

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VERSION DÉBATTUE LORS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 12 AVRIL 2017

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2019

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



PRÉAMBULE

Qu'est ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente le projet politique de la ville pour la prochaine décennie. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement sur l'ensemble de la ville.

Selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Dans quels contexte et enjeux s'inscrit le PADD de Rochefort ?

Rochefort, ville centre de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO) est une cité patrimoniale, dont le rayonnement s'appuie sur ses activités aéronautiques, portuaires, touristiques, et thermales, et ses équipements collectifs comme le nouvel hôpital sur le site de Béliçon.

La ville de Rochefort est aujourd'hui fragilisée par une perte de poids démographique au détriment de son unité urbaine, qui affaiblit ses marges de manoeuvre et l'organisation du territoire. La ville souhaite donc dans les années à venir, mettre en place une stratégie ambitieuse pour réaffirmer son rôle de ville centre d'agglomération.

L'avenir de la Ville de Rochefort se dessinera en toute hypothèse à travers sa capacité à :

- Atteindre une « taille critique suffisante », celle d'une véritable « ville moyenne » ;
- Offrir une nouvelle attractivité résidentielle afin de pouvoir profiter de la dynamique démographique du littoral charentais et attirer des catégories socioprofessionnelles plus diversifiées ;
- S'inscrire sur la carte de la Nouvelle Aquitaine en mettant en valeur ses remarquables atouts identitaires, paysagers, économiques et touristiques.

L'objectif de ce PADD est donc de fixer des orientations de développement raisonnées au regard des forces et faiblesses du territoire soulignées dans le diagnostic et les différentes études menées par la ville et la Communauté d'Agglomération.

Les choix et les orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de ROCHEFORT sont présentés selon quatre grands axes :

1. Un centre d'agglomération attractif, élargi et pacifié.
2. Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités urbaines.
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.

Axe 1

**Un centre
d'agglomération
attractif, élargi
et pacifié**



Un centre d'agglomération attractif

⇒ CONFORTER LE STATUT DE VILLE MOYENNE DE ROCHEFORT

L'attractivité du centre de Rochefort doit s'appuyer sur le développement à travers quatre grandes politiques :

- **l'attractivité résidentielle** afin de rééquilibrer les dynamiques de développement au sein de son unité urbaine et de faire de la ville de Rochefort un choix résidentiel positif à l'échelle du littoral Charentais. Pour ce faire, la ville mise sur une offre de logements diversifiées, associée à une exigence de qualité urbaine qui prend en compte les nouveaux modes d'habiter en centre-ville ;
- **l'attractivité économique** orientée vers le développement du tissu économique local, le soutien et le renforcement du pôle aéronautique et la revalorisation des zones portuaires et commerciales ;
- **l'attractivité touristique** déjà élevée doit être valorisée notamment par la création d'un nouveau complexe thermal contemporain sur le site de l'ancien Hôpital de la Marine et par la confortation du site de l'Arsenal ;
- **l'attractivité urbaine** indissociable des conditions de vie offertes aux citoyens par la ville (ville fonctionnelle, ville désirable, ville citoyenne) passe par une circulation apaisée et l'aménagement d'espaces publics pacifiés.

⇒ RENOUER AVEC L'ACCUEIL DE POPULATION

Au regard de la perte d'habitants ces dernières années, la commune souhaite **renouer avec l'accueil de population**, et inverser la courbe démographique avec **un objectif cible d'environ 27 000 habitants** à l'horizon du PLU (la prochaine décennie).

Cela nécessitera l'intensification, la diversification et le ciblage approprié de **la production de logements** sur la ville dans le but d'attirer une population variée (familles, actifs, jeunes ménages,...).

⇒ METTRE EN VALEUR LES ATOUTS IDENTITAIRES, ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES DE LA VILLE

Rochefort, véritable lieu de villégiature possède des nombreux atouts identitaires, économiques et touristiques. Leur valorisation passe par la préservation du patrimoine de la ville et le renforcement de l'attractivité des équipements publics et collectifs (anciens équipements militaires, de santé, commerciales, ...), en particulier le retour des services publics en centre ville

La ville souhaite également impulser une reconquête de son centre historique, en favorisant le développement d'une offre commerciale qui participe de la centralité d'une véritable ville moyenne, avec notamment l'aménagement des glacis articulant faubourg et centre-historique.

Un centre d'agglomération élargi

⇒ **D'UNE LOGIQUE DE CENTRE-VILLE À UNE LOGIQUE DE CENTRE D'AGGLOMÉRATION**

Rochefort dispose d'un potentiel considérable qui repose pour une large part sur la possibilité de retourner des situations urbaines actuellement défavorables et dévalorisantes (friches, vacance immobilière, patrimoine en jachère, espaces peu qualifiés ou insuffisamment denses...), mais qui sont susceptibles de devenir à terme, dans le prolongement de la revitalisation qu'a connue la ville à partir des années 70, le vecteur et le symbole d'un « second souffle ».

Il s'agit de valoriser les pratiques de proximité de la ville dite « marchable » en intervenant sur un périmètre élargi et en assurant la mise en oeuvre d'une nouvelle armature urbaine à l'échelle d'un centre-ville élargi aux faubourgs délimitées par les boulevards Briand, Pouzet et Buisson (périmètre de 1 kilomètre). La mise en oeuvre de cette ambition d'un centre d'agglomération se décline à travers :

- **La requalification des îlots dégradés du centre historique** dans le but de leur redonner des conditions d'habitabilité et d'attractivité résidentielle. Le futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur participera notamment à l'amélioration des conditions d'habitabilité de ces îlots.
- **Le maintien et le renforcement d'un appareil commercial fort** en centre historique ;
- **La reconversion de l'ancien hôpital Saint Charles**, qui doit pouvoir devenir, par son programme et sa requalification architecturale, l'un des pôles structurants de l'agglomération ;
- **La reconfiguration et la relocalisation des thermes** sur l'ancien Hôpital de la Marine comme une opportunité de restaurer et de mettre en valeur ce site emblématique de la ville ;
- **La reconquête du quartier de la Gare**, à la fois pour valoriser les pratiques de mobilités qu'il est susceptible de favoriser et au regard d'une situation urbaine stratégique (articulation entre le centre-ville, les quartiers périphériques et les grands projets de renouvellement urbain).
- La poursuite de **l'implantation d'équipements et de fonctions de centralités** (notamment équipements administratifs et culturels).
- **La densification raisonnée des faubourgs et des quartiers pavillonnaires** dans le but de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels et de promouvoir la ville des proximités.

