

Elaboration  
du **Plan Local d'Urbanisme**  
de **Rochefort-sur-Loire**



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,  
Architecture & Paysages**  
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL  
tél : 02 47 95 57 06  
fax : 02 47 95 57 16  
mail : contact@urban-ism.fr



**THEMA Environnement  
Agence Ouest**  
ZA Aéroport-Alizés – Bât. C  
181 rue Georges Guyenemer  
44150 ANCENIS  
tél : 02 40 09 62 91  
fax : 02 40 09 62 78

---

## Pièce n°2

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

---

## Approbation

---

MARS 2014

---

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
en date du 17 mars 2014  
approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

Roland BERNARDEAU



# SOMMAIRE

<b>I. PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>II. LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DU PADD DE ROCHEFORT-SUR-LOIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>III. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. LES ORIENTATIONS.....</b>	<b>6</b>
A. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME.....	6
1. Contenir l'étalement urbain .....	6
2. Renforcer l'offre d'équipements et de services .....	6
3. Préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale de la commune .....	7
4. Prévenir les risques et nuisances .....	7
B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	8
1. Protéger les milieux naturels remarquables.....	8
2. Préserver les espaces agricoles.....	8
C. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT .....	9
1. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.....	9
2. Diversifier les formes d'habitat dans l'objectif d'une gestion économe des sols.....	9
D. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS.....	9
1. Développer les déplacements collectifs et alternatifs.....	9

E. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES .....	10
1. Prévoir la montée en débit des territoires et leur évolution vers le très haut débit.....	10
F. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL .....	10
1. Préserver l'offre commerciale et de services existante en centre bourg .....	10
G. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS .....	10
1. Préserver l'activité agricole.....	11
2. Favoriser le développement des activités artisanales et des activités de proximité.....	11
3. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune.....	11
<b>V. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>12</b>
1. Adapter les surfaces destinées à l'urbanisation à la satisfaction des besoins exprimés .....	12
<b>VI. LES CARTOGRAPHIES DU PADD .....</b>	<b>12</b>

## I. PRÉAMBULE

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.*

*C'est un **document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la **loi portant engagement national pour l'environnement**, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit désormais définir en outre les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

## II. LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DU PADD DE ROCHEFORT-SUR-LOIRE

Rochefort-sur-Loire est une commune ligérienne concernée par les sites classés de la Corniche angevine ainsi que de la Confluence Maine et Loire et des coteaux angevins, située à la limite occidentale du périmètre Val de Loire bénéficiant du label patrimoine mondial décerné par l'UNESCO.

Située entre Loire et Layon, à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest d'Angers, Rochefort est une commune pittoresque dont l'identité est fortement marquée par son patrimoine historique de qualité et ses coteaux viticoles, dont les réputés Chaume et Quarts de Chaume.

Centre touristique et culturel où sont implantés de nombreux commerçants et artisans, la commune de Rochefort-sur-Loire offre à ses 2 200 habitants (recensement 2009) et à ses visiteurs des équipements et des services de proximité, conjugués à une large palette d'activités sportives, festives, culturelles, qui sont particulièrement appréciées.

Elle dispose actuellement d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 27 décembre 1991, document qui a fait l'objet depuis de sept modifications. Par

délibération du 19 septembre 2011, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) afin d'actualiser le document d'urbanisme pour tenir compte des nouvelles dispositions réglementaires et des orientations toujours en cours d'étude du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Loire Layon Lys Aubance et répondre aux objectifs suivants :

- ⇒ redéfinir les zones urbanisables et garantir une meilleure maîtrise du développement urbain en l'absence de maîtrise foncière communale,
- ⇒ maîtriser l'étalement urbain, et notamment l'étalement de l'urbanisation au long de l'axe médian est/ouest,
- ⇒ développer les liaisons douces,
- ⇒ économiser les espaces agricoles et préserver les zones naturelles,
- ⇒ identifier et préserver le patrimoine bâti et paysager.

### III. LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

Au sein du périmètre du SCOT Loire Layon Lys Aubance, la commune de Rochefort-sur-Loire est considérée comme une des quatre polarités intermédiaires de la communauté de communes Loire Layon (au même titre que Champtocé-sur-Loire, Ingrandes et La Possonnière).

Le projet de SCOT s'appuyant sur un renforcement des polarités urbaines, organisation spatiale garantissant une mixité de fonctions, une répartition équilibrée de la croissance démographique et une qualité d'accès aux services, elle est appelée à prendre place dans cette organisation territoriale.

Les quatre polarités secondaires de la communauté de communes doivent assurer la production de 790 logements entre 2013 et 2028, soit une moyenne de 53 logements par an. La commune de Rochefort-sur-Loire s'engage par conséquent à produire 135 logements en 10 ans environ, ce qui correspond à une accélération du rythme de production de logements par rapport à la période 2000-2009 et à une pérennisation du rythme observé depuis 2010 avec la commercialisation du lotissement des Hautes Treilles.

Compte tenu de la poursuite attendue du desserrement des ménages (perte de 0,1 personne par ménage en moyenne en 10 ans), 40 logements seront nécessaires pour garantir la stabilité démographique ; seuls 95 logements resteront par conséquent disponibles pour satisfaire la croissance démographique. La population des ménages passerait ainsi de 2 250 personnes environ en 2013 à un peu plus de 2 500 en 2023, soit un gain de l'ordre de 250 habitants.

Les 135 logements à produire dans les 10 ans pour l'accueil de nouveaux ménages peuvent être le fruit de la construction neuve, mais aussi résulter de la remise sur le marché de logements vacants, de la transformation de résidences secondaires ou logements occasionnels en résidences principales, de changements de destination, de la transformation d'une maison en plusieurs appartements, ...

Le scénario retenu envisage la production d'une vingtaine de logements en dehors de la production neuve, d'une douzaine de logements créés par des changements de destination ainsi que la production de 30 logements neufs au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante du bourg et du village des Loges (50% d'un potentiel estimé d'une soixantaine de terrains mobilisables correspondant à des dents creuses ou à des fonds de jardins). Il ne resterait par conséquent plus qu'environ 70 logements à construire sous forme organisée.

## IV. LES ORIENTATIONS

### A. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

#### 1. Contenir l'étalement urbain

- **Limiter la construction nouvelle dans les villages à l'enveloppe d'urbanisation existante.**
  - ⇒ Permettre la densification du tissu existant du village des Loges.
- **Optimiser le tissu existant au sein de l'agglomération rochefortaise.**
  - ⇒ Valoriser toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain.
- **Développer des formes d'habitat plus dense.**
  - ⇒ Rechercher une densité moyenne minimale de 17 logements à l'hectare dans les opérations d'aménagement d'ensemble nécessaires à la satisfaction des besoins en logements non pourvus au sein des enveloppes d'urbanisation actuelles.
  - ⇒ **Limiter la consommation d'espaces agricoles à 4 ha environ pour la production de la centaine de logements non satisfaite en reconversion ou densification du tissu existant, au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble : rue des Jardins (0.5 ha environ), les Oujardes (2 ha environ), l'Ouche Bodet – la Vanrie (1 ha environ)**

#### 2. Renforcer l'offre d'équipements et de services

- **Accroître l'offre d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.**
  - ⇒ Reconstruire sur site l'EHPAD la Source avec une capacité d'hébergement accrue pour répondre à des besoins d'accueil plus diversifiés.
  - ⇒ Intégrer dans ce projet de renouvellement urbain une maison médicale pluridisciplinaire à même de faire face au vieillissement de la population et à l'évolution de la démographie médicale.
- **Conforter les trois grands pôles d'équipements de la commune (la place Ste-Croix et ses abords, le complexe sportif Jean Fouillet et le complexe touristique et de loisirs du Port, en rive droite du Louet) et améliorer leurs relations.**
- **Améliorer l'accessibilité aux services et équipements publics (mairie, poste, école de musique ...).**

- Conforter les investissements déjà réalisés en matière de production d'eau potable par la construction d'une nouvelle station de traitement de l'eau et sécuriser la distribution par la création d'une capacité de stockage supplémentaire accompagnée de la mise en place de surpresseurs.

### 3. Préserver et mettre en valeur la qualité patrimoniale de la commune

- Valoriser les paysages remarquables.
  - ⇒ Porter une attention particulière à la protection et la mise en valeur des paysages ligériens, reconnus pour leur valeur universelle exceptionnelle dans le Plan de Gestion du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et en particulier les espaces situés en dehors des sites classés de la Corniche angevine et de la Confluence Maine et Loire et des coteaux angevins.
  - ⇒ Préserver les vues sur les coteaux viticoles par le maintien et le développement des activités agricoles et par la préservation des secteurs les plus exposés du mitage et d'implantations agricoles nouvelles.
  - ⇒ Préserver le patrimoine végétal remarquable : parcs et jardins (Dieuzie, l'Eperonnière, la Guimonnière, St-Symphorien), arbres têtards dans la vallée, poches de respiration en centre-bourg ...
  - ⇒ Veiller à l'intégration des opérations d'aménagement dans le paysage .
  - ⇒ Garantir la préservation du patrimoine bâti.
  - ⇒ Mettre en valeur les abords immédiats de l'église Ste-Croix.
  - ⇒ Définir un périmètre plus adapté à la protection des abords de l'église Ste-Croix, seul édifice protégé au titre des monuments historiques au sein de la commune.
  - ⇒ Identifier le patrimoine bâti (maisons de bourg, châteaux et manoirs, anciens moulins à vent, cabanes de vignes, fermes ...) et le petit patrimoine (croix, oratoires, puits, chapelles, murs ...) intéressants et définir des mesures aptes à assurer leur protection et leur mise en valeur.

