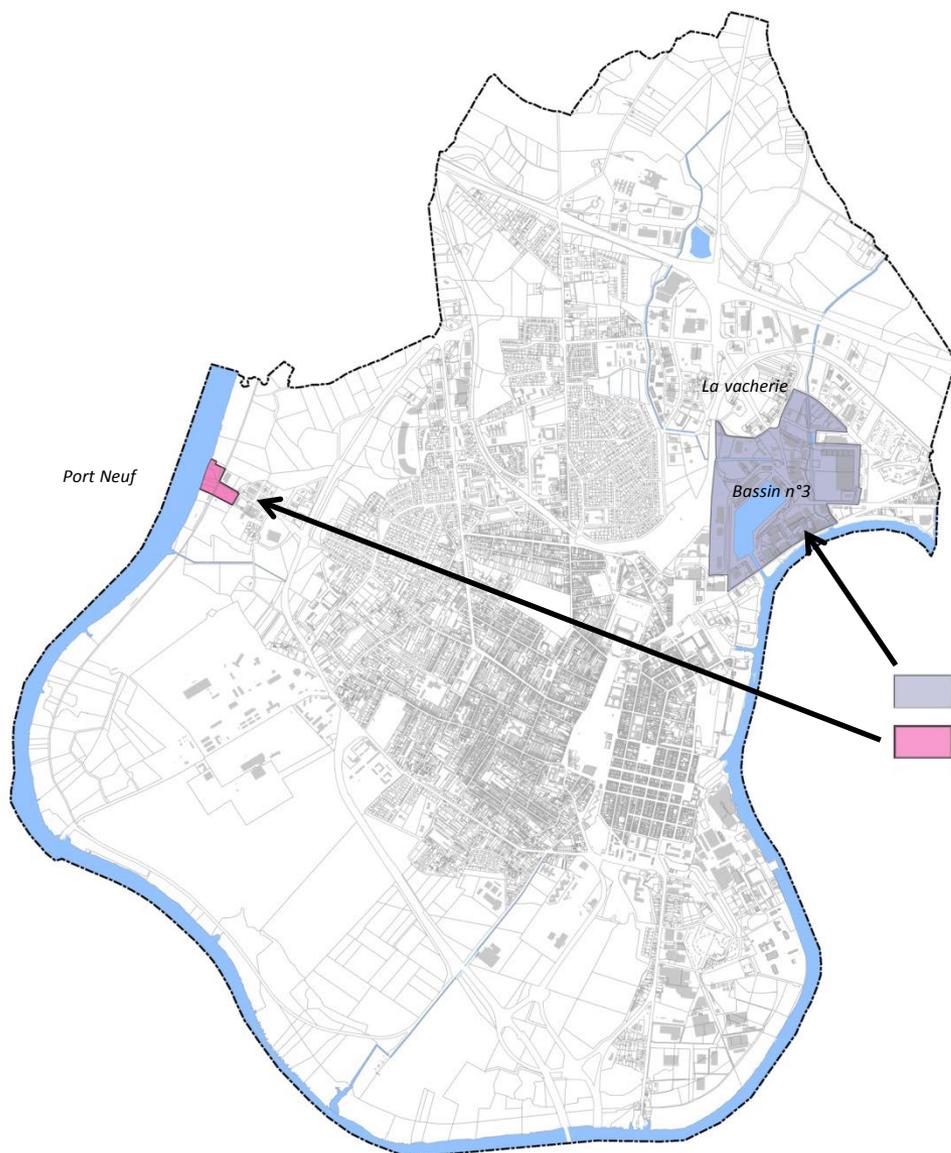
Zones destinées aux activités économiques



PLU 2007		PLU	
<i>UEa</i>	40.6	USac	39.6
<i>UF</i>	153	USad	122.3
		USai	26.4
TOTAL	194.6 ha	TOTAL	188.3 ha

- USac - zone à vocation d'activités commerciales
- USad - zone à vocation d'activités diversifiées
- USai - zone à vocation d'activités industrielles

Zones destinées à l'activité portuaire

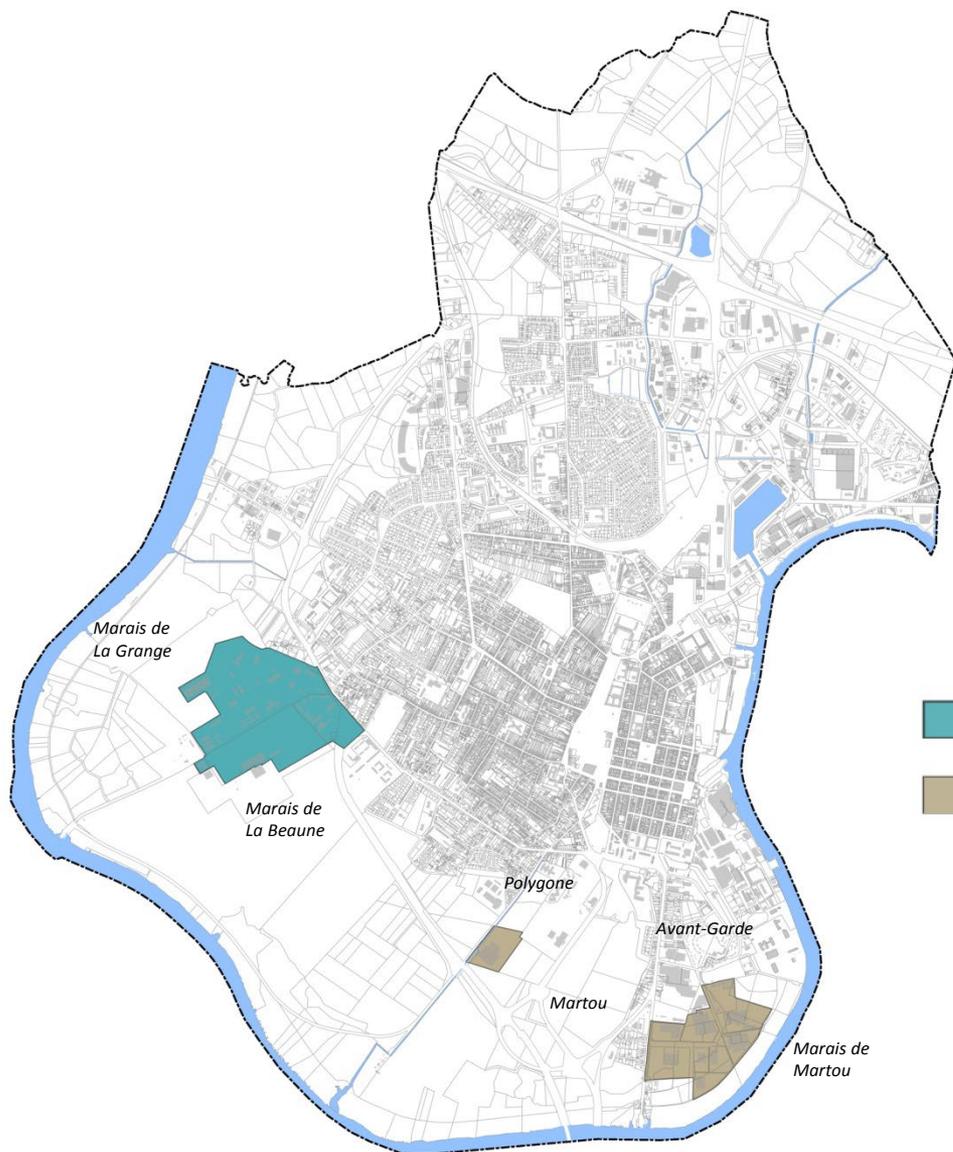


PLU 2007	
<i>UFa</i>	48.3
TOTAL	48.3 ha

PLU	
USap	51.1
USaps	2.8
TOTAL	53.9 ha

- USap - zone à vocation d'activités portuaires
- USaps - zone à vocation d'activités portuaires et stockages

Zones destinées aux autres activités



PLU 2007		PLU	
UG	69.4	USam	53.3
UH	31	USah	32.5
UFh	5		
TOTAL	96.4 ha	TOTAL	85.8 ha

- USam - zone à vocation d'activités militaires
- USah - zone à vocation d'activités horticoles

Zone péri-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*)

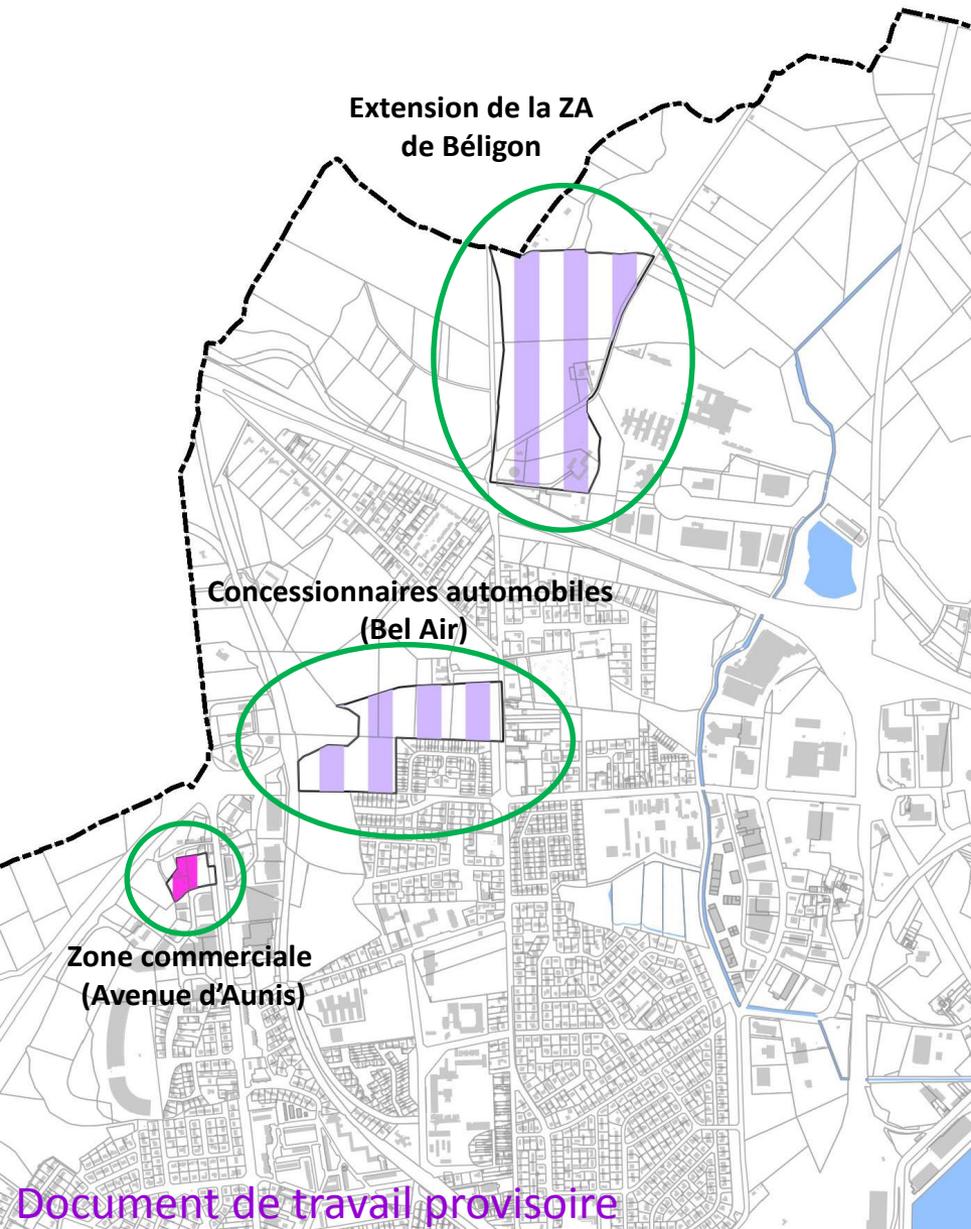
ENGAGER LA RECONQUÊTE DU FRONT DE CHARENTE

-  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

Zones AU destinées au développement économique



PLU 2007	
2AU	19.3
TOTAL	19.3 ha

PLU	
1AUac	0.8
1AUad	23.3
TOTAL	24.1 ha

-  1AUac - zone à vocation d'activités commerciales
-  1AUad - zone à vocation d'activités diversifiées

Orientations d'Aménagement et de Programmation (document de travail)



Extension de la ZA de Béligon

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe de liaisons douces à créer
- Principe de reprise de la voie existante en liaison douce partagée
- Espace de nature à dominante boisée et/ou arboré à créer
- Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
- Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette)
- Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
- Lieux potentiels de récolte et gestion des eaux pluviales
- Principe de mise à distance par rapport aux lisières et haies existantes

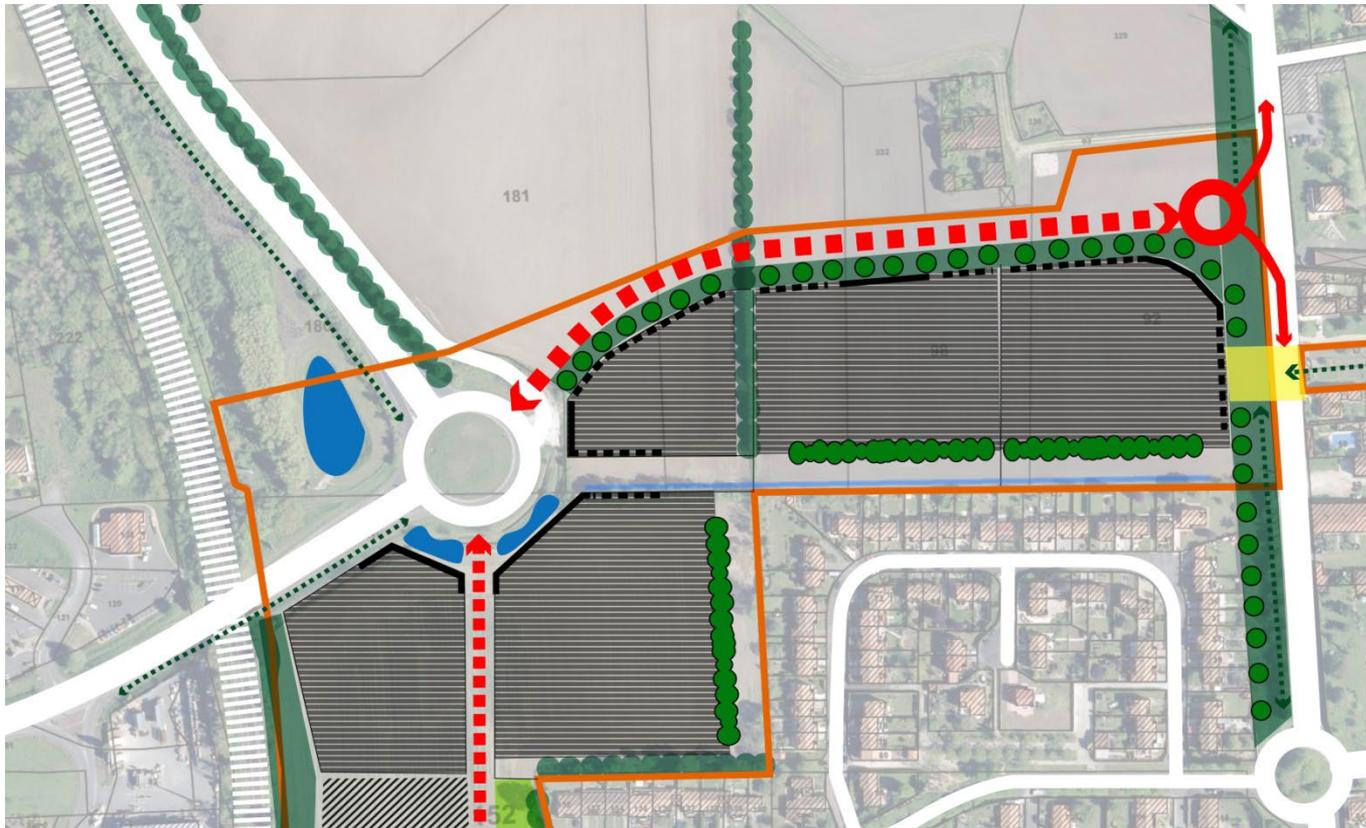
ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Principe de reprise de voie existante
- Principe de voie de desserte principale à créer
- Principe de voie de desserte secondaire à créer
- Principe de carrefour à créer et à sécuriser
- Lieux potentiels pour l'accueil de quelques places de stationnements mutualisées
- Accès aux parcelles privées à mutualiser
- Principe de localisation possible point information

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Espace de nature à dominante boisée et/ou arboré à créer
-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette)
-  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

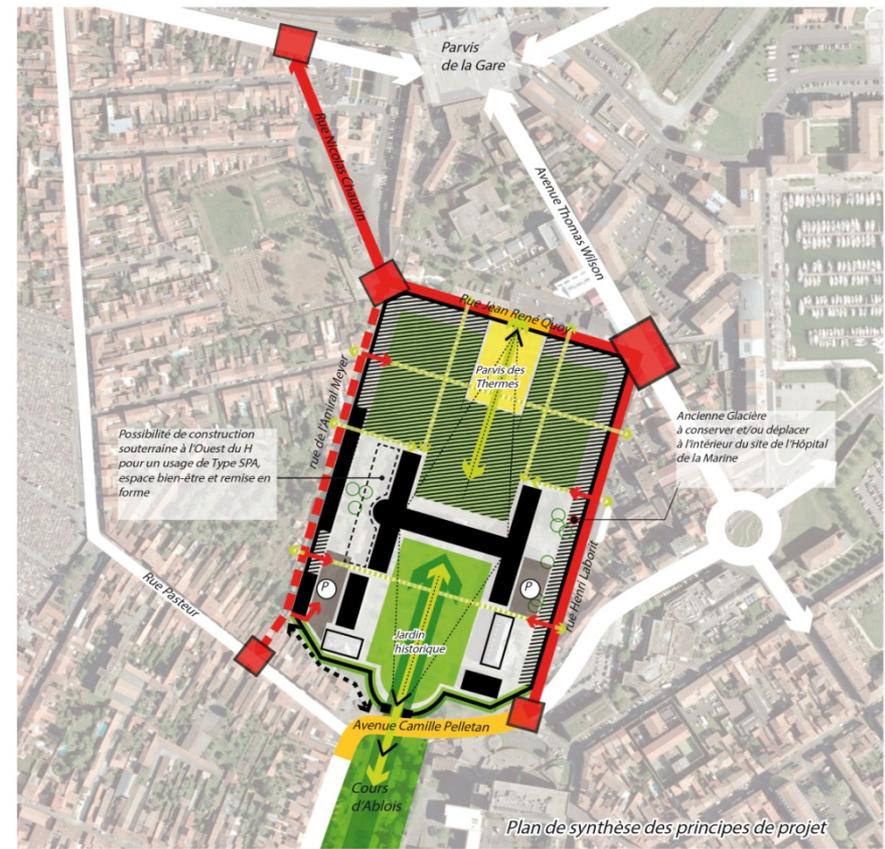
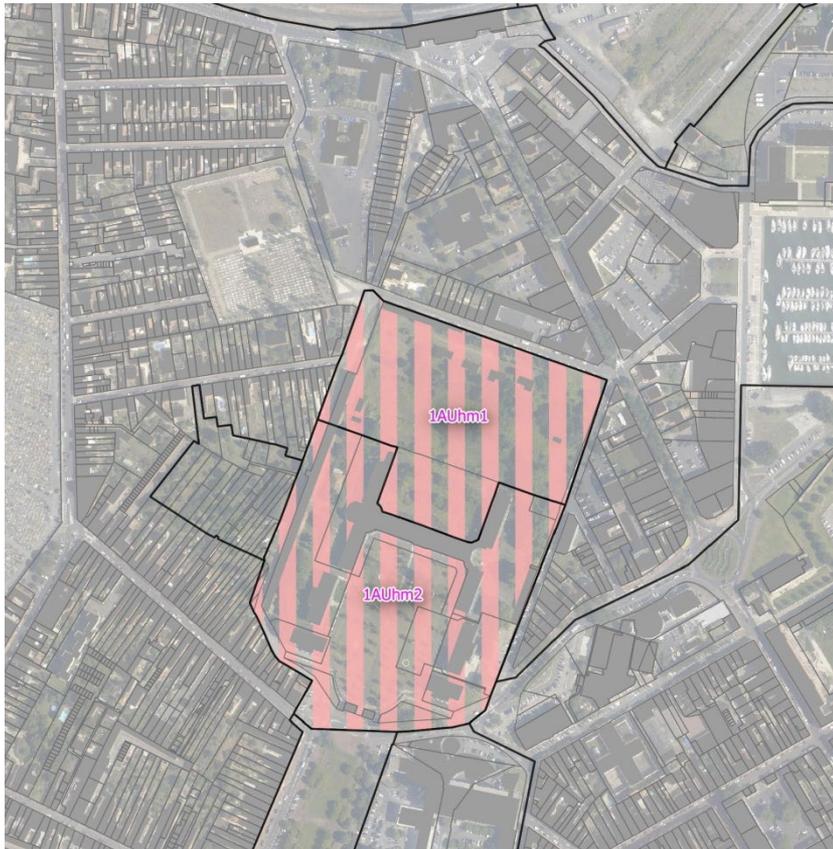
ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Principe de reprise de voie existante
-  Principe de voie de desserte principale à créer
-  Principe de voie d'accès à créer (type ruelle, allée)
-  Principe de carrefour à créer et à sécuriser