✂ **LES COURS (ANCIENS REMPARTS) LIEU D'ARTICULATION DE LA CENTRALITÉ ÉLARGIE**

À travers le redéploiement de cette armature urbaine à l'échelle du centre-ville élargi, les cours d'Ablois et Roy Bry occupent une position centrale et stratégique. Leur requalification doit permettre de **mieux articuler centre-historique et faubourgs**, de mettre en synergie des fonctions urbaines nouvelles telles des activités tertiaires, de loisirs, commerces et services ou encore des équipements et de **développer un véritable lieu de vie sociale pour les citoyens**, par la promotion des usages récréatifs de l'espace public.

Un centre d'agglomération pacifié

⇒ **AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DE LA VILLE**

Le maintien des fonctions économiques et de l'emploi dans le centre d'agglomération implique de concilier accessibilité et connexion aux territoires de la ville «économique» avec l'apaisement des rues et boulevards qui organisent les flux de circulation au profit de la vie locale et d'une réduction des nuisances pour les rochefortais. Au regard de la hiérarchie de son réseau viaire, la ville retient les orientations suivantes en matière d'accessibilité au territoire :

- **Améliorer les flux de circulation** en s'appuyant sur la RD733 et un réseau de distribution apaisée.
- **Limiter le trafic de transit en centre-ville** grâce notamment à l'affirmation de la RD733 comme voie de contournement, tout en améliorant les conditions de franchissement vers les espaces naturels, parties intégrantes du cadre de vie des rochefortais.
- **Transformer la gare ferroviaire en Pôle d'échanges multimodal** (PEM) par la requalification de son parvis et de ses connexions avec le centre-historique, en particulier au profit des modes actifs, afin qu'elle puisse jouer le rôle de porte d'entrée de l'agglomération.

⇒ **PROMOUVOIR LES MODES DOUX PAR LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS**

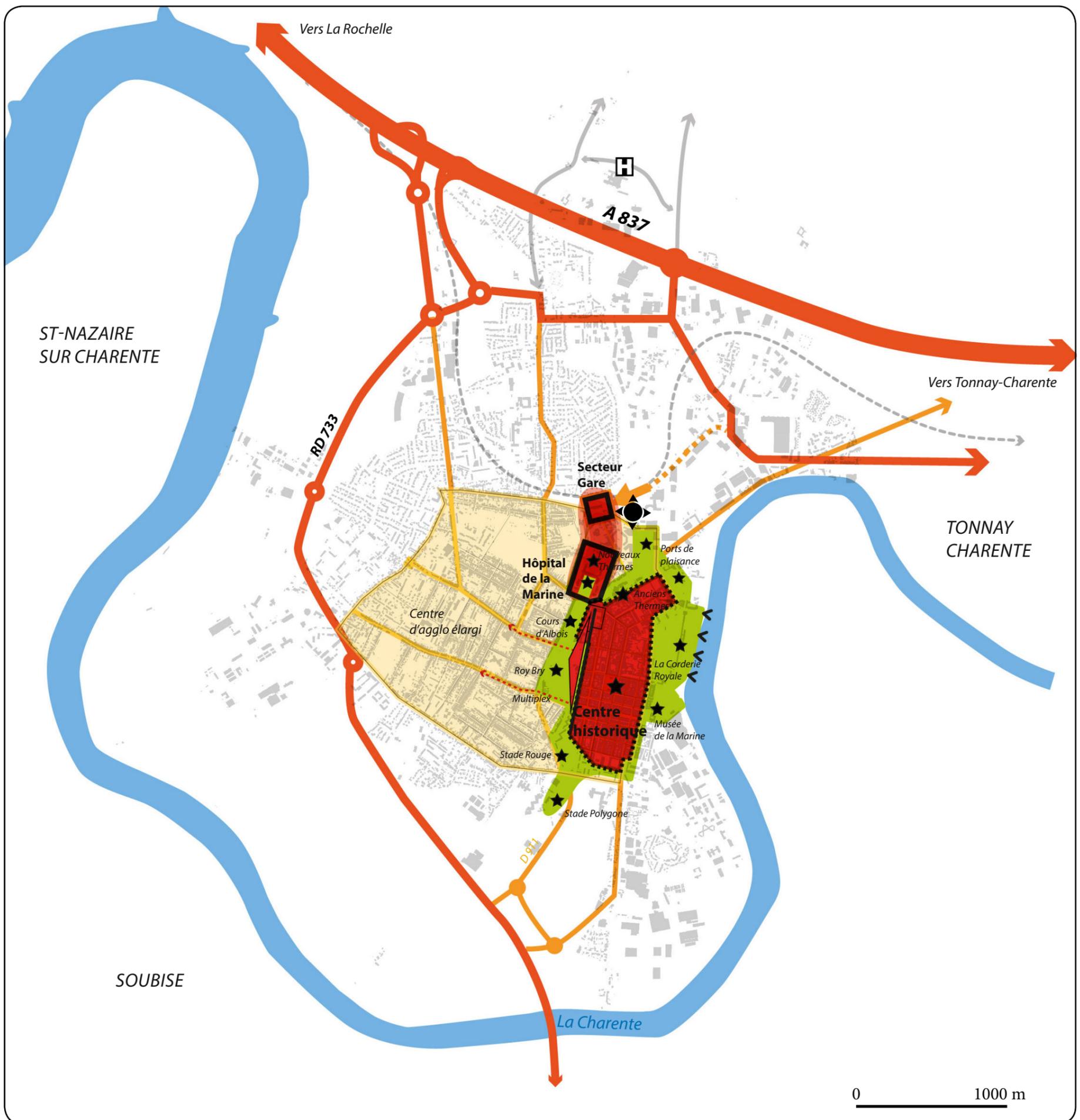
Dans un objectif d'apaisement des voiries, la ville souhaite poursuivre ses actions de promotion des circulations actives, marche à pied et vélo. Les objectifs prioritaires retenus par la ville consistent à :

- **faire émerger un centre-ville élargi marchable** à l'intérieur de la ceinture des boulevards Briand, Pouzet et Buisson. Cette volonté nécessite une intervention sur l'espace public (partage de l'emprise) et le maintien de façades bâties ouvertes et actives sur l'espace public.
- **mettre en place un réseau continu d'itinéraires cyclables** et accompagner le déploiement des équipements dédiés à la pratique du vélo (stationnement notamment).
- **valoriser les abords immédiats (parvis) des équipements collectifs** pour soutenir et renforcer l'animation des lieux de vie urbaine.

