Commune de

ROCHEFORT-SUR-LOIRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 02/07/2025 actant du débat de PADD.

Fait à Rochefort sur Loire,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Dossier 22093710
23/06/2025

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

Rochefort-sur-Loire

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	23/06/2025	Version Débat de PADD

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. CONFORTER LE BOURG ET LE CADRE DE VIE DE QUALITÉ DE ROCHEFORT-SUR-LOIRE 5

1.1 Viser une population d'environ 2540 habitants à horizon 2036 6
1.2 Conforter le centre-bourg de Rochefort-sur-Loire et densifier le hameau des Loges ... 12
1.3 Favoriser le renouvellement urbain 12
1.4 Encourager une densification de qualité et diversifier l'offre d'habitat 15
1.5 Pacifier la circulation routière dans le bourg et développer les liaisons douces vers les communes voisines 17

ORIENTATION 2. TIRER PARTI DE LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE ENTRE VALLEE DE LA LOIRE ET COTEAUX VITICOLES 19

2.1 Mettre en valeur le patrimoine urbain 20
2.2 Préserver et valoriser la vallée de la Loire et ses paysages reconnus au patrimoine mondial de l'UNESCO 21
2.3 Renforcer la trame verte et bleue en milieu urbain et rural 22

ORIENTATION 3. PREPARER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AUX EVOLUTIONS CLIMATIQUES 23

3.1 Prendre en compte les risques et nuisances pour un urbanisme résilient 24
3.2 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue 24
3.3 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie 25
3.4 Protéger et adapter le territoire face aux enjeux de gestion des eaux pluviales 25

ORIENTATION 4. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL ... 26

4.1 Conforter l'activité économique de la commune 27
4.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole 28
4.3 Favoriser le développement du tourisme vert 29

ORIENTATION 5. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 30

5.1 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 20 logements par hectare en moyenne sur la commune 31
5.2 Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 3,32 ha à horizon 2036 31

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le XX/XX/XXXX. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, projet politique est articulé autour de **5 orientations**

Ces 5 orientations sont déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Rochefort-sur-Loire.

Ce projet d'aménagement intègre la réflexion du développement de la commune à différentes échelles : du bourg, échelle locale de proximité, à celle du bassin ligérien en passant par une réflexion sur les connexions avec polarités voisines.

Le territoire communal se trouve ainsi à la croisée de plusieurs dynamiques dont il se doit de répondre tout en assurant la résilience des fonctionnalités face au risque d'inondation.

Orientation 1. CONFORTER LE BOURG ET LE CADRE DE VIE DE QUALITÉ DE ROCHEFORT-SUR-LOIRE

La commune de Rochefort-sur-Loire est un bourg rural présentant un cadre de vie de qualité de grâce à son patrimoine naturel, ses paysages (vallée de la Loire) et son patrimoine bâti. Elle est située à proximité de plusieurs pôles-relais et, surtout à proximité d'Angers, métropole départementale. Le projet de territoire s'insère dans cette organisation territoriale, en appui du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA) en cours d'élaboration.

Rochefort-sur-Loire se caractérise par un bourg dense et un habitat dispersé composé de hameaux et d'écarts. Le projet de territoire vise à conforter le bourg de Rochefort-sur-Loire pour assurer la pérennité des commerces, services et équipements.

1.1 Viser une population d'environ 2540 habitants à horizon 2036

- Renforcer l'offre en logements pour répondre à la demande et atteindre environ 2540 habitants.
- S'appuyer sur un cadre de vie attractif et la proximité avec la métropole angevine.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

À réaffiner avec les objectifs définitifs du SCOT et du PLH approuvés.

Le SCOT du Pole Métropolitain Loire Angers définit deux phases d'évolution démographique du territoire.

- **2025-2035 : un rythme de production de logements sera, plus soutenu en 1ère période (2025-2035) afin notamment de prendre en compte les actions et opérations d'aménagement en cours et inscrites à moyen terme.**
- **2035-2045 : un rythme moindre.**

Les objectifs de production annuelle de nouveaux logements par intercommunalité et par période

	CU ALM	CC LLA	CC ALS	PMLA
Temps du SCoT : 2025-2045	**1 800**	**280**	**140**	**2 220**
1ère décade : 2025-2035	2 000	320	140	2 460
2e décade : 2035-2045	1 600	240	140	1 980

Dans cette logique, le PLH Loire Layon Aubance prévoit :

