

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°1

PIÈCE N° 4

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIÉES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 20 février 2020

Le Maire

**Hervé BLANCHÉ**



Vu pour être annexé à la délibération approuvant la régularisation en date du 07 décembre 2022

Le Maire

**Hervé BLANCHÉ**



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

Le Maire

**Hervé BLANCHÉ**



**Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart Rouge :**

**Page modifiée**

**Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras  
Dispositions ajoutées**

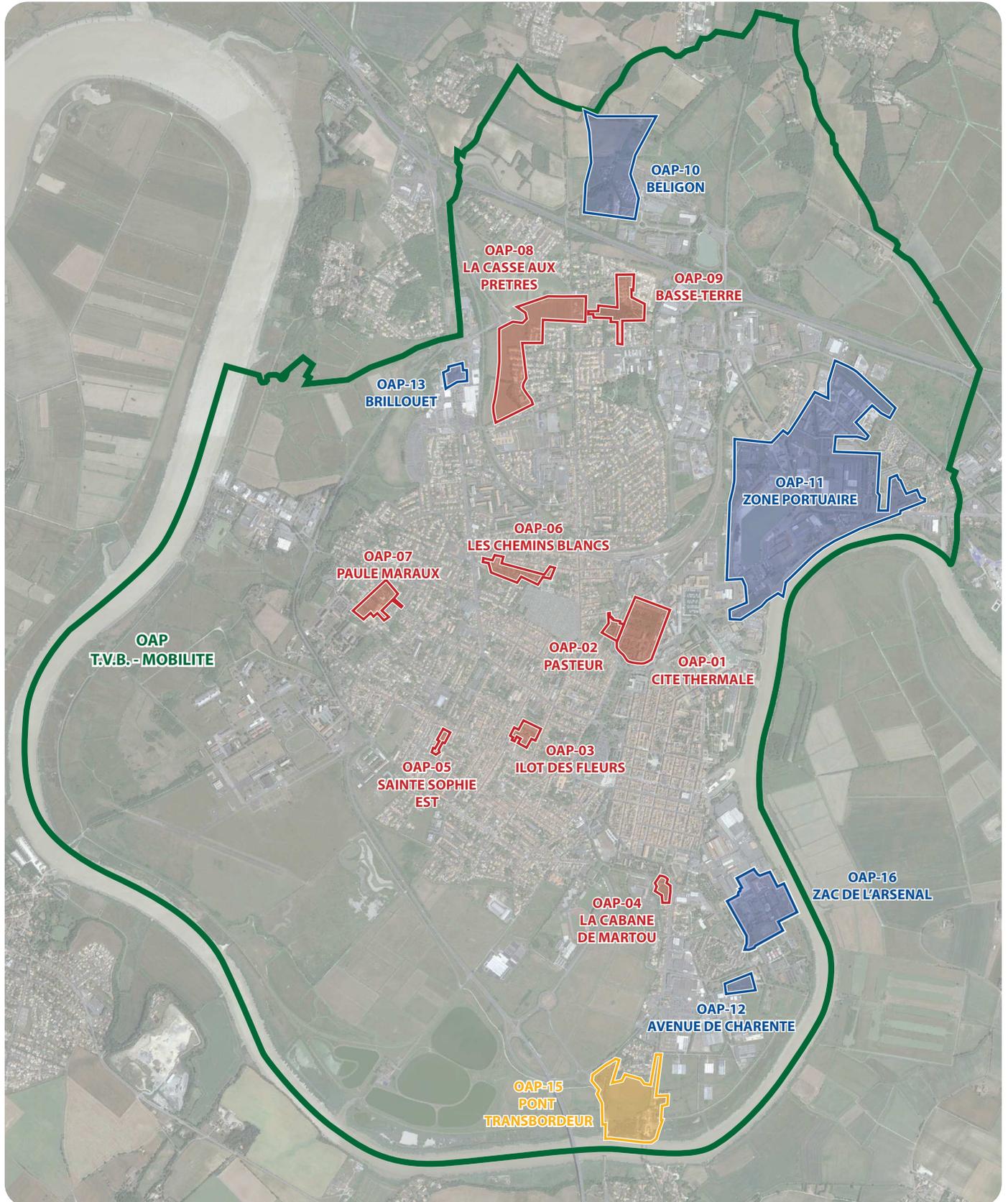
**Dispositions ajoutées**

**Les dispositions supprimées apparaissent barrées en vert  
Dispositions supprimées**

~~Dispositions supprimées~~

## Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Numéro de repérage de OAP	Lieu-dit / Quartier	Superficie	Vocation principale	Potential indicatif de production de logements	Page
OAP-01	<b>CITE THERMALE</b>	7,9 ha	Mixte	200 logements	p.4
OAP-02	<b>PASTEUR</b>	1 ha	Habitat	30 à 50 logements	p.24
OAP-03	<b>ÎLOT DES FLEURS</b>	1,6 ha	Habitat	200 logements	p.32
OAP-04	<b>LA CABANE DE MARTOU</b>	1 ha	Habitat	20 à 30 logements	p.42
OAP-05	<b>SAINTE-SOPHIE EST</b>	0,4 ha	Habitat	22 logements	p.50
OAP-06	<b>LES CHEMINS BLANCS</b>	2,4 ha	Habitat	30 logements	p.58
OAP-07	<b>PAULE MARAUX</b>	0,6 ha	Habitat	30 logements	p.66
OAP-08	<b>LA CASSE AUX PRÊTRES</b>	14,5 ha	Mixte	200 logements	p.74
OAP-09	<b>BASSE-TERRE</b>	4,5 ha	Habitat	40 logements	p.82
OAP-10	<b>BELIGON</b>	17 ha	Activités artisanales et industrielles		p.90
OAP-11	<b>ZONE PERI- PORTUAIRE</b>	72 ha	Activités portuaires et industrielles		p.100
OAP-12	<b>AVENUE DE LA CHARENTE</b>	1,7 ha	Activités économiques, touristiques et équipements collectifs		p.106
OAP-13	<b>BRILLOUET</b>	1 ha	Activités commerciales		p.112
OAP 14	<b>Nature en ville et mobilités douces</b>	Ensemble de la commune (OAP thématique)			p.118