✂ **REDÉPLOYER L'OFFRE DE STATIONNEMENT AUTOUR DU CENTRE-VILLE ÉLARGI**

Repensée à partir du centre-ville élargi et non plus seulement au regard du centre historique, l'organisation de l'offre de stationnement doit permettre à terme, d'articuler les différents usages en combinant les variables «distance» et «coût» afin d'optimiser l'offre à l'échelle du centre-ville élargi. L'objectif est donc de **rechercher des possibilités de foisonnement aux portes du centre historique** et développer au sein des faubourgs une offre de stationnement complémentaire. En outre, le stationnement résidentiel dans le centre historique nécessite d'être amélioré dans une optique de reconquête du parc de logements vacants.

La politique du stationnement s'inscrit enfin, comme un levier pour mettre en oeuvre la stratégie de déplacements urbains de l'agglomération et participer à l'attractivité du centre d'agglomération.



Un centre d'agglomération attractif, élargi et pacifié

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 cœur 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 cœur d'agglomération
-  Valoriser la ceinture verte du centre historique
-  Préserver et valoriser les vues sur la Charente

An aerial photograph of a dense urban neighborhood, likely in a Mediterranean or European city. The image shows a complex arrangement of buildings with terracotta-tiled roofs. A central courtyard is visible, featuring a paved area, a brick structure, and a tall, dark green hedge. The buildings are closely packed, and the overall scene is characterized by warm tones and a sense of historical architecture.

Axe 2

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

L'ambition d'une croissance nouvelle

Rochefort subit un déclin démographique depuis plus de cinquante ans, le Plan Local d'Urbanisme projette donc de renouer avec une attractivité résidentielle et plus particulièrement une offre d'habitat plus variée et plus qualitative. L'objectif est de couvrir un spectre des besoins plus large, incluant une partie des familles susceptibles d'être attirées par une offre située dans le reste de l'agglomération, tout en continuant la production d'une offre locative diversifiée.

⇒ DÉVELOPPER UNE OFFRE EN PHASE AVEC LA DIVERSITÉ DES BESOINS

Pour permettre à la ville d'accroître sa population, celle-ci doit adapter l'offre de ses logements à la diversité des besoins. L'offre doit donc prévoir les actions suivantes :

- **Organiser une production répartie de logements sociaux** à hauteur de 20% minimum dans les opérations d'ensemble et dans les formes urbaines alternatives aux logements collectifs afin de tendre vers une certaine mixité sociale.
- Prévoir **une part de petits logements, spécialement pensés pour la diversité des situations familiales** (couples sans enfant, personnes seules, familles monoparentales)
- **Produire une offre adaptée au vieillissement** de la population permettant notamment le maintien à domicile. La répartition spatiale de ces logements sera effectuée dans une recherche de mixité à l'échelle des quartiers plutôt que de la commune.

⇒ DÉVELOPPER UNE OFFRE FAMILIALE SUR L'ENSEMBLE DES PROJETS

Rochefort souhaite pouvoir accueillir davantage de familles au vue du vieillissement de sa population, elle souhaite donc mettre en place différentes actions :

- **Développer les dispositifs d'accession sociale** au sein des projets où la commune maîtrise tout ou partie du foncier.
- **Organiser la production d'une part de logements adaptés aux familles** au sein de toutes opérations de renouvellement urbain, y compris dans les quartiers centraux.
- **Privilégier les filières permettant la création de logements abordables en accession** dans les projets en extension urbaine, notamment au travers de la création de lots libres à bâtir.

⇒ ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR LA CRÉATION D'AMÉNITÉS URBAINES

L'orientation choisie par la ville de Rochefort nécessite un réajustement des services et espaces urbains. En effet, la qualité des espaces dans lesquels ces nouvelles constructions vont s'implanter est déterminante dans la perspective d'un regain de l'attractivité résidentielle. Le développement d'une offre familiale demande :

- **un apport de services liés à l'enfance et à la culture** dans les opérations d'urbanisation,
- **un aménagement d'espaces favorables à la vie urbaine** (formes et configurations des tissus bâtis à échelle humaine, confort et accueil de l'espace public pour le piéton et la vie sociale)
- **une requalification des pieds d'immeubles en logements adaptés** (personnes à mobilité réduite, personnes âgées).

Une croissance démographique nouvelle appuyée sur une mobilisation dynamique du foncier

L'évolution positive de la population nécessite de mobiliser de façon très importante les trois principaux types de gisements fonciers et immobiliers mobilisables sur la ville :

⇒ **PORTER LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Les projets de la commune sur les espaces centraux en friche sont des opérations lourdes. La situation de ces projets, en plein cœur du centre-ville, et le coût de ceux-ci pour les opérateurs induisent de forts enjeux.

La ville souhaite mettre en oeuvre **une programmation et un cadre réglementaire permettant la production d'au moins 200 logements** sur les grandes emprises mutables (ancien Hôpital de la Marine, ancien Hôpital Saint Charles, ex-centre de gérontologie). Elle s'engage donc à soutenir ces projets de renouvellement urbain et favoriser la production de logements sur ces différents sites.

Rochefort souhaite également que soit défini et mis en oeuvre un dispositif de valorisation des secteurs d'habitat dégradé du centre historique.

⇒ **ACTIVER LA DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS EXISTANTS**

La commune souhaite favoriser la densification douce du tissu de maison individuelle, pour faire face aux besoins de production de logements sans entraîner de consommation foncière excessive.

La complexité de cette filière réside dans son activation moins maîtrisable par la collectivité. Activer ce foncier repose sur les seules initiatives individuelles des propriétaires qui sont susceptibles d'être freinées par la complexité technique, financière et administrative. Ainsi, la marge de manœuvre de la collectivité pour atteindre cet objectif réside dans deux orientations qui sont à mettre en oeuvre :

- **Faciliter réglementairement** les processus de densification des tissus d'habitat de maisons individuelles, en particulier dans les secteurs au sein et au contact du centre-ville élargi ;
- **Mettre en place un dispositif d'animation de type démarche Bimby** (Build In My Back Yard) afin de stimuler et accompagner les projets des habitants propriétaires.