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace constructible à dominante d'activité
-  Implantation continue du bâti
-  Implantation discontinue du bâti

Hôpital de la Marine

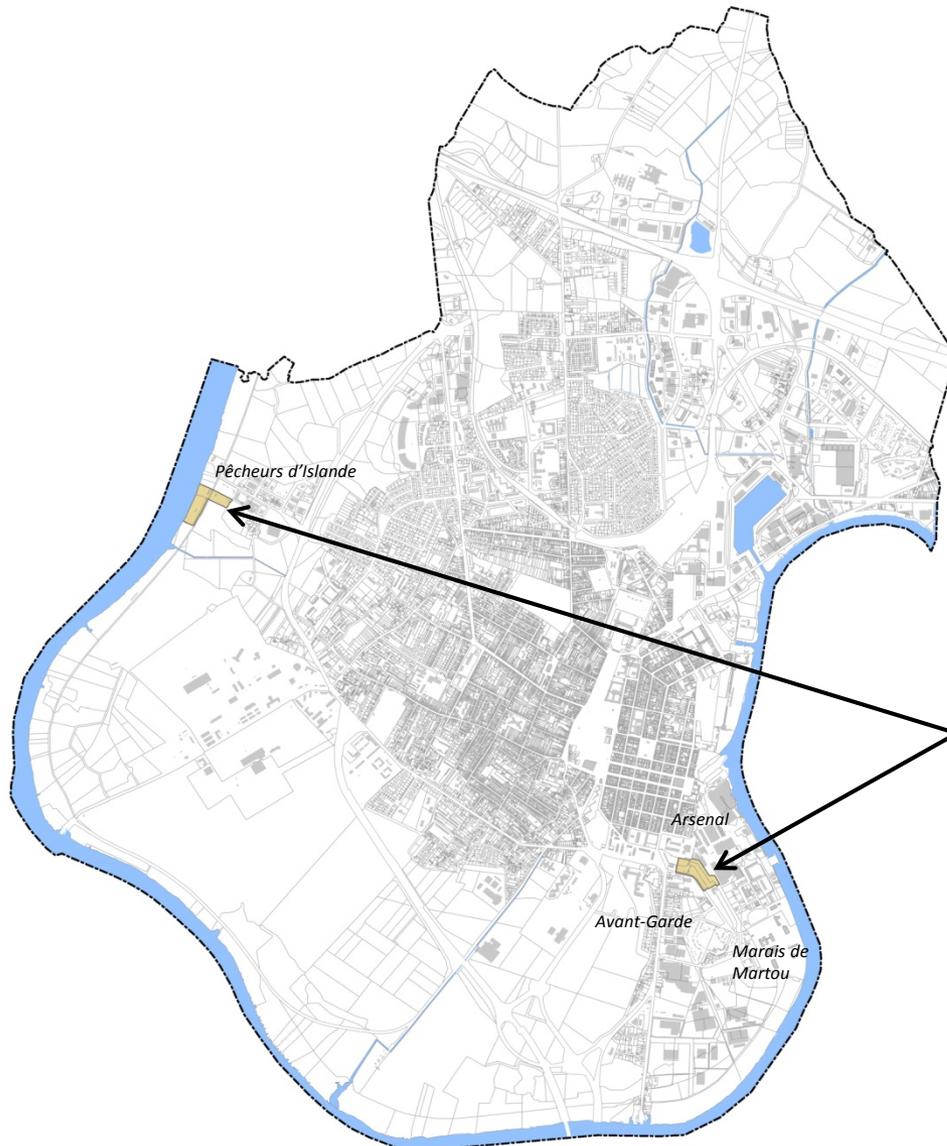


Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document de travail provisoire

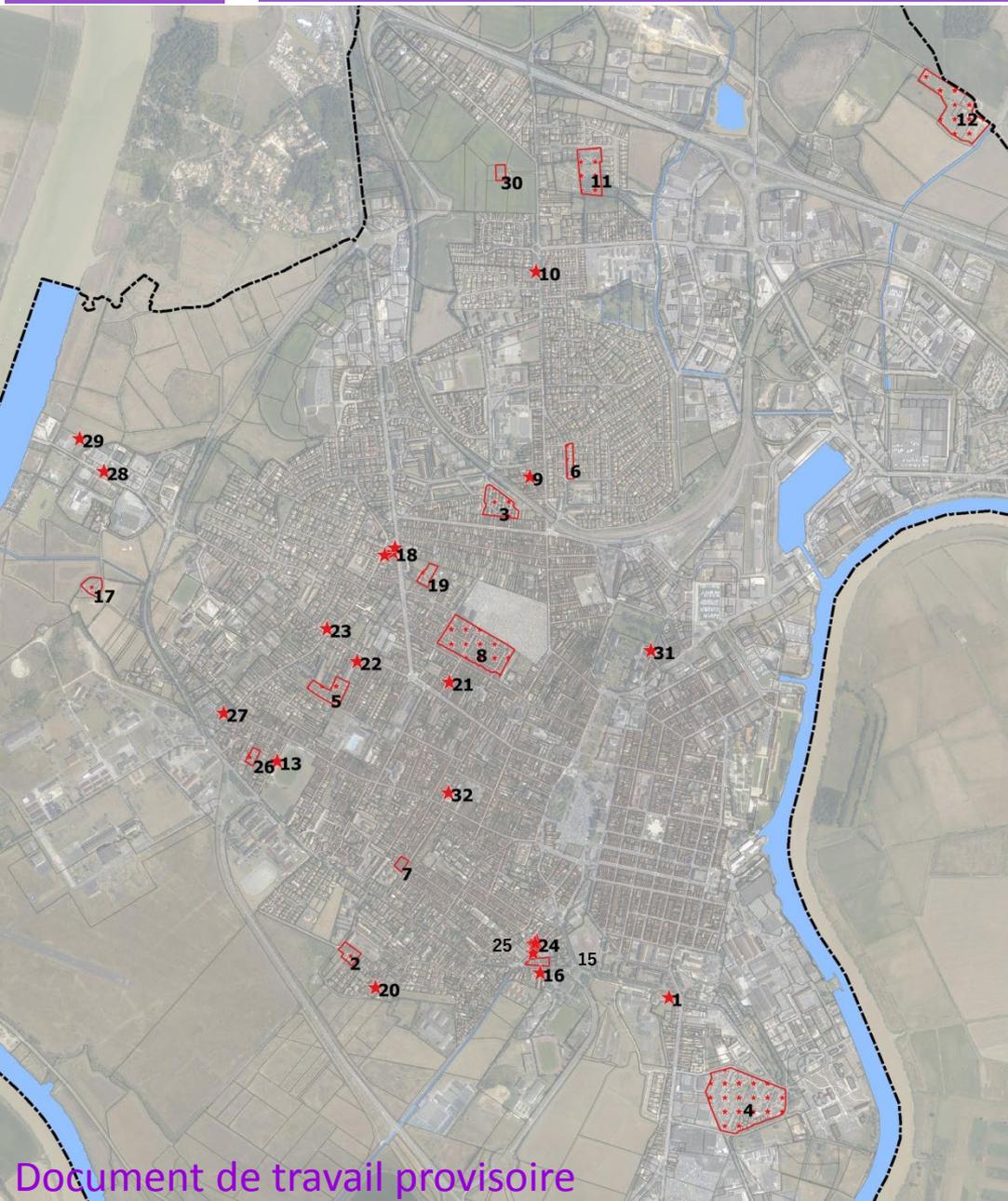
-  Corps bâti d'intérêt patrimonial à réhabiliter
 -  Emprises constructibles (hauteur des bâtiments limitée)
 -  Toitures végétalisées à créer dans une unité d'ensemble
 -  Jardin du XVIIIe à réinterpréter dans son ensemble (1,2 ha) et en lien avec le cours d'Ablois
 -  Place Jean René Quoy ou parvis 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)
- 0 200 m

Zone destinée aux campings



PLU	
USk	4.8
TOTAL	4.8 ha

 USk - zone à vocation d'activité de camping



N° de repérage	Type/catégorie	Nom
1	bati	1 Avenue du 11 novembre
2	séquence / bâti	rue de l'Aviation
3	quartier / ensemble bâti	cité jardin
4	quartier / ensemble bâti	Avant-garde
5	quartier / ensemble bâti	Cité Libération / rue Ravel, Berlioz
6	quartier / ensemble bâti	Cité du Breuil
7	bati	Rue Lefevre
8	séquence / bâti	Echoppe rochefortaise (rue Ribell, Bretagne, Legrand Lacour,...)
9	monument	Eglise St Paul
10	bati	35 avenue du 8 mai
11	quartier / ensemble bâti	La Forêt
12	quartier / ensemble bâti	Ferme de Chartres
13	monument	Tribune Stade Robin
14	monument	Ancien hospice des petites sœurs des pauvres + chapelle
15	bati	maison balnéaire
16	bati	immeuble art déco
17	bati	Moulin de la prée + logis ?
18	bati	maison 82/84 avenue de Dieras
19	quartier / ensemble bâti	Maison de maître La Madeleine + jardinet sud + mur de clôture
20	bati	Maison des vieux Marins
21	bati	Maison 22 rue Guépin (style arabo /art déco)
22	bati	immeuble année 30 rue Gaston Baril
23	bati	maison balnéaire 2 rue de la belle judith
24	bati	maison art déco 21 à 29 Edourd Benes
25	bati	maison année 50' (bow-window style royannais) rue Benes
26	bati	villa des Rosiers
27	bati	Le Cercle (ancien centre social des armées)
28	bâti	puits des abattoirs
29	bati	château d'eau des abattoirs
30	quartier / ensemble bâti	Ferme de Bel Air
31	bâti	La glacière de l'ancienne hôpital de la marine
32	bâti	Maison au 82 rue Ernest Renan

Monument
Église St-Paul



Bâti remarquable
35 avenue du 8 mai 1945



Quartier
Cité Jardin



Séquence bâti
Rue de l'aviation

1

Un centre d'agglomération élargi, attractif, et pacifié



Un centre d'agglomération attractif

Conforter le statut de ville moyenne

Attractivité résidentielle

Attractivité urbaine

Attractivité économique

Attractivité touristique



Un centre élargi

Renforcer et restructurer le centre d'agglomération

Soutenir la centralité

Promouvoir un centre-ville élargi aux faubourgs

Reconquête du secteur de la Gare, des anciens Hôpitaux et des îlots dégradés du centre historique



Un centre pacifié

Améliorer l'accessibilité du centre-ville

Favoriser l'apaisement des mobilités

Redéployer l'offre de stationnement



Élargir le centre-ville pour valoriser les pratiques de proximité

-  Soutenir l'attractivité et l'animation du centre-ville à travers ses fonctions commerciales, économiques, administratives et culturelles.
-  Élargir le centre-ville aux faubourgs (ville marchable)
-  Articuler le centre-ville et les faubourgs
-  Conforter et valoriser les atouts identitaires

Améliorer l'accessibilité du centre d'agglomération

-  Conforter l'accessibilité de la ville
-  Hiérarchiser et rendre lisible les accès au coeur d'agglomération
-  Articulation viaire à créer
-  Transformer la gare en véritable système urbain (PEM)

Un centre d'agglomération apaisé

-  Apaiser les voiries et promouvoir les déplacements actifs (piétons et vélos)
-  Redéployer l'offre de stationnement dans le coeur d'agglomération
-  Valoriser la ceinture verte du centre historique
-  Préserver et valoriser les vues sur la Charente

1

Un centre d'agglomération élargi, attractif, et pacifié

Un centre d'agglomération attractif

Conforter le statut de ville moyenne

Attractivité résidentielle à l'échelle du littoral Charentais
Renouer avec l'accueil de population (27 000 habitants en 2030)

Attractivité urbaine indissociable des conditions de vie offertes aux citadins

Attractivité économique à travers un tissu local à renforcer

Attractivité touristique à partir d'un potentiel élevé à valoriser

Un centre élargi

Renforcer et restructurer le centre d'agglomération

-> **Soutenir la centralité** (commerces, équipements, espaces publics,...)

-> **Promouvoir un centre-ville élargi aux faubourgs** (ville marchable, densification raisonnée des faubourgs..)

--> **Reconquête** du secteur de la Gare, des anciens Hôpitaux et des îlots dégradés du centre historique

Un centre pacifié

Améliorer l'accessibilité du centre-ville

-> Structurer le Maillage par la Rd733
-> Développer l'inter-modalité (PEM)

