

TOME

03

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 Les OAP thématiques

3.1.5 OAP Mixité fonctionnelle



SOMMAIRE

ENJEUX, OBJECTIFS ET PRINCIPES	04
1 / LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES POUR L'ORGANISATION DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE	04
2 / LES PRINCIPES DE DÉCLINAISON DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE	05
2.1 LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ SUR L'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE	06
2.1.1 Les centralités de proximité (hors centre ancien de La Rochelle)	06
2.1.2 Le centre ancien de La Rochelle	06
2.2 LES FUTURS SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE	07
2.3 LES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE	07
2.4 AUTRES CAS DE FIGURE PORTEURS DE FONCTIONS MIXTES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE	09
2.4.1 Les implantations de lieu de retrait d'achats dématérialisés	09
2.4.2 Les implantations de points de vente de producteurs	09

ENJEUX, OBJECTIFS ET PRINCIPES

La mixité fonctionnelle, au-delà de la fonction résidentielle dominante, constitue une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire de l'agglomération de La Rochelle et contribue à l'animation de la vie locale des quartiers. Cette mixité inclut la place du commerce

qui participe au rayonnement économique du territoire et permet d'asseoir en partie son attractivité touristique. En ce sens, il est essentiel d'organiser sa pérennité et son développement pour l'adapter à l'armature urbaine du territoire et aux évolutions des modes de vie.

1 / LES OBJECTIFS POUR L'ORGANISATION DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

La présente orientation d'aménagement et de programmation dédiée à cette mixité fonctionnelle est conçue pour affirmer sept objectifs stratégiques :

- revitaliser & densifier les centres-bourgs pour proposer une place attractive à la fonction commerciale de proximité. Il s'agit de fixer une ambition forte, d'orienter le développement d'une mixité de proximité vers les centralités qu'elles soient rurales (centres-bourgs) ou urbaines (pôles de quartier) ;
- renforcer l'attractivité du centre-ville de La Rochelle comme le cœur d'agglomération autour de leviers qualitatifs (la singularité), et en anticipant l'apparition d'espaces de mutation ;
- privilégier un développement par densification pour prévenir le risque de friches qui met au centre de la réflexion l'économie de foncier et la volonté de construire par densification des zones existantes ;
- rechercher une cohérence des implantations de programmes mixtes, incluant le commerce, avec l'armature urbaine du territoire avec la volonté d'organiser clairement les rapports centralités / périphérie et

en évitant les implantations pensées dans une seule logique de captation des flux routiers. Il s'agira d'éviter les implantations hors des espaces de mixité fonctionnelle en particulier sur les parcs d'activités non commerciaux ;

- améliorer le confort des espaces de mixité de fonction par une montée en qualité des espaces commerciaux sur le plan urbain (cheminements, enlèvement...) et sur le volet services. Il est souligné que le confort passe aussi par une stratégie de proposer aux habitants des mixités de fonction commerces/loisirs en périphérie et commerces/services en centralité ;
- faire évoluer l'offre en fixant comme élément d'appréciation la recherche de diversité et non la croissance quantitative des surfaces afin de promouvoir un développement orienté vers la différenciation qui permette d'élargir le rayonnement de l'agglomération ;
- rapprocher commerce/habitat/services non marchands pour promouvoir des villes intensives à l'échelle de l'agglomération.

2 / LES PRINCIPES DE DÉCLINAISON DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les dispositions du PLUi ont vocation à préserver et renforcer le rôle structurant joué par les espaces de centralités du territoire géographiquement délimités, au document graphique de zonage du PLUi, par **62 secteurs de mixité fonctionnelle répartis sur l'ensemble des communes.**

L'ensemble des secteurs de mixité fonctionnelle vise à conforter et développer les quatre fonctions propre à la notion de centralité :