⇒ **MOBILISER LES RÉSERVES FONCIÈRES EN EXTENSION URBAINE**

Contrainte dans son développement par les risques notamment submersion affectant son territoire, la ville de Rochefort ne dispose plus de beaucoup de marges de manoeuvres en matière d'extension. L'une des dernières opportunités foncières majeures est le secteur de Bel-Air en frange Ouest de la ville. Quelques petites zones à urbaniser difficilement mobilisables (dureté du foncier) subsistent sur des arrières de jardins mais elles offrent un gisement intéressant à mobiliser pour créer une offre de logements familiaux et bien intégrée au tissu.

Pour développer la production de logements, la commune prévoit d'animer une dynamique de projet sur ces zones, en privilégiant une densité de 35 logements par hectare en moyenne à l'échelle communale (densité à moduler selon la situation dans la ville, le mode de production et les types de logements développés).

Devant le constat de la difficulté d'activation des zones à urbaniser de la commune, la programmation dans le cadre des OAP et du règlement sur ces zones est à adapter pour faciliter la sortie d'opération (contraintes financières, juridiques, fiscales et techniques, aménités, etc.).

Associer la production de logement à l'amélioration de la qualité urbaine

⇒ **PROMOUVOIR UNE APPROCHE GLOBALE DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES LOGEMENTS**

Rochefort souhaite associer une démarche environnementale à la production de logement.

Dans les opérations de renouvellement urbain et en extension urbaine, la qualité de l'habitat sera donc un objectif poursuivi à l'échelle de l'immeuble en matière d'intimité, d'individualisation des accès, d'éclairage et de mise en place de lieux communs (jardins ou locaux).

La performance environnementale des projets est également recherchée à l'échelle de l'immeuble via l'intégration de dispositifs portant notamment sur : la production et l'économie d'énergies ; le confort et la qualité d'usage des logements (ensoleillement, ventilation naturelle) notamment sur les îlots denses du centre-ville (curetage et aération à engager en lien avec le PSMV) ; le recours à des matériaux de construction sains et biosourcés ; la gestion des déchets facilitant les pratiques de tri et d'apports volontaires des habitants.

La ville souhaite à travers la valorisation des projets d'espaces partagés (tel que les jardins collectifs) permettre aux habitants de conforter leur vie de quartier.

⇒ **PROMOUVOIR UNE OFFRE ARCHITECTURALE QUALITATIVE**

Afin de contribuer à développer son attractivité résidentielle, notamment vis à vis des familles à la recherche de prestations de confort (ascenseur, balcon, terrasse, luminosité, sécurisation des espaces privatifs, emplacement pour la voiture...), d'économie d'énergie (intégration des dispositifs utilisant les énergies renouvelables), de modularité dans les logements dans le temps..., la Ville souhaite favoriser une offre de logements qui réponde à ses aspirations tout en préservant la qualité architecturale et urbaine.

⇒ **POURUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ÉNERGÉTIQUE RENOUVELABLE**

Rochefort dispose sur son territoire et dans son ancrage régional de ressources pouvant être mobilisées dans le but de développer la production d'énergies renouvelables sur la commune. Le projet d'urbanisme intègre cette volonté notamment à travers :

- Le recours aux énergies renouvelables dans les projets de construction ;
- Le recours à la filière bois-énergie par la création d'unités de production, notamment au sein des zones d'activités ;
- L'extension du réseau de chaleur du Centre horticole et du parc des Fourriers
- La valorisation du potentiel énergétique des eaux thermales au sein du projet de renouvellement urbain des anciens Hôpitaux (valorisation des volumes d'eaux thermales et des eaux usées avant rejet en Charente).

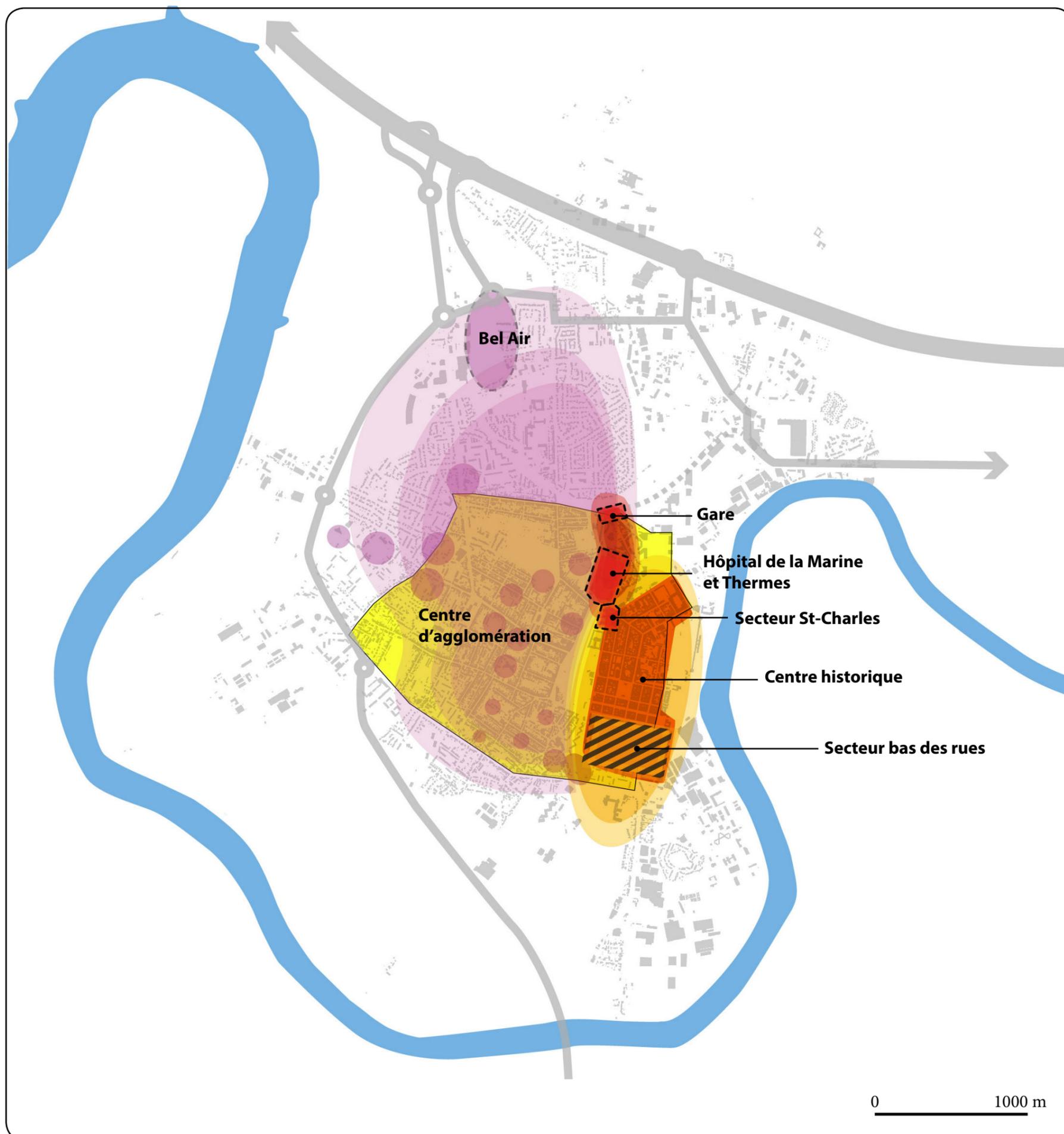
⇒ **RÉDUIRE D'UN TIERS LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL OU AGRICOLE POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