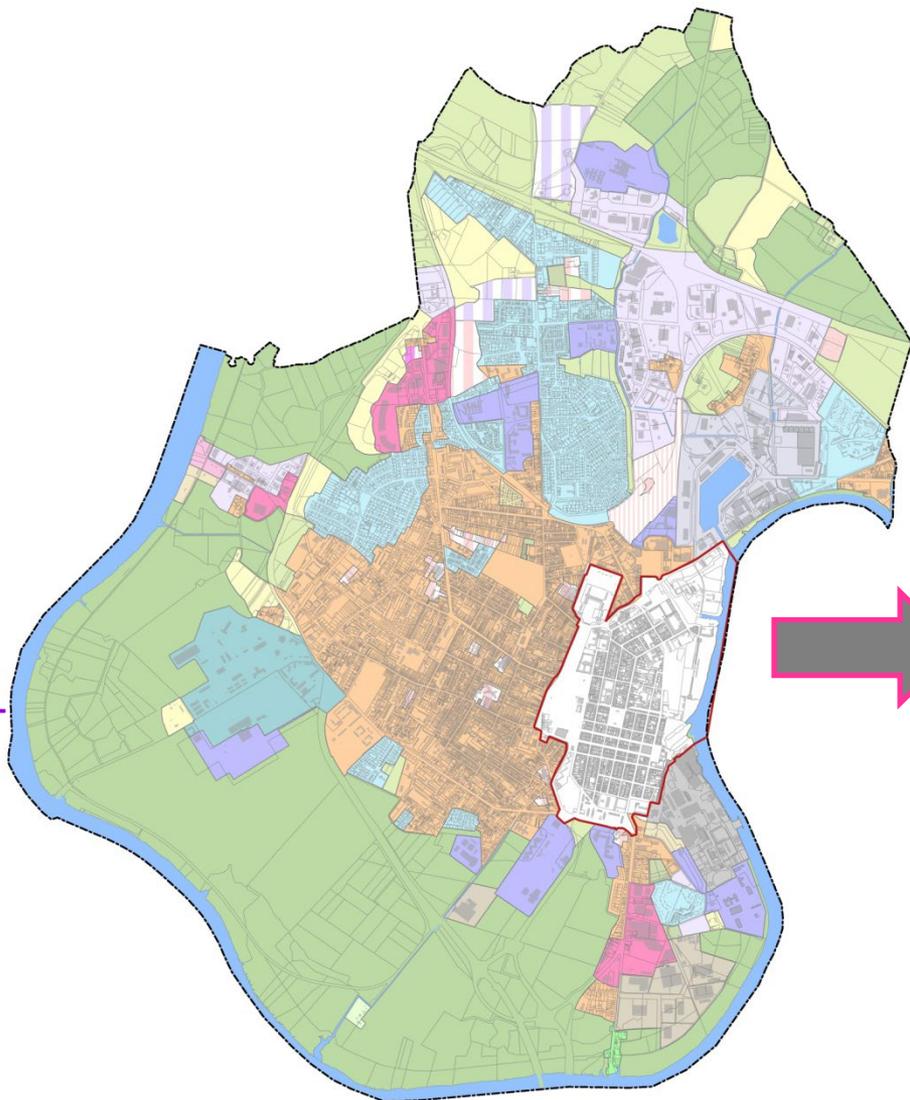
Favoriser l'apaisement des

PLU

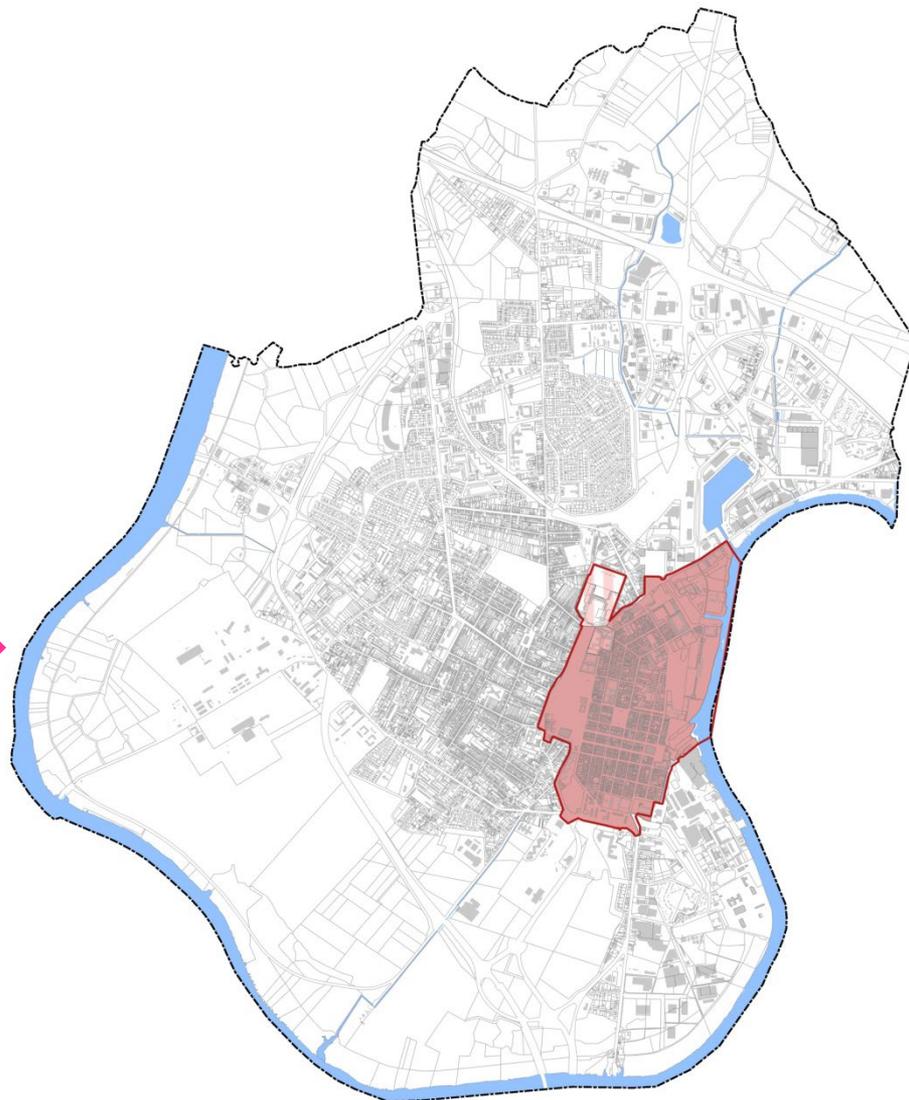
Règlement + OAP
Emplacements réservés

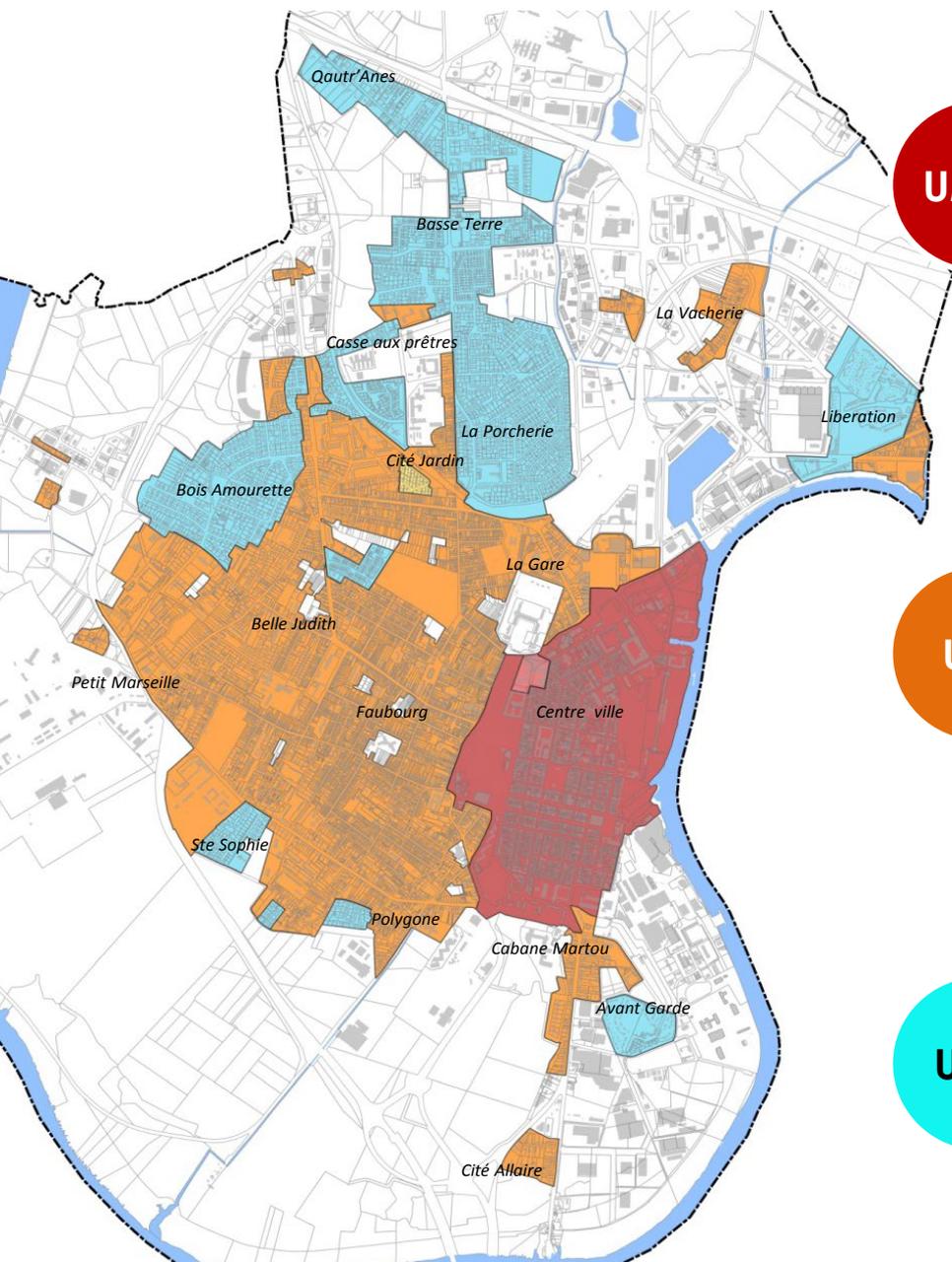
PSMV

Périmètre secteur sauvegardé



Zones UMcv et 1AUhm





UMcv

Centre ville

Soutenir la
réhabilitation patrimoniale

UMf

Faubourg

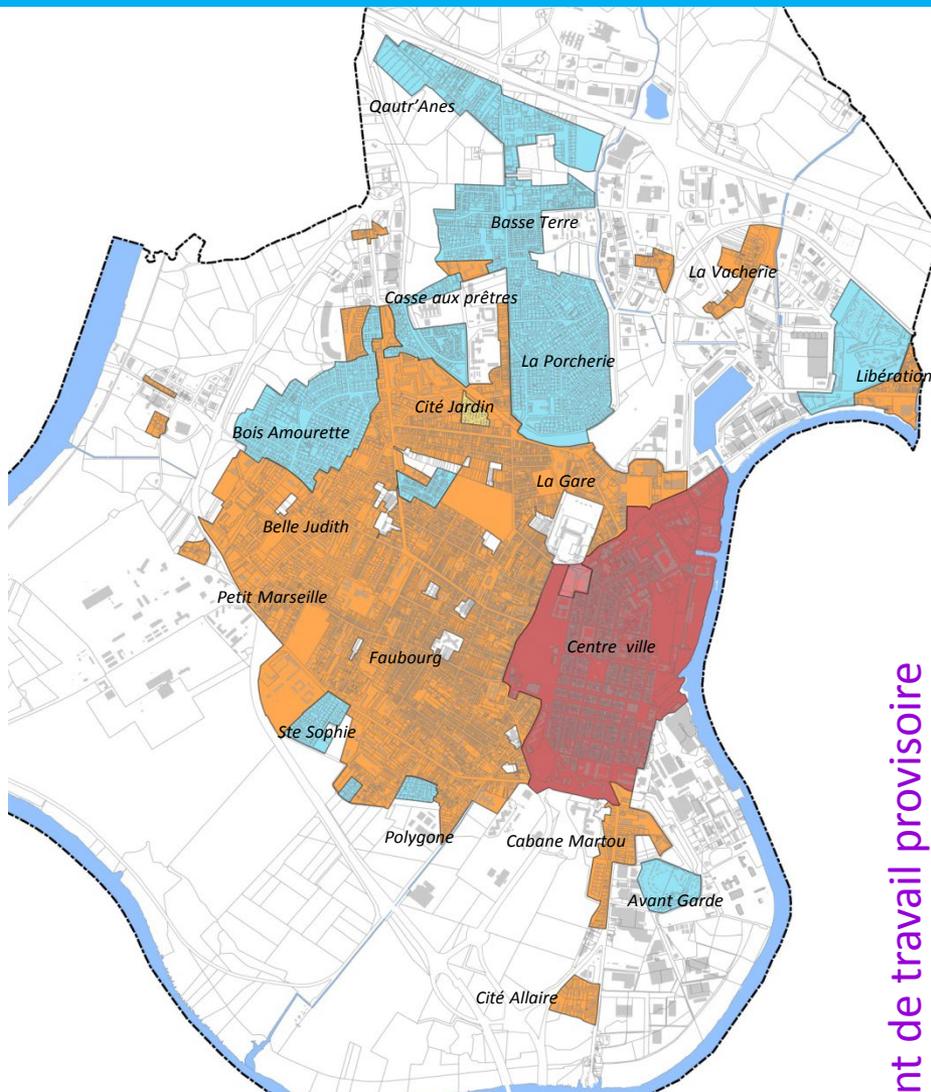
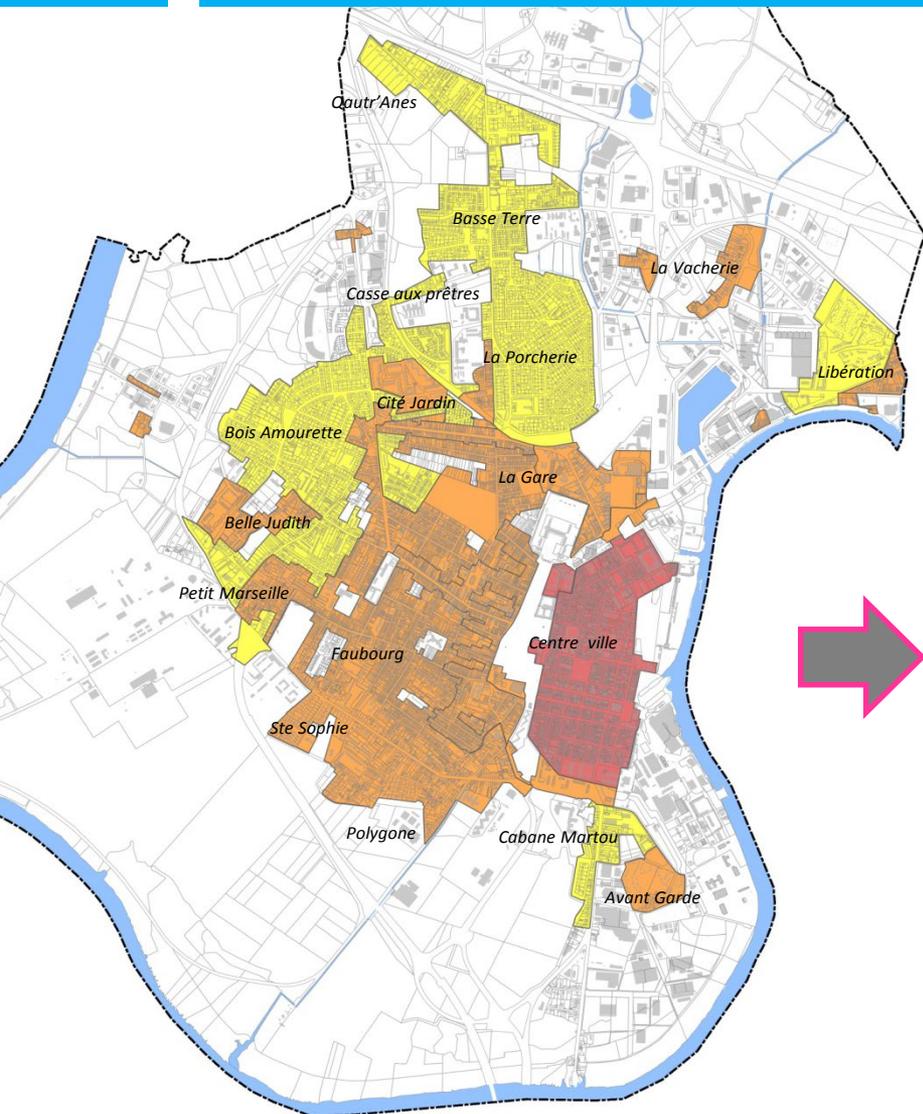
Favoriser l'intensification et la
diversification

UMp

Tissu Pavillonnaire

Encadrer les possibilités d'évolution

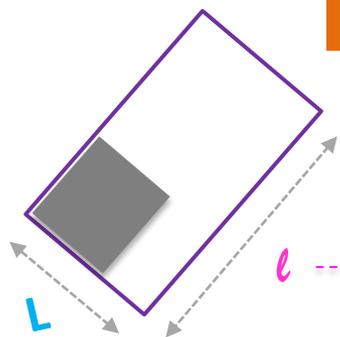
Un centre d'agglomération élargi, attractif, et pacifié



- UA Centre Ancien
- UB Faubourg
- UC Habitat Pavillonnaire

- UMcv - zone couvrant le tissu dense du centre ville
- UMcv1 - zone couvrant le tissu dense de l'hospital Saint-Charles
- UMf - zone couvrant le tissu du faubourg
- UMj - zone couvrant le tissu de la cité jardin
- UMp - zone couvrant le tissu pavillonnaire

2 760 parcelles de faubourg



<15m

15-25m

25-40m

>40m

<6m

71

247

300

107

6-8m

39

259

314

160

8-10m

38

133

136

77

10-15m

37

171

202

105

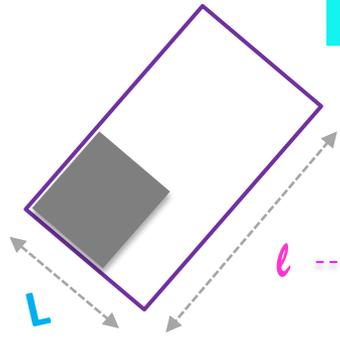
>15m

78

133

118

1 300 parcelles en tissu pavillonnaire



<15m

15-25m

25-40m

>40m

<6m

6-8m

8-10m

10-15m

>15m

45

122

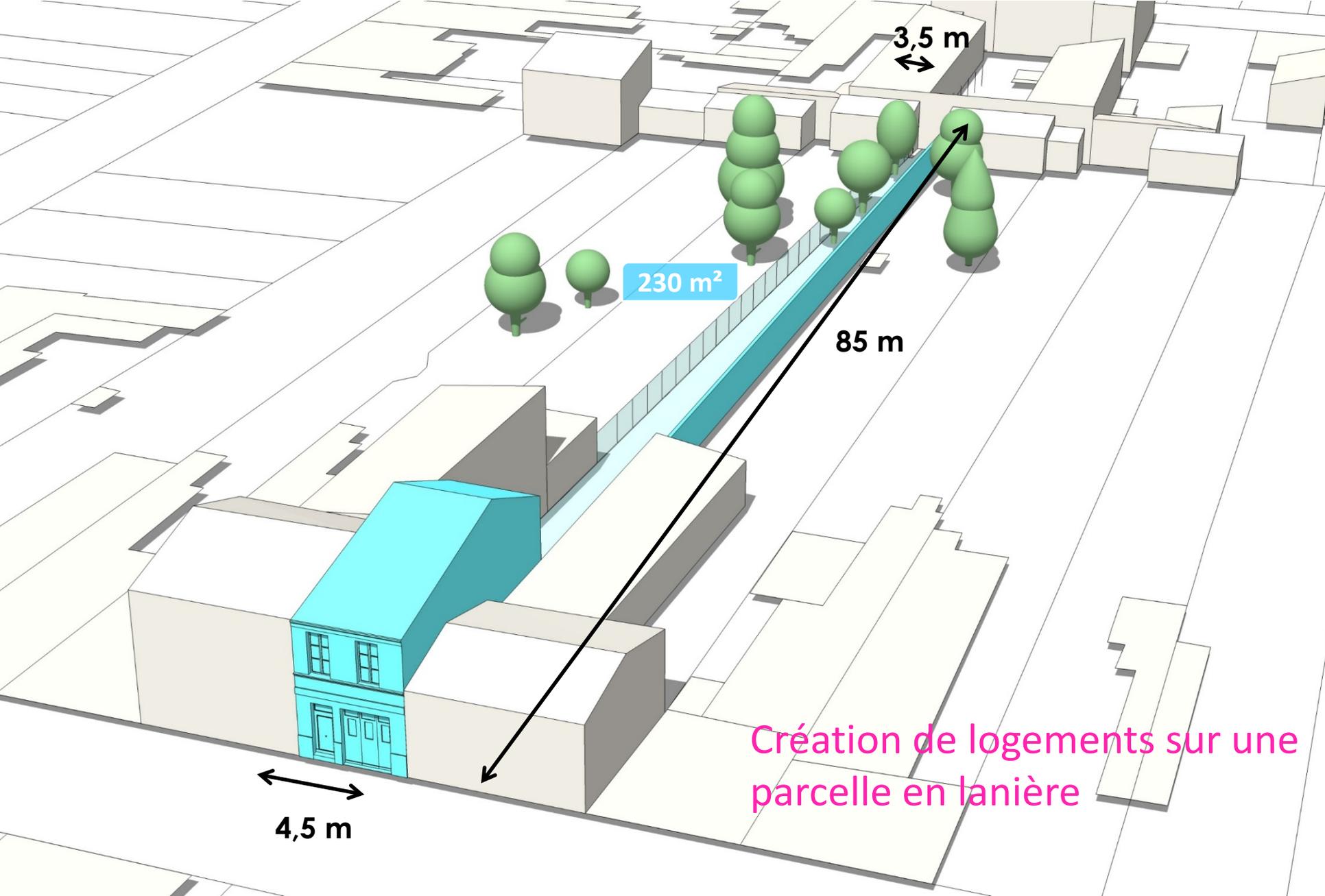
199

780

123

28

Scénario d'évolution



3,5 m

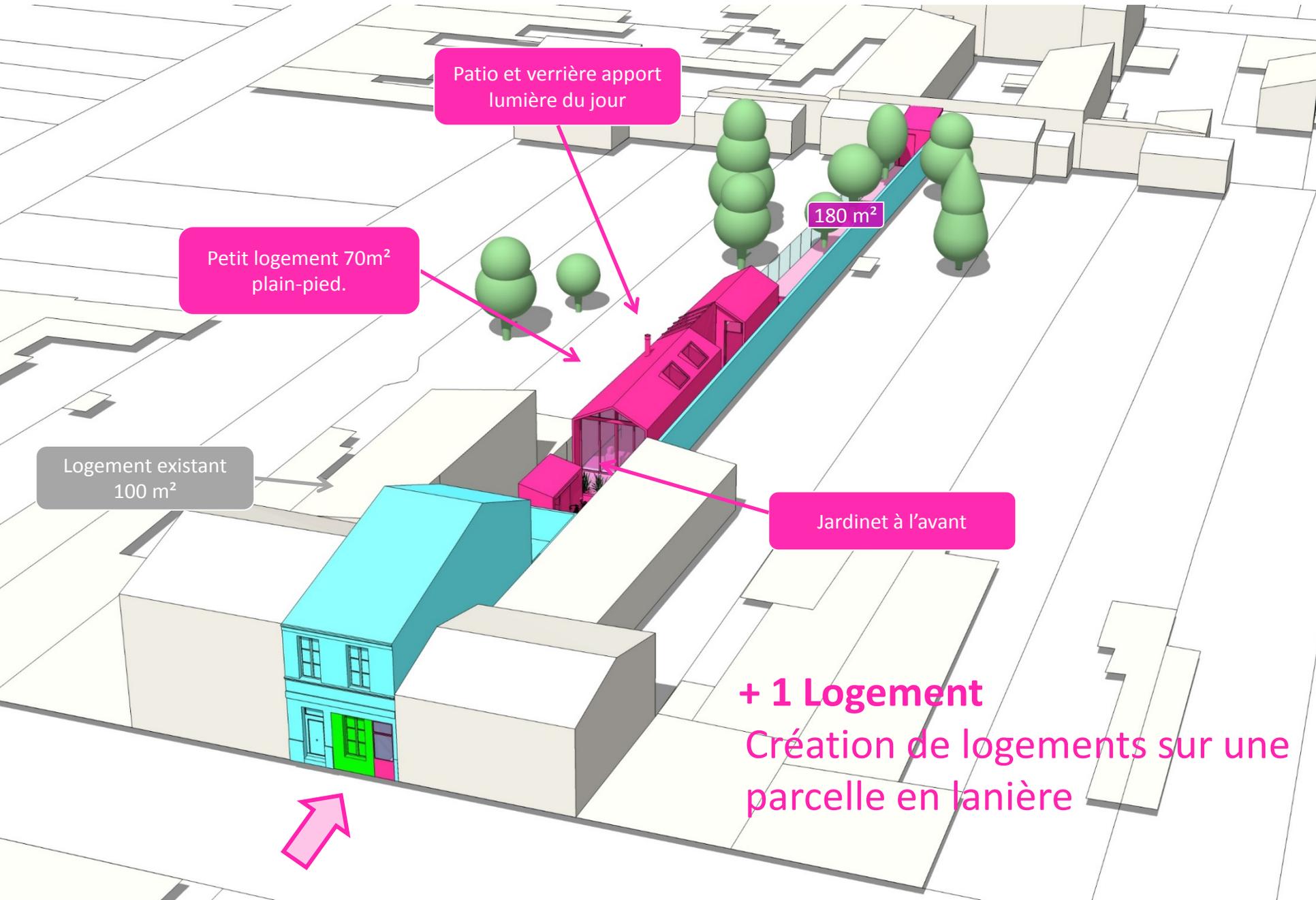
230 m²

85 m

4,5 m

Création de logements sur une
parcelle en lanière

Scénario d'évolution



Patio et verrière apport lumière du jour

Petit logement 70m² plain-pied.

