



SEMINAIRE CEREMA – FONCIER ECONOMIQUE  
21 mars 2024

Gouvernance et animation des  
parcs d'activités

*En partenariat avec:*



# Rochefort-Océan

- Territoire Littoral (central à l'échelle de Charente-Maritime et Nord Nouvelle-Aquitaine)
- 25 communes dont la ville- centre de Rochefort
- 65 000 habitants, dont Rochefort 24 000
- Traversé par un fleuve Charente
- Un patrimoine historique important attaché à la création d'un Arsenal militaire en 1666
- Une dynamique économique et industrielle importante (Désignation Territoires d'Industrie en 2018, reconduction en 2024 pour 4 ans)



## Des centres de Recherche et d'Essai



Essai , recherche  
industrielle, matériaux  
polymères



Ingénierie de serre,  
toiture végétalisées,  
colorants végétaux

## Une expertise scientifique environnementale exceptionnelle



AGIR pour la  
BIODIVERSITÉ

# Rochefort-Océan - Economie

## Filières structurantes:

- Aéronautique
- Nautique
- Portuaire
- Thermalisme
- Chimie
- Agri/Conchyliculture



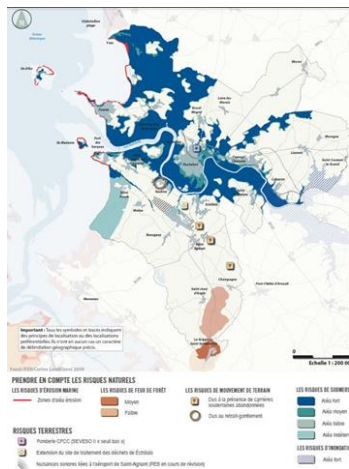
## Filières émergentes:

- Numérique
- Audiovisuel

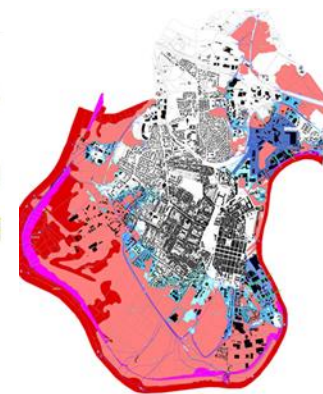
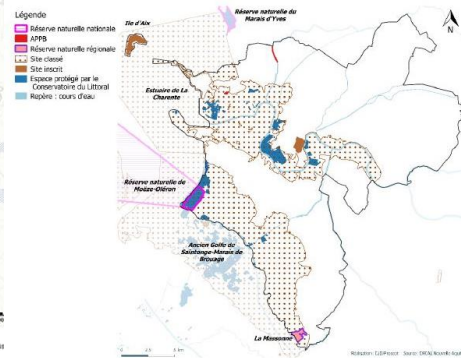


# Rochefort-Océan – Contexte foncier

De nombreuses protections et prescriptions environnementales et réglementaires:



> Les espaces naturels de protection forte



Risques: submersion, feux, érosion marine...

Protections naturelles, paysagères, biodiversité

PPRN

**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...

# Rochefort-Océan – Contexte foncier

## Un contexte législatif et réglementaire:

- Evolution de la loi Zéro Artificialisation Nette:
  - ❖ Diviser le rythme d'artificialisation des sols par deux d'ici à 2030,
  - ❖ Zéro artificialisation d'ici à 2050
- Prescriptions réglementaires et environnementales fortement présentes sur le territoire (Loi littoral, zones humides, PPRN, ZNIEFF, ZICO, sites classés, grand-site de France...)

## Une dynamique économique très significative et une attractivité croissante:

- Près de 50 hectares de demandes d'implantation sur la période 2020-2024
- Des activités endogènes en croissance,
- Des demandes d'implantation exogènes (développement de la présence d'activités métropolitaines, tensions sur les territoires voisins notamment)

## Des mesures adaptées en réponse au contexte:

- Un nouveau processus de cession foncière objectivée
- L'engagement dans une démarche de densification et d'optimisation foncière (à l'instar du projet de la ZAC de l'Arsenal, imposant une mobilisation de moyens conséquents, avec un accompagnement de Synopter)
- Une future évolution des principes de gestion foncière en cours de développement (baux à constructions)

➤ **Requalifier les zones d'activités économiques stratégiques (logique d'optimisation et densification foncière):**

- ❖ Pôle Industriel de l'Arsenal à Rochefort
- ❖ Port de Commerce à Rochefort et Tonnay-Charente

Convention avec l'EPFNA sur ces sites, nouvelles conventions en cours d'élaboration.