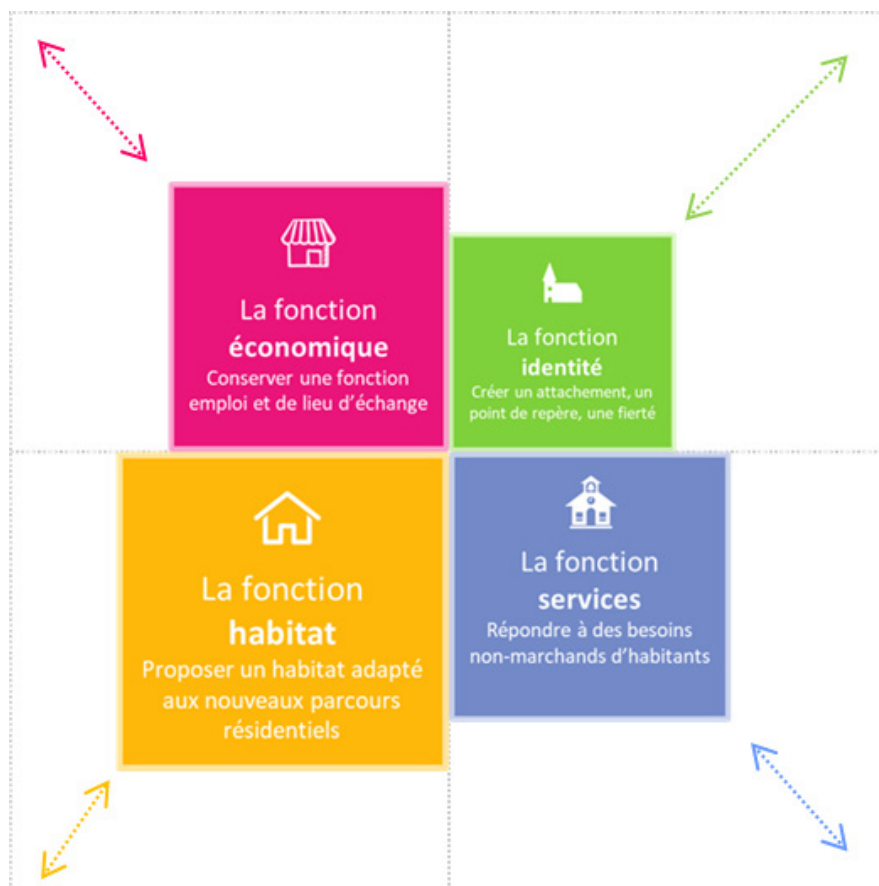
- la fonction économique de la centralité renvoie à la présence de commerces, à la concentration d'emplois tertiaires et aux lieux d'échanges ;
- la fonction identitaire consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère et une fierté. Elle est souvent liée à la qualité des aménagements urbains et des façades bâties ;
- la fonction services doit répondre aux besoins non-marchands de l'ensemble des habitants (services publics, services médicaux, culturels, sportifs) ;

- la fonction résidentielle fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité puisqu'il forme une clientèle de proximité et permet la richesse sociale du quartier.

Les centralités de l'agglomération de La Rochelle constituent des lieux regroupant l'ensemble de ces fonctions indissociables et participant à l'attractivité de chacune.

L'évaluation de ces quatre fonctions sur les secteurs géographiques sous-secteur de mixité fonctionnelle permettra d'orienter les aménagements et les actions d'intervention vers la ou les fonction(s) moins attractive(s) que les autres.

On distingue plusieurs niveaux pour la déclinaison des principes de la mixité fonctionnelle à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération de La Rochelle.



Principe d'évaluation des 4 fonctions d'une centralité
(Source Lestoux & associés)

2.1 LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ SUR L'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Ce premier niveau est celui qui constitue les espaces les plus intégrés au tissu urbain et les plus facilement appréhendables pour les habitants dans toute sa diversité.

Cette notion s'entend par :

« Les centres-villes, centres-bourgs, pôles de quartiers qui se caractérisent de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non-marchands (services-publics, services médicaux...), par la présence d'un lieu de sociabilisation public (lieu de culte, place, plage, espace public), par une offre commerciale. Le terme centralité est associé à des espaces existants et à des espaces futurs (nouveaux quartier...) qui respectent ces caractéristiques ».