OAP-15	<b>PONT TRANSBORDEUR</b>	13.4 ha	Mise en valeur des abords du pont Transbordeur		p.122
OAP-16	<b>ZAC DE L'ARSENAL</b>	9,2 ha	Activités industrielles		p.130



## OAP-16 > LA ZAC DE L'ARSENAL



# OAP-16 > LA ZAC DE L'ARSENAL

## ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Au sud du centre-ville de Rochefort, la zone industrielle de l'Arsenal est un marqueur fort. 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, la zone industrielle de l'Arsenal est aujourd'hui occupé par plusieurs grandes entreprises du secteur aéronautique. La CARO mène un projet de renouvellement urbain sur la partie Sud à travers la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de l'Arsenal. Elle a pour objectif de faciliter la structuration et le regroupement des entreprises aéronautiques sur site, et mettre en oeuvre un projet d'aménagement pour requalifier la zone.

Le site est un espace de transition entre le centre-ville historique, les berges de la Charente et les espaces de marais qui l'accompagnent. Le périmètre de la ZAC de l'Arsenal s'adosse aux anciens remparts de la ville, à un centre socio-culturel, et au Sud sur le parc des Fourriers. La zone résidentielle la plus proche est le quartier de l'Avant-Garde.

La zone accueille trois édifices et bâtiments remarquables repérés par le SPR de la ville de Rochefort : 1) l'ancien magasin général (Service de la Flotte), 2) les anciens magasins particuliers, 3) l'ancienne poudrière de l'Avant-Garde. Le périmètre de la ZAC couvre un ensemble d'entreprises privées disparates aujourd'hui en grande partie démolies. L'aménagement des espaces publics est très dégradé et peu favorable aux mobilités douces.

Enfin, la zone est au contact de l'Estuaire de la Charente qui implique des enjeux forts d'insertion paysagère et la prise en compte des risque d'inondation en lien avec l'application du PPRN sur le secteur.





