

**TOME**

# 03

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 3.1 Les OAP thématiques

### 3.1.6 OAP Activités

**Modification n° 2**

*Approuvée le 29 janvier 2026*





# SOMMAIRE

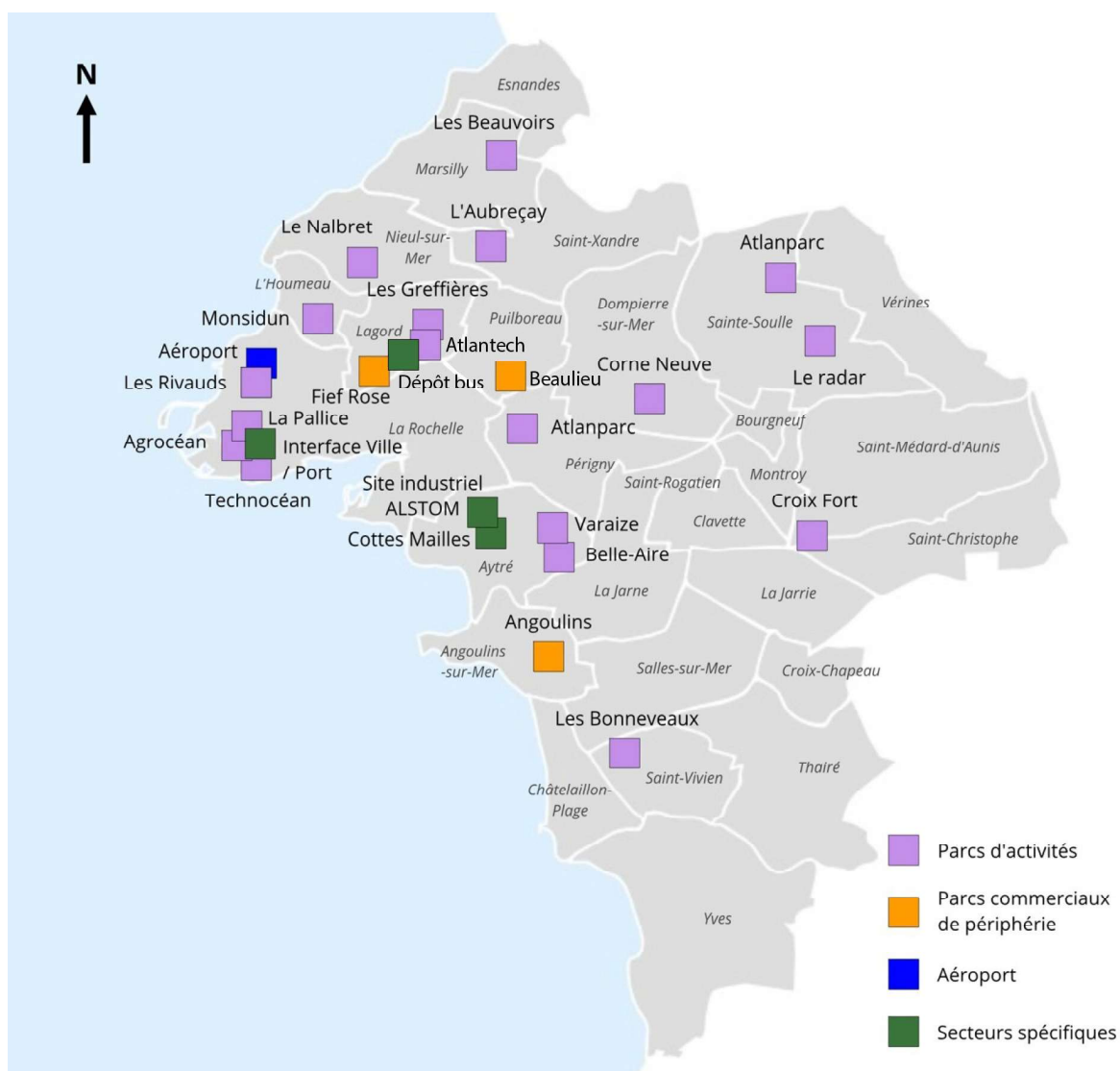
<b>1/ LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES PARCS</b>	
1.1. / <b>LES PARCS D'ACTIVITÉS</b>	<b>07</b>
1.2. / <b>LES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE</b>	<b>09</b>
1.3. / <b>L'AÉROPORT LA ROCHELLE - ILE DE RÉ</b>	<b>09</b>
1.4. / <b>LES SECTEURS SPÉCIFIQUES</b>	<b>09</b>
<b>2/ LES FICHES PAR TYPE DE PARCS</b>	<b>11</b>
<b>2.1/ LES PARCS D'ACTIVITÉS</b>	<b>12</b>
<b>AYTRÉ</b>	
Fiche 1 : Belle Aire	12
Fiche 2 : Varaize	14
<b>DOMPIERRE-SUR-MER</b>	
Fiche 3 : Corne Neuve	15
<b>LAGORD</b>	
Fiche 4 : Les Greffières	16
Fiche 5 : Atlantech	17
<b>LA ROCHELLE</b>	
Fiche 6 : Technocéan	19
Fiche 7 : Les Rivauds	20
Fiche 8 : Agrocéan	21
Fiche 9 : La Pallice	22
<b>L'HOUMEAU</b>	
Fiche 10 : Monsidun	23
<b>MARSILLY</b>	
Fiche 11 : Les Beauvoirs	24
<b>NIEUL-SUR-MER</b>	
Fiche 12 : Le Nalbret	25
<b>PÉRIGNY</b>	
Fiche 13 : Atlanparc et zone industrielle	26
<b>SAINT-MÉDARD-D'AUNIS</b>	
Fiche 14 : Croix Fort	27

<b>SAINTE-SOULLE</b>	
Fiche 15 : Atlanparc	28
Fiche 16 : Le Radar	29
<b>SAINT-VIVIEN</b>	
Fiche 17 : Les Bonneveaux	30
<b>SAINT-XANDRE</b>	
Fiche 18 : L'Aubreçay	31
<b>2.2/ LES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE</b>	<b>33</b>
<b>ANGOULINS</b>	
Fiche 19 : Parc commercial	33
<b>LAGORD</b>	
Fiche 20 : Fief Rose	35
<b>PUILBOREAU</b>	
Fiche 21 : Parc commercial de Beaulieu	36
<b>2.3/ L'AÉROPORT LA ROCHELLE - ILE DE RÉ</b>	<b>38</b>
<b>LA ROCHELLE</b>	
Fiche 22 : Aéroport de La Rochelle – Ile de Ré	38
<b>2.4/ LES SECTEURS SPÉCIFIQUES</b>	<b>40</b>
<b>AYTRÉ</b>	
Fiche 23 : Cottés Mailles	40
Fiche 24 : Site d'Alstom	41
<b>LA ROCHELLE</b>	
Fiche 25 : Interface Ville / Port Atlantique la Rochelle	42
<b>LAGORD</b>	
Fiche 26 : Dépôt de bus	43

# 1. Les destinations et sous-destinations préférentielles des parcs

Cette OAP s'applique à tous les parcs d'activités et parcs commerciaux de périphérie présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ainsi que sur les terrains de l'aéroport La Rochelle - Île de Ré et certains sites spécifiques.

Elle permet de décliner les spécificités de chacun des parcs et les destinations et sous destinations préférentielles attendues dans ces parcs, conformément aux orientations stratégiques définies par le Schéma directeur des parcs d'activités de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en 2017.



Localisation des secteurs économiques de l'agglomération.

