



Plan local d'urbanisme

Orientations d'aménagement

Modification

Approuvée le 29 janvier 2010

Hôtel de la
Communauté
d'Agglomération

6, rue Saint-Michel
BP 1287
17086 LA ROCHELLE
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00
Fax : 05 46 30 34 09
www.agglo-larochelle.fr
contact@agglo-larochelle.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS. MAITRISER L'IMPACT DE L'URBANISATION DANS LE PAYSAGE.	
1.1 LES ABORDS DE LA COMMUNE.....	4
1.2 LA ZONE HUMIDE DES MARAIS ET LA BANDE LITTORALE.....	5
1.3 LES ESPACES NATURELS A L'EST DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE.....	6
1.4 LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LES EXTENSIONS URBAINES.....	6
2. CONFORTER L'HOUMEAU : COMMUNE DE BORD DE MER AUX PORTES DE LA ROCHELLE	
2.1 AFFIRMER LA VOCATION RESIDENTIELLE DES ESPACES BATIS DE LA COMMUNE.....	8
2.2 RENFORCER LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DE LA FRANGE OUEST.....	9
3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE, MAITRISE DE L'AMENAGEMENT URBAIN.	
3.1 RESPECTER LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER.....	10
3.2 GARANTIR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL.....	10
3.3 PERMETTRE DES DEPLACEMENTS SECURISES ET VARIES.....	13
4. SYNTHESE GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	14

PREAMBULE :

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme¹, les orientations d'aménagements de la commune restent en cohérence avec les objectifs politiques du projet d'aménagement et de développement durable. Elles sont présentées, de façon non systématique, par des schémas qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs. L'ensemble est destiné à préciser les conditions de mise en œuvre du projet urbain de la commune que les futures opérations de construction et d'aménagement devront respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

1 « (...) Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »

1 . MAITRISER L'IMPACT DE L'URBANISATION DANS LE PAYSAGE

1.1. Les abords de la commune

Préserver les coupures d'urbanisation avec les communes alentour : NIEUL sur MER, LAGORD, LA ROCHELLE.

Le schéma directeur de l'agglomération prescrit le maintien de l'identité des communes de l'agglomération par la mise en valeur des coupures d'urbanisation existantes. La commune de L'HOUMEAU possède un tissu bâti différencié du centre de l'agglomération Rochelaise et une compacité construite assez poussée. Il est intéressant de conserver cette identité et ce "caractère précieux de village de bord de mer" en confirmant les coupures d'urbanisation entre L'HOUMEAU et les communes voisines. Dans ce sens le projet préserve de toute urbanisation les secteurs du "Trepied du plomb" et du "Cormier" au Nord, ainsi que les secteurs des "Marsaudes" et de "La Lizandière" au Sud et enfin ménage une coupure entre les extensions d'urbanisation Est et le hameau de "La Genillière"

Par ailleurs, les franges marquant la frontière entre l'urbanisation et les espaces durablement voués à une destination naturelle ou agricole feront l'objet d'un traitement paysager. L'objectif est de minimiser l'impact de ces effets de rupture de destination des sols dans le paysage. Il s'agira essentiellement d'aménager des espaces tampons paysagers. La limite Est des futurs secteurs urbanisés, la frange d'urbanisation Ouest en contact avec les secteurs de "Beauséjour" et de "La Fertalière" et enfin Nord, le long du camping sont les principales zones d'intervention.

Le traitement de la frange Ouest sera constitué de végétaux bas et éparses afin de ne pas masquer les vues vers le littoral des maisons existantes.

Sur la frange Est, le projet envisage de constituer un "cordon paysager" qui offre des possibilités de cheminements et de liaisons douces entre les différentes poches d'urbanisation. Les points de contact entre les parcelles bâties et la zone verte sont traités de manière souple pour créer les conditions d'une interpénétration entre l'espace construit et la nature.



Extrait du PADD, le "cordon paysager" le long de la frange est.

1.2. La zone humide des marais et la bande littorale.

Conforter et protéger la zone naturelle du marais du Plomb.

La vocation naturelle du site et la nécessité de protection et de maîtrise des évolutions sont confirmées. Le projet vise à protéger cet espace naturel mais aussi à lui donner des capacités d'évolution fonctionnelle et d'attrait touristique accrues.

Une mise en valeur ou la création de nouvelles continuités de parcours favorisant les itinéraires cyclo-pédestres seront recherchées. Ces axes, liés au projet de structuration paysagère de la commune, renforceront la mise en relation du centre urbain de la commune avec son site naturel.

L'ensemble s'intégrera à la topographie existante des lieux et cherchera à révéler certains tracés jusqu'ici non exploités.



Extrait du PADD, Protection des marais.

1.3. Les espaces naturels à l'Est de la zone d'urbanisation future.

Permettre à l'activité agricole de conserver sa viabilité sur le sol communal

Sur la partie Est de la commune, l'objectif est de garder la vocation agricole des terrains. Les espaces ne sont pas aménagés et doivent garder toute latitude d'évolutions à long terme. L'objectif est d'y écarter toutes nouvelles constructibilités.

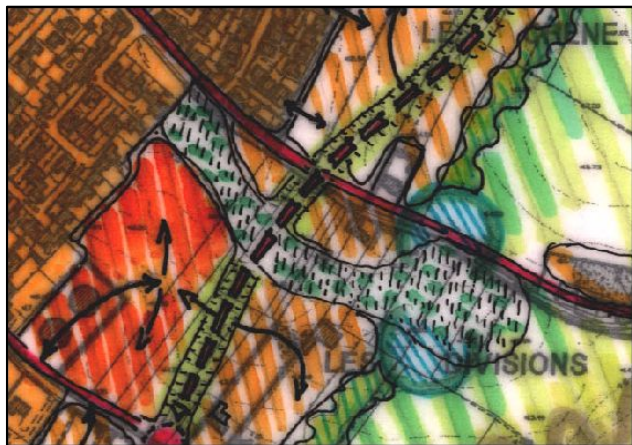


Extrait du PADD ; Maintien de la vocation agricole (secteur Est de La Lizandière.)

1.4. La dimension environnementale dans les extensions urbaines.

Aménager et paysager une zone de rétention, créer un effet de coupure verte dans la frange Est de l'extension urbaine.

La nécessité de renforcer les moyens de protection contre les inondations a conduit à développer le principe d'aménagement de bassins de rétention. L'un d'entre eux est l'occasion de concevoir un projet global d'aménagement paysager accompagnant un projet de cheminements cycles / piétons. Le bassin devient le point d'aboutissement d'un espace de "coupure verte" se développant sur l'épaisseur totale de la bande Est d'urbanisation future. L'ensemble est relié au cheminement du "cordon paysager" décrit précédemment. L'objectif est de valoriser l'ensemble du site tout en marquant son caractère naturel et les ruptures entre les divers lieux bâtis alentour.



Extrait du PADD.

« divisions ».



Figuration indicative sur le secteur d'urbanisation à long terme des divisions.

1.5. Le traitement paysager des principaux espaces publics et des grandes perspectives.

L'intégration environnementale des nouveaux espaces urbains passe par le traitement qualitatif de l'espace public.

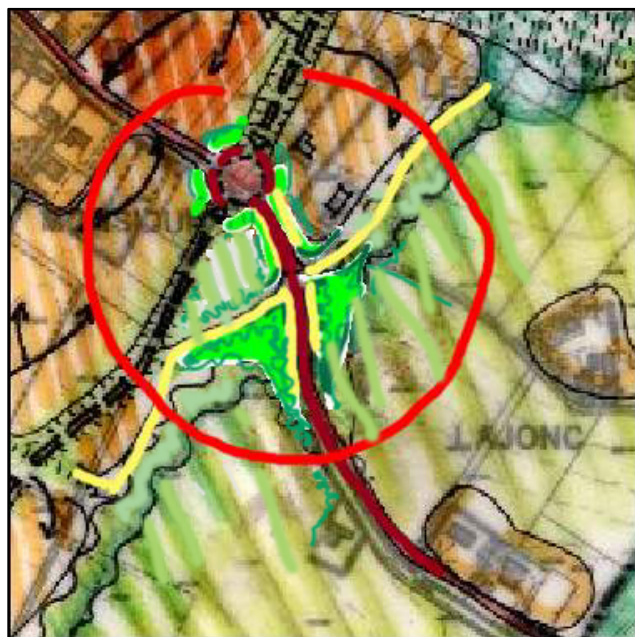
L'organisation de l'extension urbaine à l'Est comporte une voie interne structurante de desserte. Elle permet une bonne irrigation des quartiers et relie l'ensemble des îlots. Son traitement urbain et son emprise limitée, en feront une voie urbaine sécurisée et capable d'accueillir des modes de transports doux. De plus son traitement végétal contribuera aux exigences d'intégration paysagère des nouveaux quartiers. Ce sera le futur espace fédérateur de l'ensemble du secteur d'urbanisation Est de la commune.

Dans cette logique, l'axe de la rue de La Fontaine pourrait être renforcé par des plantations.



Un axe à mettre en valeur : la rue de La Fontaine.

Outre, la mise en valeur des grands tracés et perspectives significatives de la commune, il sera porté une attention particulière aux points singuliers qui marquent les entrées dans la partie urbanisée de la commune. Des masses végétales, des aménagements paysagers seront envisagés pour les entrées Est, sur la rue de La Rochelle, et, de façon plus discrète, pour les entrées Nord et Sud.