2.1.1 LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ (hors centre ancien de La Rochelle)

Les centralités de proximité, hors centre ancien de La Rochelle, sont délimitées dans le PLUi par les **secteurs de mixité fonctionnelle**.

Le maintien et le développement de la mixité des fonctions urbaines (commerces, logements, bureaux, équipements publics, équipements médicaux) au sein de ces secteurs sont fixés comme une priorité afin de renforcer l'attractivité de ces centralités de proximité puis de conforter l'armature urbaine du territoire principalement autour des objectifs déclinés au titre de l'article L1214-2 du Code des transports qui cible clairement la nécessité de renforcer la cohésion sociale et urbaine en facilitant les mobilités et accès à ces services.

Il conviendra ainsi :

- d'orienter prioritairement l'implantation des professions médicales, paramédicales et de santé au sein de ces périmètres ;
- de favoriser le maintien et le développement du tertiaire afin de permettre aux commerces de disposer d'une clientèle de proximité plus importante. L'implantation de ces activités devra tenir compte des règles de construction et de volumétrie définie au sein du règlement de chaque zone ;

- de rechercher l'implantation des services des collectivités locales et territoriales au sein des périmètres dans la mesure où les potentiels fonciers et bâtis le permettent ;
- de densifier en habitat par la requalification de friche urbaine et de bâti tout en tenant compte de nouveaux parcours résidentiels. La densification en habitat des centralités vise également à disposer d'une clientèle de proximité plus importante.

2.1.2 LE CENTRE ANCIEN DE LA ROCHELLE (non délimité par les périmètres de mixité fonctionnelle car couvert par le document réglementaire du PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur)

Le deuxième niveau est celui bien spécifique et identitaire du centre-ville de La Rochelle inclut dans le secteur sauvegardé. Par sa diversité de fonctions (résidentielles, commerciales, touristiques et culturelles), son animation et sa qualité patrimoniale et urbaine, le centre-ville de La Rochelle représente la centralité urbaine majeure de l'agglomération.

Sur l'ensemble du centre ancien de La Rochelle, il convient de privilégier l'intensité des fonctions en se préservant de tout risque d'étalement de ces fonctions.

Outre les orientations dédiées à la préservation et au développement du commerce, le centre-ville de La Rochelle devra se doter des moyens nécessaires pour préserver les équipements structurants existants (culturels, de loisirs, publics, scolaires).

Par ailleurs, il conviendra également de renforcer la mixité des fonctions sur le secteur :

- en orientant l'implantation d'équipements médicaux structurants sur le périmètre ;
- en impulsant l'implantation de nouvelles activités tertiaires pour disposer d'une clientèle de proximité plus importante ;
- en favorisant l'implantation de nouveaux services des collectivités locales et territoriales sur le périmètre ;
- en préservant et garantissant un parc de l'habitat attractif puis répondant aux nouveaux parcours résidentiels.

2.2 LES FUTURS SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

Les nouvelles opérations d'aménagement comprises dans les secteurs de mixité fonctionnelle se structureront en opérations mixtes (habitat, commerces, services, bureaux) dans la mesure du possible.

Afin de préserver et développer un équilibre dans le maillage territorial de l'agglomération, de nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle pourront être aménagés et définis s'ils répondent aux critères de définition d'une « centralité de proximité ».

Cette nouvelle centralité de proximité devra être inté-

grée dans un projet urbain d'ensemble garantissant une mixité des fonctions par l'implantation de commerces, d'équipements médicaux, culturels, de loisirs, etc. Elle devra également se trouver au cœur d'un quartier d'habitat dense assurant l'existence d'une clientèle de proximité pouvant garantir la pérennité des commerces et services.

La création de ces nouveaux secteurs devra être justifiée au regard des pratiques des usagers et de l'organisation du territoire.

2.3 LES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

Le troisième niveau est celui des parcs commerciaux dits de périphérie principalement en lien avec les grandes infrastructures routières irriguant le territoire de l'agglomération. L'encadrement des parcs commerciaux de périphérie est réalisé dans le règlement écrit et traduit spatialement sur le règlement graphique par un zonage spécifique UXc.