Les destinations et sous-destinations préférentielles par parcs sont les suivantes :

## 1.1 / LES PARCS D'ACTIVITÉS

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
1	Belle aire, Aytré	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt	- Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
2	Varaize, Aytré	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt	- Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
3	Corne Neuve, Dompierre-sur-Mer	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Restauration - Bureau
4	Les Greffières, Lagord	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Commerce de gros - Restauration
5	Atlantech, Lagord	- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Commerce de gros - Restauration
6	Technocean, La Rochelle	- Bureau	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Industrie - Entrepôt - Restauration
7	Les Rivauds Nord, La Rochelle	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt	- Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
8	Agrocéan, La Rochelle	- Industrie du secteur alimentaire - Entrepôt du secteur alimentaire	- Commerce de gros du secteur alimentaire - Bureau du secteur alimentaire
9	La Pallice, La Rochelle	- Industrie - Entrepôt	- Commerce de gros - Bureau - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
10	Monsidun, L'Houmeau	- Industrie - Entrepôt	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau - Restauration

<b>Fiche n°</b>	<b>Nom du parc</b>	<b>Destinations et sous-destinations préférentielles</b>	<b>Destinations et sous-destinations secondaires</b>
<b>11</b>	Les Beauvoirs, Marsilly	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt	- Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
<b>12</b>	Le Nalbret, Nieul-sur-Mer	- Industrie - Entrepôt	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau - Restauration
<b>13</b>	Atlanparc + ZI, Périgny	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt	- Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
<b>14</b>	Croix fort, Saint-Médard	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Restauration - Bureau
<b>15</b>	Atlanparc, Sainte-Soulle	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt	- Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
<b>16</b>	Le Radar, Sainte-Soulle	- Industrie - Entrepôt	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau - Restauration
<b>17</b>	Les Bonnevaux, Saint-Vivien	- Industrie - Entrepôt	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau - Commerce de gros - Restauration
<b>18</b>	L'Aubrecay, Saint-Xandre	- Commerce de gros - Industrie - Entrepôt	- Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau

## 1.2 / LES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
19	Angoulins	- Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Restauration	- Bureau
20	Beaulieu, Puilboreau	- Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Restauration	- Bureau
21	Fief rose, Lagord	- Artisanat et commerce de détail - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Restauration	- Bureau

## 1.3 / L'AÉROPORT LA ROCHELLE - ILE DE RÉ

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
22	Aéroport, La Rochelle	En lien avec la vocation aéronautique ou aéroportuaire du site : - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Bureau - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Entrepôt	

## 1.4 / LES SECTEURS SPÉCIFIQUES

Fiche n°	Nom du parc	Destinations et sous-destinations préférentielles	Destinations et sous-destinations secondaires
23	Cottes Mailles, Aytré	- Artisanat affilié à l'industrie - Entrepôt	- Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
24	Site industriel Alstom, Aytré	- Industrie - Entrepôt	- Bureau
25	Interface Ville / Port Atlantique La Rochelle, La Rochelle	- Industrie - Entrepôt	- Bureau
26	Dépôt de bus	- Equipement d'intérêt collectif et services publics	



## 2. Les fiches par type de parcs

## 2.1 / LES PARCS D'ACTIVITÉS

### FICHE 1 / BELLE AIRE AYTRÉ



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

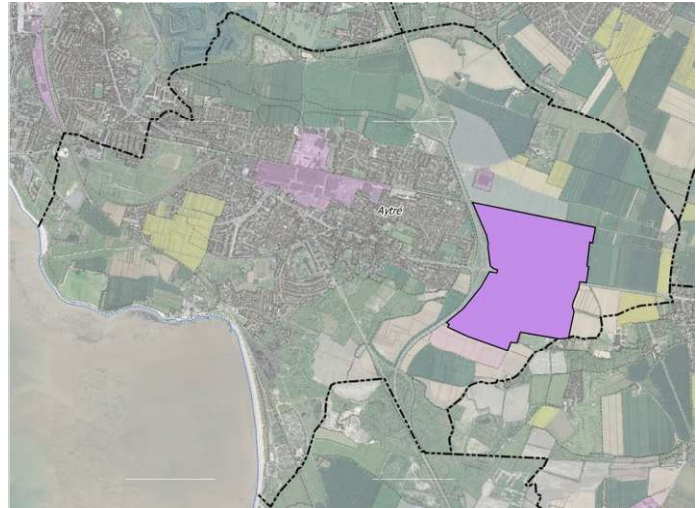


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

À l'Est de la rocade marque la limite de l'urbanisation d'Aytré en direction de la commune de la Jarne. Elle offre les caractéristiques et les fonctionnalités de la plupart des parcs d'activités aménagés dans les années 1960-1970 : grand parcellaire, accessibilité aisée du fait de voirie d'accès largement dimensionnée en accroche directement sur la rocade, peu de hiérarchisation du réseau viaire, surfaces de parkings généreuses, banalisation des constructions et des façades, signalétique publicitaire marquée.

Le parc de Belle Aire au Sud de la RD939, la plus ancienne (années 1970) offre une physionomie différente : se mêlent aux entreprises et entrepôts quelques maisons d'habitations dispersées au sein des parcelles d'activités. Il s'agissait souvent à l'origine de lieux de résidences des artisans présents sur le parc.

Le parc de Belle Aire représente un pôle d'activités et d'emplois important à l'échelle de la commune d'Aytré mais également au niveau de l'ensemble de l'agglomération. Elle offre de fait un rapport coût au m<sup>2</sup> / accessibilité / niveau d'équipement très satisfaisant pour bon nombre d'entreprises consommatrices d'espaces ou à moindre valeur ajoutée. La saturation du parc d'activités de Belle-Aire démontre incontestablement son attractivité.

Sur la pointe Sud-Ouest du parc d'activités un petit pôle de concessionnaires automobiles s'est constitué profitant de l'effet vitrine existant depuis la RN 137. Le tissu des concessions automobiles pourra se conforter et se compléter en tant que de besoin dans le cadre de la mobilisation de fonciers encore libres.



*Zoom sur le secteur du parc avec la présence des concessionnaires automobiles*

Pour autant, sur le plan urbain, le secteur souffre d'une image peu valorisante : espaces publics faiblement traités, nombreux espaces résiduels, stationnement mal géré, lisibilité interne déficiente. Par ailleurs, les difficultés de circulation deviennent croissantes aux heures de pointes journalières, au regard d'une seule entrée-sortie desservant l'ensemble des deux parcs (RD939), qui peuvent constituer potentiellement à terme un facteur de délocalisation pour certaines entreprises.

Dès lors, le site de Belle Aire suppose à moyen terme de résoudre ou de réduire plusieurs types de dysfonctionnements dont en priorité l'amélioration des conditions d'accessibilité et de desserte.

C'est en terme de lisibilité dans le parcours du site que l'on doit donner un sens au lieu : il serait souhaitable de déterminer « la » voie structurante principale. Il est également souhaitable d'envisager des actions de requalification des principaux espaces publics, ainsi que des mesures d'ordre réglementaire visant à améliorer progressivement la qualité des espaces extérieurs des entreprises, notamment les dépôts et le stationnement situés en façades sur rue.

Un potentiel d'extension de ce site, extension stratégique à l'échelle de la communauté d'agglomération, est inscrit au PLUi :

- au Nord au-delà de la voie ferrée (zone 2AUX) : Varaize (Cf. fiche suivante) ;
- au Sud (zone 1AUX).

## FICHE 2 / VARAIZE AYTRÉ



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

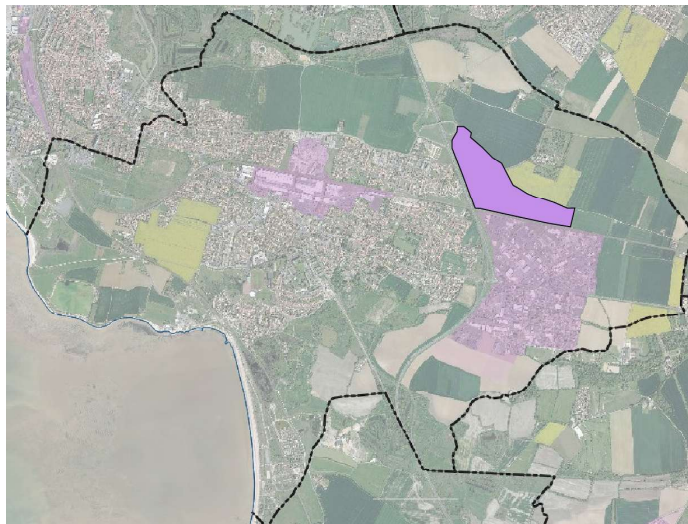


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

D'une superficie de 29 ha et directement accessible de la RN137 (rocade), cette extension du parc d'activités de Belle-Aire Nord accueillera des entreprises diversifiées tant en terme d'activités, notamment le commerce de gros, l'artisanat et la petite production, que de surfaces.

Le parcellaire tiendra compte de cette spécificité, avec un découpage des terrains à la carte.

La création de ce parc permettra de désenclaver Belle-Aire Nord en lui offrant un nouvel accès.

# FICHE 3 / CORNE NEUVE DOMPIERRE-SUR-MER



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

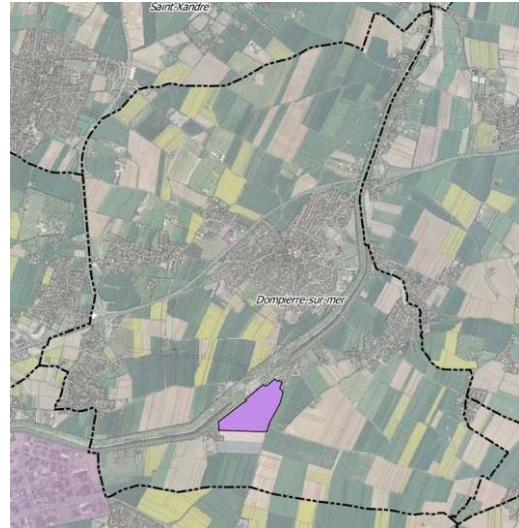


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Corne Neuve est un parc d'activités destiné aux activités de services aux entreprises artisanales et à petites industries.

D'une surface de 10 hectares, il est actuellement en

cours de commercialisation.

Il s'agit d'un parc attractif du fait de sa localisation centrale sur le territoire de l'agglomération. Un projet d'extension est déjà envisagé.



## FICHE 4 / LES GREFFIÈRES LAGORD



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

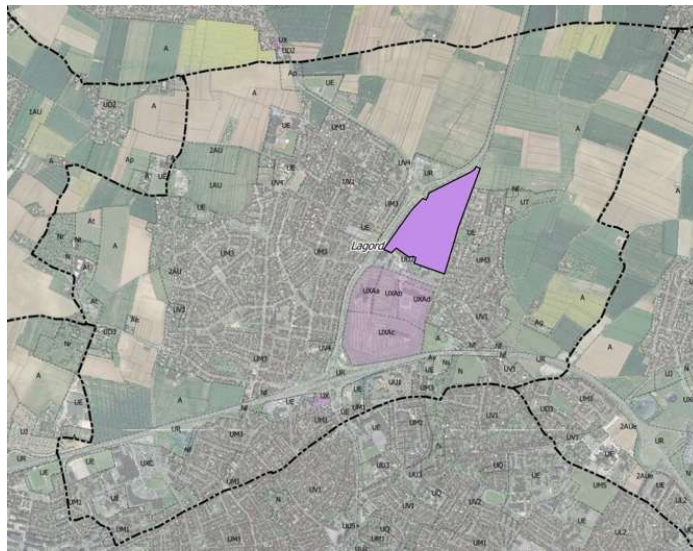


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site [Source : Google Earth].

Cet ancien parc d'activités est composé d'activités en constante évolution. À l'origine artisanal et industriel, il séduit désormais des entreprises des secteurs tertiaires et des services. Ce phénomène s'accroît avec la création du site Atlantech à proximité et se renforcera encore avec la livraison du parc d'activités de L'Aubreyay au Nord à Saint-Xandre et la construction de nombreux logements sur la rue Hennebique. Il sera particulièrement

nécessaire sur ce site de gérer les interfaces habitat/activités. Il présente peu de disponibilités et fera l'objet d'une densification.

Ce parc est marqué par un mitage de l'habitat qui ne devra pas s'accroître, hormis sur les secteurs dédiés le long de la rue Hennebique. Au contraire le changement de destination de l'habitat vers l'activité sera encouragé.

## FICHE 5 / ATLANTTECH LAGORD



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

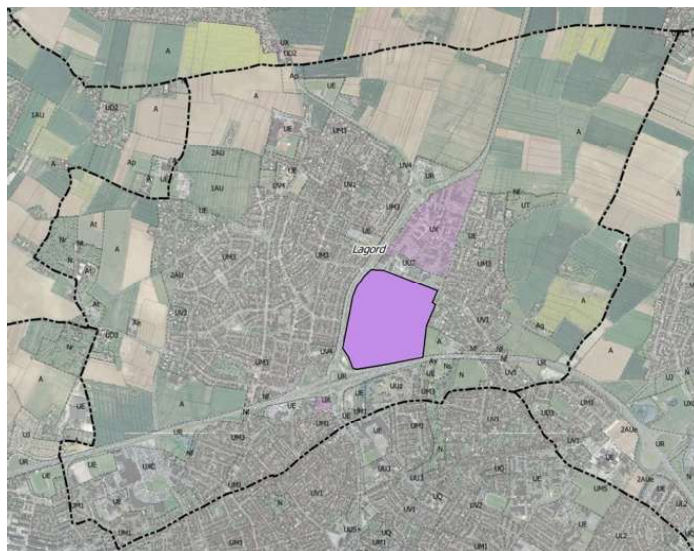


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Le projet proposé pour le Parc Technologique Bas Carbone de Lagord vise à créer un parc exemplaire à l'échelle européenne dédié à la filière du bâtiment durable et à la transition énergétique.

Cela se traduit par :

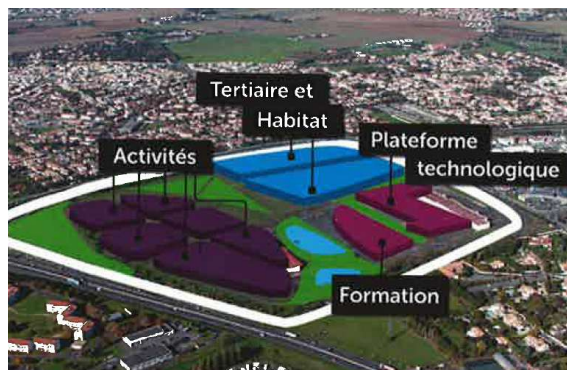
- un bilan carbone de l'ensemble des activités : aménagement, construction, rénovation et transports ;
- une production et une distribution d'énergie verte : solaire, éolien, bois ;
- une valorisation des déchets ;
- une plateforme de réemploi et de recyclage ;
- l'éco-mobilité : parking relais, transports en commun, véhicules électriques etc. ;
- une certification de l'ensemble des bâtiments aux normes les plus exigeantes.



Le site Atlantech regroupe les compétences et les expertises autour de la réhabilitation des bâtiments, de l'éco-construction, de l'éco-mobilité, de la production d'énergie, de la qualité de l'air pour favoriser et stimuler les échanges interdisciplinaires.

Cet espace collaboratif sera à même de produire les modèles économiques de la construction et de la rénovation avec 3 pôles structurés autour d'un vaste parc paysagé :

- un parc d'activités pour accueillir et développer les entreprises innovantes ;
- une plateforme technologique, centre d'essai à l'échelle 1, de formation et de services sur le thème de la réhabilitation ;
- un espace mixte tertiaire et habitat regroupant tous les services utiles aux entreprises.



## FICHE 6 / TECHNOCÉAN LA ROCHELLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.



Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Parc d'activités situé en bordure d'océan, Technocéan est un pôle majeur de l'agglomération rochelaise. Il est situé non loin du parc industriel Agrocéan, du port de pêche, du port de commerce et de Chef de Baie.

D'une surface de 6 ha, il est réservé aux entreprises tertiaires et de technologies innovantes (laboratoires, activités à fortes valeurs ajoutées).

Il répond à 6 grands axes d'exigence environnementale :

- insertion et qualité paysagère et architecturale ;
- construction d'une image verte durable ;
- réduction des déplacements motorisés et promotion des transports doux (vélo, bus...) ;
- optimisation du confort des usagers du site, économie d'espace avec mutualisation des stationnements ;
- choix énergétique : optimisation du potentiel des énergies renouvelables ;
- gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.

## FICHE 7 / LES RIVAUDS LA ROCHELLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

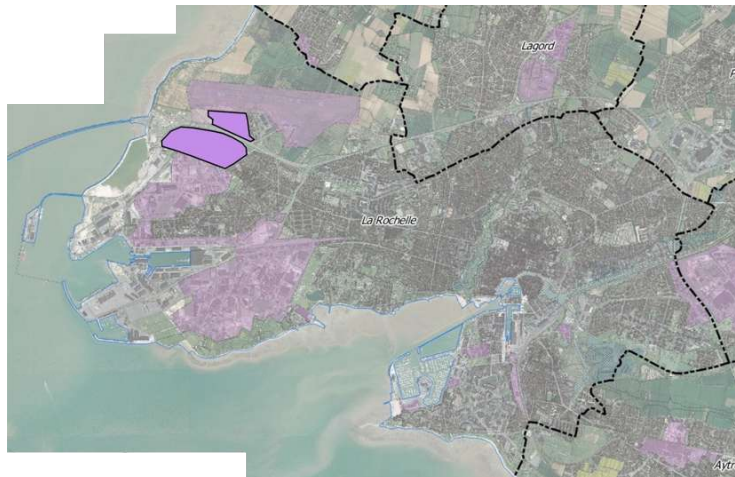


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

D'une surface de 17 ha, ce parc d'activités se compose d'une partie Nord (Les Rivauds Nord) et d'une partie Sud constituant une transition avec la Pallice (Les Rivauds Sud).

Le site accueille majoritairement des activités industrielles, des entrepôts et du commerce de gros.

En plus d'une excellente accessibilité et de la présence de l'aéroport, ce parc d'activités est très plébiscité grâce à sa proximité avec l'île de Ré. Des entreprises ayant des marchés sur l'île ou des entreprises ne pouvant plus s'y développer en raison de la rareté et du prix du foncier, s'implantent sur Les Rivauds. Face à cette demande croissante, une petite extension des Rivauds Nord est prévue.

## FICHE 8 / AGROCÉAN LA ROCHELLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

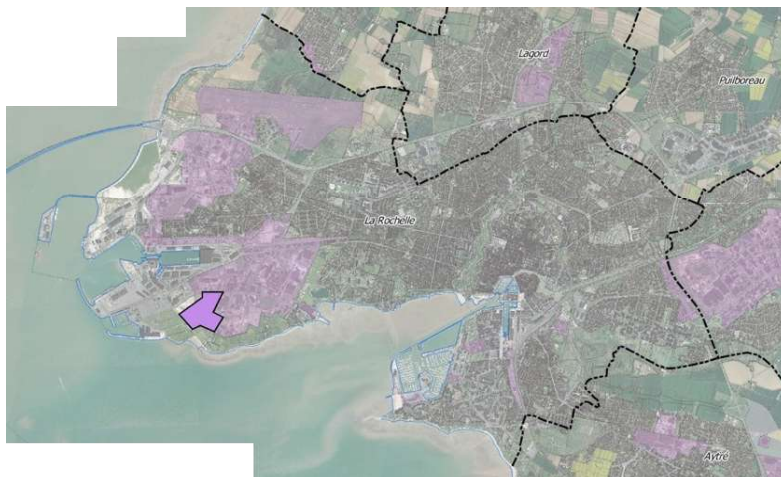


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Dans le prolongement du Port de pêche, le Parc d'activités Agrocéan, situé au cœur du site industriel de Chef de Baie à La Rochelle, représente une superficie de près de 13 ha et a été créé pour accueillir les entreprises du secteur agroalimentaire, ainsi que leurs prestataires. Dès l'origine en 2001, la réalisation d'une conduite d'eau de mer qui traverse le parc, a été un facteur essentiel pour l'accueil des entreprises du secteur de la mer en

synergie avec les activités du port de pêche. Les activités ont depuis évolué dans le domaine de la santé et du contrôle alimentaire. Les parcelles de grandes tailles ont permis le développement des entreprises existantes, l'accueil de nouvelles entreprises, l'assainissement et les règlements ont été adaptés aux normes du secteur agroalimentaire.

## FICHE 9 / LA PALLICE LA ROCHELLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

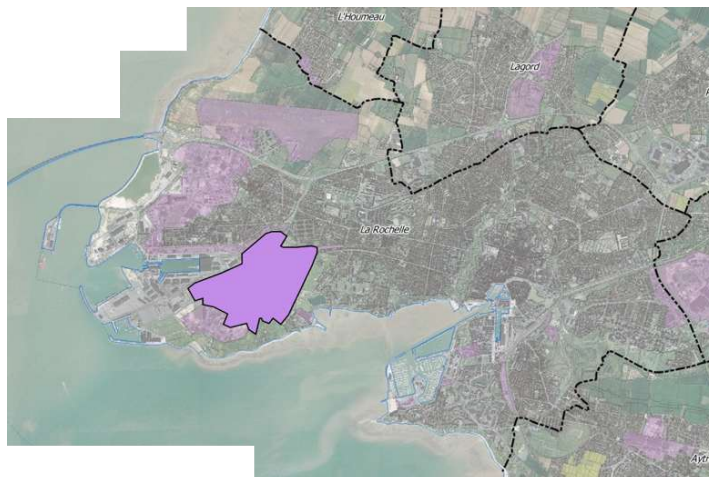


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site [Source : Google Earth].

Le parc d'activités de La Pallice à La Rochelle s'est développé sur un large secteur diffus en connexion rapide à la rocade, du Grand Port Maritime. Il est également à l'interface d'une part avec le site d'habitations de Port Neuf et d'autre part avec le quartier urbain de La Pallice.

Il répond aux besoins des entreprises industrielles et se prolonge par les parcs d'activités Agrocéan et Technocéan. Des secteurs pourront encore faire l'objet de développements.

## FICHE 10 / MONSIDUN L'HOUMEAU



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

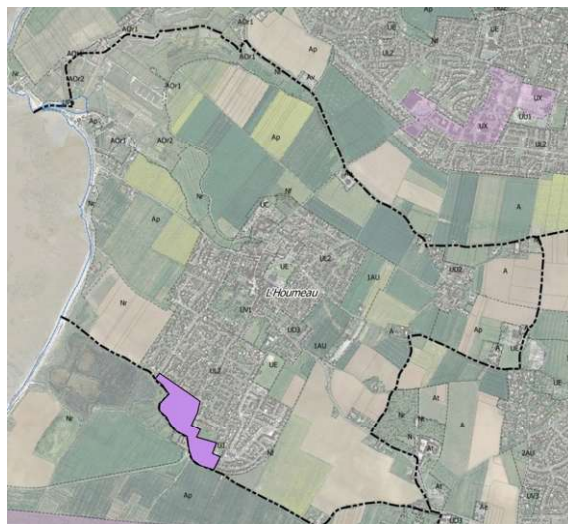


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Le parc d'activités de Monsidun marque l'entrée Sud de la commune. Cette localisation à proximité des espaces protégés du marais de Pampin Nord implique une attitude d'intégration poussée. Il s'agit principalement de :

- poursuivre l'implantation d'activités économiques de petite taille davantage en adéquation avec le fonctionnement communal ;

- qualifier l'espace public et améliorer la qualité paysagère de cette entrée de commune ;
- favoriser l'intégration de ce secteur par son inscription dans les logiques de circulation et de continuité viaire caractérisant le projet de développement de la partie Est de la commune.

## FICHE 11 / LES BEAUVOIRS MARSILLY



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

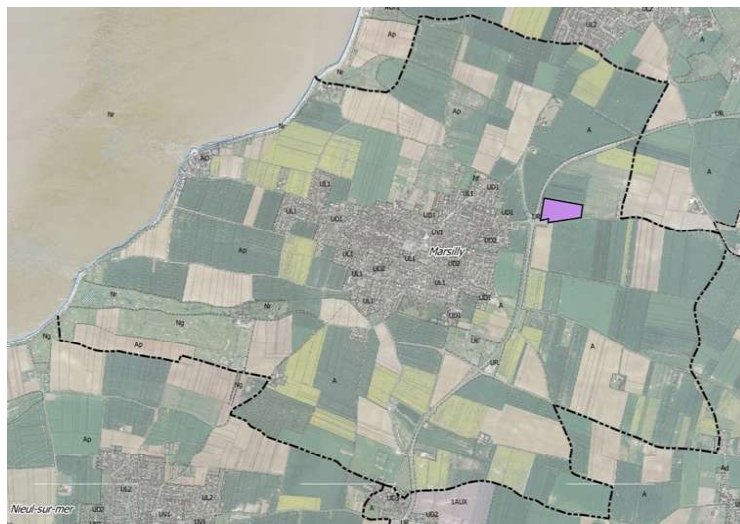


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site [Source : Google Earth].

Le petit parc d'activités des Beauvoirs accueille aujourd'hui quelques entreprises principalement tournées vers le secteur de la construction.

Ce parc d'activités d'intérêt communautaire se développe sur un peu plus de 2 hectares. Datant des années

80, ce site n'offre pas une image qualitative du point de vue de ses aménagements et de son impact dans le paysage, à l'exception de sa partie Ouest, à proximité du rond-point paysager.

## FICHE 12 / LE NALBRET NIEUL-SUR-MER



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

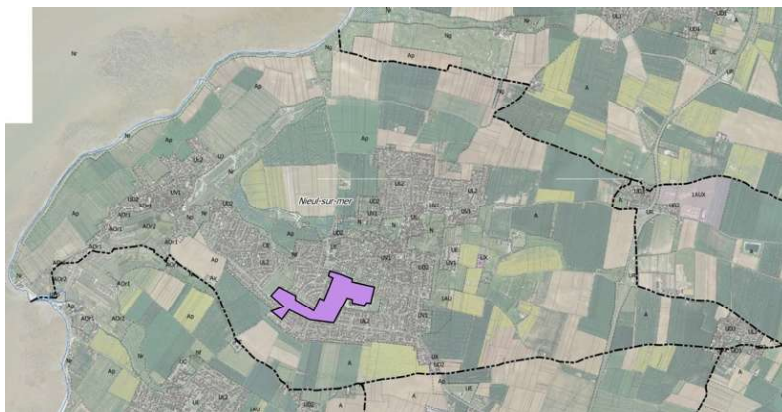


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Le parc d'activités du Nalbret a fait l'objet d'une extension sur un 1,3 ha. L'ensemble du site permet principalement l'accueil d'entreprises artisanales. Les parcelles ont fait l'objet d'un découpage au plus juste des besoins des entreprises. Ce parc d'activités situé au Nord-Ouest de l'agglomération répond véritablement à la demande des entreprises par la création de parcelles de petites

tailles. De ce fait, une seconde extension pourrait être envisagée à l'Est du Parc d'Activités et permettrait de finaliser l'aménagement du site par une opération concertée avec les acteurs de l'habitat, par une bonne intégration et une synergie entre les divers secteurs d'activités.

## FICHE 13 / ATLANPARC ET ZONE INDUSTRIELLE PÉRIGNY



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

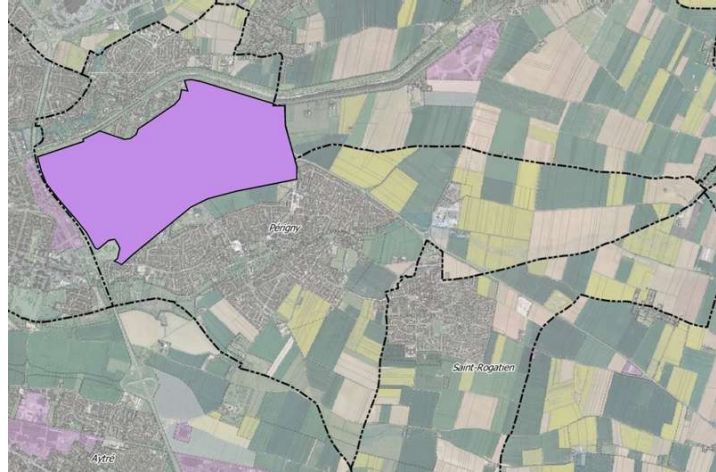


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Avec plus de 250 entreprises déjà implantées, Atlanparc à Périgny est l'un des principaux pôles économiques du territoire. Industries nautiques, agro-alimentaire..., services aux entreprises... Il réunit une grande diversité d'entreprises et accueille des démarches innovantes en

termes d'initiatives collectives, de synergies inter-entreprises et de coopérations territoriales.

La superficie totale du parc s'élève à 270 ha

.

## FICHE 14 / CROIX FORT SAINT-MÉDARD-D'AUNIS



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

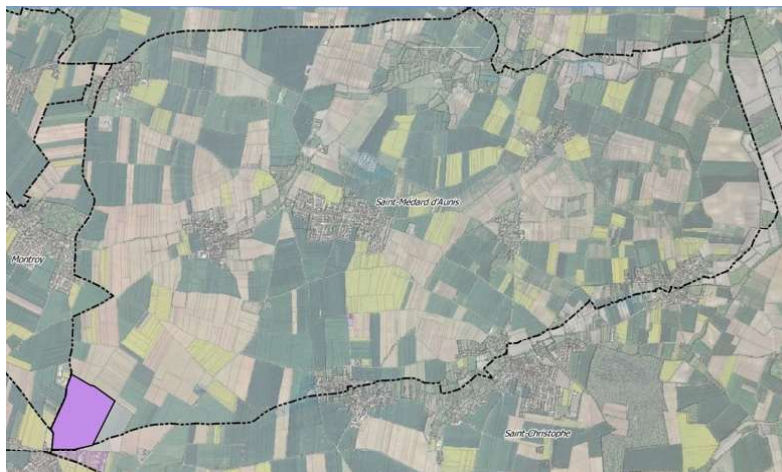


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Ce parc d'activités d'intérêt communautaire est bien situé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, à l'interface de plusieurs communes.

Ce parc d'activités est toutefois marqué par un fort mitage par l'habitat, cela engendrant aujourd'hui des

problèmes fonctionnels lourds d'usages, de cohabitation... Il souffre également d'une accessibilité moyenne en terme de réseau viaire existant.

Il attire des entreprises de secteurs variés tels que les services, l'artisanat et la petite industrie.

## FICHE 15 / ATLANPARC SAINTE-SOULLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

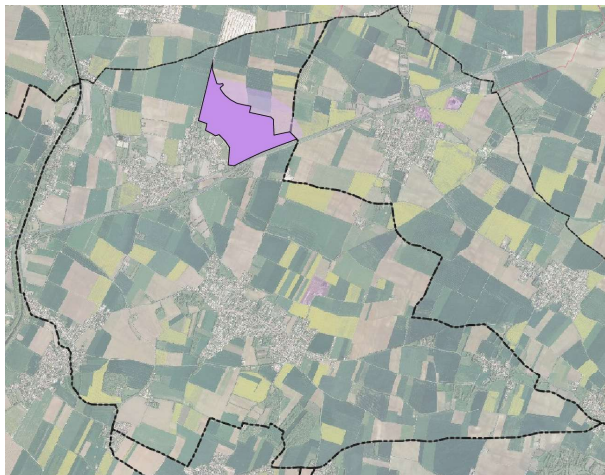


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

**Atlanparc** Sainte-Soulle est un parc d'activités situé au carrefour de grands axes de circulation existants et à venir, et destiné à devenir un des plus grands parcs d'activités de l'agglomération rochelaise.

Il est entièrement aménagé pour accueillir essentiellement des activités logistiques et industrielles générant par définition des nuisances, notamment de bruit et de trafic de poids lourds. Certains secteurs, notamment à proximité des voies à grande circulation, pourront être ciblés pour des destinations ayant besoin de bénéficier

d'un effet vitrine ou qui permettront de valoriser le paysage du parc et de l'entrée de l'agglomération en cours de définition.

Un premier espace de 20 ha situé à proximité immédiate de la RN11 accueille aujourd'hui des entreprises de logistique / SAV, de bâtiment et travaux publics ainsi que des entreprises industrielles.

Une deuxième phase de 18 ha au Nord et en lien avec la RD137 constitue l'extension directe du parc d'activités.