La consommation d'espaces naturels et agricoles a représenté un peu moins de 40 hectares depuis la dernière révision du PLU. La commune prévoit de réduire d'un tiers les prélèvements d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour ses besoins en matière d'habitat et de développement économique (soit une quarantaine d'hectares au maximum) sur la prochaine décennie.

La commune projette de pouvoir multiplier par trois la production annuelle de logements, en passant de 75 à 200 logements créés par année, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles sur la durée du PLU, en s'engageant à :

- Faciliter la sortie d'opération des grands projets de renouvellement urbain.
- Renouveler les secteurs pavillonnaires péricentraux en recherchant une densité au moins égale à celle des projets en extension, dans l'objectif de renforcer la structure urbaine actuelle.
- Promouvoir dans les zones à urbaniser, une densité de 35 logements par hectare en moyenne à l'échelle communale.
- Réservant un tiers de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour la production de nouveaux logements.

Au regard des besoins constatés et de son rôle de locomotive pour le territoire, la ville de Rochefort assume et accueille une grande partie des politiques intercommunales en matière de développement économique. Aussi, les deux tiers des prévisions de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers seront destinés à l'accueil de nouvelles activités économiques sur la ville centre de l'agglomération.



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

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

Axe 3

Un renforcement des fonctions économiques et culturelles



Maintenir et conforter l'équilibre de l'appareil commercial rochefortais

L'activité commerciale occupe une place importante à Rochefort, ville centre d'une zone de chalandise d'environ 70 000 personnes. La ville doit renforcer cet atout majeur.

⇒ **RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE**

Afin de conserver et de soutenir un centre-ville commerçant fort, la ville de Rochefort se fixe comme objectif :

- **Encourager le développement des commerces et de l'artisanat** dans le centre-ville en permettant la restructuration et l'accueil de nouvelles enseignes.
- **Programmer la réalisation d'un pôle commercial contemporain** de centre-ville susceptible de créer une animation sur les cours et faire le lien entre le faubourg et le centre historique, afin de permettre aux enseignes à la recherche de grandes surfaces de vente de s'y installer.
- **Favoriser une continuité des linéaires commerciaux** qui contribuent à l'animation et l'attractivité du centre-ville.

⇒ **ASSURER L'ÉQUILIBRE ET LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES COMMERCIAUX**

En lien avec sa volonté de soutenir les fonctions commerciales du centre-ville, la ville de Rochefort souhaite maîtriser le développement commercial des pôles périphériques, qui pourraient au regard de leur facilité d'accessibilité et de stationnement, affaiblir les activités de détail du centre-ville.

Dans une logique de pôle commercial d'agglomération complémentaire à celui de l'agglomération Rochelaise, les grandes zones commerciales Rochefortaises (Martrou, Quatre Anes) doivent pouvoir être en mesure de se restructurer et de se requalifier pour promouvoir un environnement urbain de qualité (agencement, paysage, gestion du stationnement) favorable à l'implantation d'enseigne attractive.

⇒ **FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DU TISSU URBAIN**

Rochefort souhaite maintenir son modèle de ville mixte organisant la cohabitation pacifiée de toutes les fonctions urbaines (habitats, commerces, activités économiques, services...), à l'instar de la zone de l'Arsenal au contact de l'hyper-centre . Pour cela, la ville souhaite promouvoir la mixité fonctionnelle au sein de son tissu urbain afin de rapprocher les habitants des services, des commerces, des emplois pour limiter la distance de déplacements et contribuer au bien-vivre ensemble.

De la même manière, l'objectif est d'**éviter la dispersion des activités** compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat (bureaux, commerces, petit artisanat).

Conforter les filières économiques majeures de l'économie rochefortaise

Le dynamisme de Rochefort est encore aujourd'hui marqué par celui des activités industrielles, portuaires et tertiaires (commerces-services) qui constituent le moteur économique du territoire rochefortais.

⇒ **CONFORTER LES SITES INDUSTRIELS ET PORTUAIRES EXISTANTS**

La ville de Rochefort offre un exemple d'organisation urbaine où les activités économiques cohabitent parfaitement avec la proximité des quartiers d'habitat. C'est le cas de deux des principaux pôles économiques de la ville, la zone industrielle de l'Arsenal et le Port de Commerce. Cette situation illustre la nécessité de permettre l'évolution et le renouvellement des ensembles économiques insérés dans la ville et en particulier de :

- Renforcer les capacités d'évolution et de mutation de la zone industrielle de l'Arsenal et du Port de Commerce.
- Rendre possible l'adaptation des bâtiments (taille, ouvertures, hauteur), des sites d'activités (port à sec, appontements, etc.) en vue de favoriser le développement des activités portuaires et nautiques.
- Maintenir des possibilités d'évolution raisonnée pour les entreprises concernées par le risque de submersion marine (mesures compensatoires à prévoir) en lien avec le PPRn de l'estuaire de la Charente.
- Renforcer les services et équipements numériques.

⇒ **PALIER AU MANQUE DE FONCIER DISPONIBLE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

Le développement économique de Rochefort et de son agglomération est contraint par l'absence d'offre foncière économique. La ville de Rochefort souhaite donc répondre aux besoins de développement de la filière économique et industrielle locale :

- d'une part, par la création d'une nouvelle zone d'activité d'intérêt communautaire au nord de l'autoroute A837, au pied du demi-échangeur n° 31 ;
- d'autre part, par le développement et le renforcement de la filière aéronautique sur la zone de l'Arsenal.

