

Groupe de travail

Sobriété foncière et Développement Economique

**Communauté d'agglomération
Rocheport Océan
&
synopter**

7 juin 2022

- Territoire Littoral (central à l'échelle de Charente-Maritime)

- 25 communes dont la Ville-centre Rochefort

- 63 000 habitants, Rochefort 24 000 h

- Traversé par un Fleuve Charente

- Un patrimoine historique important attaché à la création d'un Arsenal militaire en 1 666



Filières économiques structurantes:

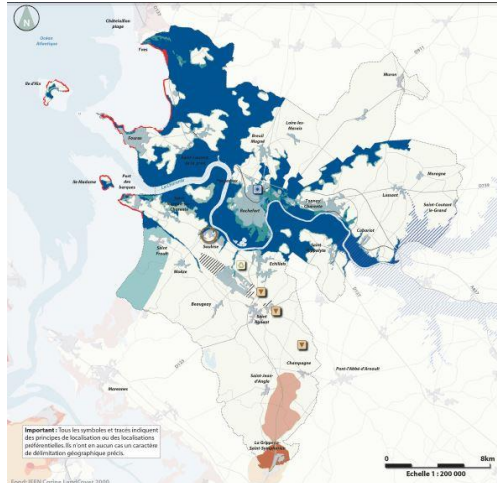
- Aéronautique,
- Nautique,
- Transport (maritime notamment)
- Thermalisme,
- Chimie,
- Agri/Conchyliculture

Filières émergentes:

- Numérique,
- Audiovisuel



De nombreuses protections environnementales et réglementaires:



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

LES RISQUES D'EROSION MARINE
 Zones d'aléa érosion

LES RISQUES DE FEUX DE FORÊT
 Moyen
 Faible

LES RISQUES DE MOVEMENT DE TERRAIN
 Due à la présence de carrières souterraines abandonnées
 Due au retrait-gonflement

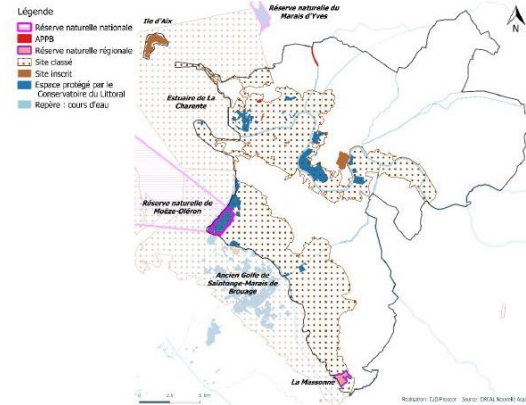
RISQUES TERRESTRES
 Fondement CPCC (REVEDO II à Neal bas 1)
 Extension du site de traitement des déchets de Échillais
 Naissances sœurs liées à l'arrêt de Saint-Agnant (PEB en cours de révision)

LES RISQUES DE SUBMERSION
 Aléa fort
 Aléa moyen
 Aléa faible
 Aléa indéterminé

LES RISQUES D'INONDATION
 Aléa fort

Risques:
 submersion, érosion marine...

> Les espaces naturels de protection forte



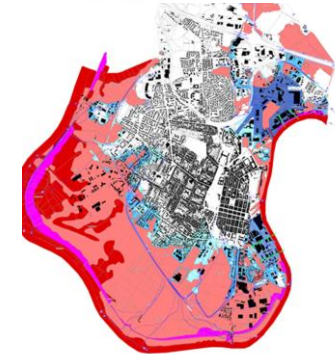
Protections naturelles, paysagères, biodiversité



INVENTAIRES
 ZICO
 ZNIEFF - Type 1
 ZNIEFF - Type 2
GESTION
 Site Natura 2000

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES
 Parc naturel marin
 Réserve naturelle nationale
 Réserve naturelle régionale
 Protection de biotope (APFB)
 Conservatoire du littoral

PROTECTIONS DU PAYSAGE
 Sites classés
 Sites inscrits



Et aussi: Site classé de l'Estuaire de la Charente, Grand Site de France, Parc Naturel Régional, Grand projet Marais de Brouage, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, Loi Littoral...