Ces parcs commerciaux de périphérie ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les secteurs de mixité fonctionnelle du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains. À l'échelle de l'agglomération, trois parcs commerciaux de périphérie majeurs sont retenus :

- le parc commercial de Beaulieu ;
- le parc commercial d'Angoulins ;
- le parc commercial de Lagord.

Ces trois parcs commerciaux correspondent aux pôles de l'armature commerciale qui présentent les enjeux d'aménagement majeurs pour le territoire. Il s'agit de pôles commerciaux dont le développement doit être encadré pour garantir le respect des équilibres urbains au sein de l'offre commerciale et de la répartition de la mixité des fonctions de l'agglomération conformément à sa stratégie de développement, - qui produisent des effets significatifs sur le territoire en considération de leur emprise foncière : génération de flux à une échelle à minima intercommunale, impact sur le paysage.

Dans cette optique, le développement de la mixité fonctionnelle y sera encadré par :

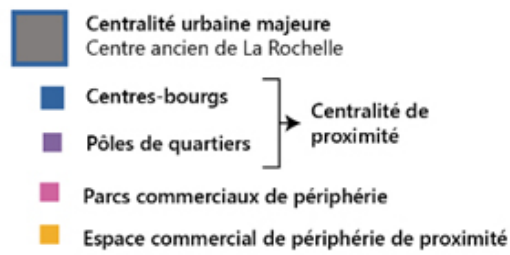
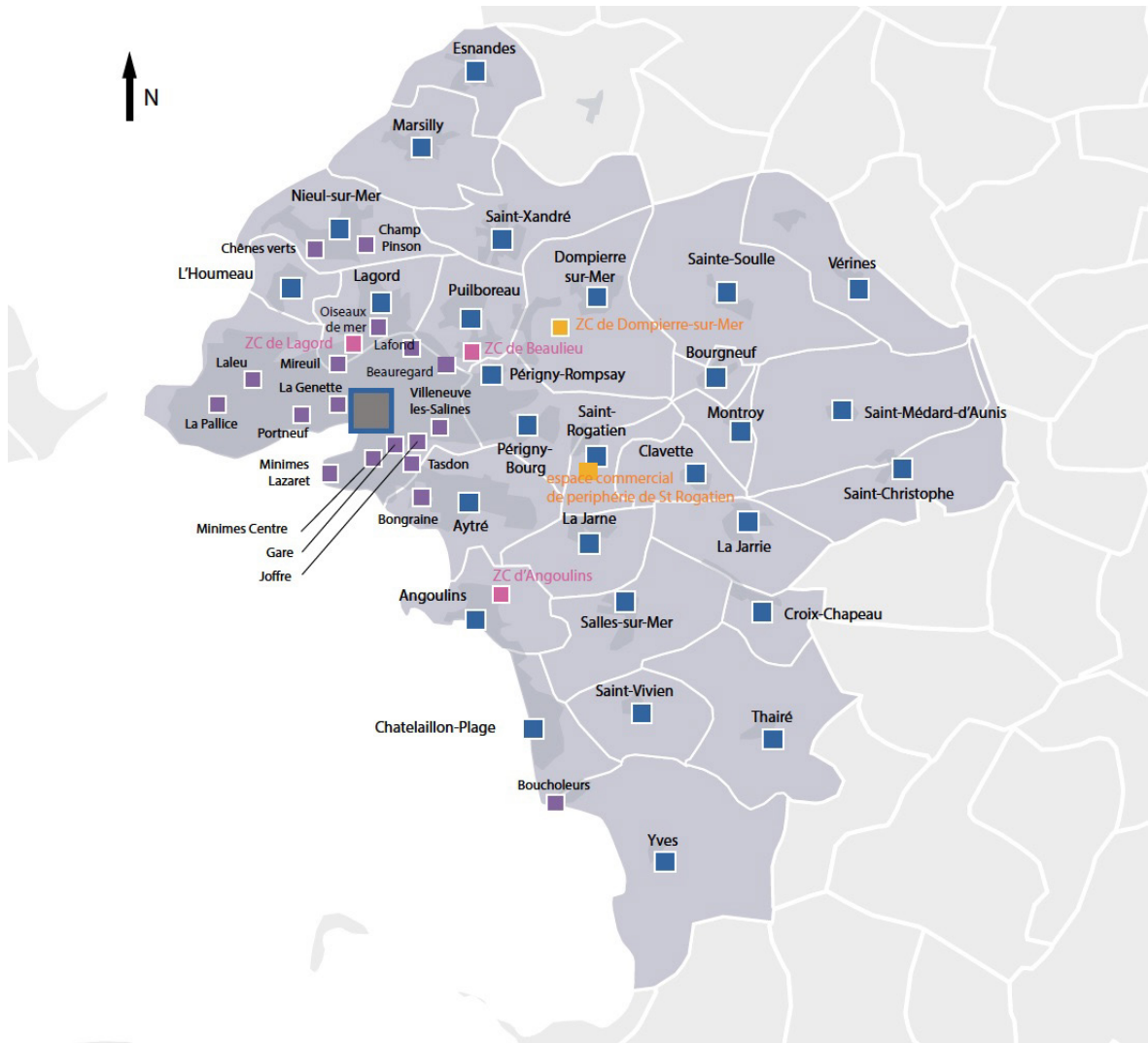
- la non-ouverture à l'urbanisation de nouveaux fonciers qui seraient non desservis ou qui généreraient la création d'infrastructures viaires conséquentes en continuité des espaces de périphérie existants.