⇒ **SOUTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET HORTICOLES**

C'est une volonté affirmée de la municipalité de Rochefort de conserver ses activités agricoles, certes réduites à une portion congrue mais gage d'entretien de ses paysages et de ses espaces naturels (marais, bocage). La réduction des prélèvements d'espaces agricoles par l'urbanisation s'inscrit dans cette logique.

Les activités horticoles bien qu'en perte de vitesse, constituent toujours une activité spécifique. Elles sont à maintenir et à conforter.

Affirmer la vocation touristique, culturelle et patrimoniale de la ville

La ville de Rochefort bénéficie d'atouts majeurs intrinsèques constitués par un patrimoine architectural, culturel et historique exceptionnel. Il est indispensable d'affirmer et de valoriser cette richesse.

⇒ **AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ CULTURELLE À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION**

Rochefort souhaite engager **une stratégie culturelle à l'échelle de l'agglomération**. En complément du cinéma déjà réalisé, celle-ci pourra se matérialiser par la réalisation d'une salle de spectacle et de séminaire. La commune souhaite également **favoriser le développement d'équipement tout public**.

Afin de renforcer l'attractivité de la ville, celle-ci doit **développer une politique de marketing territorial** afin de valoriser l'image de Rochefort, ville portuaire, innovante et scientifique dans le but d'attirer des investisseurs et de futurs habitants.

⇒ **RENFORCER LA VOCATION THERMALE DE LA VILLE**

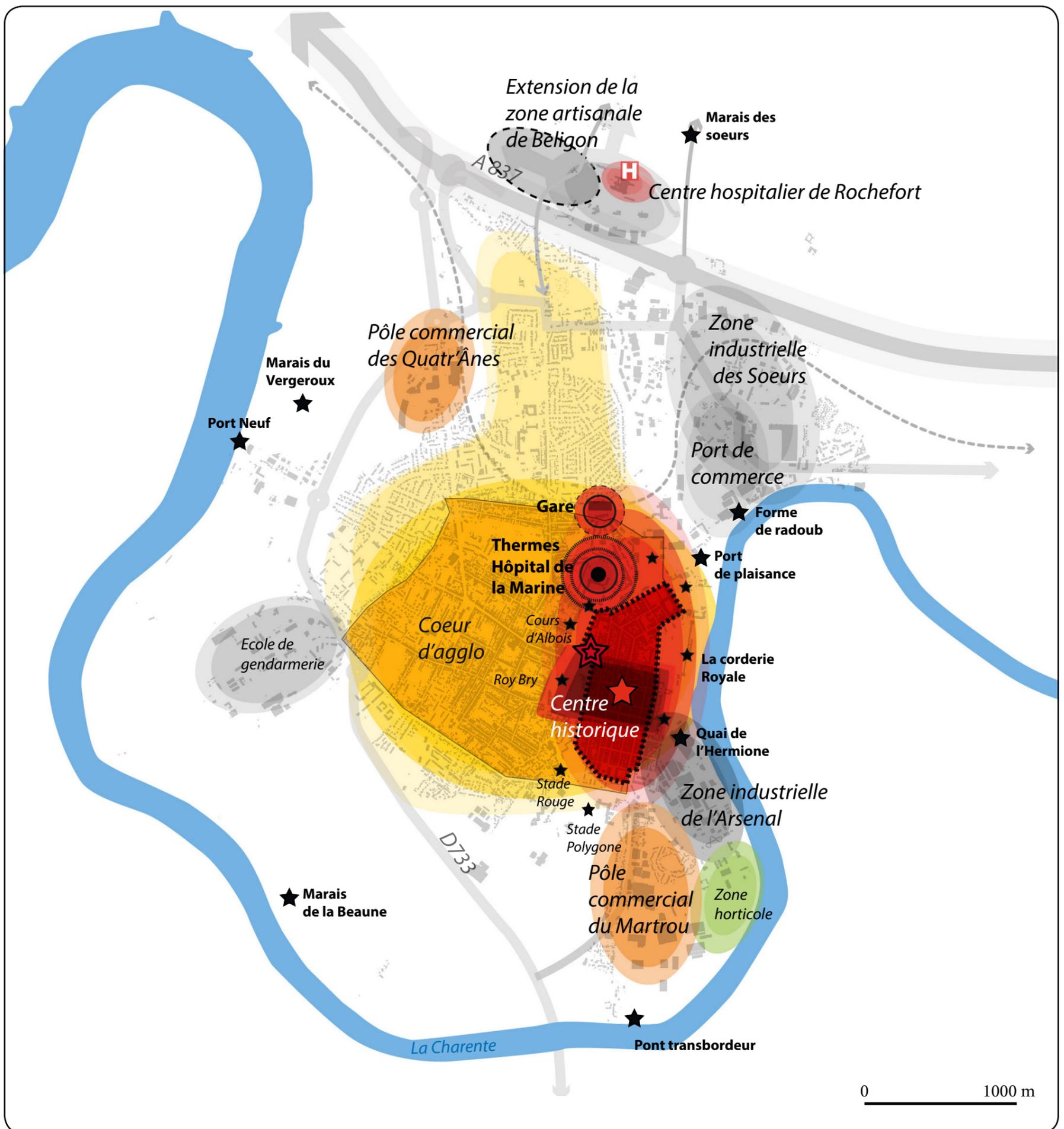
Le projet de la ville de Rochefort est d'organiser le déplacement des thermes dans l'ancien Hôpital de la Marine pour permettre l'augmentation de la capacité d'accueil (25 000 curistes) et faire passer la ville de Rochefort au premier plan des villes thermales françaises. La déclivité d'une partie du site (jardin arrière au nord) doit permettre d'insérer un projet urbain ambitieux et mixte (Thermes, logements, hébergements, services et programmes à thématiques en synergie avec l'équipement thermal) permettant de sauver et de réhabiliter l'ensemble monumental protégé de l'Hôpital de la Marine .

Le projet de Thermes et de valorisation du site de l'Hôpital de la Marine doit s'inscrire dans une stratégie globale, en lien avec le Cours d'Albois, le secteur de la gare et la reconversion de l'ancien Hôpital Saint Charles.