L'entrée Est de la partie urbanisée sera mise en valeur.

2. CONFORTER L'HOUMEAU : commune de bord de mer aux portes de La Rochelle.

2.1. Affirmer la vocation résidentielle des espaces bâtis de la commune

Dans les espaces à urbaniser : offrir un cadre de vie de qualité à la population

Les quartiers d'urbanisation future contribuent à répondre à la forte demande de logements sur l'agglomération et plus particulièrement sur sa première couronne. L'essentiel des futurs espaces à urbaniser vient constituer une nouvelle façade et frange urbaine Est qui sont identifiées au schéma directeur de l'agglomération de La Rochelle. Le long de la limite bâtie vient se constituer un itinéraire paysager favorable à la promenade et à la pratique du vélo. Des tracés piétons transversaux mettent en communication les coeurs d'îlots et le « cordon » paysager.

La future urbanisation s'organise sous forme d'îlots venant se "greffer" à l'avenue centrale par des voies secondaires en boucle, évitant autant que possible les effets de voie en impasse. L'organisation des parcelles et du découpage foncier favorise une forme urbaine qui s'organise en fonction des espaces publics.



Extrait du PADD



*Figuration indicative de composition à l'échelle de
l'îlot
Secteur d'urbanisation du « Chêne »*

2.2. Renforcer les caractéristiques paysagères de la frange Ouest

Mettre en valeur les cheminements et les points de vue vers l'océan, minimiser l'impact de l'urbanisation, .

Tout en préservant les espaces naturels à l'Ouest du bourg et le non étalement de l'urbanisation, le projet vise à renforcer les rapports entre la frange maritime et le bourg. L'espace résiduel qui se trouve à la croisée des cheminements fait l'objet d'un aménagement paysager. Enfin quelques végétaux bas pourraient se développer le long de la frange bâtie en veillant à ne pas masquer les vues vers le littoral.



Mise en valeur de la rue de la mer et plantations éparses basses sur la frange bâtie,

Renforcer l'attrait spécifique du port du Plomb

En complément des travaux réalisés en 2002 et dans le respect du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, le projet prévoit des capacités de réorganisation du site actuel pour favoriser l'accueil compatible d'une petite plaisance. Ainsi, des sanitaires, voire une petite capitainerie pourraient s'implanter sur les quelques délaissés au Sud du bassin en continuité des constructions existantes. Ce projet, compte tenu de sa situation, fera l'objet d'un travail précis de plan masse et d'insertion dans le site.

Donner une nouvelle vocation au secteur du "casino".

Le secteur "du casino".

Actuellement, ce secteur ne présente pas d'usages particuliers, il ne profite nullement de sa proximité de la mer. Dans ce sens, la municipalité envisage d'y aménager un espace de détente, type aire de pique-nique. Cet aménagement, limité, consisterait principalement en la mise en place de mobiliers urbains, (bancs tables,...), de nouvelles plantations et de la mise en œuvre d'un point d'eau.

Ce projet participera à l'action qualitative, déjà engagée, le long du sentier littoral et donnera une valeur d'usage à un lieu aujourd'hui délaissé.

3. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE : Maîtriser l'aménagement urbain à l'échelle de la commune

3.1. Respecter le contexte urbain et paysager.

La préservation de l'échelle urbaine du bourg.

Il s'agit de poursuivre la réhabilitation, la protection et la mise en valeur du centre bourg, de façon à en renforcer sa vocation de centralité. Les actions d'aménagement visent à la protection et à la mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

Des actions ponctuelles de réaménagement des espaces publics pourront également être réalisées. Elles viseront essentiellement à réduire la circulation sur la R.D.106, traversant le bourg et à valoriser certains carrefours ainsi que des bâtiments communaux.

L'extension maîtrisée et mesurée de la commune.

Les espaces destinés à l'urbanisation, viennent orienter le développement de la commune vers l'Est. Ils s'organisent autour d'un tracé régulateur qui donne une unité de distribution et de raccordement aux futurs espaces bâtis. Cette volonté de donner à l'espace public une prépondérance dans la logique constitutive des futurs secteurs à urbaniser, laisse possible une planification de l'urbanisation très intégrée dans le temps et dans l'espace. Elle propose la distinction entre la zone AUE et la zone AU1, de manière à coordonner et planifier dans le temps la croissance urbaine avec la capacité d'accueil des équipements publics notamment scolaires et sociaux et avec les logiques de desserte par les réseaux.

3.2 Garantir le développement du logement social

La mise en œuvre d'actions favorisant la mixité urbaine et sociale de l'habitat.