Actions engagées:

- Action foncière (exemple: opération ZAC de l'Arsenal sur la Ville de Rochefort)
- Opérations d'optimisation foncière
- Réflexion prospective sur les questions de maîtrise et cession foncière

Action foncière (exemple: opération ZAC de l'Arsenal)

Procédure ZAC de l'Arsenal (7 ans d'incubation)

- Dossier de création de ZAC : fin 2015,
- Démarche amiable d'acquisition foncière: 2016-2017,
- Dossier de Déclaration d'Utilité Publique: fin 2017,
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique: avril 2018,
- Rétrocession des espaces fonciers à l'EPFNA: 2018,
- Expropriation: 2019 et 2020
- Rétrocession emprises de l'EPFNA vers la CARO: 2021 et 2022 (en cours)



Optimisation foncière

Comment appréhender l'optimisation ?

La notion d'optimisation peut recouvrir 3 dimension complémentaires...

- **Le niveau d'usage du sol (gisements valorisables)**
 - Densité de l'emprise du bâti
 - Densité bâtie
 - Structure foncière
- **Le niveau d'usage du bâti (gisements mutables)**
 - Vacance fiscale par type de produits
 - Age et obsolescence des bâtiments
 - Dynamique des transactions
- **Le niveau des synergies (gisements intensifiables)**
 - Usages extensifs
 - Equipements mutualisables

... sous contraintes :

- D'une **trame verte et bleue** adaptée aux enjeux environnementaux
- D'une **qualité d'usage** pour tous
- D'une **réduction des impacts** liés aux usages (énergie, mobilité, matériaux, etc...) dans une logique de **sobriété** et à travers l'émergence de **solutions collectives** (logique de modèle en transition)

Optimisation foncière Les solutions d'optimisation

Des opérations immobilières (création/rénovation/extension/régénération) :

- Des parcs d'activités mixtes PME/PMI avec une part de bureau plus ou moins importante (20 à 40%)
- Des parcs d'activités mixtes orientés technologie (avec salles blanches et équipements spécifiques)
- Des bâtiments d'activités / industriels clés en mains
- Des locaux modulables / évolutifs

synopter



Optimisation foncière

Les solutions d'optimisation

Des espaces ouverts :

- Espaces de biodiversité
- Bassins de gestion des eaux pluviales
- Espaces de convivialité et de services (pique-nique, food truck, modules de réunion en espace ouvert, modules de loisirs de plein air...)
- Liaisons modes doux internes (venelles)
- ...

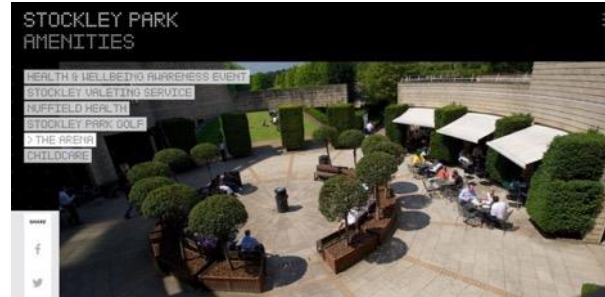


Optimisation foncière

Les solutions d'optimisation

Des équipements partagés :

- Stationnement mutualisé (silos)
- Pôles de services mutualisés (salles de réunions/formations, conciergerie, petite enfance,...)
- Showrooms partagés
- Fonctions supports partagées (bornes de recharge, ateliers vélos, logistique, stockage, machines...)



Réflexion prospective sur les questions de maîtrise et cession foncière:

... quelle dynamique de maîtrise foncière pour demain ?

- Conservation de la propriété foncière ?
 - Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT),
 - Baux à construction,
 - Baux emphyteotique
 - .../...
- Suppose un changement de paradigme... et la prise en compte de nouveaux enjeux (fiscalité, patrimoine des sociétés et fonds propres, ...)

Merci de votre attention



Olivier TREGRET
o.tregret@agglo-rochefortocean.fr
Tel: 05.46.82.40.60
www.agglo-rochefortocean.fr

Synopter
Pierre-Cécil Brasseur
pcbasseur@synopter.com
Jean-François Vallès
jfvalles@synopter.com
Tel : 02.40.89.47.66.
www.synopter.com