### 4. Prévenir les risques et nuisances

- Préserver de toute urbanisation nouvelle les champs d'expansion des crues de la Loire et du Layon et limiter l'accueil de populations nouvelles dans les secteurs exposés aux crues de la Loire au sein de l'agglomération rochefortaise.
- Conforter la protection des ressources en eau en préservant de toute urbanisation nouvelle les secteurs d'alimentation des captages en eau potable.
- Recommander la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées à la prise en compte des risques sismiques et de retrait – gonflement des sols argileux

ainsi que les risques pour la santé liés à l'exposition au radon.

- Renforcer la sécurité routière par le développement des aménagements de sécurité aux entrées et dans la traverse de l'agglomération et l'aménagement de liaisons douces.

## B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### 1. Protéger les milieux naturels remarquables

- Préserver la biodiversité au sein de la vallée alluviale de la Loire appartenant au réseau Natura 2000 ainsi que de la vallée du Layon, couloirs écologiques majeurs à l'échelle du SCOT Loire Layon Lys Aubance.
- Protéger les principaux vallons entaillant le plateau, et notamment les vallons de St-Lézin et de la Besnarderie de part et d'autre de l'agglomération rochefortaise, corridors écologiques reliés à la vallée de la Loire.
- Préserver voire conforter les continuités biologiques par la protection des haies bocagères et arbres têtards intéressants et par l'incitation à des plantations nouvelles.

### 2. Préserver les espaces agricoles

- Préserver les surfaces valorisées par l'agriculture, et notamment la viticulture aux abords de l'agglomération rochefortaise, en contenant le village des Loges dans son enveloppe d'urbanisation existante et en modérant les extensions urbaines à la seule satisfaction des besoins en matière d'habitat non pourvus au sein du tissu urbain.

## C. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

### 1. Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

- **Proposer une offre d'habitat diversifiée apportant une réponse aux besoins des ménages au cours des différentes étapes de leur parcours résidentiel.**
  - ⇒ Conforter l'offre d'hébergement pour personnes âgées dépendantes par la reconstruction de la maison de retraite.
  - ⇒ Accroître l'offre locative HLM pour une meilleure cohésion sociale par la production d'au-moins 25 logements locatifs sociaux sur les 135 attendus dans la décennie prochaine.
  - ⇒ Développer l'accession sociale à la propriété pour faciliter les parcours résidentiels.
  - ⇒ Construire plus de petits et moyens logements (T2/T3) en adéquation avec une demande locative majoritairement formulée par des personnes seules.

### 2. Diversifier les formes d'habitat dans l'objectif d'une gestion économe des sols

- **Restreindre la production de maisons individuelles au profit de formes d'habitat moins consommatrices de foncier (maison de ville, habitat intermédiaire et collectif).**

## D. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

### 1. Développer les déplacements collectifs et alternatifs

- **Favoriser l'accès aux transports publics.**
  - ⇒ Satisfaire la production de logements nouveaux dans les zones situées à proximité des quatre points d'arrêt du réseau Anjou Bus.
- **Promouvoir les modes de déplacements alternatifs.**
  - ⇒ Poursuivre la mise en œuvre de liaisons douces sécurisées au sein de l'agglomération rochefortaise de manière à encourager les déplacements à pied ou à vélo.
  - ⇒ Sécuriser les piétons et cycles lors du franchissement du Louet à hauteur de l'agglomération par un aménagement dédié aux déplacements doux.

- **Inciter au covoiturage.**

⇒ Encourager les personnes allant prendre le train à Chalonnes, La Possonnière ou Savennières à covoiturer depuis les parkings existant au sein du complexe sportif Jean Fouillet et de la zone de loisirs du Port.

## E. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### 1. Prévoir la montée en débit des territoires et leur évolution vers le très haut débit

- **Faciliter le déploiement du très haut débit.**

⇒ Privilégier l'accueil de populations, d'activités et d'équipements au sein de l'agglomération rochefortaise, voire du village des Loges.