Au strict sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, L'HOUMEAU n'est pas concernée par les dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat social. Néanmoins, conformément au schéma directeur et au programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 20 décembre 2002, la commune prévoit la réalisation de logements sociaux dans l'optique de la solidarité intercommunale.

Le terme « Logement social » doit être compris dans le sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durable détermine trois zones géographiques préférentielles qui seront plus à même d'accueillir ce type de logements :

- 1- Au Nord de la maison de retraite,
- 2- Près du "Cœur de bœuf" en continuité du projet de 28 logements de l'office d'HLM de la Rochelle,
- 3- Au sud du terrain de sport du "Petit Monsidun".

Les orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement sur ces trois zones géographiques. L'esprit de ces schémas vise à montrer qu'il est possible d'organiser une forme urbaine plus dense pouvant accueillir ponctuellement une typologie de construction plus adaptée aux spécificités de l'habitat social.

LES TROIS ZONES GEOGRAPHIQUES PREFERENTIELLES POUR LE LOGEMENT SOCIAL

-1 Au nord de la maison de retraite :

La volonté de la commune est de marquer son entrée Nord en constituant un alignement bâti le long de la route départementale 106 par un habitat groupé. Sur la partie sud et ouest du site le développement de l'urbanisation se poursuit par de l'habitat individuel dense, avec un parcellaire principalement orienté Est-Ouest. Les conditions d'intégration vis à vis de la maison de retraite seront à prendre en compte.



1.Extrait du padd



2. Orientation d'aménagement



3. Figuration indicative

-2 Au sud du terrain de sport du « Petit monsidun » :

A proximité du terrain de sport la commune souhaite renforcer des espaces de sociabilité qui peuvent se développer à la croisée d'axes de voiries importantes pour la commune. Dans ce sens, un projet d'axe de composition est envisagé au sud du terrain de sport . A son extrémité Nord, s'organise un secteur d'habitat dense pouvant s'organiser par de petits collectifs. Il renforce l'effet de perspective depuis le point haut du site. Dans le développement sud s'organise un tissu d'habitat individuel groupé.



1.Extrait du padd



2. Orientation d'aménagement



3. Figuration indicative

-3 Sur le secteur du « cœur de bœuf » :

Sur ce site la commune entend poursuivre la dynamique de constructions de logements sociaux engagée par l'opération des 28 logements sur une réserve foncière maîtrisée par la communauté d'agglomération.

Les futures opérations de logements sociaux viennent principalement marquer l'entrée Sud des futurs îlots qui se définissent autour d'un juste équilibre entre espaces paysagers, maisons en bande superposées et maisons isolées sur des parcelles de plus grande taille. L'ensemble présentant une mixité des typologies construites et des statuts d'occupation capable de garantir une bonne intégration de ce vaste secteur dans le développement urbain communal.



1.Extrait du padd



2. Orientation d'aménagement



3. Figuration indicative

3.3. Permettre des déplacements sécurisés et variés et agir sur le système de communication et de circulation

Les réaménagements de voirie.

Entre la rue Raymond Jean et la place du 14 juillet, la rue de la République est réaménagée avec un statut de voie à vitesse limitée (zone 30) et à sens unique en direction de La Rochelle. L'objectif général est de favoriser les actions en faveur de la sécurité et une meilleure approche, par les piétons, du commerce et du bâti existant.

La fluidité de la circulation constitue un volet majeur pour la qualité de vie des habitants de L'HOUMEAU. C'est pourquoi les principes de franchissement des voies et d'intégration des circulations douces sont favorisés dans la mesure du possible.

Le traitement des voies permet également de rythmer les déplacements. Il s'agit de les considérer selon des séquences définies en fonction des caractéristiques physiques ou fonctionnelles des voies et de leurs abords.

La hiérarchisation des voiries communales

Les développements récents ou futurs des quartiers d'habitat doivent être conduits en contribuant à l'organisation et la hiérarchisation des voiries afin d'assurer non seulement la sécurité des usagers ou la continuité des circulations, mais aussi les relations sociales ou fonctionnelles ainsi que l'accessibilité aux équipements publics. Les voiries nouvelles de lotissements ou groupements d'habitat doivent contribuer à cette structure selon les principes exprimés par les schémas figuratifs de plans d'aménagements de ces zones d'urbanisation.

4. SYNTHESE GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

Le plan figuratif de synthèse des orientations d'aménagement est proposé à titre d'illustration.

Il n'est qu'une retranscription graphique, parmi d'autres possibles, de l'organisation du territoire communal à l'échéance du schéma directeur. De plus, il prend en compte l'ensemble des terrains voués à l'extension urbaine sans faire la distinction entre les territoires destinés à l'urbanisation et ceux qui constituent des réserves foncières.

