

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°1

PIÈCE N° 0

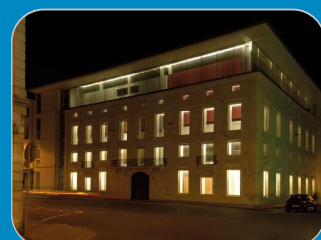
## NOTICE DE PRÉSENTATION

Evolution du PLU	Approuvé le
Elaboration du PLU	01/10/2007
Révision générale n°1	12/02/2020
Régularisation	07/12/2022
Modification n°1	26/06/2023

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification en date du 26 juin 2023

Le Maire

**Hervé BLANCHÉ**





## Table des matières

<b>NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>2</b>
<b>OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....</b>	<b>6</b>
1. Contexte et historique de la ZAC de l'Arsenal.....	6
2. Choix de la procédure de ZAC .....	8
3. Présentation du projet d'aménagement de la ZAC de l'Arsenal .....	10
<b>LES POINTS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>11</b>
1. Les modifications apportées au règlement.....	11
2. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour couvrir la ZAC de l'Arsenal .....	15
<b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°1.....</b>	<b>18</b>
Préambule .....	18
Rappel des objets de la modification du PLU de Rochefort.....	18
Analyse des incidences de la modification n°1 sur l'environnement.....	19
Analyse des incidences de la modification n°1 sur les sites Natura 2000.....	32

## **NOTE DE PRESENTATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8 ALINEA 2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU**

Commune de Rochefort – BP 60030 – 17301 ROCHEFORT

### **Objet de l'enquête**

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rochefort a pour objet de modifier le document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2020 et régularisé le 7 décembre 2022.

### **Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°1 du PLU de Rochefort**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rochefort porte sur des ajustements du règlement (la pièce écrite et les pièces graphiques) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas concerné par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

L'objectif de cette modification n°1 du PLU de Rochefort est d'intégrer la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite de l'Arsenal en cours de réalisation sur la zone d'activités de l'Arsenal, et plus particulièrement ses règles d'urbanisme.

Le périmètre de la ZAC de l'Arsenal est compris sur une zone d'activités déjà existante (classée en zone USai au PLU en vigueur) et a pour objectif de faciliter la structuration et le regroupement des entreprises aéronautiques sur site, pour favoriser les synergies et le développement de cette filière sur le territoire.

Les prévisions de construction au sein de la ZAC de l'Arsenal et la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux nécessitent d'ajuster les pièces règlementaires du PLU en vigueur, à savoir :

- Création au sein de la zone USai, d'un secteur de zone USair couvrant le périmètre de la ZAC.
- Ajustement des dispositions encadrant l'insertion des futures constructions, notamment en ajustant les règles de hauteur maximale des constructions.
- Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre de la ZAC pour donner à voir le parti d'aménagement du site et compléter les dispositions édictées pour assurer la mise en valeur du paysage.

### Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet de modification n°1 a été retenu

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rochefort porte sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la commune, et ne réduit en aucun cas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas, non plus, les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU. De manière générale, la modification n°1 du PLU de Rochefort ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

### Mention des textes qui régissent la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rochefort et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

	Code de l'Urbanisme	Code de l'Environnement
Partie Législative	L. 153-36 à L.153-40 L. 153-31 et L. 121-4	L. 123-1 et suivants
Partie réglementaire	R. 123-15 et suivants	R. 123-1 et suivants et plus particulièrement les articles R.123-7 à R.123-23

#### Article L. 153-36 du code de l'urbanisme

« Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."*

#### Article L. 153-37 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### Article L. 153-40 du code de l'urbanisme

"Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art."

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Article L123-10 du code de l'urbanisme

« Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »

Schématiquement, une procédure de modification du PLU se déroule ainsi :

	<b>Procédure de modification de droit commun L 153-36, L.153-37 et 153-40 du code de l'urbanisme</b>
<b>Initiative</b>	Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire est à l'initiative de la modification et établit le projet de modification (projet de modification et exposé des motifs)
<b>Concertation</b>	Non (Articles L.300-2 et R.123-21 du Code de l'urbanisme, qui visent uniquement les révisions de PLU)
<b>Notification au préfet et aux PPA pour avis</b>	Oui
<b>Enquête publique</b>	Oui Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif. Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire édicte un arrêté portant ouverture de l'enquête publique et procède aux formalités de publicité telles que prévues par le Code de l'environnement. L'enquête publique dure <u>1 mois</u> . Dans la huitaine de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a <u>1 mois</u> pour rendre son rapport et ses conclusions motivées. Copie du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.
<b>Approbation</b>	À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou de la commune.

## OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Rochefort est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2020, régularisé le 7 décembre 2022.

L'objectif de cette modification n°1 du PLU de Rochefort est d'intégrer la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite de l'Arsenal en cours de réalisation sur la zone d'activités industrielles de l'Arsenal, et plus particulièrement ses règles d'urbanisme.

Le périmètre de la ZAC de l'Arsenal est compris sur une zone d'activités déjà existante (classée en zone USai au PLU en vigueur) et a pour objectif de faciliter la structuration et le regroupement des entreprises aéronautiques sur un même site, pour favoriser les synergies et le développement de cette filière sur le territoire.

Les prévisions de construction au sein de la ZAC de l'Arsenal et la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux nécessitent d'ajuster les pièces réglementaires du PLU en vigueur, à savoir :

- Création au sein de la zone USai, d'un secteur de zone USair couvrant le périmètre de la ZAC, et permettant d'y édicter des règles spécifiques
- Ajustement des dispositions encadrant l'insertion des futures constructions, en particulier les règles de hauteur maximale des constructions pour tenir compte des besoins des activités industrielles attendues tout en assurant la bonne insertion des futures constructions.
- Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre de la ZAC pour donner à voir le parti d'aménagement du site et compléter les dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en valeur du paysage.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rochefort porte sur des ajustements du règlement (la pièce écrite et les pièces graphiques) et l'instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre de la ZAC. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas concerné par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

### **La procédure de modification n°1 du PLU est encadrée par les articles suivants du code de l'urbanisme :**

*L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- soit de **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de **diminuer ces possibilités de construire** ;
- soit de **réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**.

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement avec des changements entraînant une majoration ou une diminution des possibilités de construire. La procédure de modification a donc été retenue.

## OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

### 1. Contexte et historique de la ZAC de l'Arsenal

Située au sud-est de la ville de Rochefort, la zone industrielle (ZI) de l'Arsenal occupe un ensemble d'environ 25 hectares, avec au Nord une entreprise privée Airbus Atlantic (anciennement STELIA AEROSPACE) et au Sud un ensemble d'entreprises privées disparates aujourd'hui en grande partie démolies. Le site peut être considéré comme entièrement urbanisé.



Carte de situation de la ZAC de l'Arsenal

La zone industrielle fait partie de l'ancien arsenal militaire de Rochefort, établissement militaire de construction, d'entretien et de réparation des navires de guerre, créé par Colbert au XVII<sup>e</sup> siècle. Pendant trois siècles, cet espace a été dédié aux affaires militaires, jusqu'à la fin des années 1920 quand l'Arsenal a été fermé.

Le périmètre de la ZAC est couvert par le Site Patrimonial Remarquable de la ville de Rochefort.

Périmètre approximatif de la ZAC sur la carte d'état-major



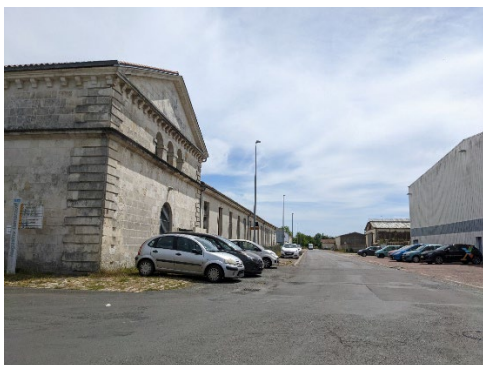


La fin du 20e siècle a été l'occasion d'une reprise du site par deux entreprises majeures, dans le domaine des canots pneumatiques et de l'aéronautique. Malgré de nombreuses difficultés économiques, le site a subsisté et aujourd'hui, l'entreprise aéronautique AIRBUS (ex-EADS SOGERMA) qui occupe plus de la moitié du site, fait vivre la zone avec ses nombreux sous-traitants.

La zone industrielle de l'Arsenal n'a pas été rénovée en profondeur depuis la reprise du site au 20e siècle, et seules des opérations ponctuelles de renouvellement ont eu lieu, avec l'aide de l'agglomération de Rochefort et du Département de Charente-Maritime (agrandissement des bâtiments de production de EADS-Sogerma, construction de nouveaux bâtiments pour les sous-traitants, ...).

Aujourd'hui, plusieurs éléments militent pour un renouvellement d'ensemble de cette zone industrielle :

- manque d'optimisation de l'utilisation du foncier et de structuration de l'espace,
- conception des bâtiments existants non adaptée aux besoins actuels des entreprises,
- nombreux bâtiments apparaissant délaissés et en mauvais état,
- enjeux de structuration et de sécurisation de la circulation automobile,
- absence de cheminements pour les modes doux,
- espaces publics se limitant à des parkings ou des espaces délaissés,
- absence de qualité paysagère de cette zone,
- manque de liaisons de la zone industrielle au reste de la ville de Rochefort,
- réseaux sous-dimensionnés par rapport aux besoins des entreprises actuelles, notamment le réseau incendie,
- gestion du risque d'inondation (zone industrielle en bordure immédiate de la Charente pour les besoins historiques de l'Arsenal),
- gestion des risques technologiques et de pollution en raison de la vocation industrielle du site depuis de nombreuses décennies.