Rue Auguste Giral



Entrée du site depuis l'avenue de la Charente



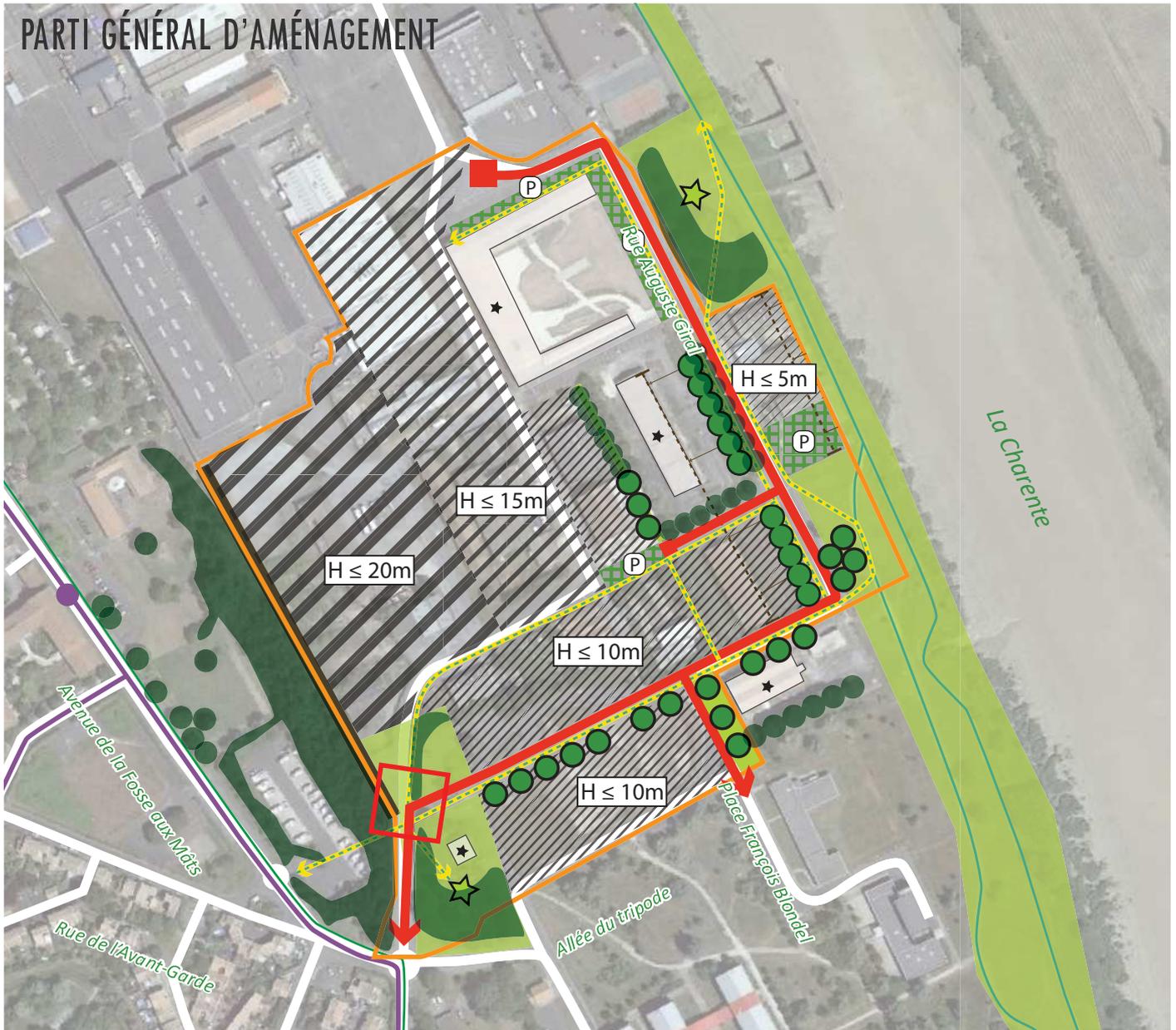
Rue de l'Arsenal au nord des magasins généraux



Avenue de la Fosse aux Mâts à l'ouest des remparts

et assurer le contact avec les bâtiments d'intérêt patrimonial implantés le long de la rue Auguste Giral.  
> Mettre à niveau les équipements publics de viabilité (gestion intégrée des eaux pluviales, réseau de chaleur, ..).

# PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT



## 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

## DESCRIPTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des terrains au sein du périmètre de la ZAC doit mettre en oeuvre les principes d'aménagement suivants :

- 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.
- Mise en valeur de l'entrée de la zone avec l'aménagement d'un espace public de part et d'autre, permettant de révéler l'ancienne poudrière
- Création d'un maillage de cheminements piétons et liaisons cyclables au sein de la zone et s'articulant avec les itinéraires existants dont la vélodyssée.
- Aménagement/requalification de parkings paysagers et renforcement de la végétalisation pour filtrer les vues et prolonger les bords de Charente
- Proposer des lots à bâtir répondant aux besoins des activités industrielles en terme de desserte, de taille et d'équipements.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les nouvelles constructions doivent respecter les principes d'étagement des hauteurs maximales au sein de la zone pour prendre en compte la proximité de l'estuaire de la Charente et pour organiser une harmonie volumétrique avec les bâtiments d'intérêt patrimonial implantés le long de la rue Auguste Giral. Ainsi, la hauteur maximale des constructions est échelonnée entre :

- 5 mètres à l'égout de 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 formes urbaines et les gabarits simples sont à privilégier. Les matériaux qualitatifs et durables dans le temps sont à privilégier, tout comme les couleurs neutres afin de favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement.