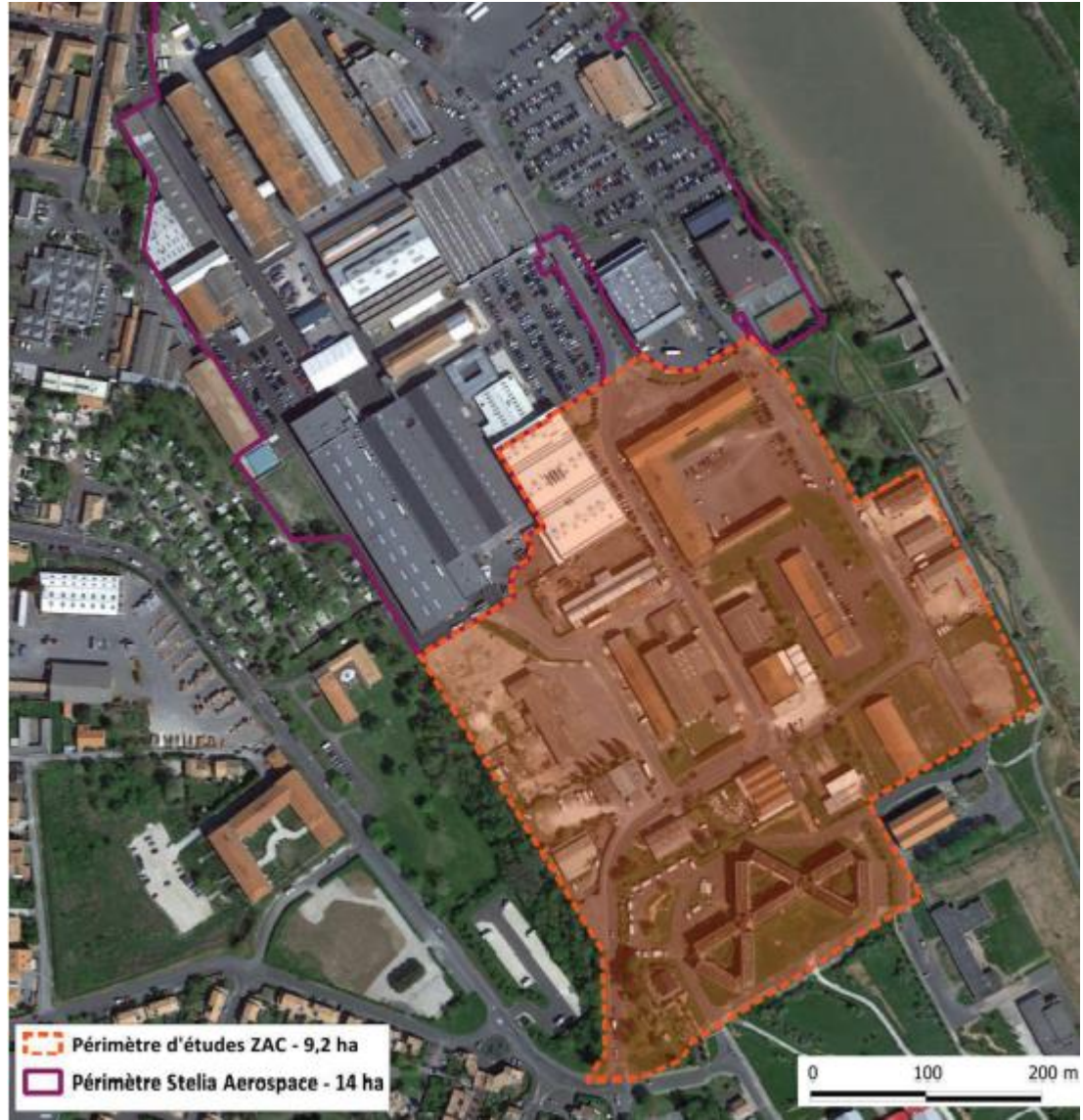
Travail fin sur le PPRN avec les services de l'Etat pour optimiser le foncier constructible et densifier au maximum tout en veillant à préserver les activités exposées au risque d'aléa.