# FICHE 16 / LE RADAR SAINTE-SOULLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

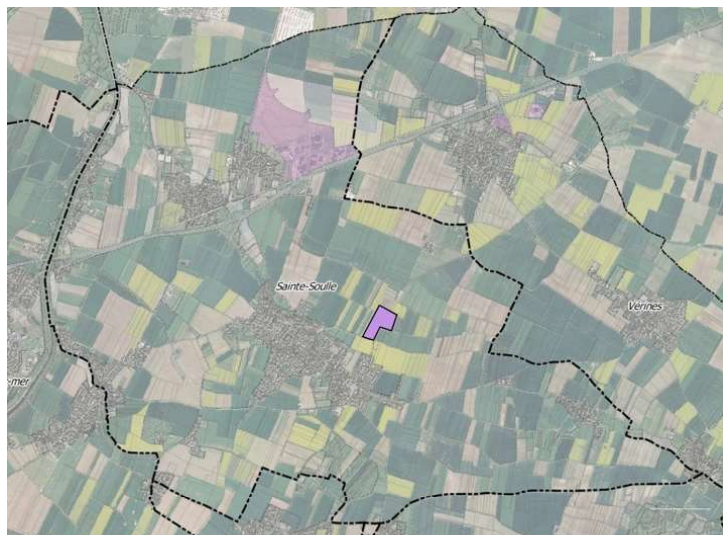
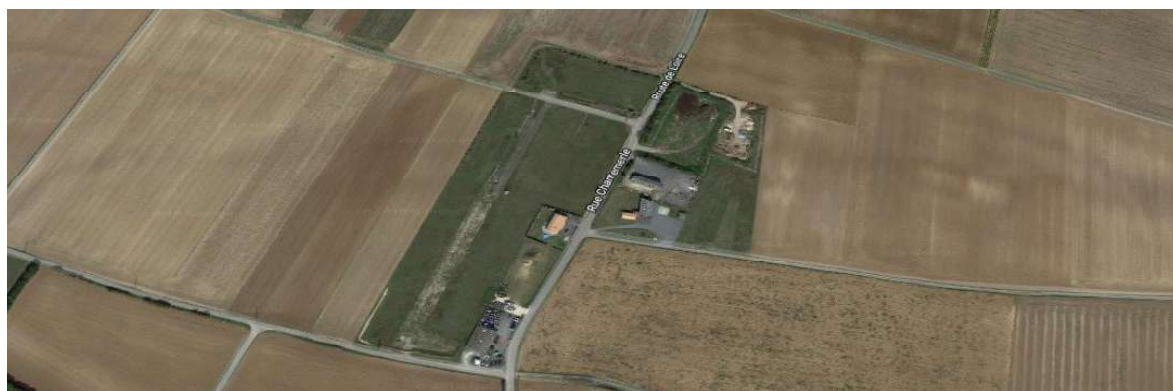


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Situé dans le secteur Est de l'agglomération rochelaise, sur un point culminant du territoire, ce nouveau parc d'activités est créé et aménagé pour les TPE artisanales,

de services de proximité ou de petite production. Il accueille ces entreprises sur un espace de 3 ha entièrement paysager.



## FICHE 17 / LES BONNEVEAUX SAINT-VIVIEN



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

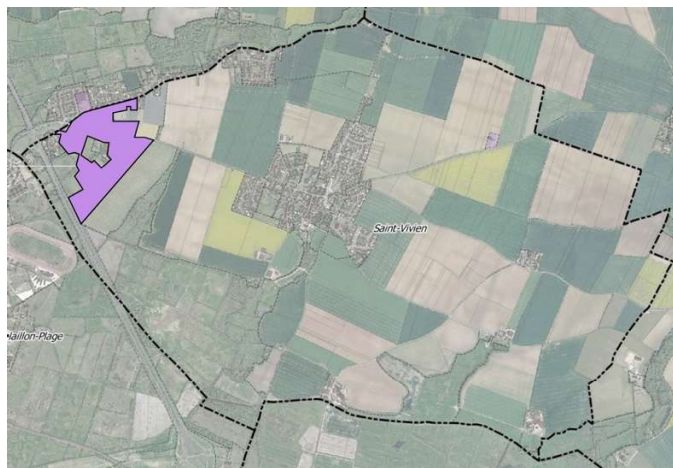


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

D'une surface de 10 ha, ce parc d'activités accueille majoritairement des industries et des entrepôts. Accessible par la RD137, il propose une offre au Sud du territoire.

L'espace existant est composé d'un tissu d'entreprises diversifiées qu'il convient de requalifier. Une extension du site est envisagée et cela nécessite un travail pour bien déterminer la vocation souhaitée de ce parc à terme tout en lui apportant davantage de cohérence, tant en terme d'activités que d'aménagements.

## FICHE 18 / L'AUBRECAY SAINT-XANDRE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.



Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Ce parc d'activités a vocation à accueillir des activités **industrielles dont** artisanales, de bureaux et services, de commerce de gros, d'entrepôts et leurs activités commerciales connexes (magasin d'usine, exposition, point de vente lié à la nature de la production...) à l'ex-

ception de la vente directe aux particuliers. Elle prendra en compte la présence de constructions susceptibles de générer des nuisances dans son rapport à l'urbanisation existante. Elle pourra également accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le plan d'aménagement prévoit de :

- créer un tissu urbain adapté aux exigences des activités en recherchant une qualité d'ensemble ;
- permettre l'accueil de nouvelles activités en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires et en prenant en compte les espaces urbanisés qui entourent le site ;
- organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions ;
- prendre en compte et protéger la faune présente sur et à proximité du site d'implantation du parc d'activités.

Schéma d'aménagement :



## 2.2 / LES PARCS COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

### FICHE 19 / PARC COMMERCIAL ANGOULINS



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

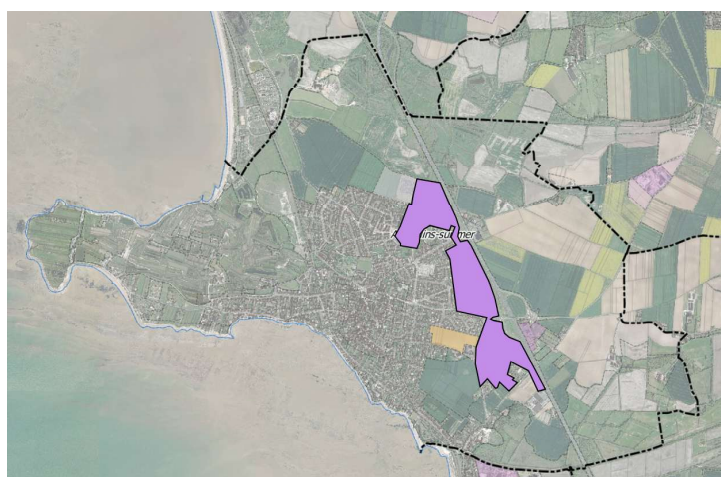


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Ce parc est destiné aux activités commerciales.

De par sa localisation, il masque le bourg et constitue donc une des entrées de ville de la commune.

Le parc commercial se compose de trois espaces qui manquent de cohérence et de perméabilité entre eux :

1. le pôle commercial Carrefour au Nord.
2. le lotissement historique des Fourneaux au centre.

3. le lotissement « Les Ormeaux » au Sud.

Le secteur de l'hypermarché et des Fourneaux sont mal connectés du fait de la présence d'un secteur d'habitat et de la liaison centre-ville/RD137. Toutefois, en vue d'améliorer et de sécuriser les accès aux espaces commerciaux et au bourg ainsi que le retraitement des accès à la Route Départementale 137, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle développe un projet de

réaménagement de cette entrée de ville et de requalification du parc commercial.

Au Sud de ce site, un échangeur permet un accès sécurisé au bourg et aux espaces commerciaux. Le rond-point qui l'accompagne forme une rotule de liaison entre le lotissement des Fourneaux et celui des Ormeaux.

Cet échangeur constitue également le seul passage entre l'Est et l'Ouest du territoire angoulois. Il pourrait être renforcé par la création d'un second échangeur situé au Nord de la grande surface, à proximité du Marais du Pont de la Pierre, pour permettre de créer un accès supplémentaire au centre-ville et à chaque espace commercial du parc. La voie ainsi créée formera la limite Nord de l'urbanisation. Cet accès pourrait prendre, à terme, la forme d'un échangeur complet, assurant une nouvelle transversale entre le bourg et l'Est de son territoire.

Cet espace, par sa taille et son nombre d'enseignes (plus d'une centaine), propose une grande diversité d'offre. En revanche, sur le lotissement des Fourneaux, la concentration de ce type de bâti et des panneaux publicitaires qui l'accompagnent, crée une pollution visuelle importante.

De même, la façade de ce parc commercial le long de la Route Départementale 137 mérite une sérieuse reconsidération environnementale.

Le parc accueille de plus en plus d'activités du secteur des loisirs. Le 1<sup>er</sup> secteur représenté est celui de l'équipement de la maison (24% de l'offre globale), suivi de l'équipement de la personne (16,4%).

Le principal bémol est un manque d'enseignes leaders car les enseignes les plus attractives pour les Français sont faiblement représentées. De fait, le parc souffre en matière de fréquentation et d'attractivité.

## FICHE 20 / FIEF ROSE LAGORD



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

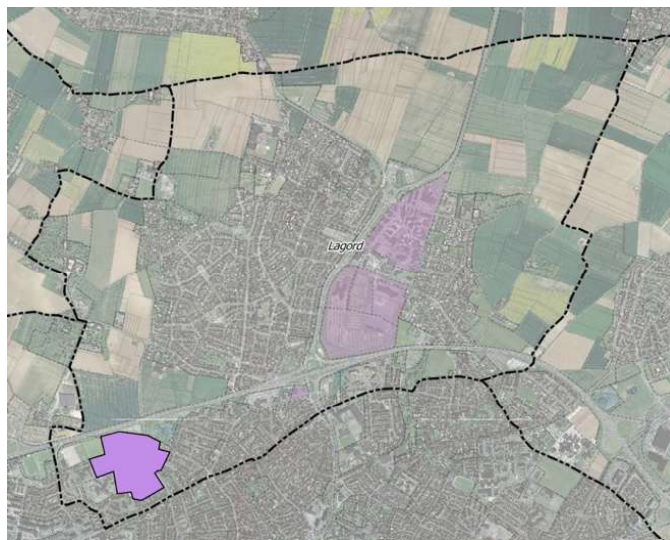


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Parc commercial privé organisé autour d'une locomotive alimentaire à proximité duquel se trouvent des cellules commerciales anciennes (type « boîtes à chaussures ») et un retail park récent.

Ce site est devenu le 3<sup>ème</sup> parc commercial de périphérie avec 52 commerces et services reliés entre eux grâce à des cheminements doux et bénéficiant d'une offre de parkings mutualisés.

À terme, ce parc constituera une entrée sur la commune de La Rochelle depuis le futur échangeur dit « de Fief Rose » sur la RN237.

## FICHE 21 / PARC COMMERCIAL DE BEAULIEU PUILBOREAU



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

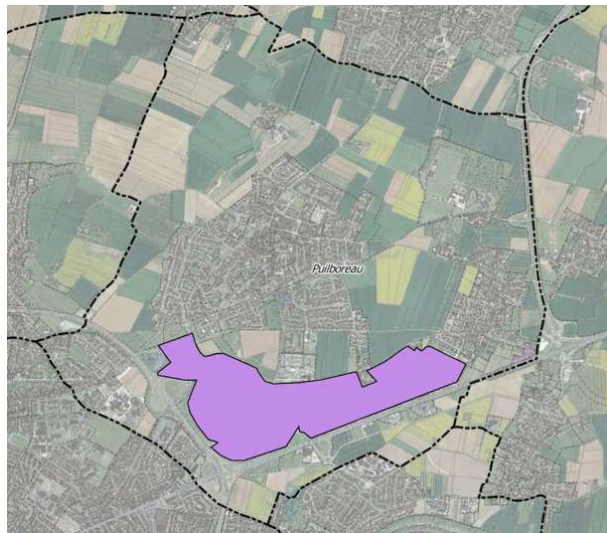


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Créé en 1969 sur décision du SIVOM de La Rochelle, auquel Puilboreau avait adhéré parmi les premiers, le parc commercial comprenait à l'origine un hypermarché et 21 commerces indépendants. Le parc commercial est inaugurée le 5 novembre 1970 et connaît un développement rapide. Au début des années 2000, l'extension Ouest permet d'augmenter considérablement le nombre d'activités.

Face au constat d'un parc commercial vieillissant, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a fait le choix de moderniser Beaulieu et de valoriser les espaces publics et son tissu économique.

Le réaménagement réalisé en 2016 a permis de fluidifier le trafic automobile, faciliter la circulation des bus, sécuriser les déplacements à pied et à vélo et embellir

les abords des commerces.

Les changements comportent :

- un nouveau plan de circulation pour fluidifier le trafic automobile ;
- un stationnement plus aisé, tout en le maintenant proche des commerces ;
- une voie de bus dédiée pour optimiser la desserte par la ligne 4 et un nouveau parc-relais depuis septembre 2018 ;
- des voies cyclables aménagées au sein même de Beaulieu, jusqu'aux quartiers et communes voisines ;
- un nouveau cheminement piéton sécurisé, pour faciliter les liaisons entre les magasins ;
- la plantation de pelouses et d'arbres pour structurer et embellir les espaces ;
- un nouveau mobilier urbain et des éclairages plus performants, plus économes.

Avec environ 200 commerces et services employant 2 500 salariés, Beaulieu est aujourd'hui le plus important parc commercial de Charente-Maritime. Ce parc est connu et attire bien au-delà des frontières de l'Agglomération et où continuent de s'installer régulièrement de nouvelles enseignes. On y trouve une part importante d'entreprises spécialisées en équipement de la maison (28% des magasins). Le deuxième secteur le plus représenté est celui de l'automobile et des services (23% des magasins). Ce secteur automobile se concentre au niveau de la bretelle d'entrée Est du parc en bordure de l'impasse de Pologne. Le tissu des concessions automobiles existantes pourra

se compléter avec la mobilisation de fonciers libres appartenant à la CDA en façade de l'impasse de Pologne. Cet ensemble foncier est facilement accessible depuis le réseau routier structurant (RN 11) pour les flux de livraisons de véhicules neufs. L'effet vitrine est également particulièrement adapté et intéressant pour ce type d'activités commerciales.



*Zoom sur le secteur du parc avec la présence des concessionnaires automobiles*

Puis viennent la culture et les loisirs, les cafés-hôtels-restaurants, l'équipement de la personne, l'alimentation et l'hygiène. Près de la moitié des enseignes les plus attractives au niveau national, en équipement de la maison et culture-loisirs, sont présentes sur Beaulieu.

## 2.3 / L'AÉROPORT LA ROCHELLE - ÎLE DE RÉ

### FICHE 22 / AÉROPORT LA ROCHELLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

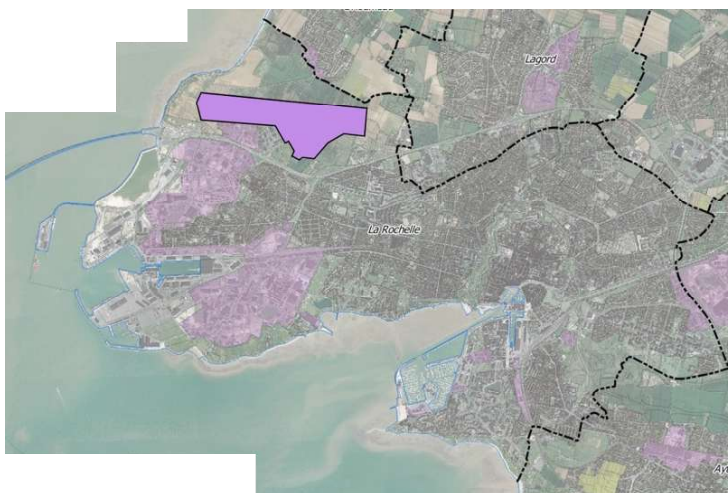


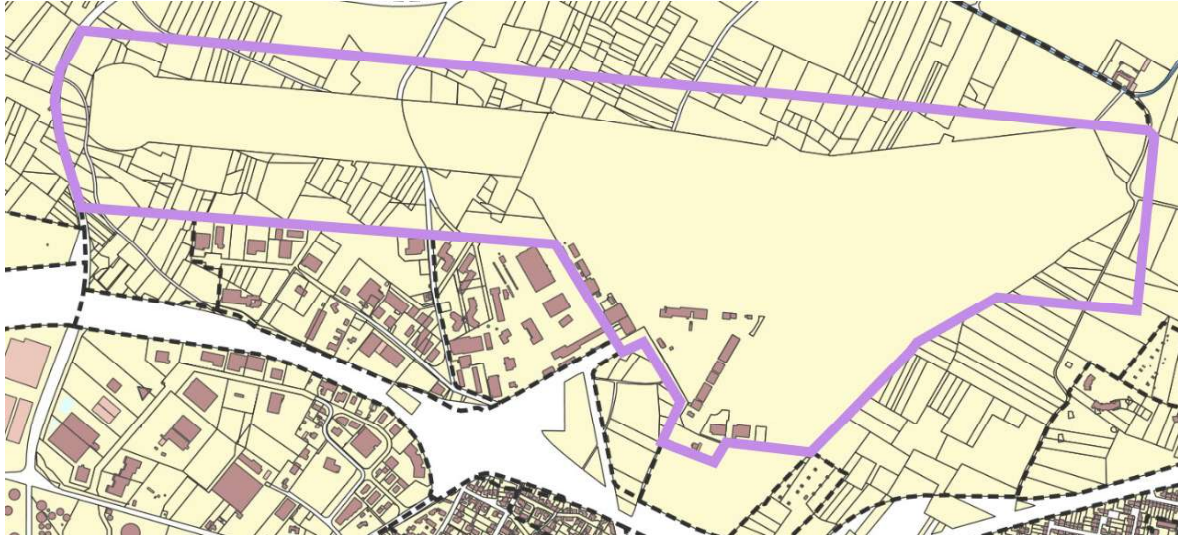
Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site [Source : Google Earth].