⇒ **VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

La ZPPAUP instaurée en 2005 intègre le centre ville ancien, la première frange des faubourgs et les principales voies d'accès au centre ville. La mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur le centre-ville de Rochefort va constituer un outil puissant de protection et de requalification du patrimoine bâti de la ville historique.

Le label «Ville d'Art et d'Histoire», obtenu il y a 25 ans, s'avère également un véritable outil de promotion du patrimoine architectural et urbain de Rochefort.



Un renforcement des fonctions économiques et culturelles

Affirmer la vocation touristique culturelle et patrimoniale de la ville

-  Affirmer la richesse touristique et culturelle de la ville
-  Renforcer la vocation thermale de la ville
-  Affirmer la vocation culturelle du centre d'agglomération

Conforter les filières économiques majeures de l'économie Rochefortaise

-  Conforter les sites industriels et portuaires
-  Créer une nouvelle zone artisanale d'intérêt communautaire (extension de de la zone de Bélignon)
-  Soutenir les activités horticoles

Maintenir et conforter l'équilibre commercial

-  Renforcer l'attractivité commerciale de l'Hyper-centre
-  Créer un pôle commercial contemporain de centre-ville
-  Assurer l'équilibre et la complémentarité entre le centre-ville et les pôles commerciaux de périphérie
-  Renforcer l'accueil des activités en coeur d'agglomération

Axe 4

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



Préserver et mettre en valeur les milieux remarquables et faciliter leur intégration dans le développement urbain

Les espaces remarquables de Rochefort sont vecteurs d'attractivité touristique et permettent d'assurer un cadre de vie agréable pour les habitants de la ville. Leur mise en valeur ainsi que leur préservation sont une condition sine qua non du projet urbain de la ville.

⇒ **POURUIVRE LA PRÉSERVATION DES ESPACES REMARQUABLES : LES MARAIS ET LA CHARENTE**

L'omniprésence de l'eau et des espaces naturels remarquables sur le territoire contribue à l'attractivité de la commune pour les populations, permanentes ou saisonnières. Le territoire est riche et diversifié du point de vue écologique, et fait l'objet de protections fortes (Loi Littoral, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, etc.). Il est donc nécessaire de **mener une politique environnementale globale**, et de valoriser le patrimoine naturel. Tout développement doit ainsi être maîtrisé, et la dimension environnementale doit toujours être intégrée.

Les secteurs de marais, la Charente et ses rives sont des éléments naturels essentiels de la commune de Rochefort. Ils sont supports de biodiversité, et protégés par des zonages nationaux et supranationaux. Au-delà de cet aspect réglementaire, ils sont accompagnés d'une végétation et de zones humides ayant un rôle dans la constitution des continuités écologiques et la gestion de l'eau. De plus, ces milieux sont identifiés comme **des espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral**. A ce titre, il est nécessaire de les préserver, d'identifier et conserver les coupures d'urbanisation et de valoriser cette identité paysagère singulière.

Ainsi, ces espaces seront préserver grâce à une protection stricte, dans le but d'assurer leur conservation et le maintien de leur fonctionnalité écosystémique.

⇒ **POURUIVRE L'ACCUEIL ET L'ORGANISATION DE LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE**

Les secteurs de marais sont particulièrement attractifs du fait de leur point de vue sur la Charente, de la présence remarquable d'oiseaux migrateurs et de la conservation d'espaces naturels.

La collectivité souhaite que l'organisation et l'accès aux espaces naturels pour l'ensemble des habitants tout en **adaptant la fréquentation touristique** soient poursuivis, pour préserver les milieux sensibles et conserver les lieux « refuge » pour la faune et l'avifaune. Cette ambition nécessite donc une **maitrise des espaces sensibles ouverts au public**.

⇒ **ASSURER LA PROTECTION DES PRINCIPAUX BOISEMENTS**

Les boisements sont rares sur la commune (1,4 % du territoire), et sont concentrés au Nord de l'autoroute A837. Les haies et les boisements sont des éléments majeurs d'identification sur les terres hautes, liés à l'histoire de Rochefort. Ils constituent un réel atout à préserver pour les services rendus notamment pour la rétention d'eau de pluie en cas d'orage.

Renaturer la ville et affirmer un lien fort entre le fleuve, le centre-ville et les cours

La ville de Rochefort possède un paysage riche et diversifié qui participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Rochefort souhaite développer la présence de la nature en ville en préservant les continuités écologiques et en favorisant le lien entre les espaces naturels .

⇒ **PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Les grands corridors écologiques sont le garant de la conservation de la richesse faunistique et floristique. Leur préservation devra être réalisée au sein de la commune mais également au sein des milieux naturels extracommunaux.

L'instauration de limites à l'urbanisation favorisera la sauvegarde et le maintien des réservoirs de biodiversité identifiés, et permettra de **respecter le maillage des continuités écologiques**. Les incidences directes ou indirectes sur la fonctionnalité de ce réseau devront être limitées (rupture d'un corridor écologique, dégradation d'un réservoir de biodiversité, etc.).

L'agriculture devra être à minima maintenue, en assurant l'entretien des marais et du bocage, en modérant la consommation d'espaces agricoles, et en maintenant une coupure d'urbanisation au Nord de l'A837.

⇒ **METTRE EN LIEN TOUS LES ESPACES VERTS ET LES PÔLES URBAINS ATTRACTIFS**

La Trame Verte et Bleue peut être confortée et développée au sein des espaces urbanisés de la ville. Ainsi, les espaces verts de respiration dans la ville sont à préserver, et de nouveaux espaces pourront être créés dans le cadre des opérations d'urbanisation. L'utilisation d'essences de plantations autochtones doit être privilégiée, et la plantation d'espèces invasives prohibée.

Pour conforter la fonctionnalité de cette trame verte et préserver son rôle dans la régulation thermique en milieu urbain, l'introduction d'une strate basse arbustive sera encouragée. Un équilibre entre le végétal et le minéral est ainsi à promouvoir.

Afin de favoriser un lien entre les espaces de nature, l'objectif est de consolider un **réseau de promenades urbaines végétalisées**. Il doit permettre de favoriser les pratiques de mobilités alternatives et d'assurer l'embellissement et la végétalisation de certains axes très fréquentés (avenues, rond-point, parking Roy Bry).

Le franchissement de la RD733 devra être amélioré pour faciliter l'accès aux espaces et paysages naturels de la ville.