180 m²

Logement existant 100 m²

Jardinet à l'avant

+ 1 Logement
Création de logements sur une parcelle en lanière



Scénario d'évolution

Possibilité de construire R+1 en cas de parcelle étroite, pour 50% de l'emprise du bâti

Patio et verrière apport lumière du jour

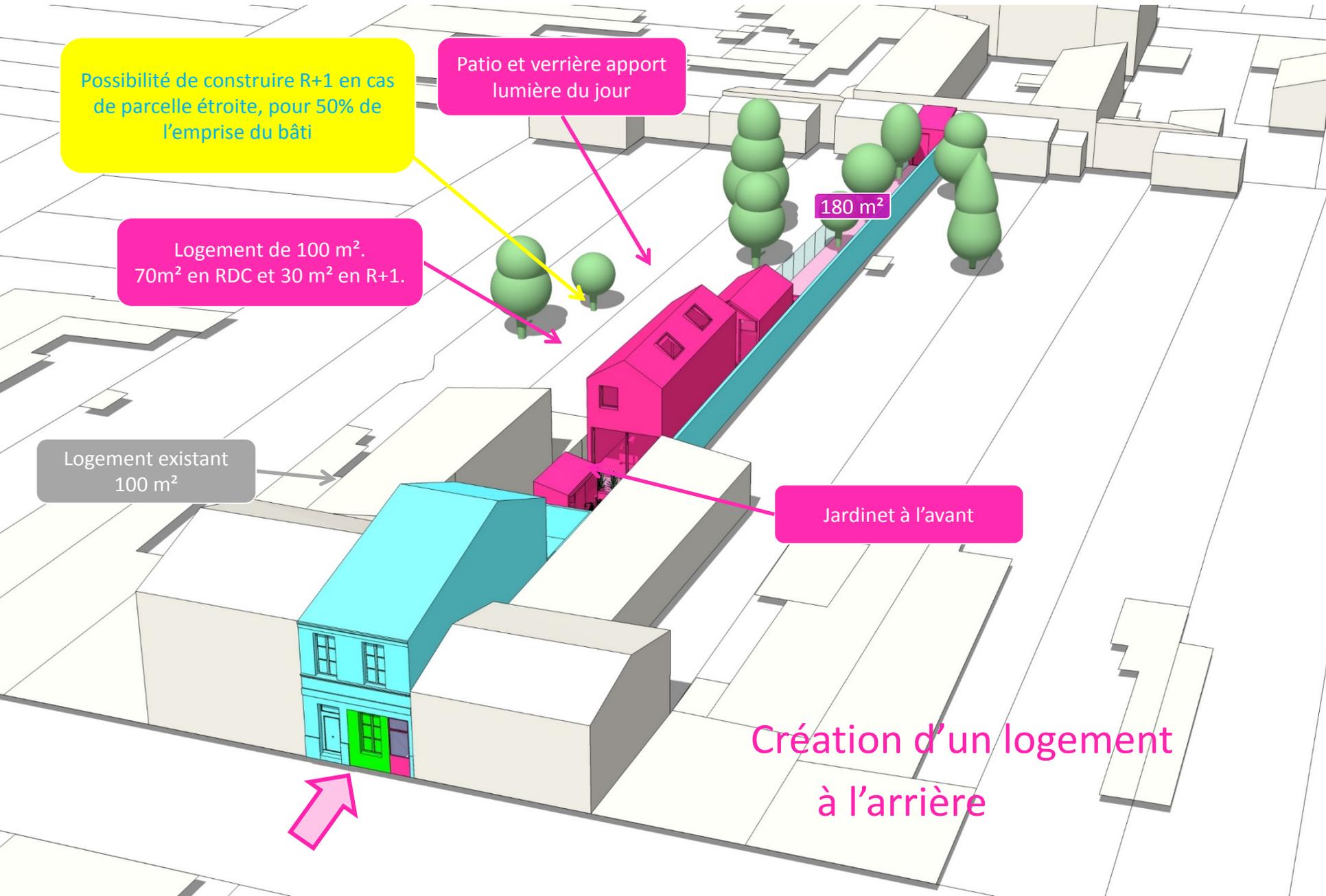
Logement de 100 m².
70 m² en RDC et 30 m² en R+1.

Logement existant
100 m²

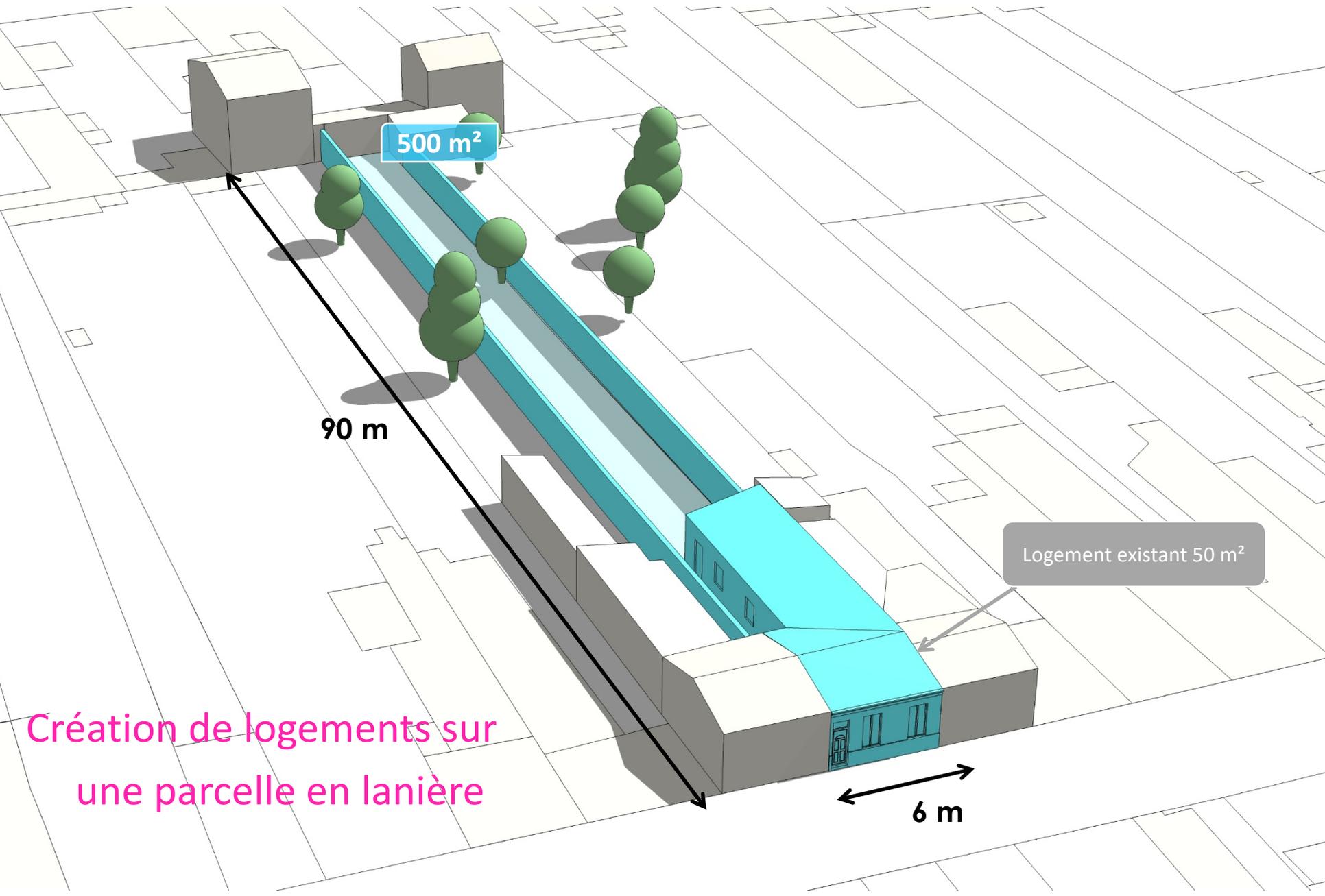
180 m²

Jardinet à l'avant

Création d'un logement
à l'arrière



Scénario d'évolution



500 m²

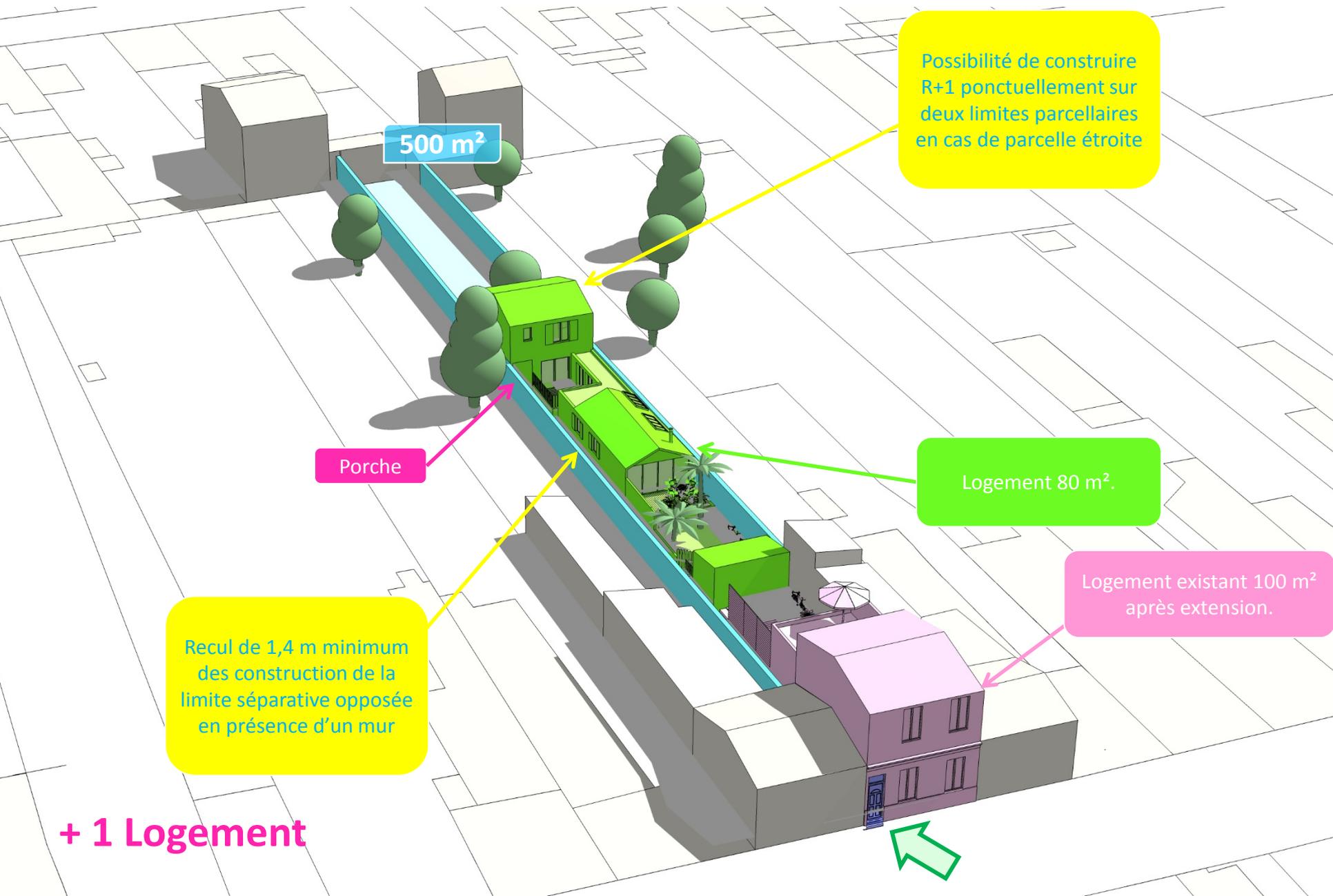
90 m

Logement existant 50 m²

Création de logements sur
une parcelle en lanière

6 m

Scénario d'évolution



500 m²

Possibilité de construire R+1 ponctuellement sur deux limites parcelaires en cas de parcelle étroite

Porche

Logement 80 m².

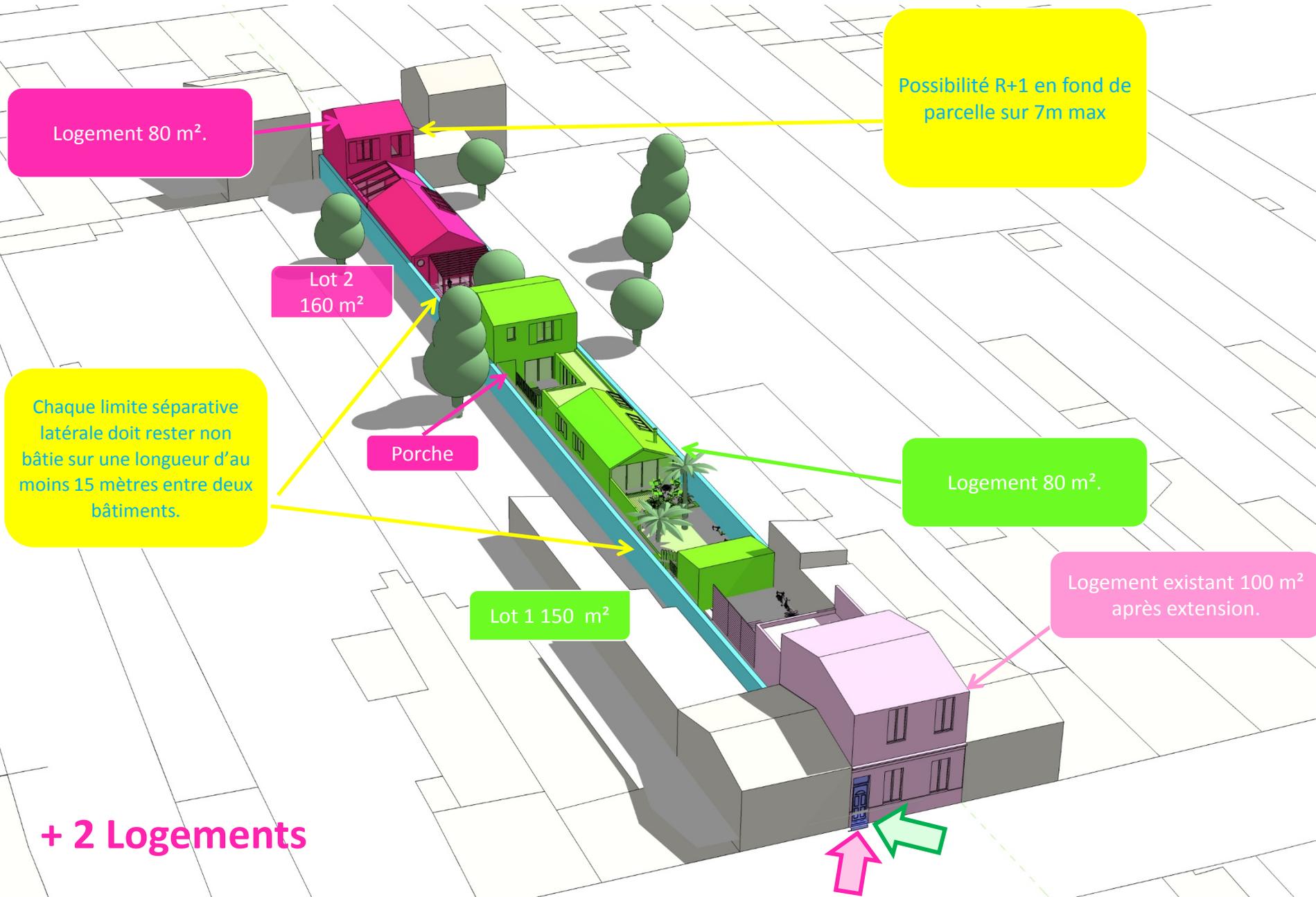
Logement existant 100 m² après extension.