# Procédure ZAC Arsenal

Initiée en  
2014



Finalisation  
en 2023





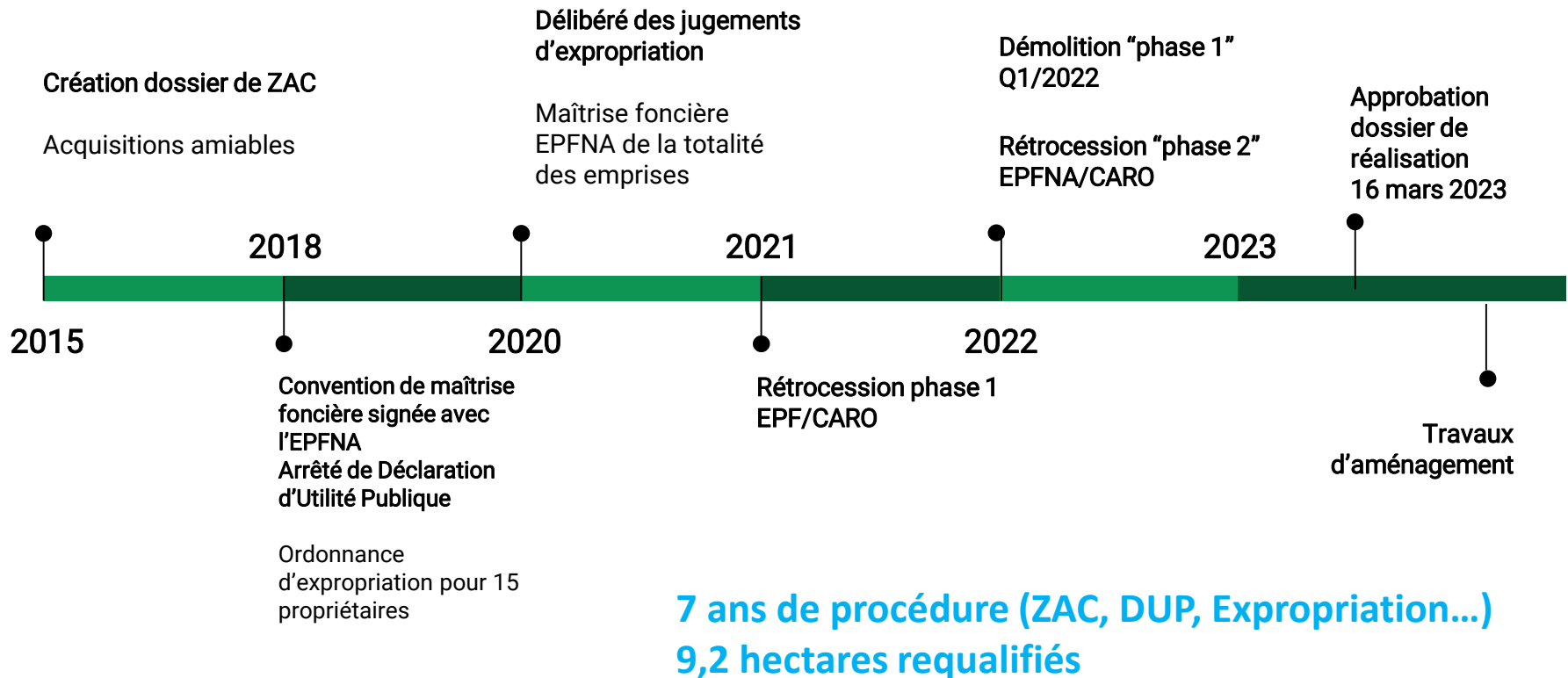
## Objectifs de la ZAC de l'Arsenal

- Réunir les meilleures conditions de développement et de pérennisation de la filière aéronautique dans une logique de renouvellement urbain,
- Créer de nouveaux droits à construire et offrir de nouvelles perspectives à la filière aéronautique représentée par les donneurs d'ordres, sous-traitants, entreprises de services et prestations, bureaux d'études...
- Restructurer et sécuriser les circulations existantes et développer les différents modes de déplacements (transport en commun, mobilité douce, ...),
- Renforcer les réseaux secs et fluides au sein de la zone d'activités,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux et ceux liés au patrimoine historique et paysager (plusieurs sites d'intérêt à proximité),
- Prévenir le risque inondation par submersion marine, en lien avec le plan de prévention des risques naturels (PPRN).



# Procédure ZAC Arsenal

## Chronologie (rappel):



# ZAC Arsenal—Travaux de démolition

...Février 2023



# ZAC Arsenal – Perspectives

## Images d'illustration



- **Mener une action de maîtrise foncière de biens immobiliers (résilience):**
  - ❖ Convention de coopération entre la CARO et les Communes sur le foncier économique: transmission des DIA, délégation du droit de préemption
  - ❖ Acquisition de 5 biens en 2 ans
- **Maîtriser la commercialisation des espaces fonciers disponibles et atteindre les objectifs d'optimisation/densification (sobriété et optimisation):**
  - ❖ Qualification des demandes: ancrage dans le territoire, nombres d'emplois, activité productive
  - ❖ Accompagnement par un architecte conseil de la Commission Economie au dépôt de permis de construire (sobriété foncière, dimensionnement, positionnement et intégration du bâti, GIEP...)
- **Proposer une alternative à la commercialisation (prospective)**
  - ❖ Mise en place de baux à construction notamment

- **Démarche d'optimisation foncière – Accompagnement de la CARO par SYNOPTER**
  - ❖ **Identification des gisements fonciers au sein des zones d'activité au travers notamment de l'inventaire des zones d'activités (prescription de l'Etat) et de l'outil Economie et Territoires.**
  - ❖ **Sensibiliser les acteurs économiques de chacune des zones d'activité au contexte foncier et proposer des formes innovantes de concertation et favoriser les interactions collectives:**
    - ❖ **Mutualisation d'espaces et de services (garderie, restauration, espaces de réunion et de travail, stationnements, mobilité et usage partagé...)**
    - ❖ **Autoconsommation collective**
    - ❖ **Mise à disposition de foncier sous-utilisé**
  - ❖ **Mise en place de Comités de Site par zone d'activité**
    - ❖ **Rencontre des acteurs économiques avec la collectivité (Elus)**
    - ❖ **Favoriser le dialogue et la concertation (procéder de l'appropriation collective des enjeux, co-construction de nouvelles solutions, concertation et dialogue).**