⇒ Anticiper l'arrivée de la fibre optique par la pose de fourreaux lors de la viabilisation des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble évitant des travaux de génie civil ultérieurs.

## F. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

### 1. Préserver l'offre commerciale et de services existante en centre bourg

- Privilégier l'accueil de populations nouvelles dans le bourg, et notamment de populations à mobilité réduite plus captives.
- Privilégier l'implantation de commerce dans le centre-bourg historique.
- Aménager les espaces publics centraux pour rendre plus conviviale la fréquentation des commerces et services de centre bourg.
- Interdire le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux en cœur de bourg.

## G. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

## 1. Préserver l'activité agricole

- **Maîtriser l'étalement urbain.**
  - ⇒ Restreindre les extensions urbaines à la seule satisfaction des besoins de manière à limiter au maximum la réduction des espaces agricoles périurbains.
  - ⇒ Contenir les hameaux dans leur enveloppe existante afin d'économiser l'espace et prévenir tout conflit d'usage.
- **Garantir aux exploitations les conditions les plus favorables pour l'exercice de leur activité, sous réserve de prise en compte des risques naturels et des enjeux paysagers.**
  - ⇒ Maintenir des îlots de production cohérents et accessibles aux engins agricoles.
  - ⇒ Préserver des possibilités d'extension des sites agricoles existants et privilégier l'implantation de nouveaux dans des secteurs de moindre sensibilité agronomique et paysagère.
  - ⇒ Permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'agrotourisme et l'agritourisme .

## 2. Favoriser le développement des activités artisanales et des activités de proximité

- Contenir les ZA des Gours et de la Croix des Loges dans leur enveloppe actuelle en raison de capacités résiduelles suffisantes à la Croix des Loges et de leur appartenance au Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Encourager la mixité fonctionnelle au sein de l'agglomération rochefortaise.

## 3. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune

- Préserver le maillage de sentiers de randonnée existants (GR 3, sentiers de randonnée pédestre de la communauté de communes Loire Layon, boucle à vélo Layon Aubance, antenne Loire à vélo).
- Préserver la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.
- Conforter les capacités d'hébergement touristique en lien avec la Loire ou le vignoble.

## V. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 1. Adapter les surfaces destinées à l'urbanisation à la satisfaction des besoins exprimés

- Maîtriser l'étalement urbain en contenant les extensions urbaines futures à la satisfaction des besoins exprimés, d'où une remise en cause de surfaces conséquentes destinées à une urbanisation future par rapport au POS.
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines plus compactes de telle sorte que la densité moyenne des opérations futures respecte une **densité minimale de 17 logements à l'hectare**.

## VI. LES CARTOGRAPHIES DU PADD

**PADD de l'agglomération**

PLU de Rochefort-sur-Loire

mars 2014



- Enveloppe urbaine
- Potentiel de développement urbain aux franges ou au coeur de l'enveloppe d'urbanisation existante:
  - 1 - rue des Jardins
  - 2 - Les Oujardes
  - 3 - L'Ouche Bodet/ La Vanrie
  - 4 - Les Belles-Mères/ rue des Vignes
- Relief servant d'appui à la limite d'urbanisation
- Espace naturel protégé au titre de son intérêt paysager, écologique ou de son caractère inondable :
  - Zone inondable
  - Patrimoine mondial de l'Unesco
  - Site classé "La Corniche Angevine"
  - Conservation des jardins potagers
  - Préservation du clos viticole
  - Préservation de la diversité commerciale du centre-bourg
  - Zone d'activités des Gours contenue in situ
  - Réhabilitation de la maison de retraite "La Source"
  - Confortement des pôles d'équipements communaux
    - 1 - Complexe touristique et de loisirs du Port
    - 2 - Complexe sportif Jean Fouillet
  - Connexion piétonne et cycles
  - Entrées d'agglomération à sécuriser



# PADD du territoire communal

PLU de Rochefort-sur-Loire

mars 2014







Valorisation de l'espace à dominante agricole:

-  Préservation des terroirs viticoles
-  Préservation de toute nouvelle implantation de bâti des paysages agricoles les plus significatifs



Optimisation du tissu urbain existant et consommation foncière limitée :

-  Bourg et village des Loges à conforter
-  Potentiel de développement urbain aux franges ou au coeur de l'enveloppe d'urbanisation existante

Espace naturel protégé au titre de son intérêt paysager, écologique ou de son caractère inondable :

-  Zone inondable
-  Patrimoine mondial de l'Unesco
-  Site classé "La Corniche Angevine"
-  Site classé "La Confluence Maine-Loire"

Préservation des corridors écologiques :

-  corridor principal
-  corridor secondaire