Cet espace regroupe tous les terrains de l'aéroport La Rochelle - Île de Ré ou en lien direct avec celui-ci : les pistes, les aires de manœuvre et de stationnement des avions, le bâtiment de l'aéroport, les parkings voitures de surface, des bâtiments de service tels que loueurs de voiture, des locaux d'écoles ou d'associations aéronautiques etc.

Les seules constructions autorisées dans cet espace sont des activités et des entreprises en lien avec la vocation aéronautique ou aéroportuaire de l'aéroport.



Délimitation parcellaire.

## 2.4 / LES SECTEURS SPÉCIFIQUES

### FICHE 23 / COTTES MAILLES AYTRÉ



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

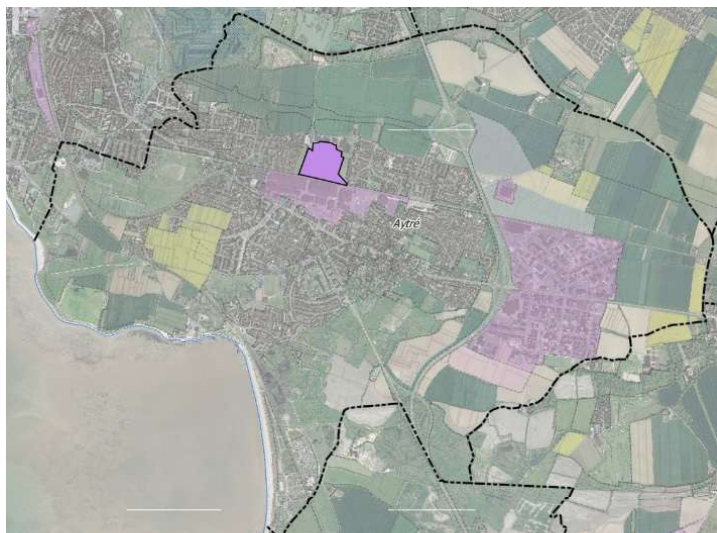


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site [Source : Google Earth].

Situé en vis à vis d'Alstom de l'autre côté de la voie ferrée, ce site regroupe des entreprises diverses principalement en BTP et s'apparente visuellement à un vaste dépôt de matériaux et en partie à une friche industrielle. Les espaces publics internes sont très dégradés et offrent le sentiment d'un secteur à part, totalement en marge de la ville du point de vue de son image et son fonctionnement.

Une voie de desserte disposée en diagonal du site complique la distribution du parc et l'ordonnancement du bâti.

La façade sur la rue des Cottes Mailles offre une image

plus ordinaire d'un secteur économique banalisé à vocation artisanale. La situation de ce site, au cœur d'un vaste secteur de développement en interface de la future liaison urbaine des Cottes Mailles, au Nord d'Aytré, pose la question d'une délocalisation à moyen terme des activités pour une reconversion vers de l'habitat. Le PLUi prévoit la maîtrise de l'évolution de ce site, pour faciliter sa mutation.

L'objectif est de ne pas accueillir ou renforcer la place des activités les plus nuisantes (industries et ICPE soumises à autorisation et à enregistrement) au regard des développements urbains en cours et à venir.

## FICHE 24 / SITE D'ALSTOM AYTRÉ



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

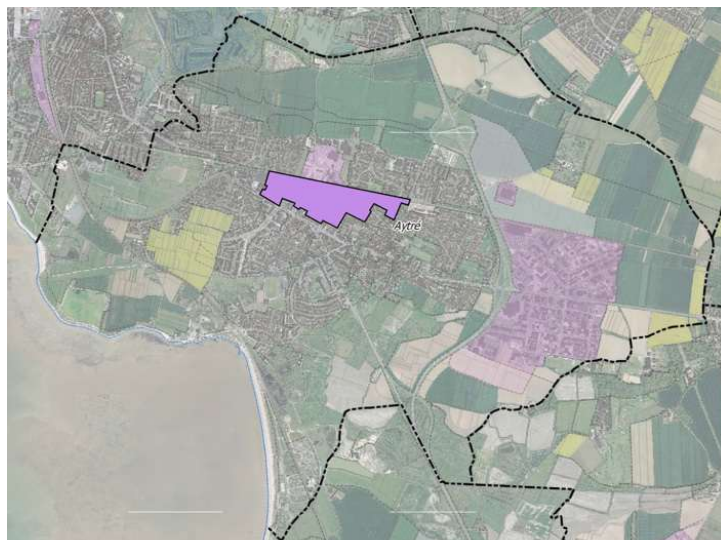


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

De par l'histoire et le développement de la commune, ce site occupé entièrement par l'entreprise ALSTOM se trouve aujourd'hui au cœur de la ville et totalement enserré dans le tissu urbain. Il occupe une emprise d'environ 24 ha, d'un seul tenant, entre la voie ferrée au Nord et l'Avenue du commandant Lisiack au Sud.

Les interfaces entre le bâti industriel et les tissus résidentiels alentours s'articulent très correctement, en raison principalement de l'absence de rupture d'échelle entre les sites.

Cependant, les accès et les parkings de surfaces situés le long de la façade principale (Avenue Lisiack) mériteraient une requalification d'ensemble, voire une réorganisation spatiale, en lien avec le retraitement séquentiel de cet axe majeur support d'un transport en commun performant.

## FICHE 25 / INTERFACE VILLE / PORT ATLANTIQUE

### LA ROCHELLE

#### LA ROCHELLE



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.



Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Ce secteur le long du boulevard Emile Delmas, à l'interface entre le Port Atlantique La Rochelle et le quartier d'habitation de La Pallice joue un rôle tampon entre les activités industrielles et logistiques du port et les espaces apaisés des zones d'habitat. Ce secteur interdit notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation pour limiter les risques pour la population.

Ce secteur doit participer à la structuration paysagère et urbaine du boulevard Emile Delmas en relation avec le front d'habitat.

## FICHE 26 / DÉPÔT DE BUS LAGORD



Figure 1 :  
Repérage de la commune  
à l'échelle de l'agglomération.

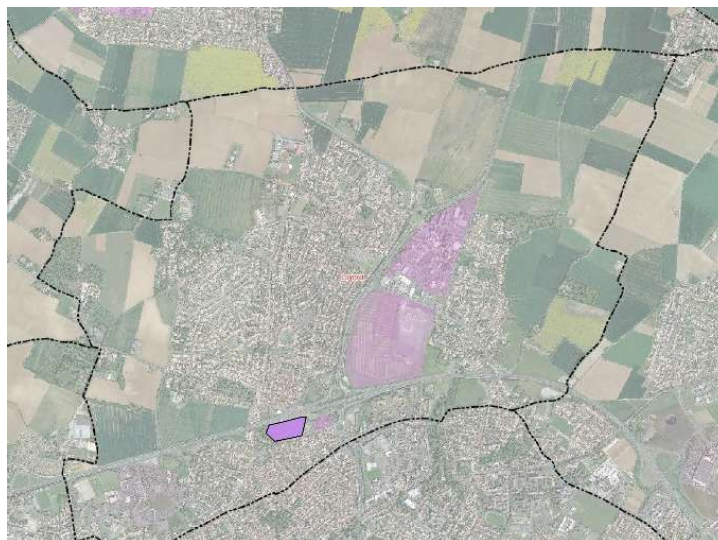


Figure 2 : Repérage à l'échelle de la commune.



Vue aérienne du site (Source : Google Earth).

Ce site, situé au sud de la commune de Lagord, accueille un des dépôts de bus de l'agglomération (réseau YELO). Il est positionné à proximité de la N237 et de l'avenue du 11 Novembre qui permet de rejoindre le centre-ville de La Rochelle.

D'une superficie de 25 500 m<sup>2</sup>, il peut accueillir 80 bus et il dispose d'un local d'exploitation de 900 m<sup>2</sup> et de

13 travées de maintenance.

Un projet d'extension et de modernisation du site est en cours de réflexion afin d'accueillir à terme des bus électriques, d'augmenter le nombre de travées de maintenance et d'accueillir un poste de compression pour le GNV (gaz naturel pour véhicules).