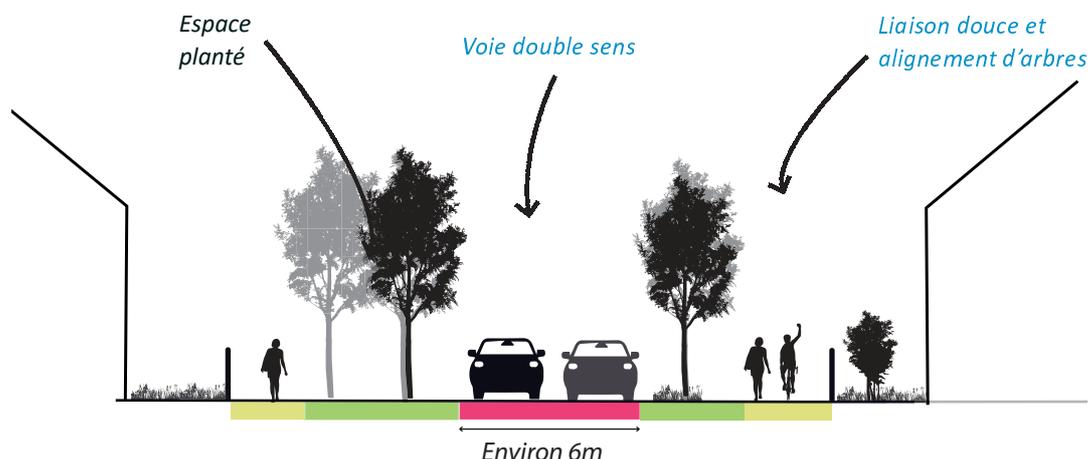
Les façades orientées vers la Charente doivent comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie pour prendre en compte la visibilité des futurs bâtiments, en particulier de leurs parties sommitales. En particulier, les terrains au contact des berges de Charente font l'objet d'un traitement architectural soigné car particulièrement exposés aux vues. L'implantation, le traitement des façades, le choix des matériaux recherchent une mise en valeur de l'environnement proche et de l'image de la zone.

L'implantation des constructions le long de la rue Auguste Giral s'appuie sur la ligne des constructions existante pour prolonger l'ambiance et l'organisation historique du site.

Les aires de stationnement et de stockage réalisées au sein des terrains à bâtir sont à privilégier sur la partie la moins visible depuis l'espace public.

La nouvelle entrée de la zone doit être mise en valeur par la création d'un espace public autour de l'ancienne poudrière. Il se prolonge au nord de la voie, pour marquer l'entrée dans la zone et cherchant à mettre en valeur l'ancien rempart.

La voie principale à créer fait l'objet d'un traitement qualitatif et soigné (création et requalification) en intégrant la plantation d'arbres d'alignement notamment sur le tronçon Est-Ouest. A l'inverse, l'aménagement des espaces publics au droit de l'ancien Magasin Général permet de maintenir et de mettre en valeur la co-visibilité avec la Charente.



Des espaces verts et des plantations permettent de renforcer la végétalisation de la zone par requalification des emprises existantes ou création de poches de paysage, équipés pour l'accueil du public et des usagers.

La façade des lots orientée vers la Charente font l'objet de plantations d'arbres et/ou d'arbustes, formant un écran de nature à filtrer les vues sur les bâtiments.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'aménagement des terrains s'appuie sur la création d'une voie nouvelle, reliant l'Avenue de la Charente à la rue Auguste Giral permettant un accès plus direct et lisible depuis la Rue de l'Avant Garde. Une partie de l'Avenue de la Charente est déclassée pour être intégrée au sein des terrains cessibles.

La nouvelle voie est maillée avec la Place Blondel. Une aire de retournement est créée à l'extrémité de la rue Giral derrière les magasins généraux de la commune de Rochefort.

La requalification des espaces publics existants doit prévoir la création de cheminements piétons et de liaisons cyclables, s'articulant avec les quartiers et les itinéraires existants :

- Prolonger la piste cyclable empruntant l'Avenue de la Fosse aux Mâts jusqu'à la Vélodysée 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.

Une offre de stationnement vélo est implantée sur la zone, en particulier à proximité des magasins généraux (technopole).

Les aires de stationnement existantes sont requalifiées et végétalisées. Deux poches de stationnement sont créées pour répondre aux besoins des visiteurs et pour renforcer la présence végétale au contact des lots à bâtir.

## PROGRAMMATION

Les terrains sont destinés à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie aéronautique) et les équipements qui en sont le complément ou répondent aux besoins des usages de la zone.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **Réseau d'alimentation d'eau potable :**

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### **Réseau d'eaux usées :**

L'opération doit se raccorder sur les ouvrages d'assainissement des eaux usées existant sur le site.

### **Réseau d'eaux pluviales :**

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier l'infiltration à la parcelle. Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux publics est assuré gravitairement avec un débit régulé à 3L/s/ha par la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les eaux pluviales provenant des parkings ou voiries internes aux lots doivent faire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales.