

La Rochelle/Aytré – étude préalable de définition du quartier Cottes mailles (2025-2026)

Contexte :

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle réfléchit depuis plusieurs années au devenir du secteur élargi des Cottes Mailles, **lieu hautement stratégique en termes de localisation à l'échelle du cœur de l'Agglomération, entre Aytré et La Rochelle et qui constitue l'une des dernières réserves d'extension possible, considérant l'objectif ZAN du territoire**. Ce secteur qui est actuellement occupé par de grandes et moyennes activités économiques, mais aussi quelques friches, est amené à muter et est identifié comme site d'accueil potentiel pour plusieurs grands équipements d'agglomération (hôpital, dépôt bus) et équipements structurants pour Aytré (groupe scolaire, gymnase).

1



Les enjeux :

- Inscrire le site dans une réflexion globale autour des grands projets en cours en valorisant cette entrée Est de l'Agglomération
- Définir l'identité d'un nouveau quartier dans un secteur d'interface(s) et hétéroclite
- Définir une programmation cohérente sur un périmètre opérationnel réaliste et pertinent
- Développer l'économie locale et l'offre de services et d'équipements pour l'Agglomération et la commune d'Aytré
- Proposer une nouvelle offre de logements mixtes, répondant aux besoins des ménages et aux enjeux de densité et transition urbaine
- Assurer la mise en vie du quartier en termes d'usages, d'image et de confort de vie
- Inscrire le projet dans une démarche bas carbone et d'économie des ressources



Fiche de référence

Mots clés : Sobriété foncière ; Cohérence et stratégie territoriale ; Renouvellement urbain ; Programmation contextuelle ; Activités économiques ; Logements abordables ; Equipements structurants ; Approche économique et financière

Programmation

- **Logements** : proposer des morphologies et une offre qui réponde aux besoins de la CDA et de la commune et s'intègre dans l'existant
- **Equipements & services** : grands équipements structurants (hôpital, dépôt bus) et équipements de proximité (école-gymnase)

Missions :

Franck Potier conseil intervient dans le cadre d'un groupement avec **les ateliers up+ (mandataire), SCE, Lestoux & associés** pour le compte de la **Communauté d'agglomération de La Rochelle**, en collaboration avec la Ville d'Aytré, dans les différentes missions (diagnostic, identité, programmation, faisabilité économique, ateliers avec élus/techniciens) sur l'approche contextuelle du projet, sur la Programmation habitat/équipements publics-privés/grands équipements structurants /services de proximité/activités, sur le Bilan opérationnel d'aménagement.

- **Approfondissement et questionnement des potentialités, stratégies, cohérences et complémentarités d'implantation urbaine, économique, échanges avec les acteurs institutionnels (CDA La Rochelle, Ville d'Aytré)**
- **Estimation de la dureté foncière**
- **Réflexion sur les différentes hypothèses de programmation du projet/scénarii (logements, équipements, services, activités,...)**
- **Approche économique et financière du projet – bilan d'opération**
- **Echanges réguliers avec les services et les élus de la CDA La Rochelle et de la Ville d'Aytré**
- **Durée : 2024– 202**

2



Exemples de livrables ©SCE ateliers up+/Lestoux&associés/FranckPotierconseil