*La rue Auguste Giral et son traitement actuel : voirie en mauvaise état, absence de continuités douces et d'aménagements paysagers.*

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), qui possède la compétence développement économique sur les zones communautaires, souhaite mettre en œuvre un projet économique et de renouvellement urbain de cette partie Sud de la zone industrielle de l'Arsenal, pour :

- > Optimiser l'utilisation du foncier et créer une offre foncière aux besoins des entreprises de la filière aéronautique.
- > Organiser et sécuriser la circulation automobile, de marchandises et renforcer les liaisons piétonnes/deux-roues
- > Requalifier les espaces publics existants (parkings et délaissés) et améliorer la qualité paysagère de la zone,
- > Mettre à niveau les équipements publics de viabilité (gestion intégrée des eaux pluviales, réseau de chaleur, ..).

Il s'agit ainsi de conforter la filière économique liée aux activités aéronautiques sur le territoire, en restructurant la zone industrielle de l'Arsenal, en ayant une réflexion d'ensemble sur l'organisation et les synergies entre entreprises et en proposant à terme une zone industrielle de qualité aux entreprises, reflétant l'excellence de l'activité économique du secteur.

## **2. Choix de la procédure de ZAC**

Par une délibération datant du 20 juin 2013, les élus communautaires ont décidé du lancement de la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de l'Arsenal afin de mettre en œuvre ce projet de renouvellement urbain.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du 10 décembre 2015.

Considérant la complexité de l'opération ainsi que les impacts financiers et fonciers, la CARO a décidé par délibération du 21 décembre 2017 de réaliser cette ZAC en régie et d'en confier la réalisation à un mandataire.

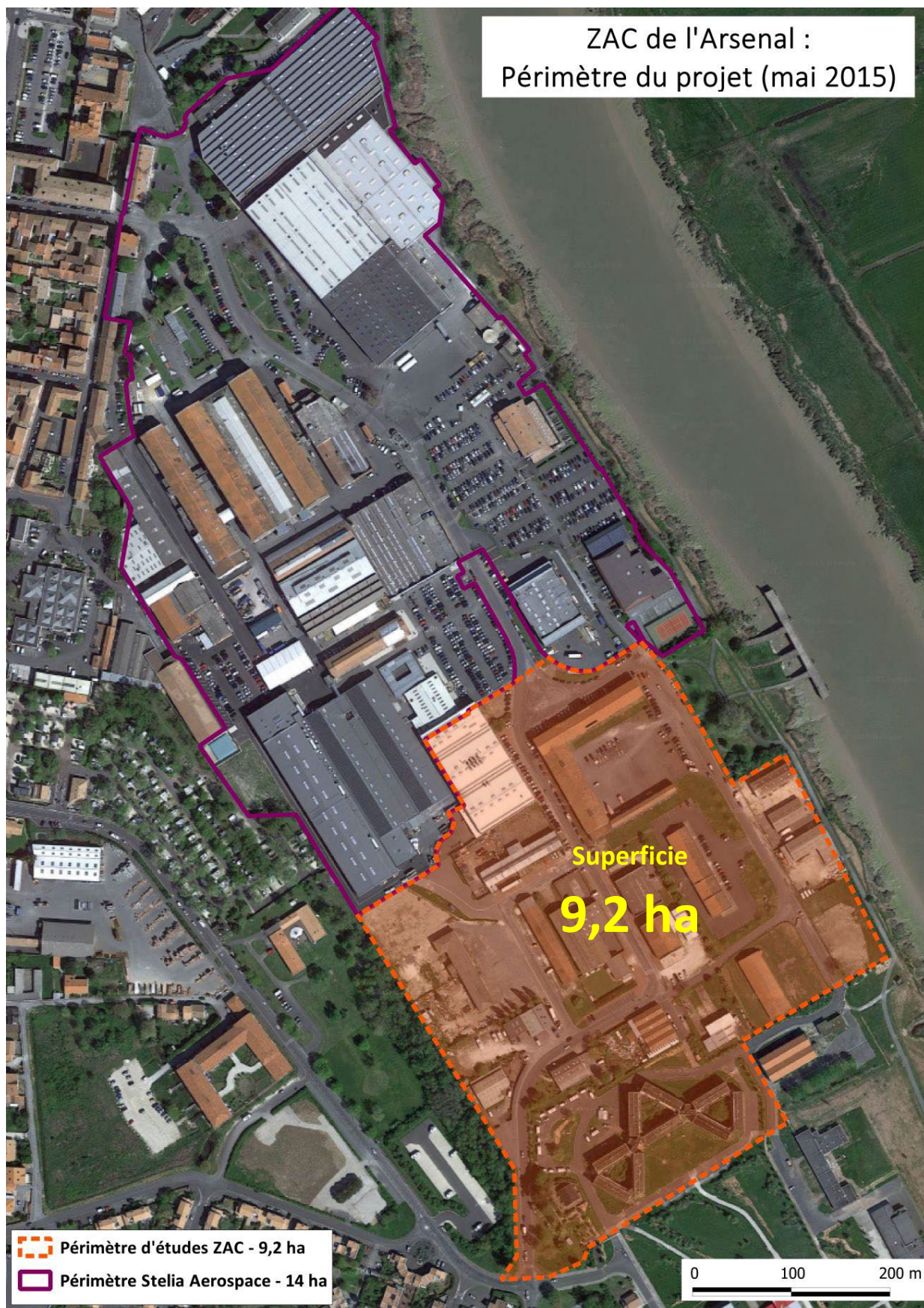
Sur le volet foncier, la CARO a signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine sur le secteur de la ZI de l'Arsenal. Le droit de préemption a ainsi été délégué à l'EPF.

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) a été menée par l'EPF sur le secteur ; un arrêté de cessibilité a été pris le 21 mars 2018 sur la majorité des parcelles étudiées (les parcelles hors DUP étant de propriété publique).

En avril 2019, le projet de réalisation d'une ZAC sur la zone industrielle de l'Arsenal a été dispensé de réaliser une étude d'impact par arrêté préfectoral.

En 2021, la CARO a procédé à l'acquisition des terrains au sein du périmètre de la ZAC suite à son portage par l'EPF Nouvelle Aquitaine.

L'objectif de la CARO est aujourd'hui d'engager la réalisation de la ZAC et de réaliser les premiers travaux d'aménagement au cours de l'année 2023.



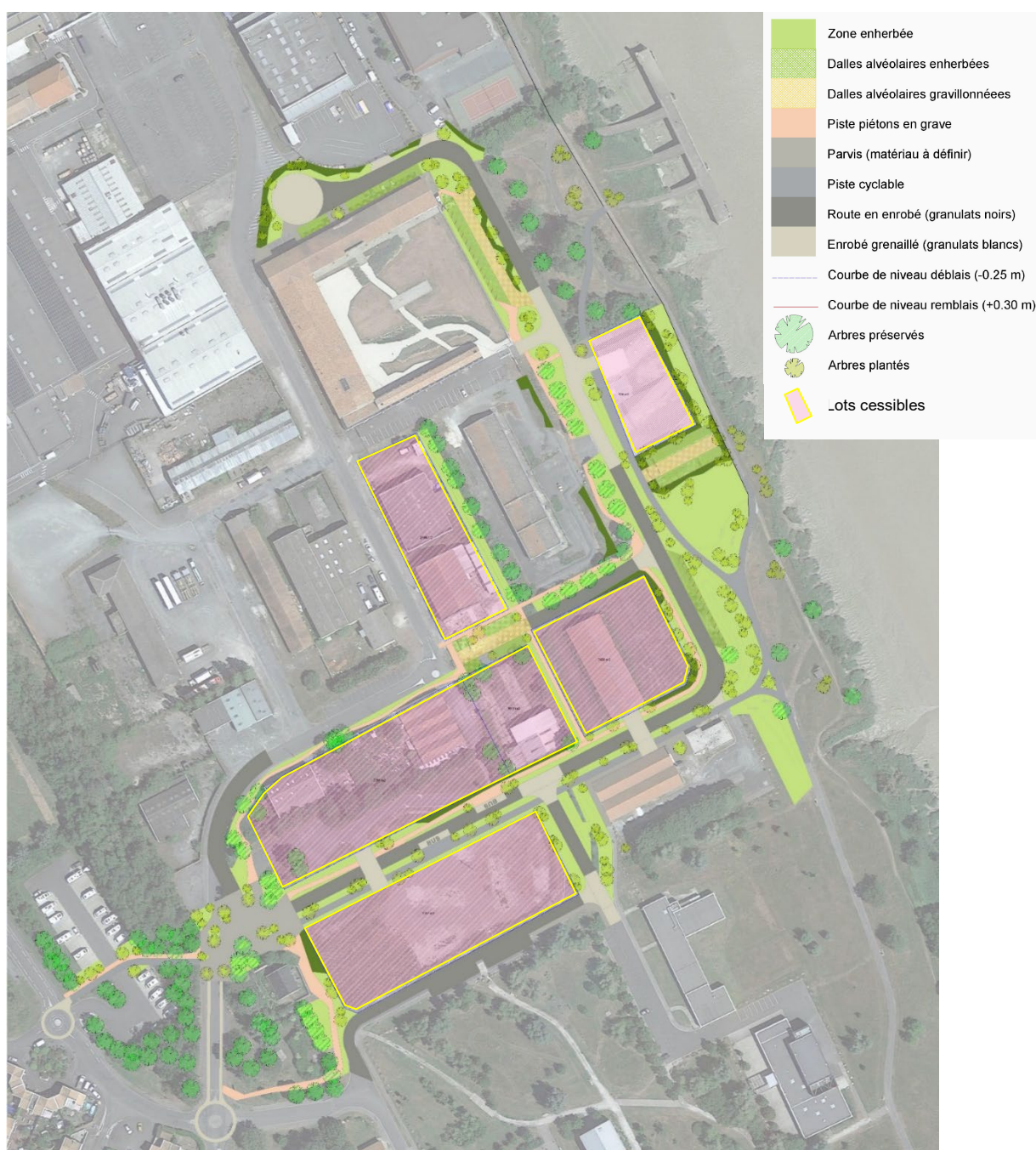
Le périmètre de la ZAC de l'Arsenal (extrait du dossier de création de la ZAC)

### 3. Présentation du projet d'aménagement de la ZAC de l'Arsenal

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Arsenal prévoit la création d'une voie nouvelle se raccordant sur la rue Auguste Giral organisant un accès plus direct et lisible depuis la Rue de l'Avant Garde. La mise en valeur de l'entrée de la zone sera particulièrement soignée avec l'aménagement d'un espace public de part et d'autre de la voie, permettant de révéler le bâtiment de l'ancienne poudrière. Le projet prévoit la création d'un réseau de cheminements piétons et de liaisons cyclables au sein de la zone qui permettra de s'articuler avec les itinéraires existants autour et de créer un lien direct entre l'Avenue de la Fosse aux Mats et la vélodyssée qui longe la Charente.