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

⇒ **RENFORCER L'INTÉGRATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

Afin de modérer l'exposition des habitants aux nuisances potentielles issues des activités, et de limiter les pollutions ou gênes, le PLU est une opportunité d'**établir une sectorisation claire des activités**.

Des **espaces tampons** sont également à prévoir entre les zones d'activités et les canaux (notamment le Canal des Sœurs et le Canal de Chartres). En effet, la présence de zones industrielles à proximité de ces canaux constitue une menace pour le maintien de la qualité des eaux. La production des déchets et des rejets devra être réduite, et notamment celle des établissements industriels.

Enfin, le PLU devra faciliter et favoriser les pratiques de tri et de valorisation des déchets.

⇒ **LIMITER L'USAGE DES SOLS SUR LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES RISQUES OU DES NUISANCES**

Les secteurs concernés par le risque de submersion marine sont délimités clairement par le **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn)** qui s'impose au PLU. Un risque d'inondation lié au ruissellement pluvial est également présent sur la commune. La ville est également exposée à des risques technologiques, et à des nuisances acoustiques du fait de la proximité de l'A837 et la RD 733.

Ainsi, Rochefort a l'obligation de prévenir les risques pour les secteurs particulièrement exposés, en **limitant les possibilités de densification et/ou d'agrandissement des constructions**, et en réalisant des aménagements et des réserves d'emprises permettant l'expansion « naturelle » des eaux pluviales.

La poursuite de l'urbanisation sans aménagement compensatoire, pourrait entraîner l'insuffisance des mesures curatives programmées par la collectivité. Il est donc important d'établir des mesures préventives pour maîtriser l'aggravation de l'exposition aux risques, notamment de ruissellements d'eaux pluviales.

⇒ **ASSURER UNE GESTION GLOBALE DU CYCLE DE L'EAU**

La protection, la mise en valeur et la diversification de la ressource en eau, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. La ville de Rochefort s'engage à poursuivre **les démarches d'économies d'eau** et de **sensibilisation de la population** à ces enjeux.



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

Préserver et mettre en valeur les milieux remarquables

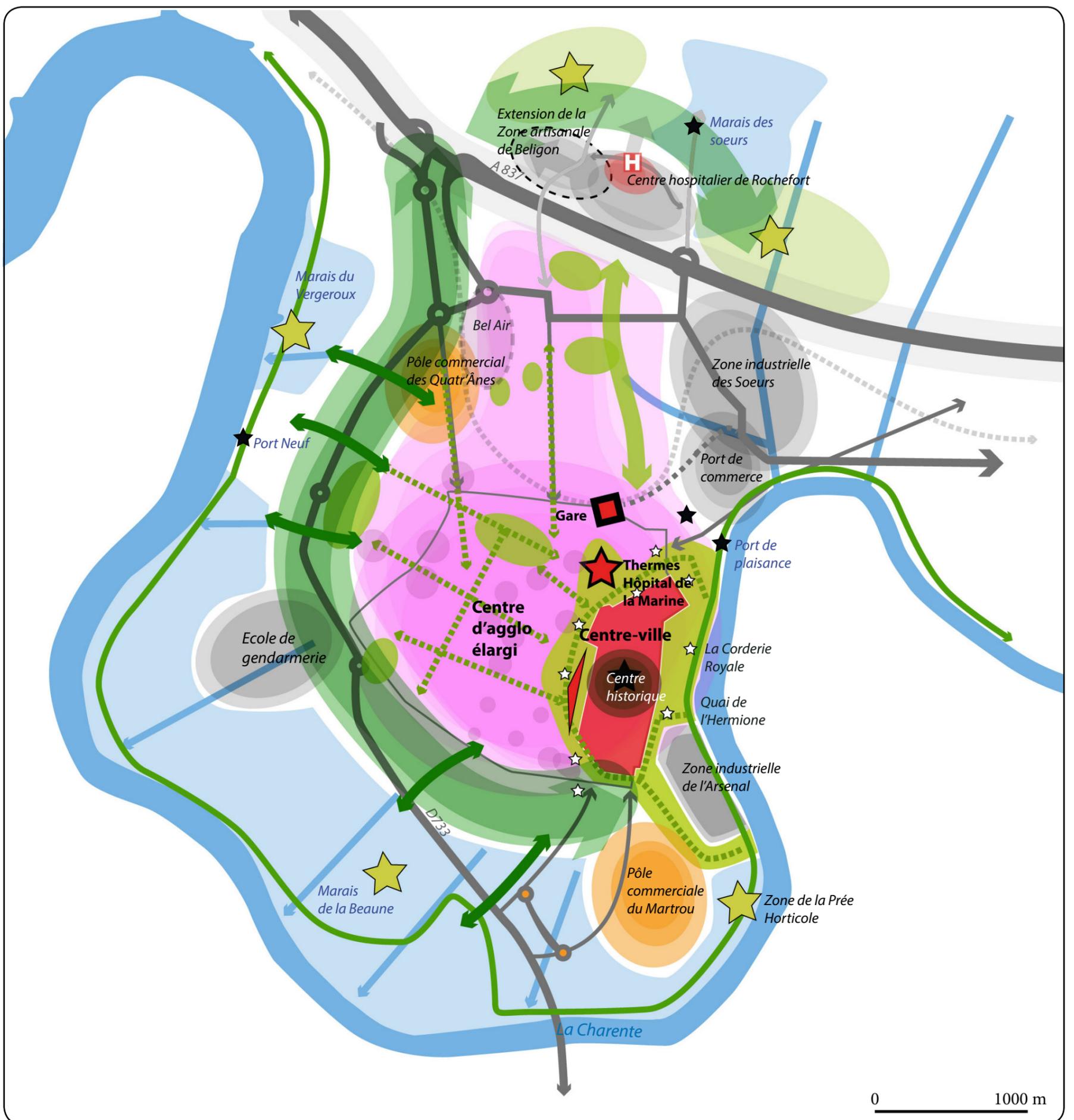
- Espaces naturels remarquables (réservoirs de biodiversité)
- Continuités écologiques et hydrauliques
- Conserver et conforter les activités agricoles
- Donner à voir les lieux identitaires

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'aggo 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



Les orientations générales PADD de Rochefort

Axe 1 Un centre d'agglomération élargi et pacifié

- Renforcer et restructurer le centre historique
Affirmer ses fonctions commercial, tertiaire, culturel et touristique
- Affirmer le rôle culturel et touristique de le centre historique
- ◀▶ 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