Recul de 1,4 m minimum des construction de la limite séparative opposée en présence d'un mur

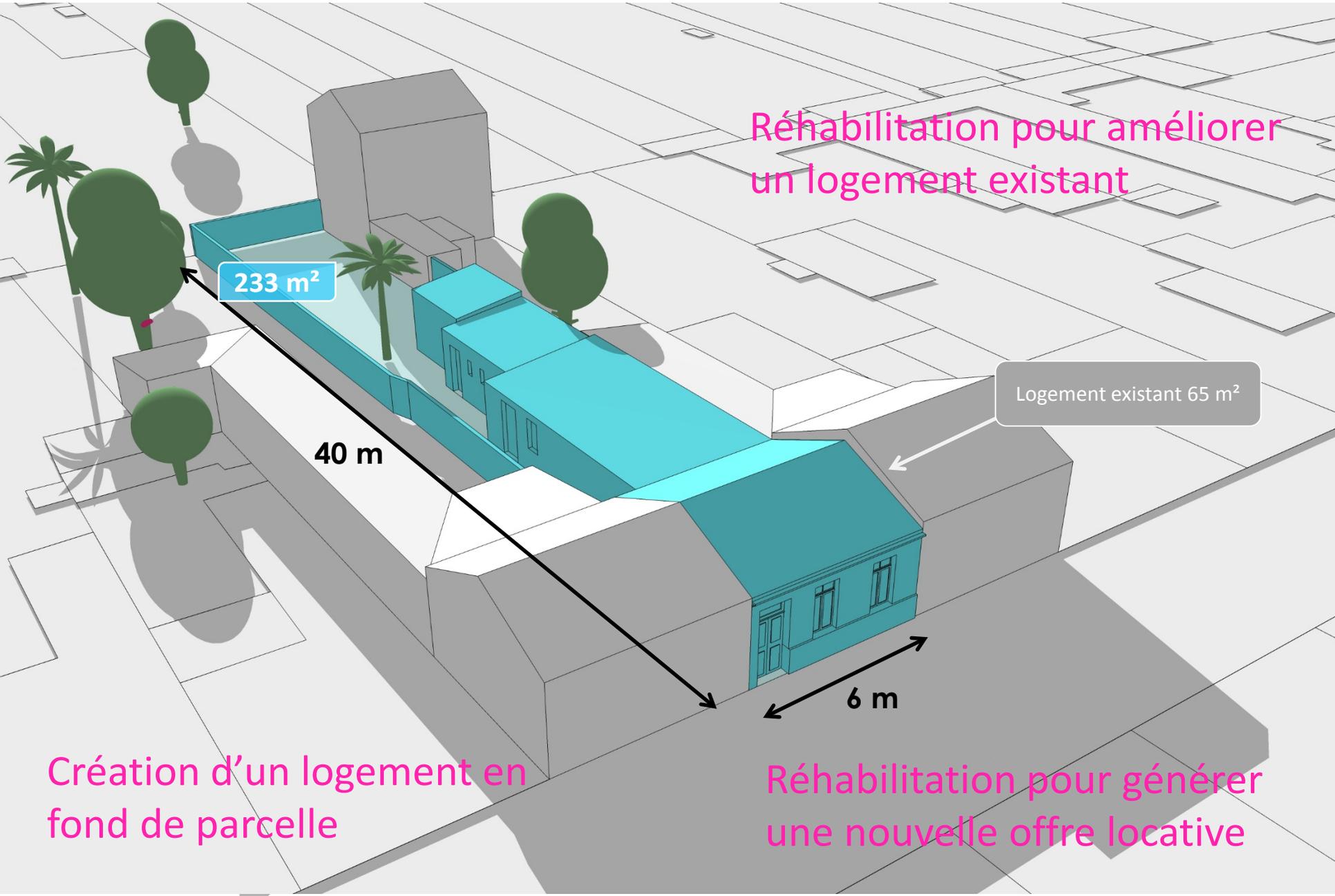
+ 1 Logement



Scénario d'évolution



Scénario d'évolution



Réhabilitation pour améliorer un logement existant

Logement existant 65 m²

233 m²

40 m

6 m

Création d'un logement en fond de parcelle

Réhabilitation pour générer une nouvelle offre locative

Scénario d'évolution

Petit logement
de 60m².

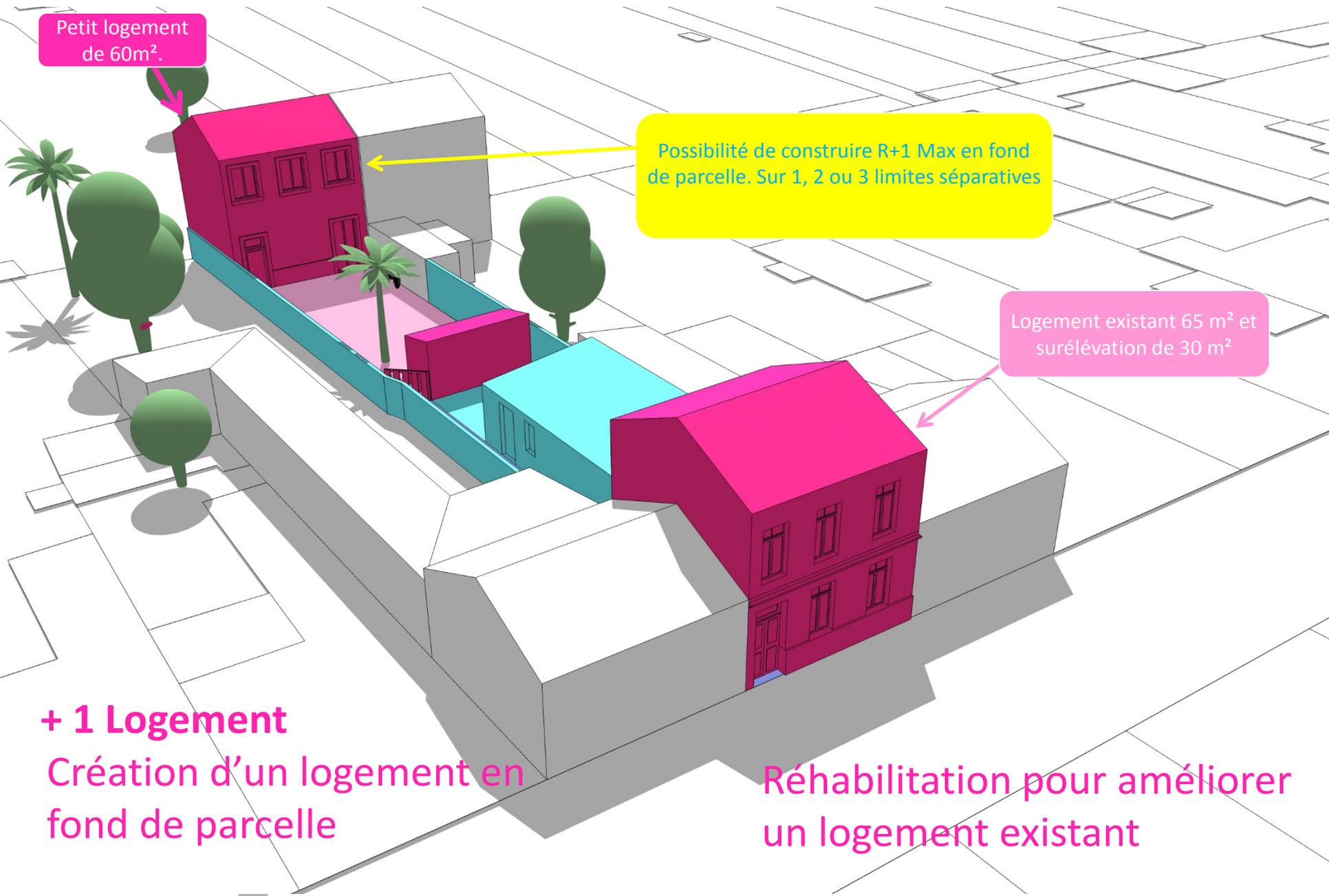
Possibilité de construire R+1 Max en fond
de parcelle. Sur 1, 2 ou 3 limites séparatives

Logement existant 65 m² et
surélévation de 30 m²

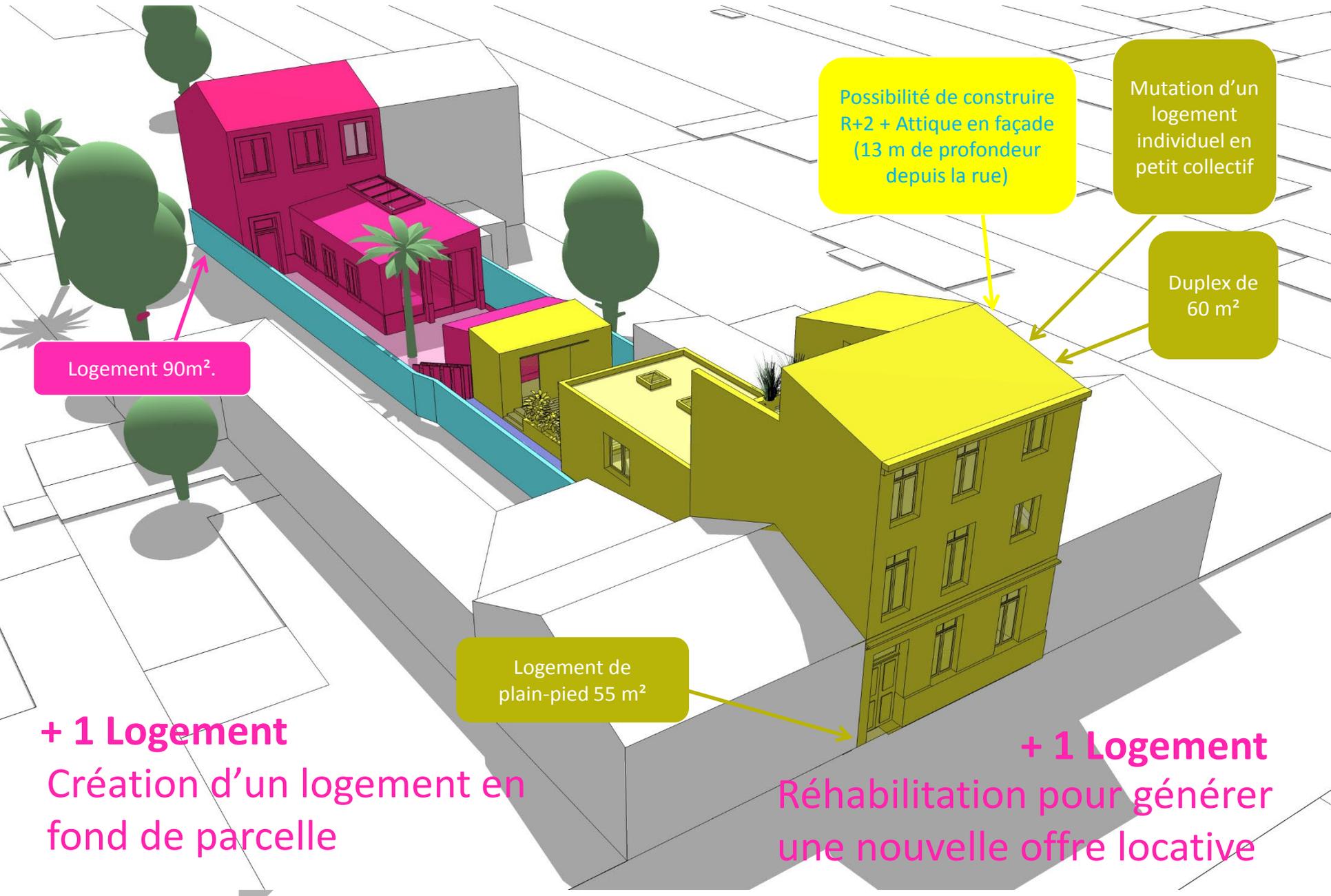
+ 1 Logement

Création d'un logement en
fond de parcelle

Réhabilitation pour améliorer
un logement existant



Scénario d'évolution



Logement 90m².

Possibilité de construire
R+2 + Attique en façade
(13 m de profondeur
depuis la rue)