Plusieurs aménagements ou requalification de parkings sont prévus ainsi que le renforcement de la végétalisation des espaces publics. L'objectif est de réutiliser au maximum les emprises viaires existantes et de désimperméabiliser une partie des emprises aujourd'hui traitées en enrobé.

L'aménagement de la zone doit permettre de proposer des lots à bâtir répondant aux besoins des activités industrielles attendues sur le site, en termes de desserte, de taille et d'équipements.



## LES POINTS DE LA MODIFICATION

L'intégration de la ZAC de l'Arsenal dans le PLU en vigueur et la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux nécessitent d'ajuster les pièces règlementaires du PLU en vigueur, à savoir :

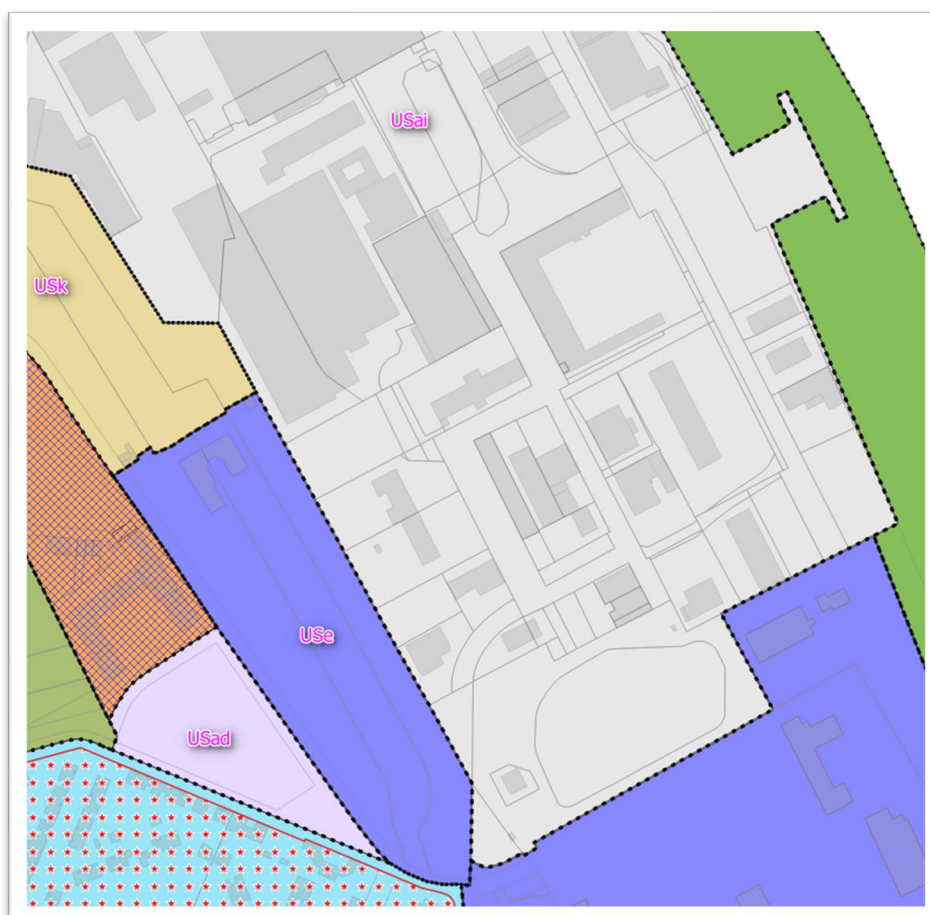
- Création au sein de la zone USai, d'un secteur de zone USair couvrant le périmètre de la ZAC, afin d'adapter les règles d'urbanisme applicables aux futures constructions, notamment en terme de hauteur maximale.
- Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre de la ZAC pour donner à voir le parti d'aménagement du site et compléter les dispositions édictées pour assurer la mise en valeur du paysage.

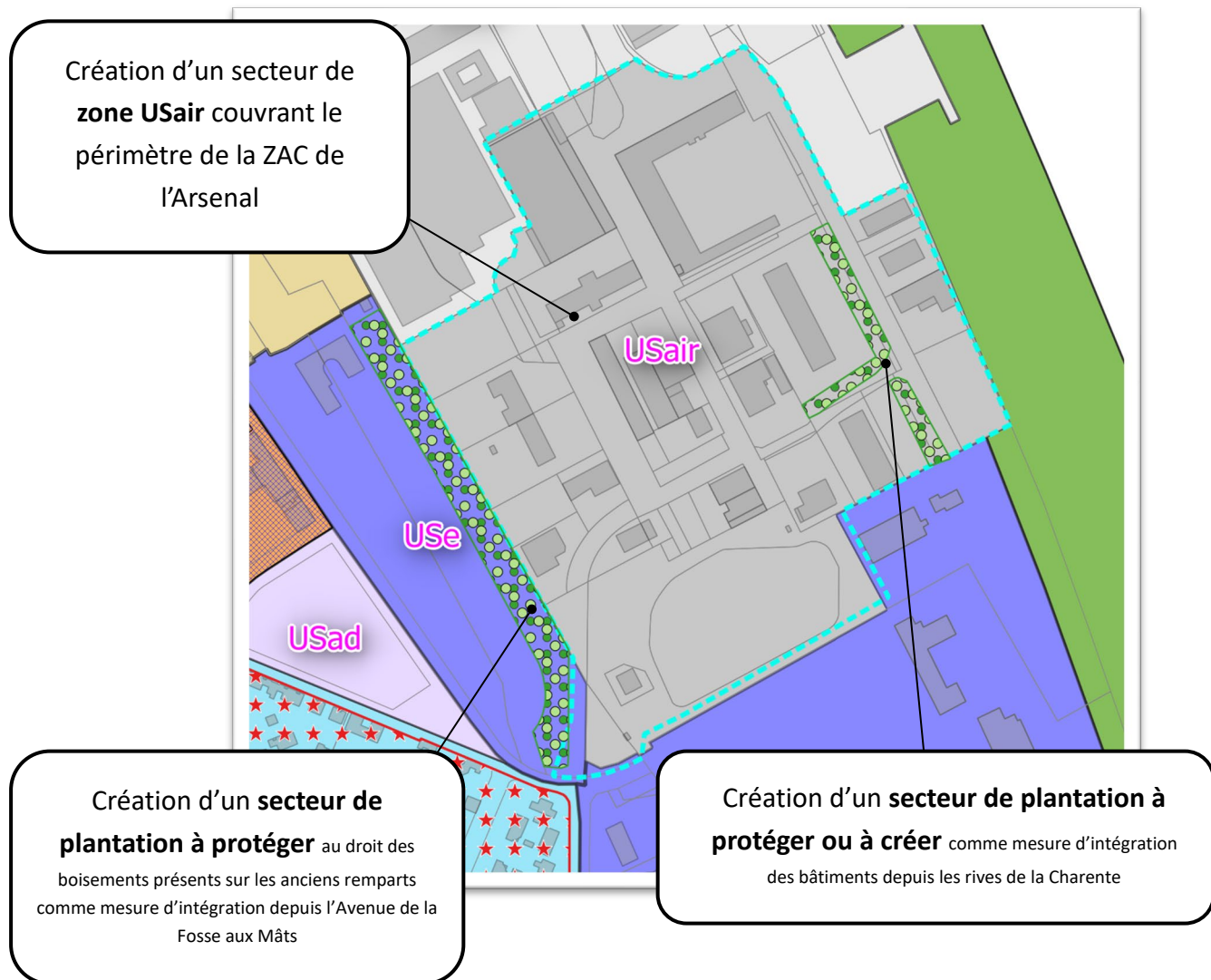
### 1. Les modifications apportées au règlement

La présente modification n°1 du PLU propose d'ajuster le document graphique du règlement pour :

- créer un secteur de zone USair couvrant le périmètre de la ZAC au sein de la zone USai existante au PLU en vigueur;
- instaurer des servitudes paysagères pour imposer la création de secteurs de plantations ou la protection d'éléments de végétation existants, participant aux mesures d'insertion paysagère du projet.

Le plan de zonage **AVANT** modification (secteur USai)



Le plan de zonage **APRES** modification

Le parti d'aménagement retenu pour la ZAC de l'Arsenal s'inscrit globalement dans les dispositions du règlement de la zone USai pour la majorité des règles édictées. La création du secteur USair va principalement permettre d'adapter deux points du règlement pour répondre aux besoins du programme de construction envisagé. Il s'agit des règles de hauteur maximale et celles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

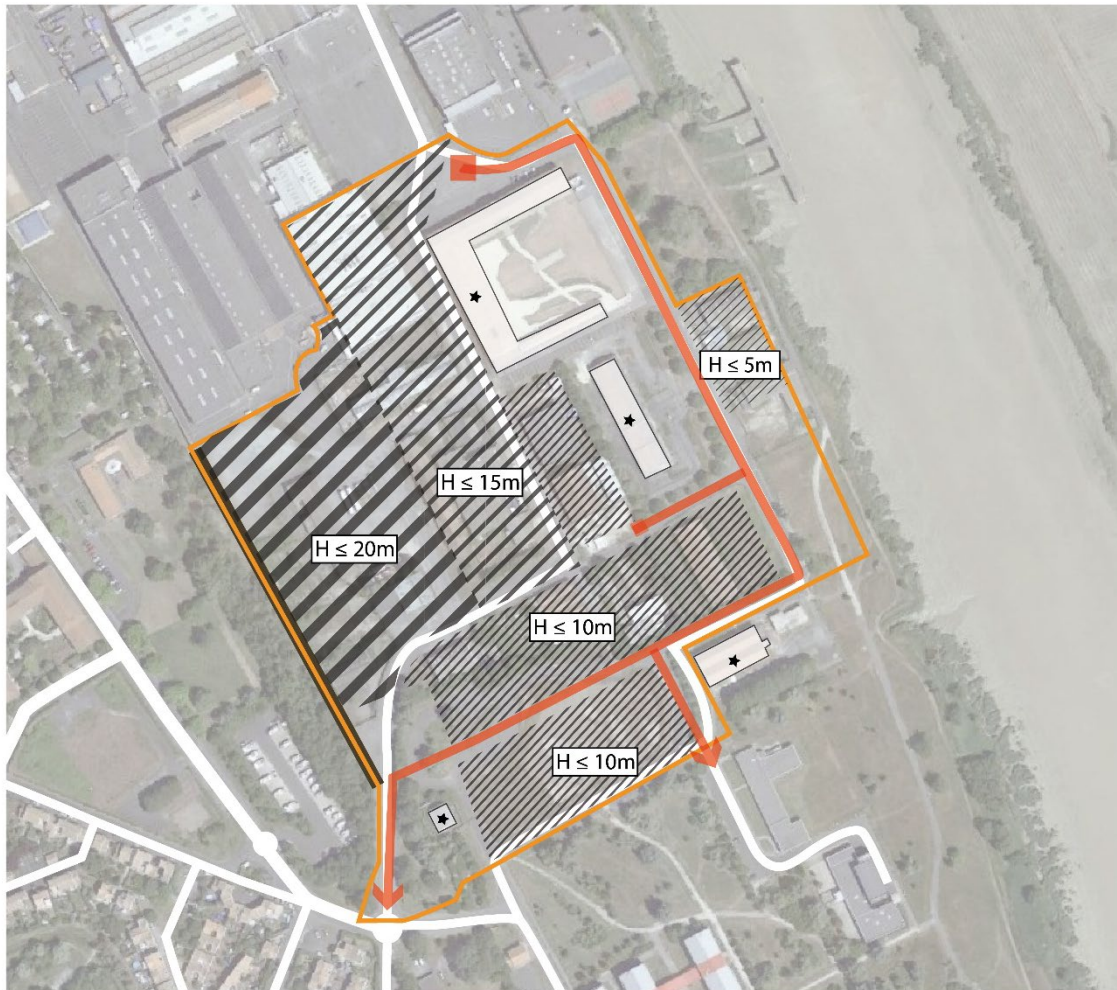
Les terrains à bâtir au sein de la ZAC sont destinés à l'implantation d'activités aéronautiques dont les process industriels et de production impliquent de disposer de bâtiments de grandes dimensions (à titre d'exemple l'avion-cargo Beluga mesure plus de 17 m de haut pour 56 mètres de longueur). Aussi, les besoins recensés pour l'accueil des entreprises aéronautiques ont révélé la nécessité de permettre la réalisation de bâtiments d'une hauteur de 20 mètres à l'égout. Pour répondre à ces besoins tout en s'inscrivant dans le contexte paysager du site (proximité du site classé de l'Estuaire de la Charente, zone couverte par le SPR de la ville de Rochefort, caractère touristique des berges de Charente, etc.), le projet d'aménagement de la ZAC prévoit d'étager les hauteurs maximales admises depuis la Charente. Ainsi, le règlement de la zone US précise que les hauteurs maximales autorisées dans le secteur USair sont comprises entre 5 m et 20 m au maximum. Pour ce faire, les documents graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la ZAC précisent les différentes emprises constructibles et les hauteurs maximales associées.

Rédaction proposée des règles de hauteur applicables au secteur USair

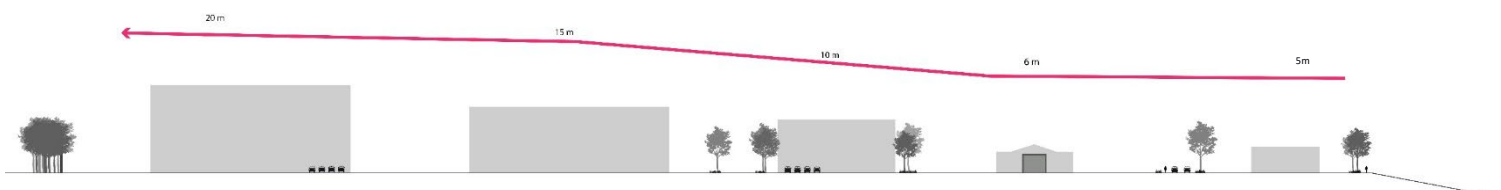
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b>	<i>Dans le secteur USair</i>	<b>Les hauteurs maximales des constructions sont définies par le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur (pièce N°4) et sont figurées à l'intérieur des polygones d'emprise constructible, sous forme d'une hauteur maximale à respecter, comprise entre 5m et 20 m.</b>
---	------------------------------	--

Il est donc proposé de chaîner la pièce écrite du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour spatialiser les dispositions applicables en terme de hauteur maximale admise.

*Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent d'encadrer et de spatialiser les règles de hauteur applicables au sein du secteur USair*



L'objectif est de pouvoir étager les constructions pour assurer leur insertion paysagère, notamment pour les vues depuis la Charente et les communes limitrophes à l'Est de la ville de Rochefort.



La modification prévoit donc d'augmenter la hauteur maximale sur le secteur USair (20m) par rapport aux règles du secteur USai (15m). Toutefois, le parti d'aménagement envisagé permet de renforcer les mesures d'insertion dans le site en réduisant très fortement les droits à bâtir et les gabarits des constructions sur une grande partie de l'emprise de la ZAC. Ainsi, la présente modification n°1 du PLU propose de limiter les hauteurs à :

- 5 mètres à l'égout de la toiture pour les terrains contigus à la Charente,
- 10 mètres à l'acrotère pour les terrains en limite de la ZAC,
- 15 mètres à l'acrotère pour les terrains au cœur de la ZAC,
- 20 mètres à l'acrotère pour les terrains les plus éloignés de l'estuaire de la Charente.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives prévoit dans le secteur USai, un recul des constructions équivalent à leur hauteur ( $R2=H$ ). Cette disposition n'apparaît pas pertinente au regard du parti d'aménagement de la ZAC de l'Arsenal dans la mesure où :

> une grande partie des hauteurs maximales admises dans la zone ont été réduites, réduisant l'intérêt d'imposer des reculs importants vis-à-vis du voisinage ou des bords de Charente ;

> les besoins constructifs maximums fixés à 20 m pour les constructions les plus hautes impliqueraient de ménager des marges de recul de 20 mètres autour des futures constructions. L'application d'une telle règle produirait une consommation excessive de foncier voire serait susceptible de rendre inconstructibles certains terrains en fonction du découpage foncier qui sera opéré dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Aussi, il est proposé d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour imposer un recul aux constructions équivalent à la moitié de la hauteur du bâti ( $R2=H/2$ ).

Les autres dispositions du règlement de la zone US restent inchangées et sont donc applicables aux futurs aménagements et constructions à réaliser au sein de la ZAC.

En particulier, le règlement de la zone US prévoit une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport aux limites extérieures de la zone industrielle au contact de la zone N qui couvre la Charente. Cette règle est maintenue et s'appliquera donc aux futures constructions.

Pour mémoire, les futures constructions devront respecter les règles d'urbanisme du PLU ainsi que les prescriptions architecturales et paysagères qui seront mises à travers les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) établi. Ainsi, l'établissement d'un CCCT pour la vente de chaque lot, permettra d'affiner et de contextualiser les mesures à mettre en œuvre par les projets pour s'inscrire dans le site et les aménagements prévus par la ZAC.

### **Sont modifiés en conséquence :**

**Les pièces graphiques du règlement (Pièces n° 3-2) sont modifiées en conséquence pour :**

- > inscrire un secteur USair au sein de la zone US pour couvrir le périmètre de la ZAC de l'Arsenal,
- > inscrire deux secteurs de plantation à créer ou à protéger sur le plan de zonage.

**La pièce écrite du règlement (Pièce n° 3-1) est modifiée en conséquence pour :**

- > mentionner le secteur USair dans le règlement de la zone US (pages 4 et 7)
- > édicter les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives applicables au secteur USair (page 16)
- > corriger une erreur dans la rédaction des normes de stationnement applicables aux entrepôts (page 42)

**Le rapport de présentation (Pièce n°1) est modifié en conséquence pour intégrer et expliquer les dispositions applicables au secteur USair (p.293, 298, 299, 325, 329, 334, 422), mettre à jour le tableau des surfaces de zone (pages 283 et 449)**



## 2. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour couvrir la ZAC de l'Arsenal

La présente modification n°1 prévoit d'intégrer dans le PLU en vigueur une Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le périmètre de la ZAC et ses abords immédiats.

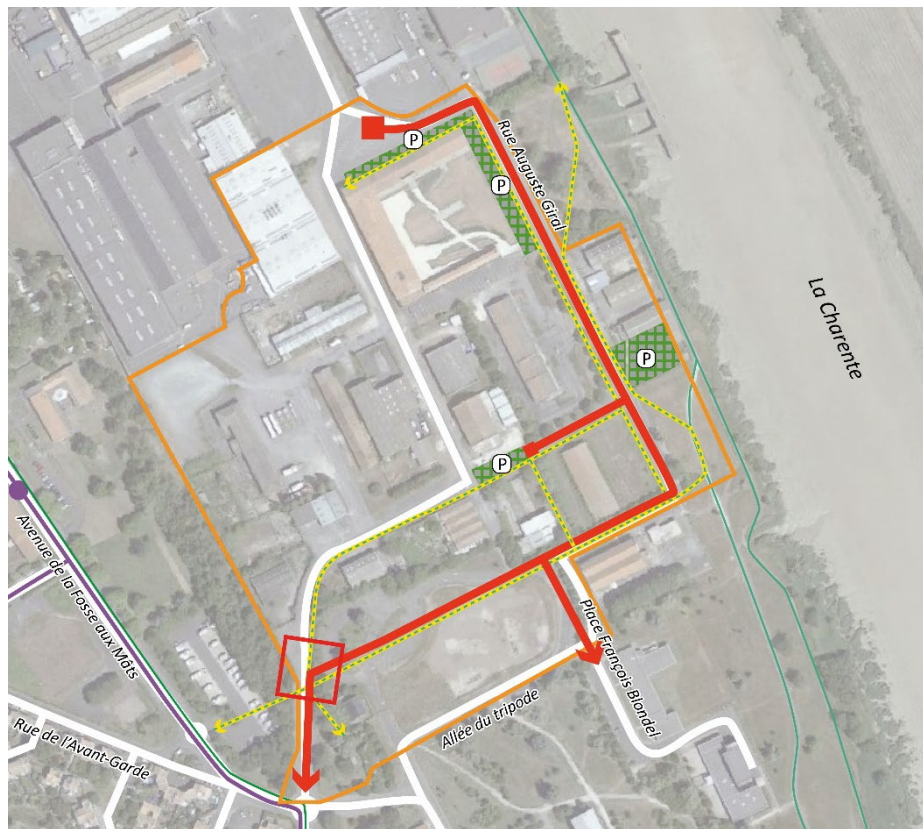
L'objectif est de donner à voir le projet général d'aménagement retenu par l'opération de ZAC, et d'exprimer les objectifs d'urbanisme qui s'imposent aux futures opérations de construction ou d'aménagement, pour assurer leur insertion et leur articulation avec l'environnement urbain.

Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation proposée par la présente modification porte sur :

- > Création d'une voirie nouvelle se raccordant sur la rue Auguste Giral organisant un accès plus direct et lisible depuis la Rue de l'Avant Garde
- > Maillage de cette voie nouvelle avec la Place Blondel
- > Déclassement de l'Avenue de la Charente et intégration de son usage au sein des terrains cessibles.
- > Création d'un maillage de cheminements piétons et liaisons cyclables au sein de la zone et s'articulant avec les quartiers autour :

  - Prolongement de la piste cyclable empruntant l'Avenue de la Fosse aux Mâts jusqu'à la Vélodycée et les berges de la Charente,
  - Créer une emprise piétonne le long de la voie nouvelle pour desservir les entreprises,
  - Création de raccourcis piétons/deux-roues entre les lots,
  - Maillage avec les liaisons en bordure de Charente pour renforcer l'accessibilité douce de la zone.

*Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour organiser la desserte et le fonctionnement de la circulation sur le périmètre de la ZAC*



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent également plusieurs mesures pour assurer l'insertion paysagère des aménagements et des futures constructions :

- > Echelonner les hauteurs maximales des constructions de 5 m en bord de Charente à 20 m pour les terrains les plus éloignés (chaînage avec le règlement du secteur USair).
- > Mise en valeur de l'entrée de la zone avec l'aménagement d'un espace public de part et d'autre, permettant de prolonger l'espace public autour de l'ancienne poudrière.
- > Traitement soigné et qualitatif de la voie principale à créer/requalifier intégrant la plantation d'arbres d'alignement en particulier sur le tronçon Est-Ouest de la voie (vue depuis le sud).
- > Maintenir la co-visibilité entre l'ancien Magasin Général et la Charente (pas de plantations, espaces publics).
- > Aménagement/requalification de parkings paysagers et de poches de paysages, équipés pour l'accueil du public et des usagers.
- > Maintien d'un espace vert public et création d'un rideau arboré au Sud de l'ancien Magasin Général pour réduire les incidences visuelles depuis les bords de Charente.
- > Définition des qualités attendues pour la réalisation des secteurs de plantations à créer ou à conserver sur la façade des lots orientés vers la Charente inscrits aux documents graphiques du règlement.

La commune souhaite réaliser une OAP sectorielle sur le secteur « ZAC de l'Arsenal » soit sur la zone USair. Actuellement, il n'existe aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone USai. Elle permet, comme son nom l'indique, de donner de grands principes et des intentions sur l'aménagement futur. Ceux-ci doivent être pris en compte par les aménageurs et constructeurs.

Pour rappel, les objectifs du site sont de favoriser l'activité aéronautique de Rochefort, de redimensionner les différents fonciers afin de les optimiser et de remettre à niveau les différents équipements publics. Le réaménagement de la zone doit également permettre la sécurisation de la circulation, l'intégration des mobilités douces tout en améliorant les aménités paysagères.

L'instauration de l'OAP permet ainsi d'assurer la maîtrise du projet tout en préservant et respectant les éléments remarquables de la zone qu'ils soient paysagers, urbains ou architecturaux.

L'OAP recouvre la totalité du secteur USair de la zone d'aménagement concerté. De plus, les nouvelles règles (écrites et graphiques) vont dans le sens de ces objectifs (se référer au règlement).

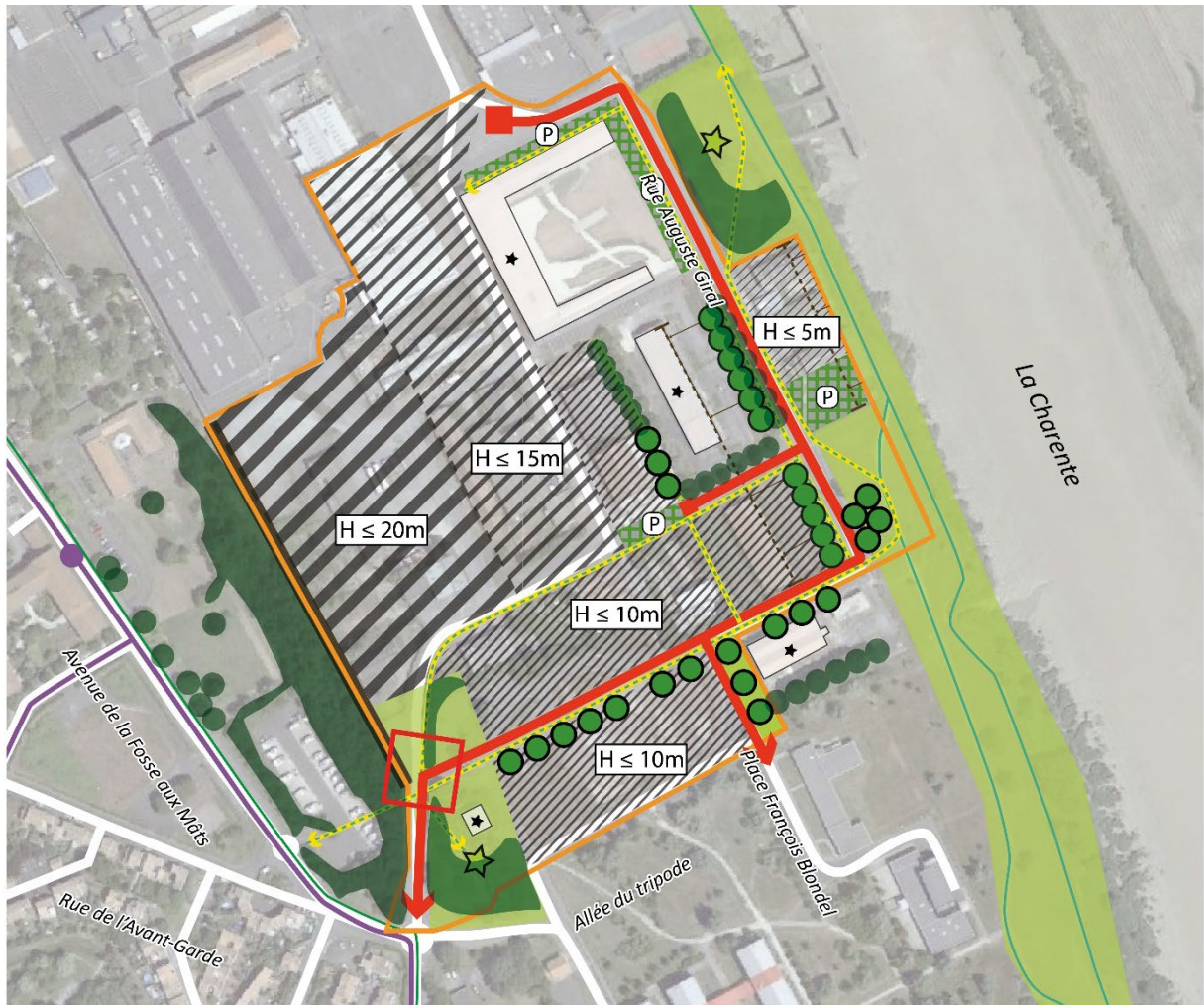
### **Sont modifiés en conséquence :**

**La pièce n°4 du dossier de PLU** correspondant aux OAP est modifiée en conséquence pour ajouter une nouvelle OAP couvrant le secteur USair et la ZAC de l'Arsenal.








La pièce 4 du dossier de PLU en vigueur « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est complétée avec une partie spécifique couvrant la ZAC de l'Arsenal. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se composent de schémas thématiques et des objectifs d'urbanisme associés, d'un plan de synthèse des principes d'aménagement et de profils en travers des espaces collectifs à réaliser sur le site.

**Le rapport de présentation (Pièce n°1)** est modifié en conséquence pour intégrer et expliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur USair (page 296).




Les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur USair et le périmètre de la ZAC










**ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE**

-  Voie existante à restructurer ou à créer
-  Carrefour à créer et à sécuriser
-  Localisation des accès aux terrains
-  Parking à créer/requalifier
-  Réseau de transport en commun
-  Liaisons douces existantes
-  Liaisons douces à créer

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

-  Espace constructible pour les activités industrielles et tertiaires
-  Hauteur maximale au sein des différents polygones constructibles
-  Recul du bâtiment à prendre en compte et ligne d'implantation des constructions

**ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE**

-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants à préserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Lieux de nature, de détente et/ ou de loisirs à créer
-  Mobiliers et équipements d'accueil du public (aire de pique-nique, espace de détente,...)
-  Ancien rempart à préserver
-  Édifices et bâtiments remarquables à conserver et valoriser
-  Parking enherbé à aménager

# INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°1

## Préambule

La présente partie permet d'évaluer les principaux enjeux environnementaux et leur prise en compte dans le PLU à travers la procédure de modification n°1 du PLU. Ce chapitre de la notice de présentation est organisé pour correspondre à l'auto-évaluation attendue au titre de la demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (rubrique 6 du formulaire de demande). L'auto-évaluation doit permettre d'identifier les effets potentiels de la procédure de modification n°1 du PLU compte-tenu de sa nature, de sa localisation, c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné, et expliquer pourquoi la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

## Rappel des objets de la modification du PLU de Rochefort

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rochefort a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites du document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2020 et régularisé le 7 décembre 2022.

L'objectif de cette modification n°1 du PLU de Rochefort est d'intégrer la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite de l'Arsenal en cours de réalisation sur la zone d'activités de l'Arsenal, et plus particulièrement ses règles d'urbanisme.

La procédure de ZAC vise à faciliter la structuration et le regroupement des entreprises aéronautiques en filière sur le site. Le projet s'emploie donc à remembrer le foncier afin de créer des emprises foncières adaptées à l'activité aéronautique. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du 10 décembre 2015. L'objectif de la CARO est aujourd'hui d'engager la réalisation de la ZAC et de réaliser les premiers travaux d'aménagement au cours de l'année 2023. Pour mémoire, en avril 2019, le projet de réalisation d'une ZAC sur la zone industrielle de l'Arsenal a été dispensé de réaliser une étude d'impact par arrêté préfectoral.



Localisation de la ZAC sur la commune de Rochefort

Les prévisions de construction au sein de la ZAC de l’Arsenal et la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux nécessitent d’ajuster les pièces règlementaires du PLU en vigueur, à savoir :

- Création au sein de la zone US, d’un secteur de zone USair couvrant le périmètre de la ZAC.
- Ajustement des dispositions encadrant l’insertion des futures constructions, notamment en ajustant les règles de hauteur maximale des constructions et d’implantation par rapport aux limites séparatives.
- Instauration d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre de la ZAC pour donner à voir le parti d’aménagement du site et compléter les dispositions édictées dans le règlement pour assurer la mise en valeur du paysage.

Les orientations générales du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d’Urbanisme (PLU) ayant fait l’objet d’une évaluation environnementale, ne sont pas concernées par la présente modification et aucun changement n’est apporté aux orientations définies par ce document.

### **Analyse des incidences de la modification sur l’environnement**

Pour chacun des points de modification identifiés comme susceptibles de présenter des incidences potentielles sur l’environnement, une analyse des incidences est menée. L’objectif est de déterminer si la modification en question aura une incidence positive ou négative notable sur l’environnement, et le cas échéant, de définir des mesures Eviter-Réduire-Compenser à mettre en œuvre. Les thématiques environnementales suivantes sont analysées :

- Consommation d’espace et artificialisation des sols ;
- Géomorphologie ;
- Milieu nature et biodiversité ;
- Ressource en eau ;
- Risques naturels et technologiques ;
- Nuisances et pollutions ;
- Energie et climat ;
- Paysage et patrimoine.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	<p>La présente modification contribue à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le réaménagement et le renouvellement du tissu bâti industriel existant. La modification prévoit la protection des boisements existants présents sur le secteur par leur classement en « secteurs de plantation à protéger ou à créer », au sein desquels sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des emprises concernées.</p> <p>Le projet prévoit de désimperméabiliser une partie significative des surfaces en enrobé du site. Les voies nouvelles exploitent au maximum les emprises routières existantes dans un souci de sobriété et de limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p><b>L'incidence global de la modification du PLU de Rochefort sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols est donc plutôt positive.</b></p>	+
Géomorphologie	<b>La présente modification du PLU de Rochefort n'a pas d'impact positif ou négatif sur la géomorphologie.</b>	=
Milieu naturel et biodiversité	<p>Un diagnostic faune/flore mené en 2014 (Etude d'impact de la création de ZAC de l'Arsenal) sur le site fait état de bâtis accueillant des oiseaux nicheurs et/ou des chiroptères. Les travaux entrepris depuis la création de la ZAC, en particulier les acquisitions foncières et les démolitions de bâtiments sans usage, ont supprimé les habitats favorables aux chiroptères. Cependant, le renouvellement urbain du secteur permet de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et ainsi de préserver les milieux naturels. De plus, la modification prévoit de protéger les boisements existants du secteur par leur classement en « secteurs de plantation à protéger ou à créer ». Ces boisements constituent un corridor pour les chiroptères par cette même étude.</p> <p><b>L'incidence global de la modification du PLU de Rochefort sur les milieux naturels et la biodiversité reste globalement neutre.</b></p>	=
Ressource en eau	<p>La présente modification contribue à la préservation du cycle de l'eau en participant à la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le réaménagement et la mutation du tissu bâti industriel existant. De plus l'OAP prévoit que la voie principale soit en partie désimperméabilisée avec plantation d'arbres des deux côtés. Pour information le projet prévoit de désimperméabiliser certains terrains.</p> <p><b>L'incidence global de la modification du PLU de Rochefort sur la ressource en eau est neutre</b></p>	=

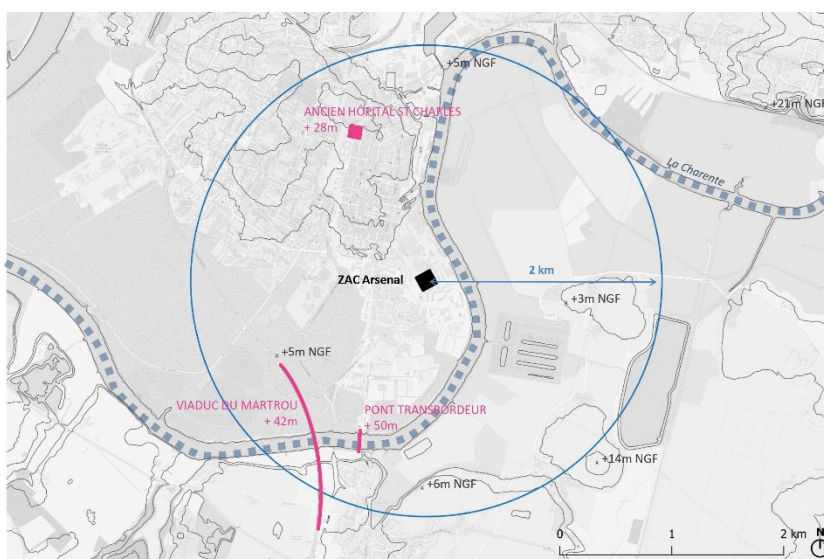
<p>Risques naturels et technologiques</p>	<p>Le PPRN de Rochefort a été approuvé le 26 juillet 2019 et définit les règles de constructibilité selon le zonage. La zone industrielle de l’Arsenal est située en zone Bs4, dont l’emprise au sol des constructions existantes et projetées est limitée à 45 % pouvant aller jusqu’à 50% de la superficie totale du secteur. La cote de référence est de 4,5 m NGF (terrain naturel à 3,90 m NGF de moyenne).</p> <p>La présente modification ne modifie pas ces règles et les futures constructions respecteront les dispositions du PPRN. Le projet prévoit de reconstituer le couloir d’écoulement prévu par le PPRN au droit de la ZAC. Il correspond au tracé de la voie nouvelle à créer (voie principale avec une partie en pleine terre, voir coupe en travers de la voie dans l’OAP du secteur).</p> <p><b>L’incidence globale de la modification du PLU de Rochefort sur les risques naturels et technologiques est neutre</b></p>	<p>=</p>
<p>Nuisances et pollutions</p>	<p>Le secteur impacté par la modification du PLU est situé sur un site industriel, avec des activités historiques et actuelles. Certaines activités ont occasionné une pollution des sols (travaux de dépollution de la friche Zodiac réalisés en 2012) et des zones de stockage de déchets sont identifiées sur le site.</p> <p>Le projet prévoit de désimperméabiliser une partie significative des surfaces en enrobé du site. Les voies nouvelles exploitent au maximum les emprises routières existantes dans un souci de sobriété et de limitation de l’imperméabilisation des sols.</p> <p>Le secteur est consacré aux activités industrielles et la modification du PLU n’apporte aucun changement de destination et n’autorise pas l’implantation d’activités incompatibles avec le voisinage des industries.</p> <p>Des mesures d’insertion paysagère sont prévues par le règlement et les OAP qui couvrent le secteur USair.</p> <p><b>L’incidence globale de la modification du PLU de Rochefort sur les nuisances et pollutions est neutre.</b></p>	<p>=</p>
<p>Energie et climat</p>	<p>La modification prévoit le renouvellement de la zone d’activité présente sur le site. La constitution de cette zone d’activité va avoir un impact négatif en termes de consommation d’énergies des nouvelles activités et une augmentation de la circulation sur le secteur.</p> <p>Cependant, l’OAP couvrant la ZAC prévoit la réalisation de cheminement doux (piétons et cycles), aujourd’hui absent du secteur, afin de proposer une alternative à la circulation automobile. Le projet prévoit de réduire l’offre de stationnement sur le secteur. La Communauté d’Agglomération de Rochefort Océan (CARO) prévoit aussi le déploiement d’une desserte en transport en commun inexistante actuellement.</p>	<p>+</p>

	<p>L'une des principales entreprises implantées sur la zone industrielle a entrepris la mise en place d'un plan de déplacement en collaboration avec la CARO afin de réduire la part d'autosolistes.</p> <p>Les entreprises accueillies au sein de la zone sont susceptibles de développer une production d'énergie renouvelable dans le cadre de leur projet architectural.</p> <p>L'aménagement de la zone prévoit l'extension du réseau de chaleur depuis la zone horticole pour permettre l'alimentation des futures entreprises.</p> <p>Enfin, la modification prévoit de protéger les boisements existants du secteur par leur classement en « secteurs de plantation à protéger ou à créer » permettant de limiter l'impact des îlots de chaleur urbain.</p> <p><b>L'incidence global de la modification du PLU de Rochefort sur l'énergie et le climat est plutôt positive.</b></p>	
<p>Paysage et patrimoine</p>	<p>Le secteur de la modification est situé au cœur du Grand Site de France « Estuaire de la Charente – Arsenal de Rochefort » De plus, le secteur est situé au sein du périmètre du SPR de Rochefort (ex-ZPPAUP). A ce titre, des prescriptions sont à respecter sur l'implantation, la hauteur des constructions ou le choix des matériaux.</p> <p>La modification prévoit donc d'augmenter la hauteur maximale sur le secteur USair (20m) par rapport aux règles du secteur USai (15m). Toutefois, le parti d'aménagement envisagé permet de renforcer les mesures d'insertion dans le site en réduisant très fortement les droits à bâtir et les gabarits des constructions sur une grande partie de l'emprise de la ZAC.</p> <p>La modification introduit ainsi un étagement des hauteurs maximales avec des constructions de 5 m en bord de Charente à 20 m pour les terrains les plus éloignés.</p> <p>Pour réduire les incidences visuelles depuis les bords de Charente, plusieurs mesures sont également introduites à travers l'OAP : traitement soigné et qualitatif de la voie principale à créer et/ou requalifier avec la plantation d'arbres d'alignement, maintien de la co-visibilité entre l'ancien Magasin Général et la Charente, aménagement de parkings paysagers, maintien d'un espace vert public et création d'un rideau arboré au Sud de l'ancien Magasin Général, protection de boisements existants présente sur le secteur notamment autour des anciens remparts et sur les rives de la Charente.</p> <p>Les bâtiments d'intérêt patrimonial seront mis en valeur par un traitement spécifique des espaces publics.</p> <p><b>L'incidence global de la modification du PLU de Rochefort sur le paysage et le patrimoine est plutôt positive</b></p>	<p style="text-align: center;">+</p>



Pour évaluer les impacts sur le paysage de la modification n°1 et en particulier de l'augmentation des hauteurs maximales admises à 20 mètres, une étude paysagère a été réalisée en s'appuyant sur la méthode définie par l'ADEME Nord-Pas de Calais utilisée pour les études d'impact des projets éoliens : ainsi, un rayon de 100 fois la hauteur du projet a été retenu soit un rayon d'études de 2 kilomètres. Ce rayon d'étude permet d'intégrer les éléments haut proche du site d'implantation dont le viaduc du Martrou et le début des hautes terres de la commune d'Echillais.

Au sein du périmètre d'étude éloigné, le territoire se caractérise par une topographie faible avec quelques élévations naturelles à l'Est et au Sud sur la commune d'Echillais. Les principales émergences au sein du périmètre sont de l'ordre anthropique avec les deux franchissements de la Charente au Sud avec des hauteurs de 42m et 50m et l'ancien hôpital St-Charles par sa situation en surplomb et la hauteur du bâti. Le périmètre est traversé par le fleuve Charente qui constitue une grande ouverture visuelle.



Cette analyse a permis de confirmer la sensibilité paysagère du site principalement pour les vues depuis la Charente. La création de strate végétale et d'horizons boisés participe à l'insertion paysagère des futures constructions.

**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

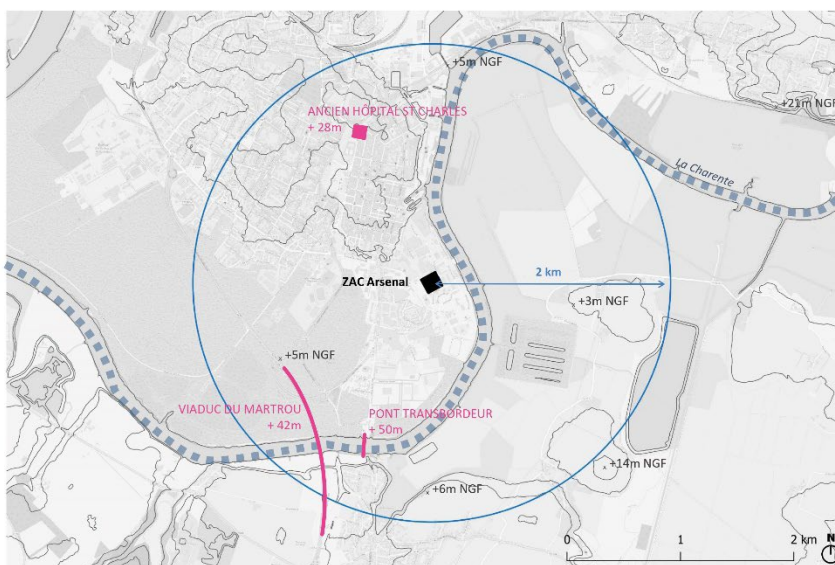
**ANALYSE D'IMPACT DU PROJET**

**Contexte du périmètre d'étude éloigné**

Au sein du périmètre d'étude éloigné, le territoire se caractérise par une topographie faible avec quelques élévations naturelles à l'Est et au Sud sur la commune d'Echillais.

Les principales émergences au sein du périmètre sont de l'ordre anthropique avec les deux franchissements de la Charente au Sud avec des hauteurs de 42m et 50m et l'ancien hôpital St-Charles de part sa situation en surplomb et la hauteur du bâti.

Le périmètre est traversé par le fleuve Charente qui constitue une grande ouverture visuelle.



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

- ① < Les bords de la Charente proche de l'Avenue de la Libération  
Situation actuelle



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

- ① < Les bords de la Charente proche de l'Avenue de la Libération  
Le fleuve Charente offre une vue dégagée donnant à voir le pont transbordeur au loin et les premiers bâtiments Airbus. Le projet créé une continuité du bâtiment industriel dans le prolongement de l'existant.



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

2 Depuis la rive gauche du fleuve Charente – lieu-dit « Rhône »  
Situation actuelle



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

2 Depuis la rive gauche du fleuve Charente – lieu-dit « Rhône »  
Les berges de la rive gauche du fleuve Charente offre un paysage agricole plat donnant à voir la silhouette urbaine de Rochefort et les quelques émergences existantes. Le projet crée une nouvelle émergence au-delà de la frondaison des arbres.



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

3 < Depuis le viaduc du Martrou  
Situation actuelle



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

3 < Depuis le viaduc du Martrou  
Situation actuelle



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

4 Depuis le Sud de l'Avenue Torrelavega  
Situation actuelle



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager éloigné

4 Depuis le Sud de l'Avenue Torrelavega  
Les marais offrent une vue dégagée sur les premières constructions. La zone commerciale de Leclerc offre une première visible. Le bâtiment projeté vient prolonger cette émergence.



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

*Contexte paysager éloigné*

4

**Depuis le Sud de l'Avenue Torrelavega**

Les marais offrent une vue dégagée sur les premières constructions. La zone commerciale de Leclerc offre une première visible. Le bâtiment projeté vient prolonger cette émergence.



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

*Contexte paysager éloigné*

4

**Depuis le Sud de l'Avenue Torrelavega**

Les marais offrent une vue dégagée sur les premières constructions. La zone commerciale de Leclerc offre une première visible. Le bâtiment projeté vient prolonger cette émergence.



L'évaluation des impacts paysagers du projet dans un contexte de « proximité » (moins de 500 mètres) permet de conclure que les bâtiments les plus hauts accueillis sur la ZAC ne seront perceptibles que depuis la zone industrielle elle-même.

**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager de proximité

**Points de vue choisis**

L'objectif est d'identifier des angles de vue permettant une bonne appréhension des modifications impliquées par le projet.

- 6 **ENTRÉE NORD DE L'AVENUE DE LA FOSSE AUX MATS**  
L'entrée dans le quartier constitue un angle de vue direct sur le site de projet.
- 7 **CROISEMENT AVENUE DE LA FOSSE AUX MATS ET DE LA RUE DES TAMARIS**  
Le croisement marque un point de vue ouvert sur le site de projet depuis les quartiers d'habitation.
- 8 **AVENUE DE LA CHARENTE**  
Entrée Sud principale sur la zone de l'Arsenal.



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager de proximité

**Points de vue choisis**

L'objectif est d'identifier des angles de vue permettant une bonne appréhension des modifications impliquées par le projet.

- 6 **ENTRÉE NORD DE L'AVENUE DE LA FOSSE AUX MATS**  
L'entrée dans le quartier constitue un angle de vue direct sur le site de projet.
- 7 **CROISEMENT AVENUE DE LA FOSSE AUX MATS ET DE LA RUE DES TAMARIS**  
Le croisement marque un point de vue ouvert sur le site de projet depuis les quartiers d'habitation.
- 8 **AVENUE DE LA CHARENTE**  
Entrée Sud principale sur la zone de l'Arsenal.



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager de proximité

- 7 < Depuis l'Avenue de la Fosse aux Mâts  
Situation actuelle



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager de proximité

- 7 < Depuis l'Avenue de la Fosse aux Mâts  
L'entrée du parking du centre socioculturel Primevère Lesson donne une visibilité directe sur le bâtiment projeté. La présence de boisement sur le site des anciens remparts permet de créer un filtre visuel vis-à-vis de la zone de l'Arsenal et du projet.





**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager de proximité

8 Depuis l'Avenue de la Charente  
Situation actuelle



**PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER**

Contexte paysager de proximité

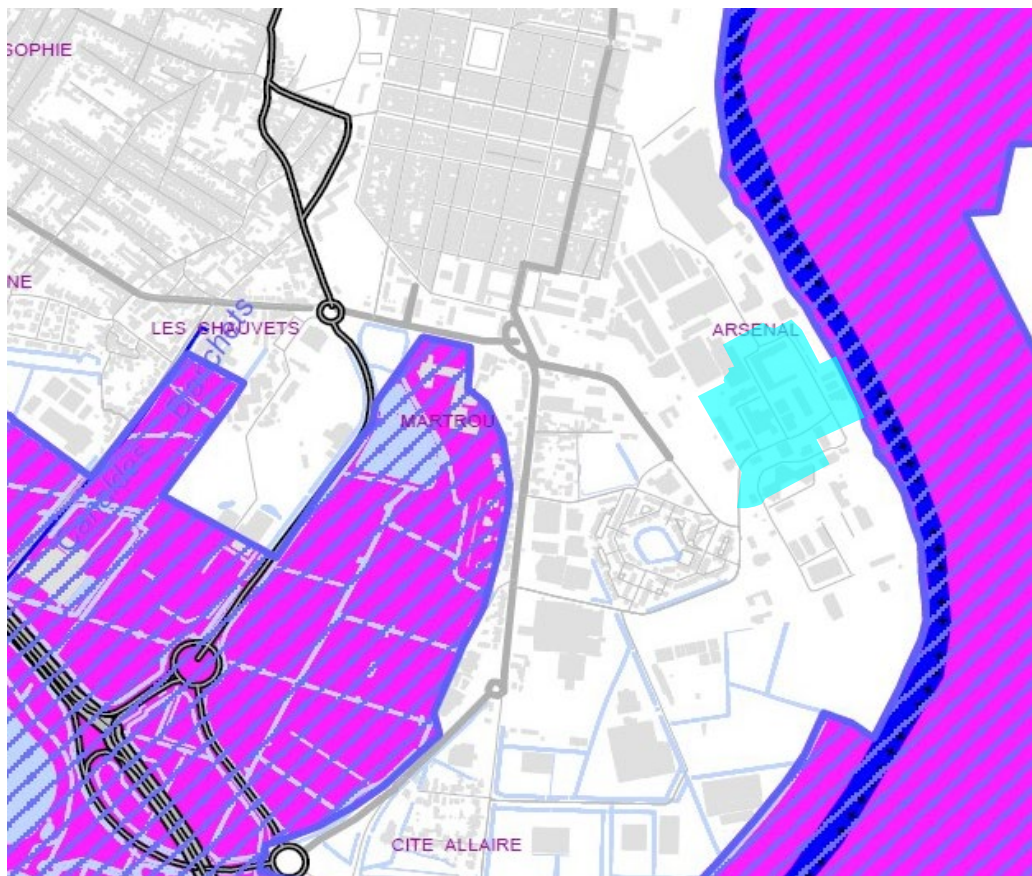
8 Depuis l'Avenue de la Charente  
L'entrée Sud sur la zone de l'Arsenal s'effectue par un rideau végétal qui cadre la vue sur un alignement de peuplier. Le projet de bâtiment ajoute un élément fort marquant l'entrée Sud de la zone.



## Analyse des incidences de la modification n°1 sur les sites Natura 2000

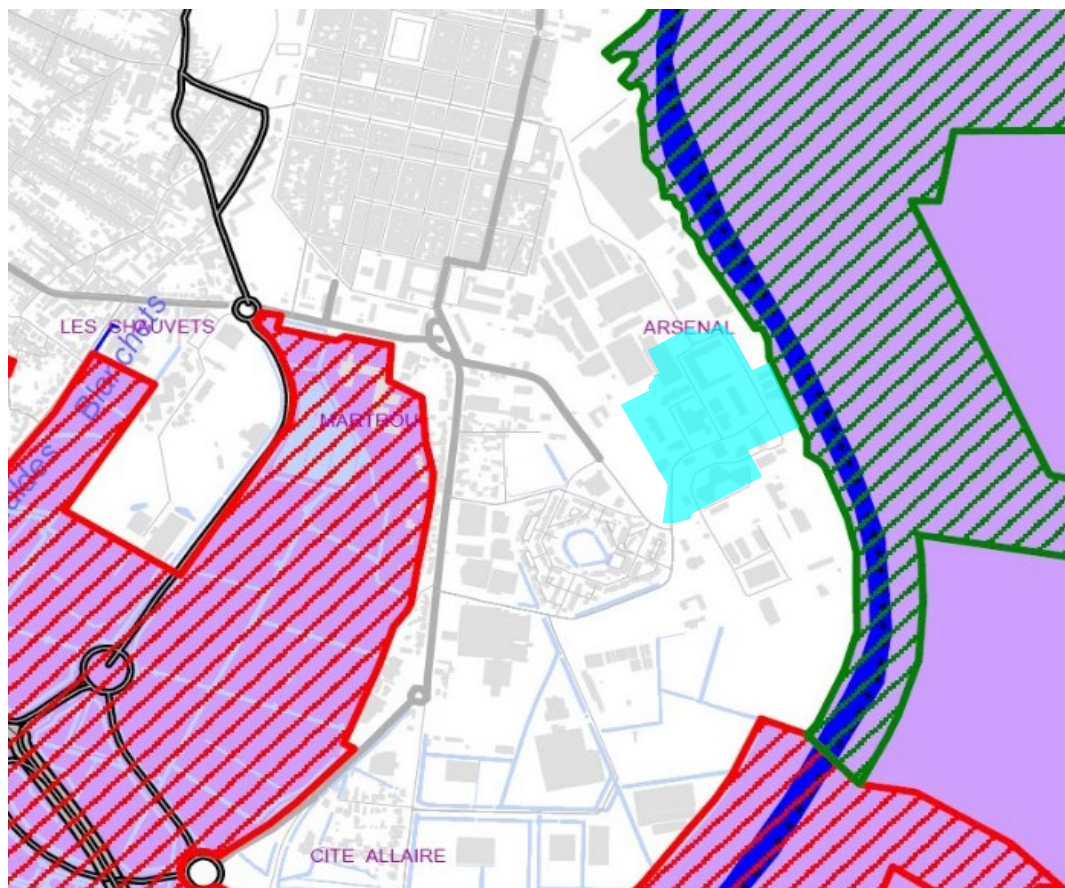
La commune de Rochefort est concernée par quatre site Natura 2000 et deux périmètres de ZNIEFF :

- Site Natura 2000 « Estuaire et basse vallée de la Charente » FR5412025 ;
- Site Natura 2000 « Anse de Fouras, Baie d’Yves, Marais de Rochefort », FR5410013 ;
- Site Natura 2000 « Basse vallée de la Charente », FR5400430 ;
- Site Natura 2000 « Marais de Rochefort », FR5400429 :



Localisation de la zone Natura 2000 et du secteur de la commune concernée par la modification

- ZNIEFF type I « Basse Vallée de la Charente »
- ZNIEFF type I « Vallée de la Charente entre Bords et Rochefort »
- ZNIEFF type I « Cabane de la Minaude »
- ZNIEFF type II « Estuaire et basse vallée de la Charente »
- ZNIEFF type II « Marais de Rochefort »



Localisation des périmètres de ZNIEFF et du secteur de la commune concernée par la modification

Le secteur concerné par la modification n'est pas localisé au sein de ces périmètres. Néanmoins, le site est limitrophe de la Charente et donc du site Natura 2000 et des périmètres de ZNIEFF associées.

Cependant la modification du PLU de Rochefort apporte des modifications uniquement sur un secteur, **déjà urbanisé, situé au sein de l'enveloppe urbaine** faisant l'objet d'un projet de renouvellement sous la forme d'une ZAC. La modification du PLU porte sur la création d'un secteur de zone particulier autorisant des hauteurs plus importantes, la mise en place de protection des boisements existants présents sur le secteur par leurs classements en « secteurs de plantation à protéger ou à créer » (au sein desquels sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des emprises concernées) et la mise en place d'une OAP permettant de donner de grands principes et des intentions sur l'aménagement futur (aménagement des accès et fonctionnement viaire, la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère du projet, desserte et programmation).

**De manière générale, la modification n°1 du PLU Rochefort ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.**