Dans l'objectif d'économie foncière, de se préserver de l'apparition de friches et de promouvoir un modèle de développement commercial par renouvellement urbain, un développement par densification des parcelles existantes sera privilégié.

- **la croissance modérée des surfaces.** Afin de maîtriser les risques de friches commerciales et de s'adapter aux accès contraints des zones commerciales, la croissance des surfaces bâties sera limitée et conditionnée par une démarche de renouvellement urbain.
- **développer une multifonctionnalité loisirs.** Afin d'éviter que les espaces commerciaux se confortent dans des orientations uniquement commerciales conduisant à une mono-utilisation et à une utilisation limitée dans le temps de ces espaces, une orientation loisirs sera recherchée sur les zones commerciales : nouveaux loisirs aquatiques, nouveaux loisirs numériques... Cette orientation a pour objectif d'améliorer le confort du consommateur. Cette orientation s'entend hors activité cinématographique.

Ces trois parcs commerciaux de périphérie sont complétés par deux espaces commerciaux de périphérie de proximité sur les communes de Dompierre-sur-Mer pour répondre aux enjeux d'évolution de population liés à la ZAC multi-site de la Gare située sur la frange sud de la commune et de Saint-Rogatien pour identifier un projet de supérette répondant à des enjeux d'offre de surface alimentaire desservie par la RD111 en limite de la commune de Périgny.

La cartographie schématique de la localisation des centralités de proximité délimitées par les secteurs de mixité fonctionnelle et des parcs commerciaux de périphérie est complétée par un espace commercial de périphérie de proximité sur la commune de Dompierre-sur-Mer.



(Source Lestoux & associés).

2.4 LES AUTRES CAS DE FIGURE PORTEURS DE FONCTIONS MIXTES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE :

2.4.1 LES IMPLANTATIONS DE LIEU DE RETRAIT D'ACHATS DÉMATÉRIALISÉS

La définition du terme « commerce » inclut les points de retrait de produits acheté par voie dématérialisée. Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de nouveaux flux ou s'implanter sur des zones périphériques en dehors des flux préexistants. Leur implantation ne sera autorisée qu'au sein des zones commerciales existantes en s'appuyant sur des accès et des aménagements existants.

2.4.2 LES IMPLANTATIONS DE POINTS DE VENTE DE PRODUCTEURS

Les points de vente de producteur répondent à des fonctions de proximité en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent.

De fait leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et devront trouver leur place de façon préférentielle dans les secteurs de mixité fonctionnelle.