Mutation d'un
logement
individuel en
petit collectif

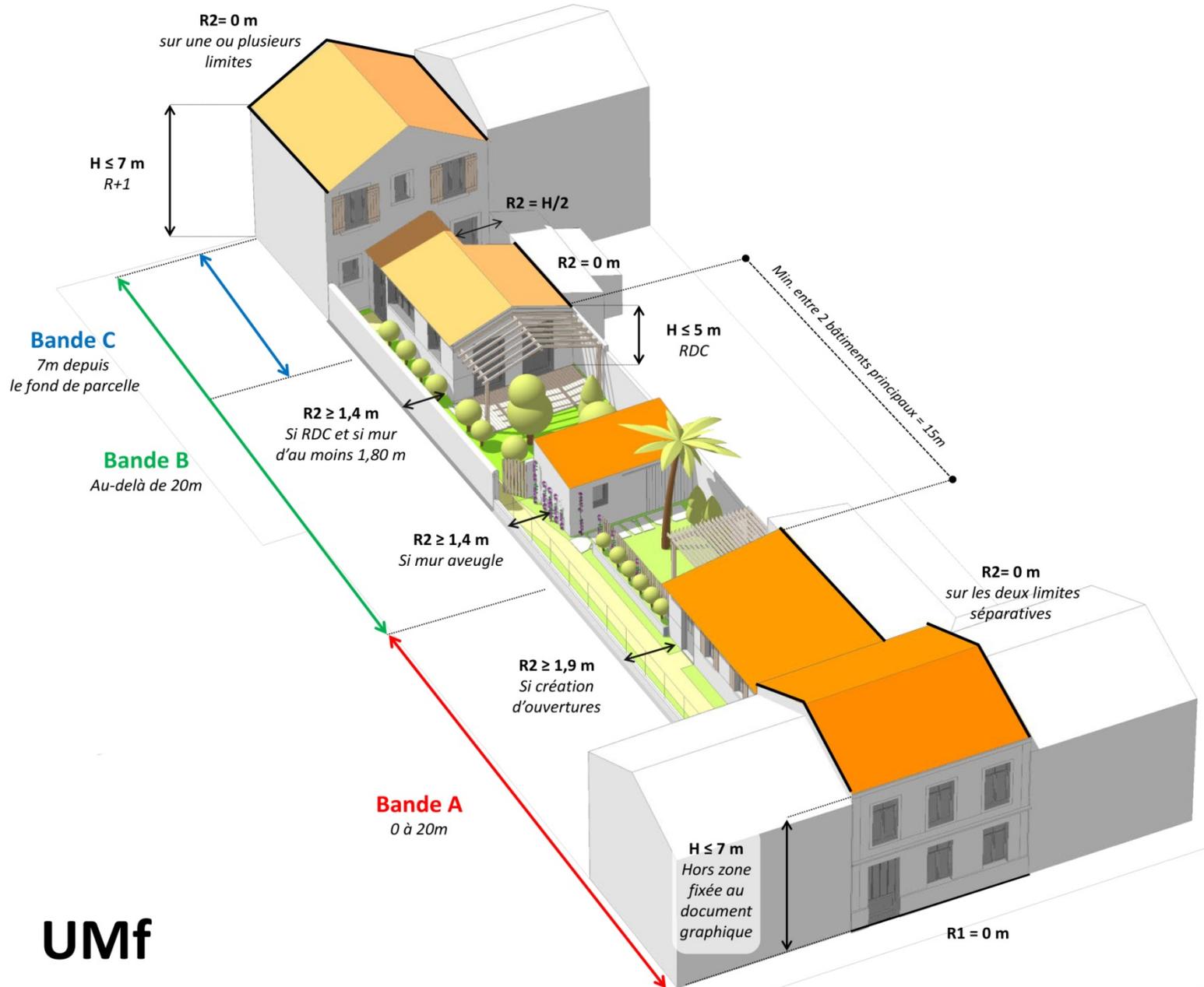
Duplex de
60 m²

Logement de
plain-pied 55 m²

+ 1 Logement
Création d'un logement en
fond de parcelle

+ 1 Logement
Réhabilitation pour générer
une nouvelle offre locative

Capacités d'évolution prévues par le règlement

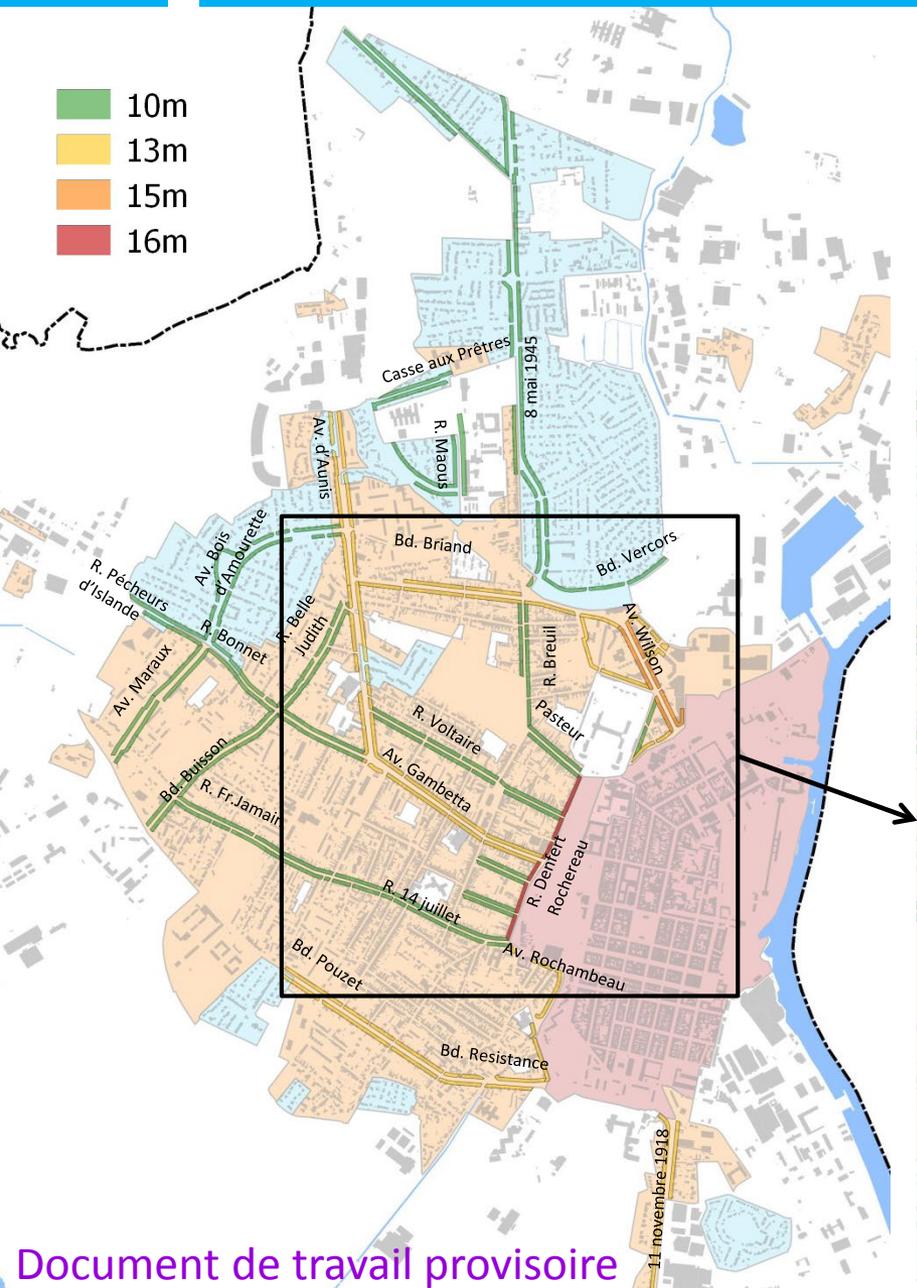


Capacités d'évolution prévues par le règlement

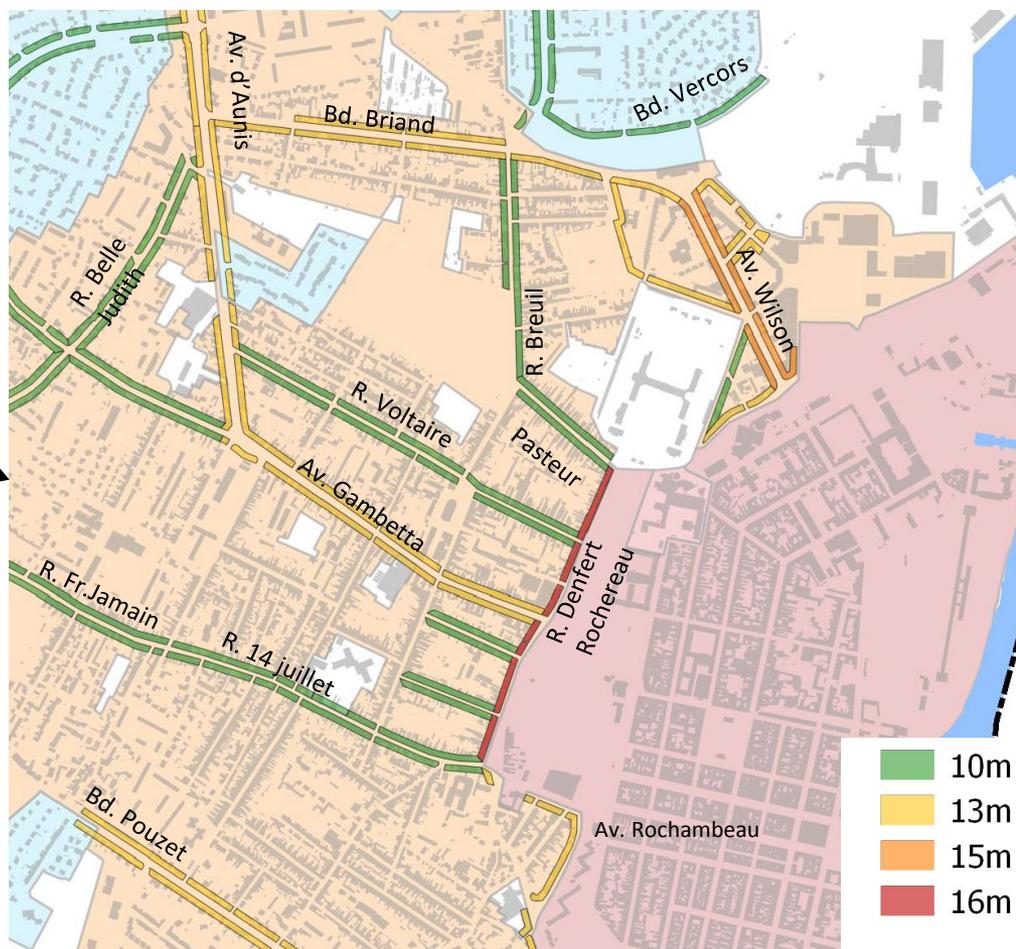


Un centre d'agglomération élargi, attractif, et pacifié

- 10m
- 13m
- 15m
- 16m



Repérage graphique de certaines rues où la hauteur maximale est majorée
 Dans une bande de 13m mesurés depuis l'alignement





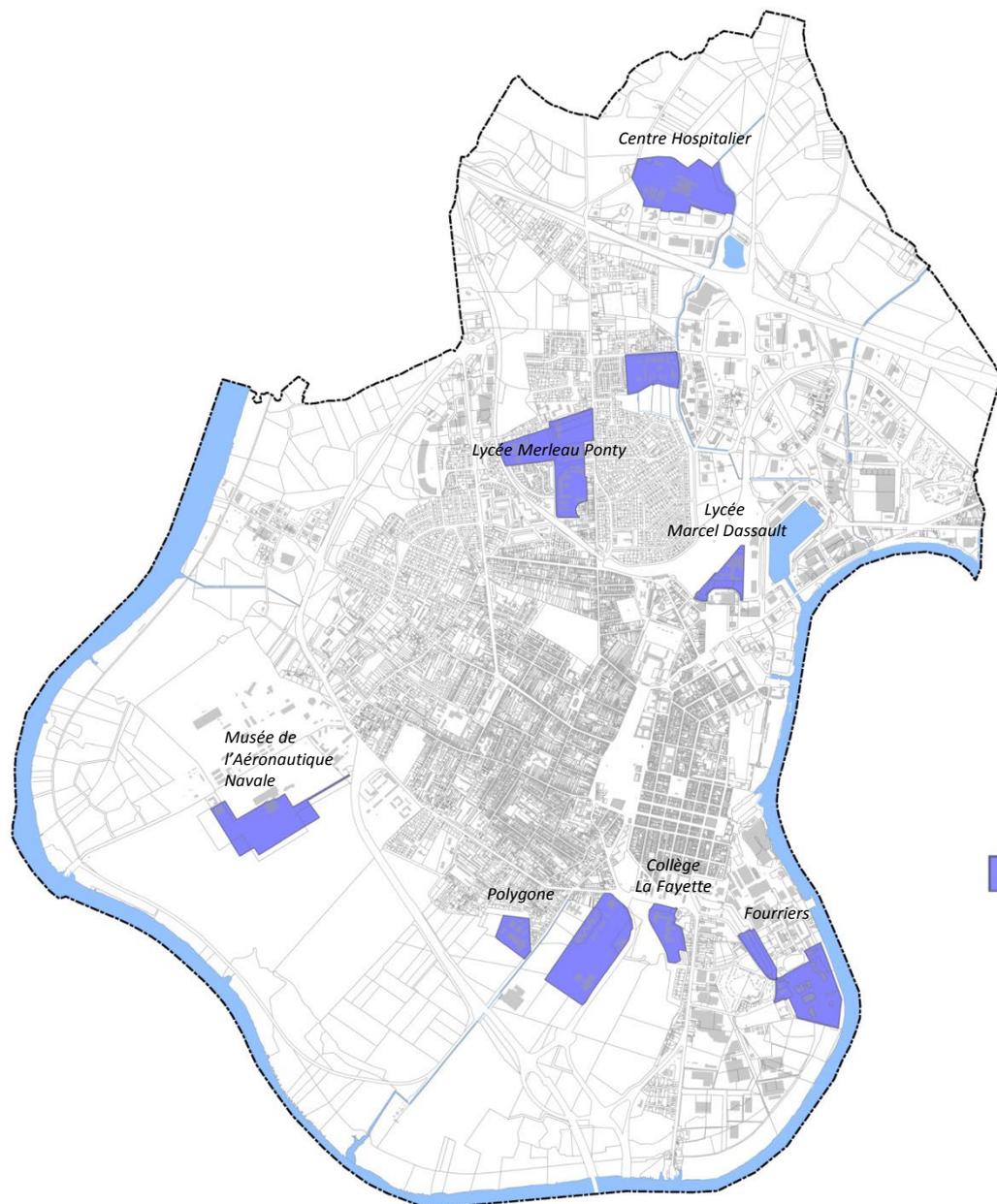
Optimiser l'offre de stationnement

-> Règlement

Possibilité de foisonnement au sein d'une opération qui comporte plusieurs destinations

Appliquer les normes à l'échelle du projet et non à chaque terrain d'assiette de construction (permettre une offre collective et mutualisée)

Minorer les normes de stationnements pour les nouvelles habitations de petite taille



Zones destinées aux équipements publics et collectifs

PLU	
USE	84.6
TOTAL	84.6 ha

 USE - zone à vocation d'équipements

Trame Verte et Bleue et mobilités

ELEMENTS CONSTITUTIFS DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

-  La Charente, les canaux, les lagunes
-  Marais et secteurs agricoles
-  Espaces verts et alignements d'arbres, jardins privés

RENFORCER LE LIEN VILLE / NATURE

-  Valoriser et affirmer la qualité du couvert végétal sur les linéaires traversants principaux
-  Liaisons douces existantes
-  Liaisons douces à créer
-  Passerelle piétonne à créer



2

Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités



Accompagner la future croissance

Adapter l'offre de logement à la diversité des besoins

Développer une offre familiale



Une mobilisation dynamique de l'ensemble des fonciers

Porter les projets de renouvellement urbain

Activer la densification des tissus bâtis existants

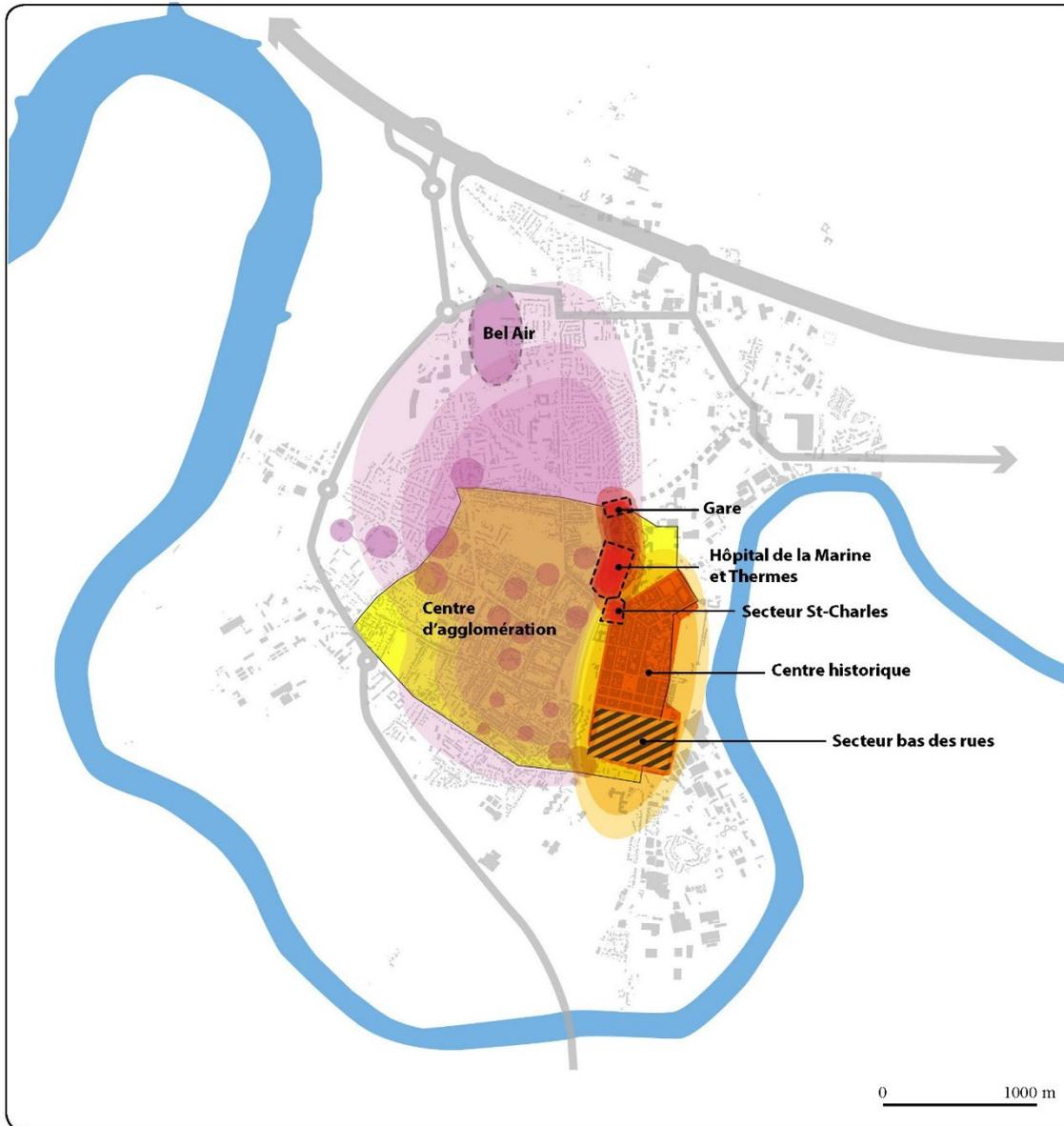
Mobiliser les réserves foncières en extension urbaine



Améliorer la qualité urbaine

Promouvoir la qualité environnementale

Réduire d'un tiers la consommation d'espace



Porter les projets de renouvellement urbain

-  Programmer le renouvellement des grandes emprises mutables (Hôpital de la Marine, Hôpital St-Charles, gare)
-  Accompagner et faciliter la requalification du parc de logements dégradés et vacants sur l'ensemble du centre-ville
-  Secteur bas des rues : secteur prioritaire de requalification du parc de logements dégradés et vacants

Activer la densification des tissus bâtis

-  Valoriser le potentiel foncier et de densification du centre d'agglomération
-  Faciliter et accompagner la densification des tissus bâtis dans des formes qualitatives

Mobiliser les réserves foncières en extension urbaine

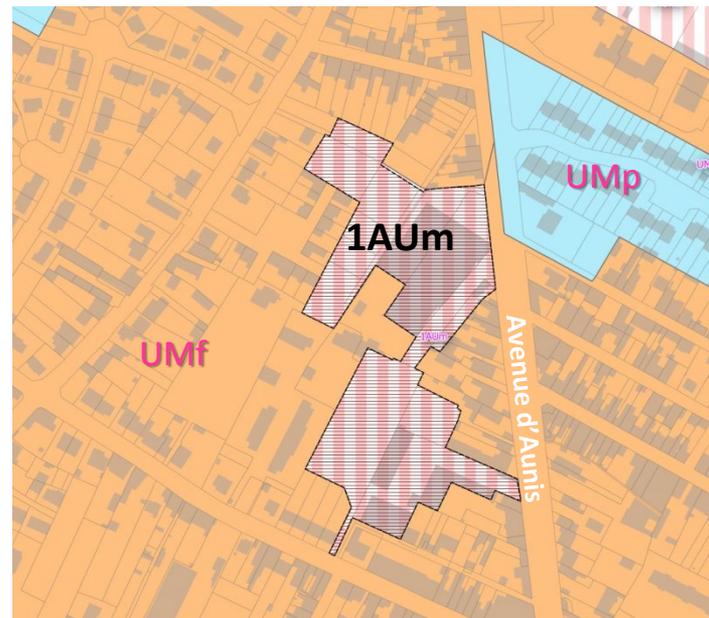
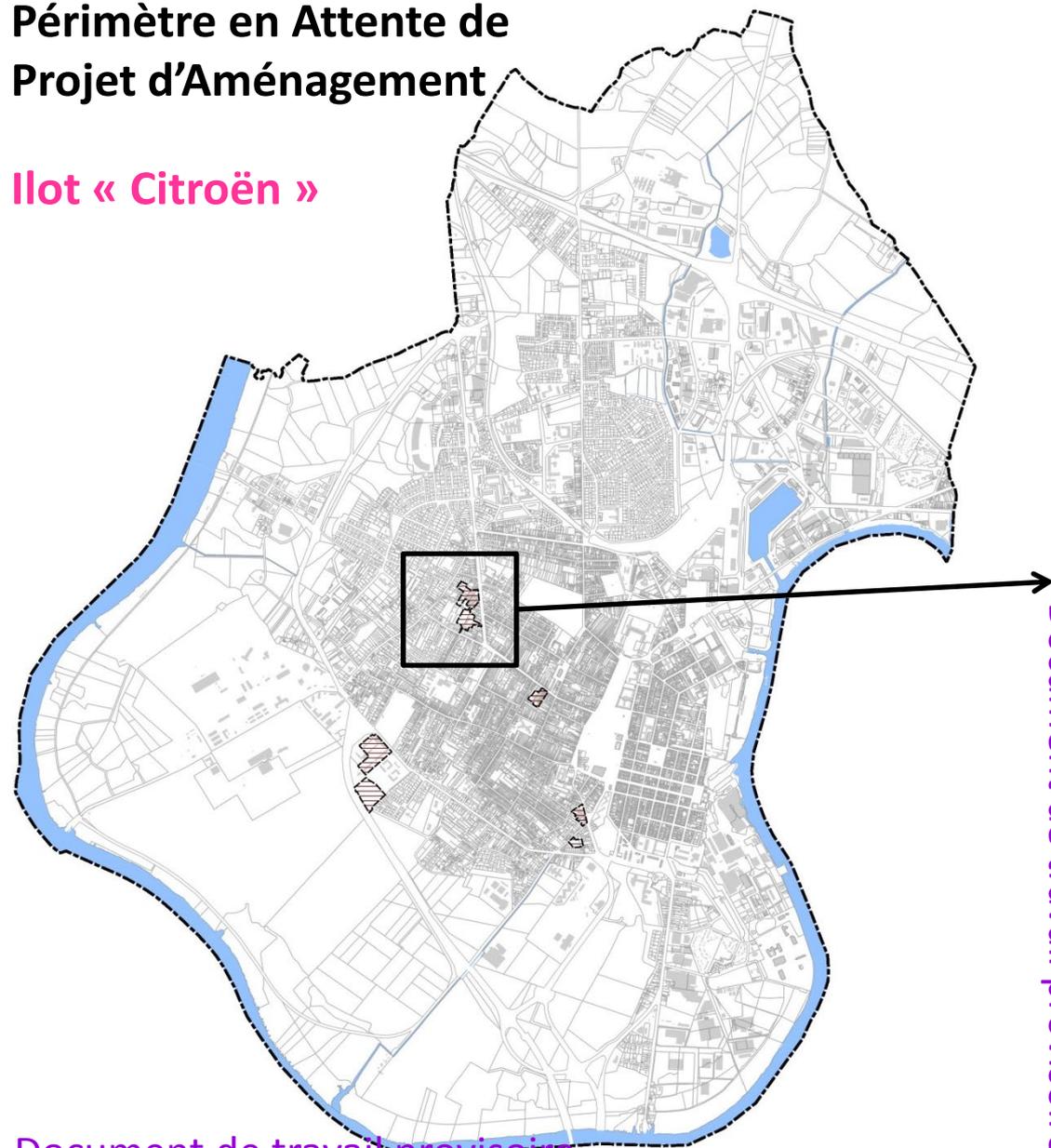
-  Programmer l'ouverture des zones à urbaniser
-  Réaliser une première tranche de la zone Bel Air

2

Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités

Périmètre en Attente de
Projet d'Aménagement

Ilot « Citroën »



Document de travail provisoire

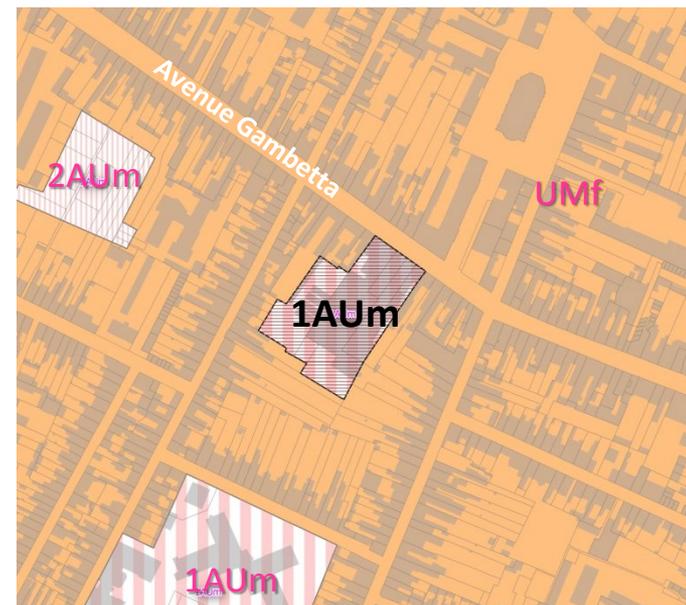
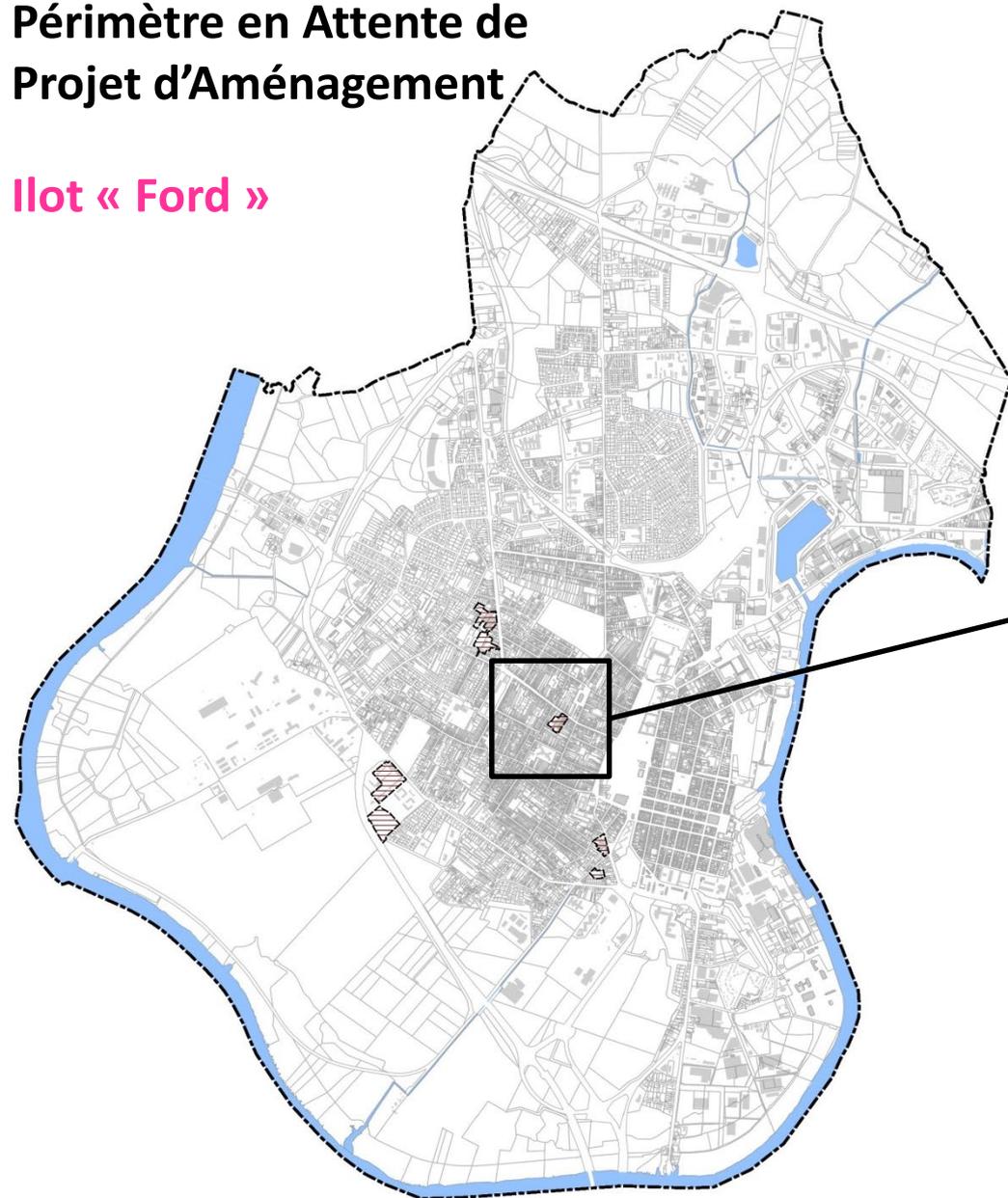
Document de travail provisoire

2

Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités

Périmètre en Attente de
Projet d'Aménagement

Ilot « Ford »



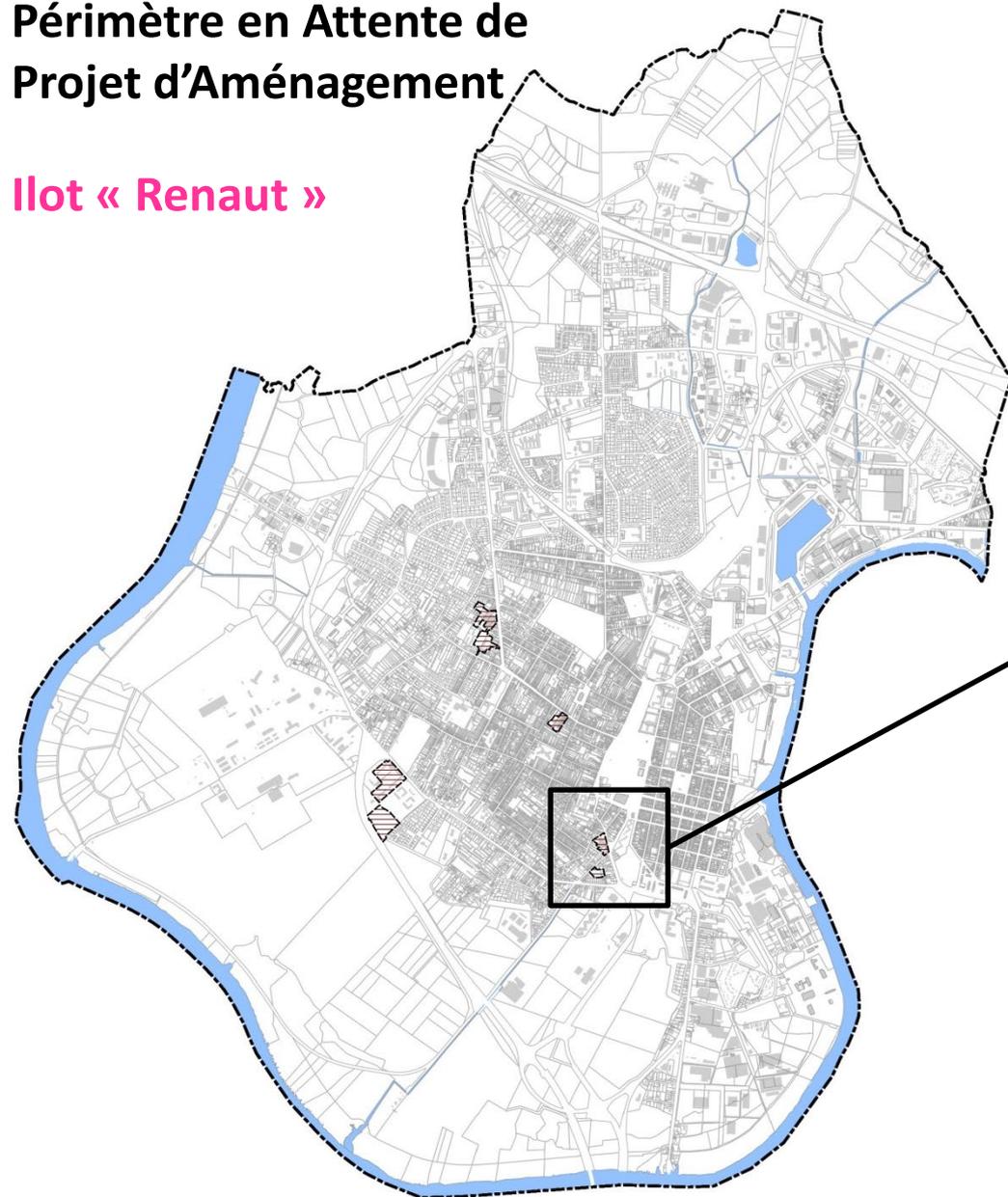
Document de travail provisoire

2

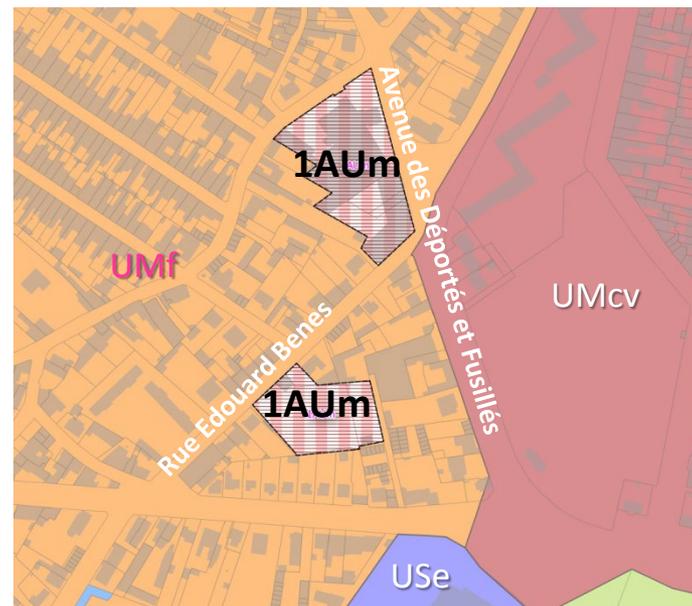
Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités

Périmètre en Attente de
Projet d'Aménagement

Ilot « Renault »



Document de travail provisoire

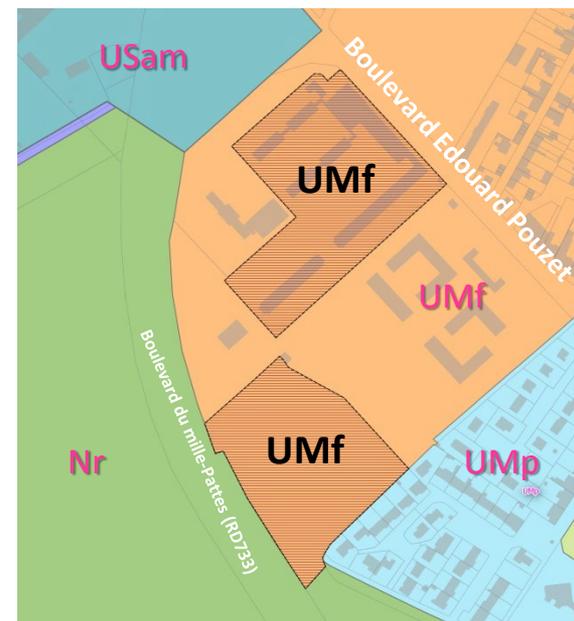
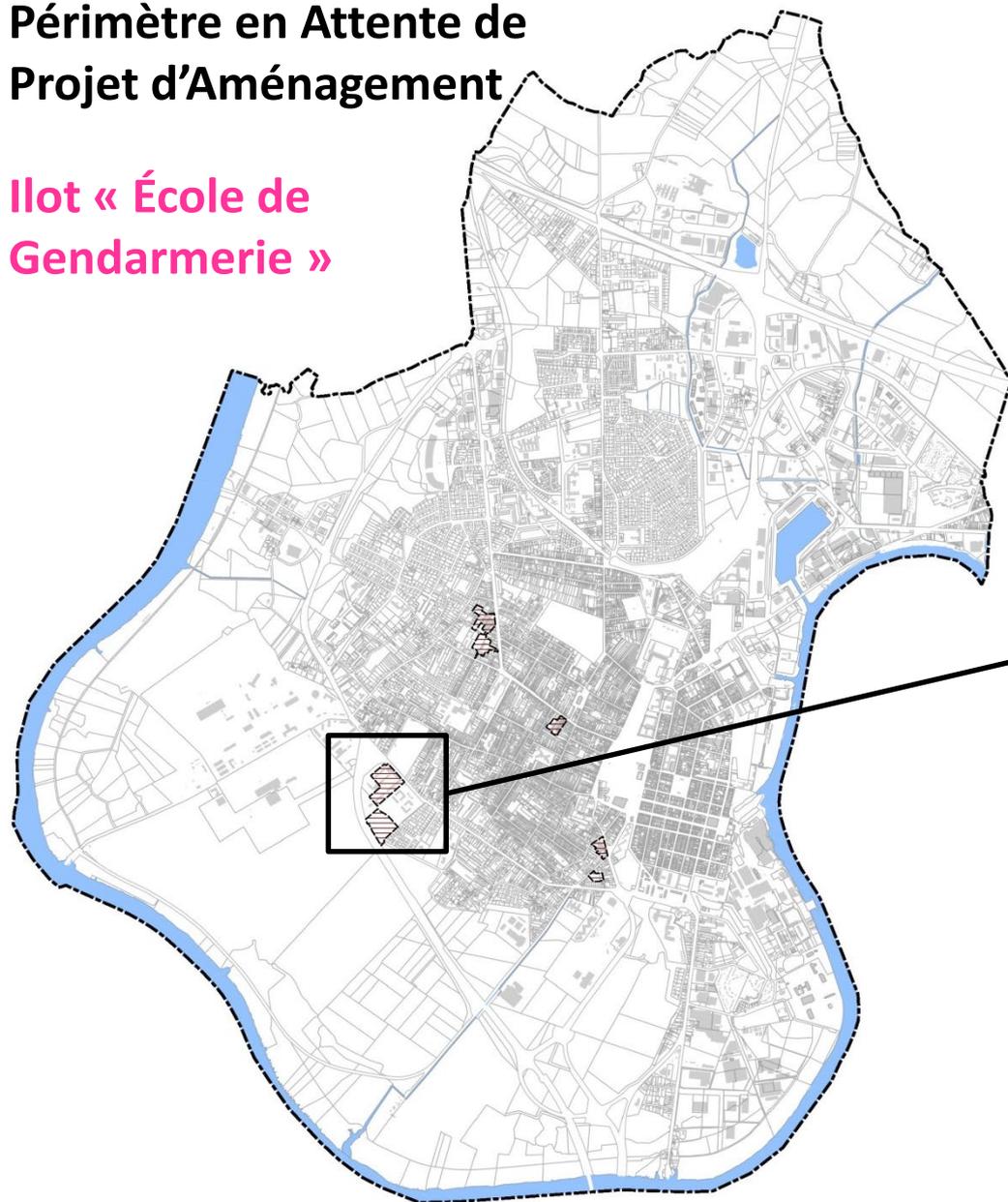


2

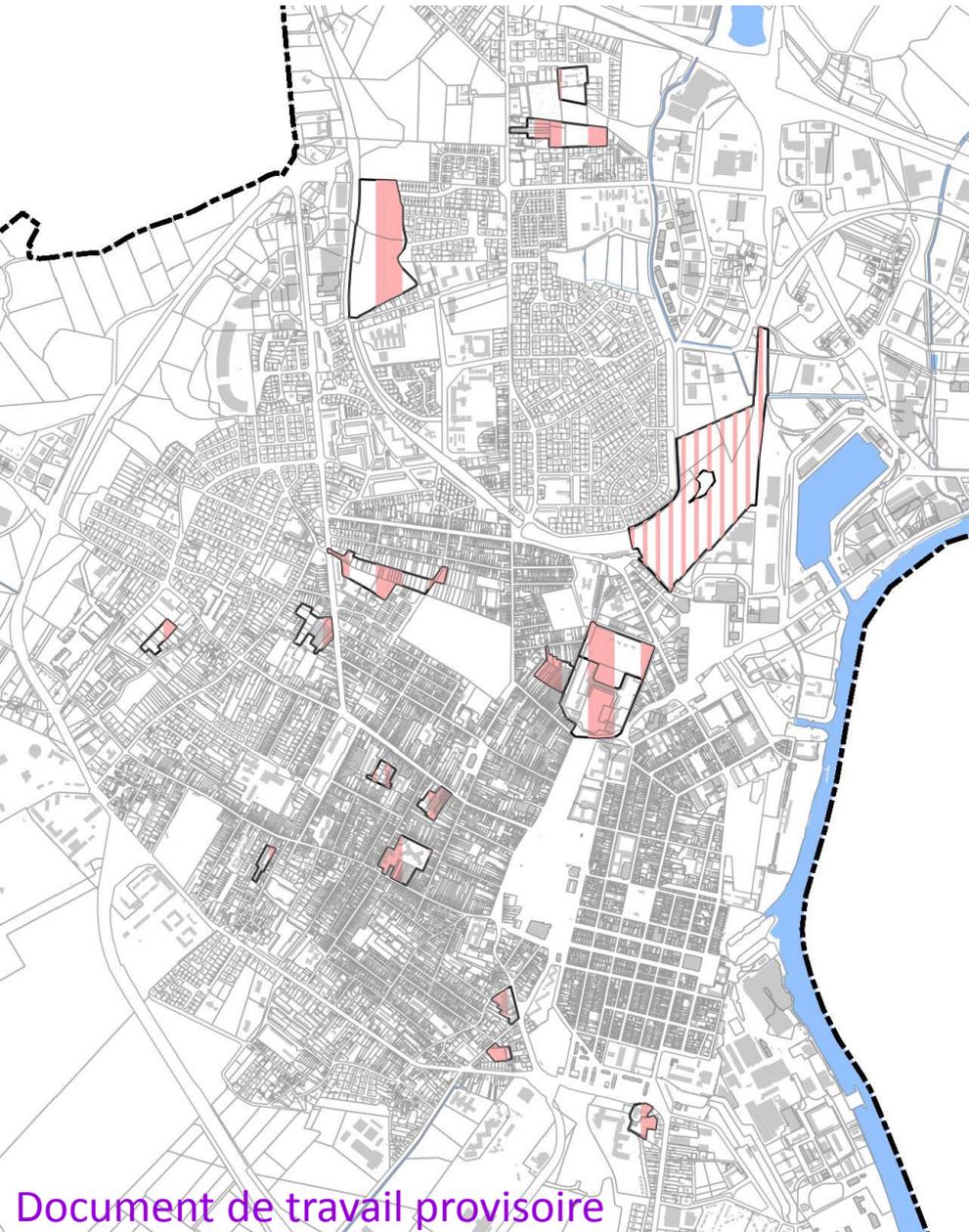
Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités

Périmètre en Attente de
Projet d'Aménagement

Ilot « École de
Gendarmerie »



Document de travail provisoire



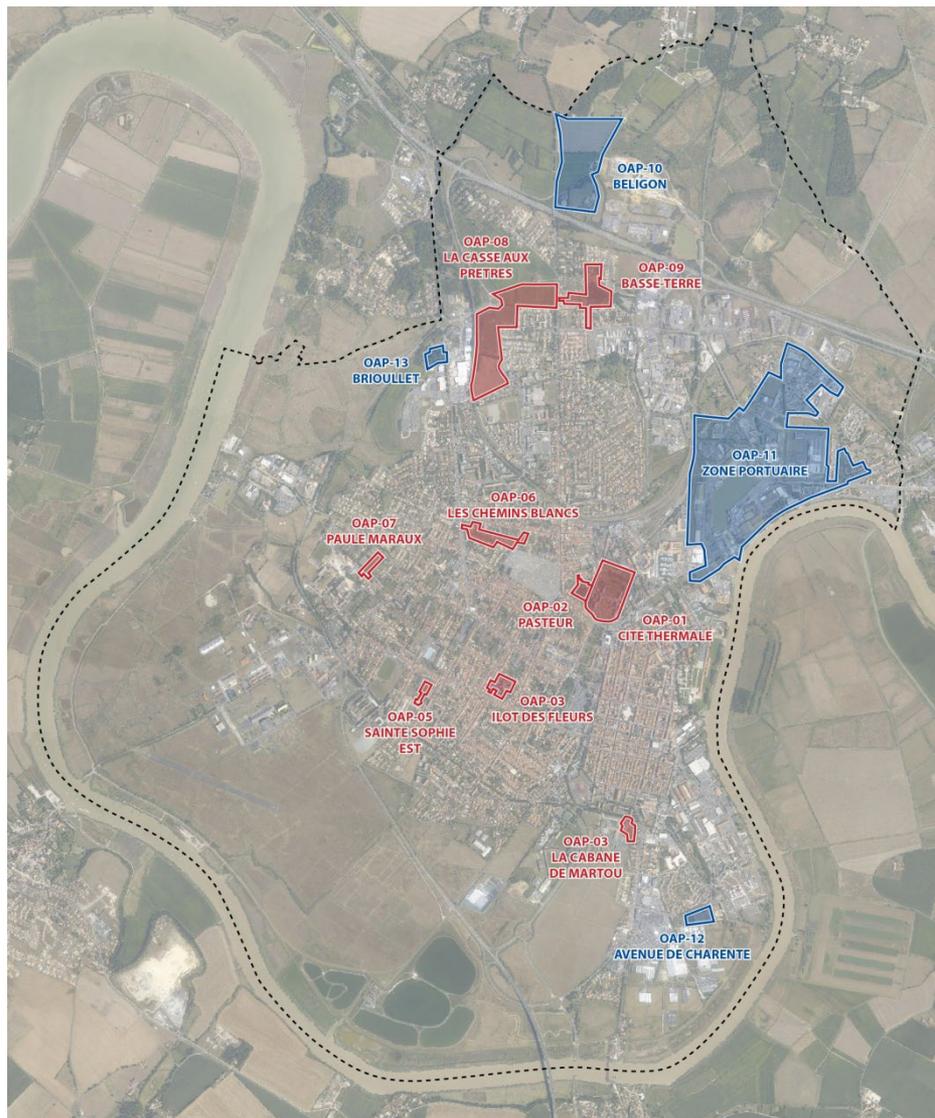
Les secteurs d'extension urbaine et de renouvellement urbain destinés à l'habitat

> 29 ha de zone 1AUm (mixte)

> 15 ha de zone 2AUm (mixte)

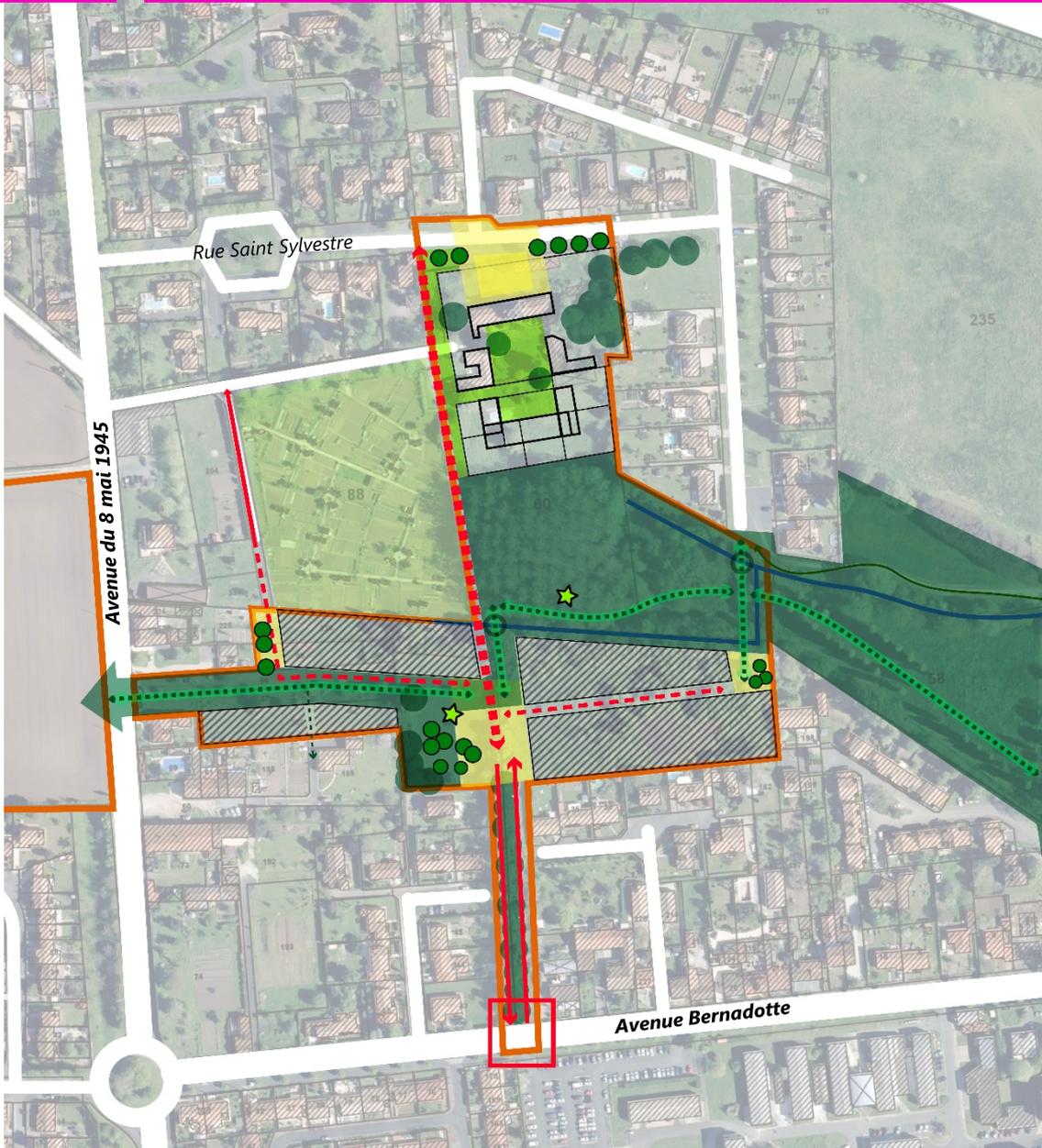
TOTAL = 44 ha de zones AU mixte

PLU 2007		PLU	
3AU	19.3	1AUm	18.1
3AUb	51.7	1AUm1	1.1
3AUhm1	3.4	1AUm2	0.9
3AUhm2	4.7	1AUm3	0.4
3AUm	5.3	1AUhm1	3.3
1AU	25.9	1AUhm2	4.7
		2AUm	15.4
TOTAL	110.2 ha	TOTAL	43.9 ha



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Code OAP	Lieu-dit Nom	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logement ou m ² cessible (activité)
OAP-01	Cité Thermale	7.93	Mixte	Mini. 200 logements
OAP-02	Pasteur	0.97	Habitat	80 logements
OAP-03	Ilot des Fleurs	1.64	Habitat	30 logements + résidence séniors
OAP-04	La Cabane de Martou	0.94	Habitat	20 à 30 logements
OAP-05	Sainte Sophie Est	0.41	Habitat	22 logements
OAP-05	Les Chemins Blancs	2.40	Habitat	30 logements
OAP-07	Paule Malraux	0.65	Habitat	30 logements
OAP-08	Casse aux Prêtres (Bel Air)	14.56	Mixte	170 logements
OAP-09	Basse-Terre	4.54	Habitat	40 logements
OAP-10	Béligon	15.90	Activités artisanales et industrielles	-
OAP-11	Zone Portuaire	71.69	Activités industrielles	-
OAP-12	Avenue de Charente	1.70	Activités	-
OAP-13	Brioulet	0.84	Activités	-



OAP – Basseterre

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Principe de liaisons douces à renforcer
-  Principe de liaisons douces à créer
-  Espace de nature à dominante boisée et/ou arboré à créer
-  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
-  Principe de reprise de voie existante
-  Principe de voie de desserte principale à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace constructible à dominante d'équipement
-  Implantation continue du bâti
-  Implantation discontinue du bâti
-  Espace laissé libre (jardins)



OAP – Casse aux prêtres / Bel Air

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Espace de nature à dominante boisée et/ou arboré à créer
-  Lieux de nature, de détente et ou de loisirs à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette)
-  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

-  Principe de reprise de voie existante
-  Principe de voie de desserte principale à créer
-  Principe de voie d'accès à créer (type ruelle, allée)
-  Principe de carrefour à créer et à sécuriser

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace constructible à dominante d'activité
-  Implantation continue du bâti
-  Implantation discontinue du bâti

OAP – Chemin Blanc

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Espace de nature à dominante boisée et/ou arboré à créer
-  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

-  Principe de reprise de voie existante
-  Principe de voie de desserte principale à créer
-  Lieux potentiels pour l'accueil de quelques places de stationnements mutualisées

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Implantation continue du bâti



OAP – Pasteur

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Espace de nature à dominante boisée et/ou arborée à créer
-  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

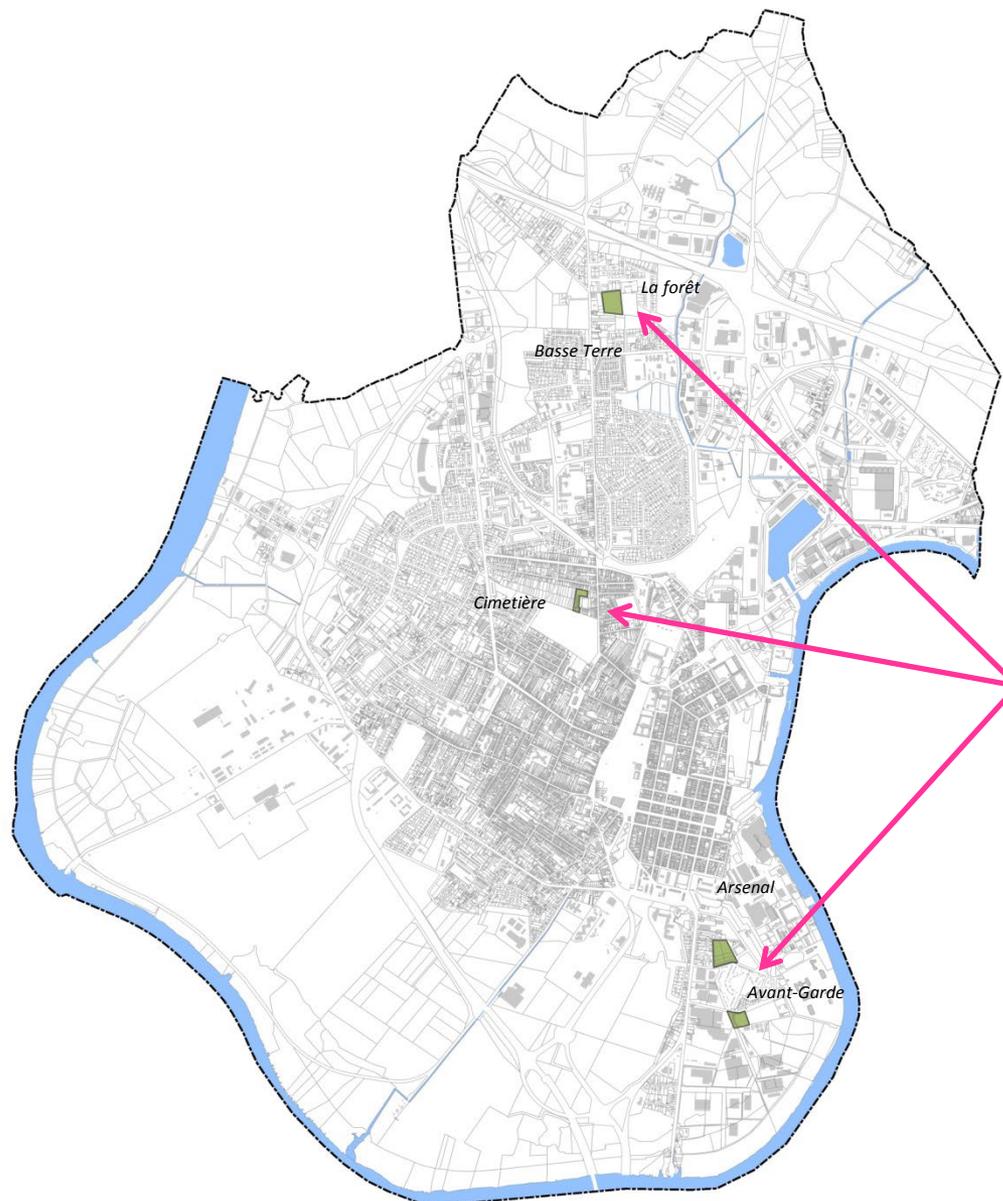
ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Principe de reprise de voie existante
-  Principe de voie de desserte principale à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Implantation continue du bâti
- R+2 Hauteur du bâti
-  Faille/Rupture dans le bâti
-  Espace laissé libre (jardins)

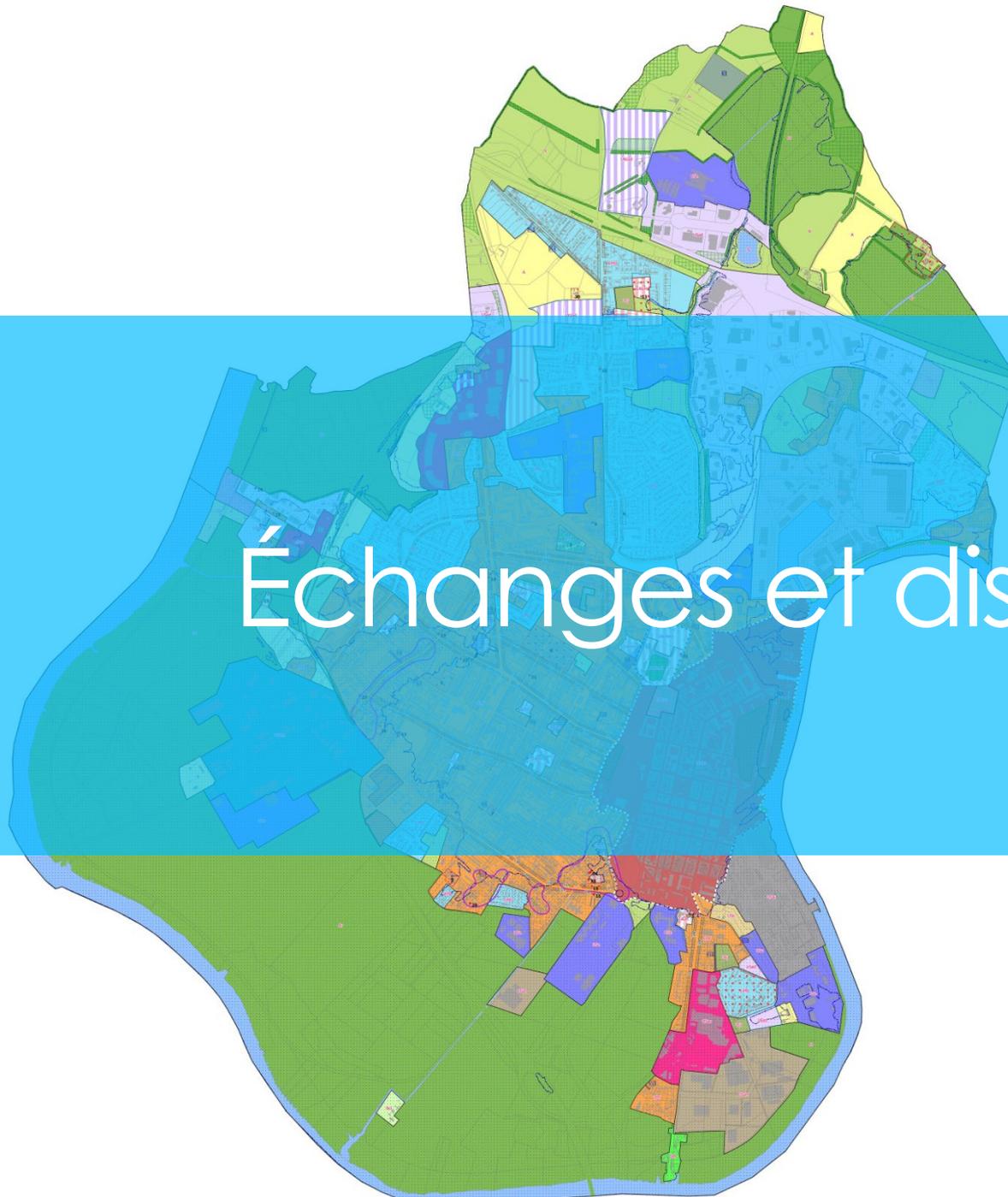




Protéger les secteurs de respiration formés par les jardins familiaux Création d'un secteur USj

PLU 2007		PLU	
UCj	1.6	USj	4.1
Nj	3.3		
TOTAL	4.9 ha	TOTAL	4.1 ha

 USj - zone à vocation des jardins familiaux



Échanges et discussions

DECOUPE DU TERRITOIRE EN ZONES

- Contour de zone ou secteur de zone
- Zone urbaine multifonctionnelle**
 - UMcv - zone couvrant le tissu dense du centre ville
 - UMcv1 - zone couvrant le tissu dense de l'hospital Saint-Charles
 - UMf - zone couvrant le tissu du faubourg
 - UMj - zone couvrant le tissu de la cité jardin
 - UMp - zone couvrant le tissu pavillonnaire

- Zone urbaine spécialisée**
 - Use - zone à vocation d'équipements
 - USgv - zone pour l'accueil des gens du voyage
 - USj - zone à vocation des jardins familiaux
 - USac - zone à vocation d'activités commerciales
 - USad - zone à vocation d'activités diversifiées
 - USah - zone à vocation d'activités horticoles
 - USai - zone à vocation d'activités industrielles
 - USam - zone à vocation d'activités militaires
 - USap - zone à vocation d'activités portuaires
 - USaps - zone à vocation d'activités portuaires et stockages
 - USk - zone à vocation d'activité de camping

- Zone à urbaniser**
 - 1AUm - zone à vocation mixte
 - 1AUm1 - zone à vocation mixte
 - 1AUm2 - zone à vocation mixte
 - 1AUm3 - zone à vocation mixte
 - 1AUhm1 - zone à vocation mixte couvrant l'Hôpital de la Marine
 - 1AUhm2 - zone à vocation mixte couvrant l'Hôpital de la Marine
 - 1AUhm3 - zone à vocation mixte couvrant l'Hôpital de la Marine
 - 1Uad - zone à vocation d'activités diversifiées
 - 2AUM - zone à vocation mixte à urbaniser à long terme

- Zone Agricole**
 - A - zone agricole
- Zone Nautrelle et forestière**
 - N - zone naturelle et forestière
 - Nr - zone des espaces remarquables du littoral
 - Npt - zone du pont transbordeur
 - Nsl - zone de la station de lagunage

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- ★ Eléments de patrimoine à protéger
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Espace boisé classé à protéger ou à créer
- Secteur de plantation à protéger ou à créer
- Chemin Blanc à protéger
- Espace vert protégé
- Espace vert à créer
- PPRN - Charente
- Secteurs soumis au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales
- † † † † † Projet de Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Hauteur maximale des constructions
- emplacement réservé et numéro de repérage (voir tableau ci-contre)
- secteur comportant des OAP
- Périmètre en attente de projet

Merci de votre attention