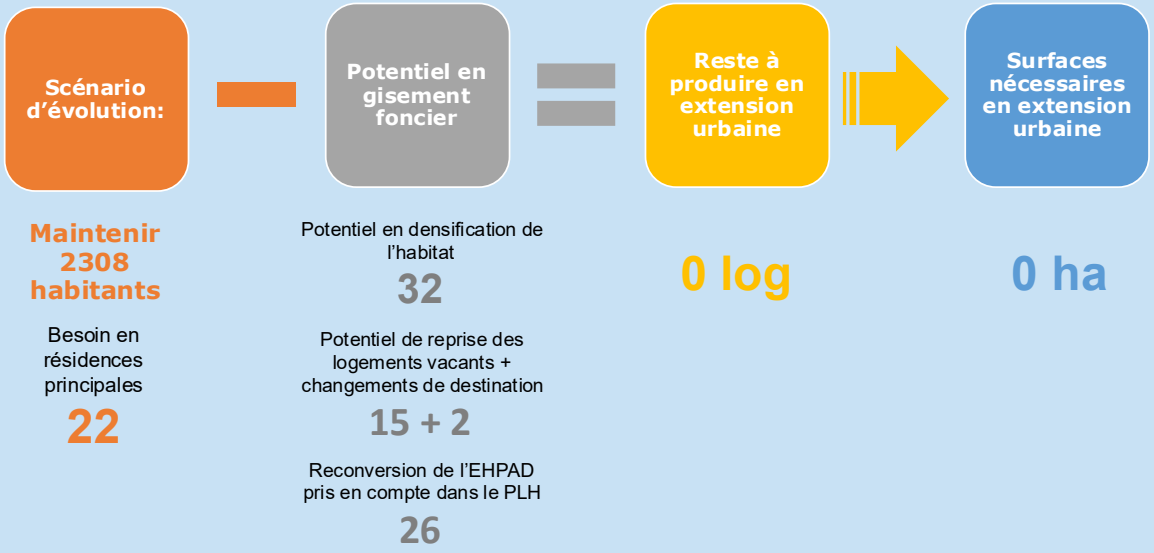
- **entre 2025 et 2031, un besoin en création de logements neufs de 12 logements par an, dont 14 de logements locatifs sociaux. A raison d'une production de 12 logements par an sur 6 ans, cela représente environ 72 logements à produire, dont 56% en renouvellement urbain (soit 40 logements, dont 26 prévus en réhabilitation de l'EHPAD), dont théoriquement 32 logements en extension urbaines à horizon 2031.**
- **une enveloppe consommation foncière à vocation d'habitat d'environ 3,32 ha sur la période 2023-2035, ce qui correspond, à raison de 20 log/ha, à 64 logements en extension urbaine.**

Afin d'évaluer la dynamique prévisible de la commune en matière d'habitat, trois scénarios ont été étudiés :

Scénario 1 : Stabilisation de la population de 2021 (2308 habitants) = l'objectif est inférieur aux capacités en renouvellement urbain (environ 30 logements). Il ne parait donc pas réaliste.

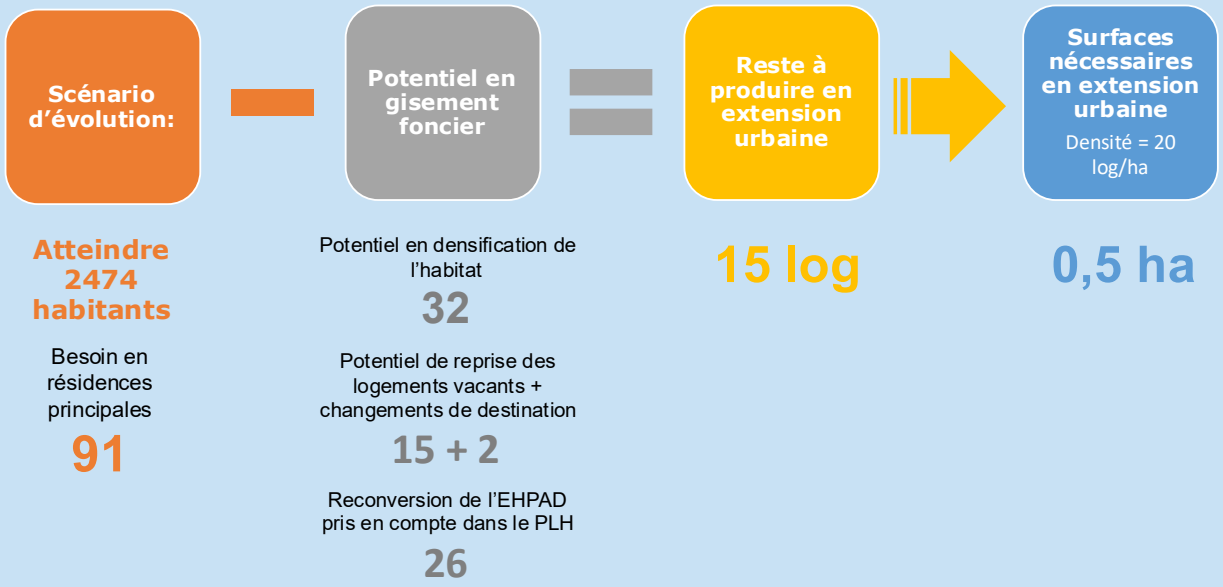
Un besoin en logements estimé à horizon 2025-2036:

- **Scénario 1 : Stabilisation de la population de 2021 (2308 habitants)**



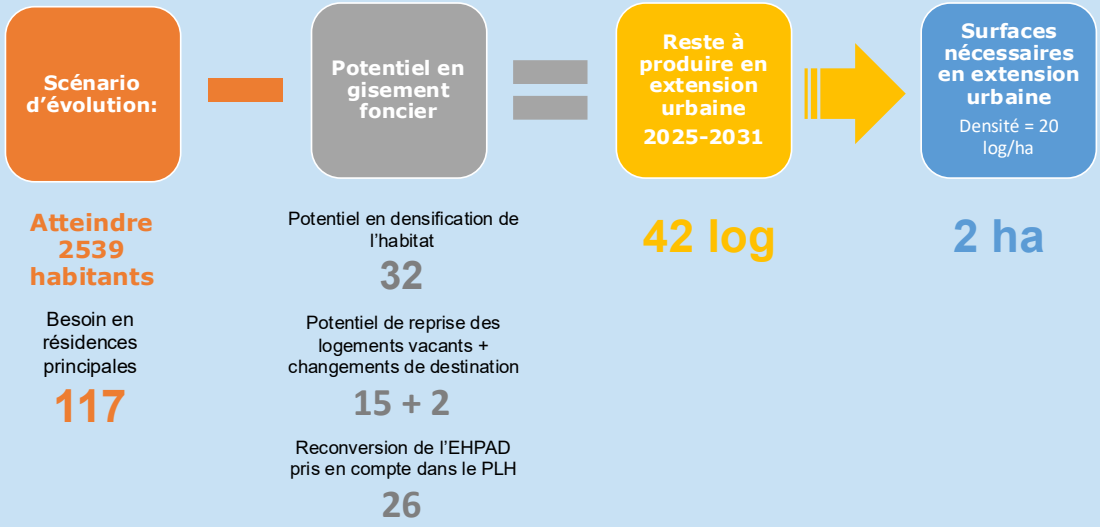
Scénario 2 : environ 0,5 ha (selon la densité minimale de 20 log/ha demandée) de consommation d'ENAF serait nécessaire en plus du potentiel de l'enveloppe urbaine. Ce scénario ne tient pas compte de la surface du projet d'aménagement à l'étude en extension urbaine sur le secteur des Oujardes (environ 2 ha) dont la surface a été réduite au sein du PLU révisé et dont un nouveau découpage n'aurait aucun sens d'un point de vue de l'aménagement d'ensemble du site.

➢ **Scénario 2 : Taux de croissance 2010-2021 (+ 0,46% / an)**



Scénario 3 : En lien avec les objectifs de production de logement du PLH de 12 log/an à horizon 2031, en tenant compte des disponibilités foncières et des projets à l'étude, et après évaluation environnementale**, les élus ont fait le choix d'un scénario démographique aspirant à un taux de croissance annuel de 0,6% sur 11 ans. Ce scénario conduit à environ 2539 habitants en 2036**, par remise sur le marché de 15 logements vacants et création de 100 logements neufs à horizon 2036 en renouvellement urbain et en extension.

➢ **Scénario 3 : Taux de croissance lié aux projets communaux (+0,6% / an)**



Le projet de territoire se base sur une stabilisation du nombre de résidences secondaires. Le besoin en logements est donc identique au besoin en résidences principales.

Ce scénario tient compte des éléments suivants :

- La proximité avec des territoires très attractifs (axe ligérien et métropole angevine) ;
- Le maintien des services, commerces et équipements de la commune.

- Le projet de la commune d'éviter toute extension urbaine sur les vignes et les terrains soumis au PPRi.
- Un taux de logements vacants notable : l'INSEE compte 90 logements vacants en 2021, soit 8 % du parc d'habitat. Après vérification sur la base des fichiers foncier 2022 du Cerema, environ 59 logements vacants sont déclarés sur la commune de Rochefort sur Loire en 2023, dont environ 27 logements vacants depuis plus de 2 ans et 18 de plus de 5 ans. Ce sont ces logements vacants de longue date qui méritent une attention plus poussée. La commune s'est fixé un objectif de résorption de 15 logements vacants à l'horizon 2036 pour rester dans un objectif réaliste.

Le phasage de la production de logements prévue par le PLH et après le PLH

- Sur la période du PLH 2025-2031 (6 ans) : la production de 72 logements neufs à minima sur les secteurs aménageables (selon la densité opérationnellement faisable sur site) dont 40 logements comptabilisés par le PLH en densification sur la période 2025-2031, comprenant le projet de réhabilitation de l'EHPAD en 26 logements (source : gisements fonciers du PLH).
- Sur la période 2025-2036 (11 ans), selon faisabilité opérationnelle liée à la remise en service de la station d'épuration :
    - 18 logements en renouvellement urbain possible (en plus des 40 comptabilisés dans le PLH) rétention foncière comprise
    - 2 logements estimés en changement de destination.

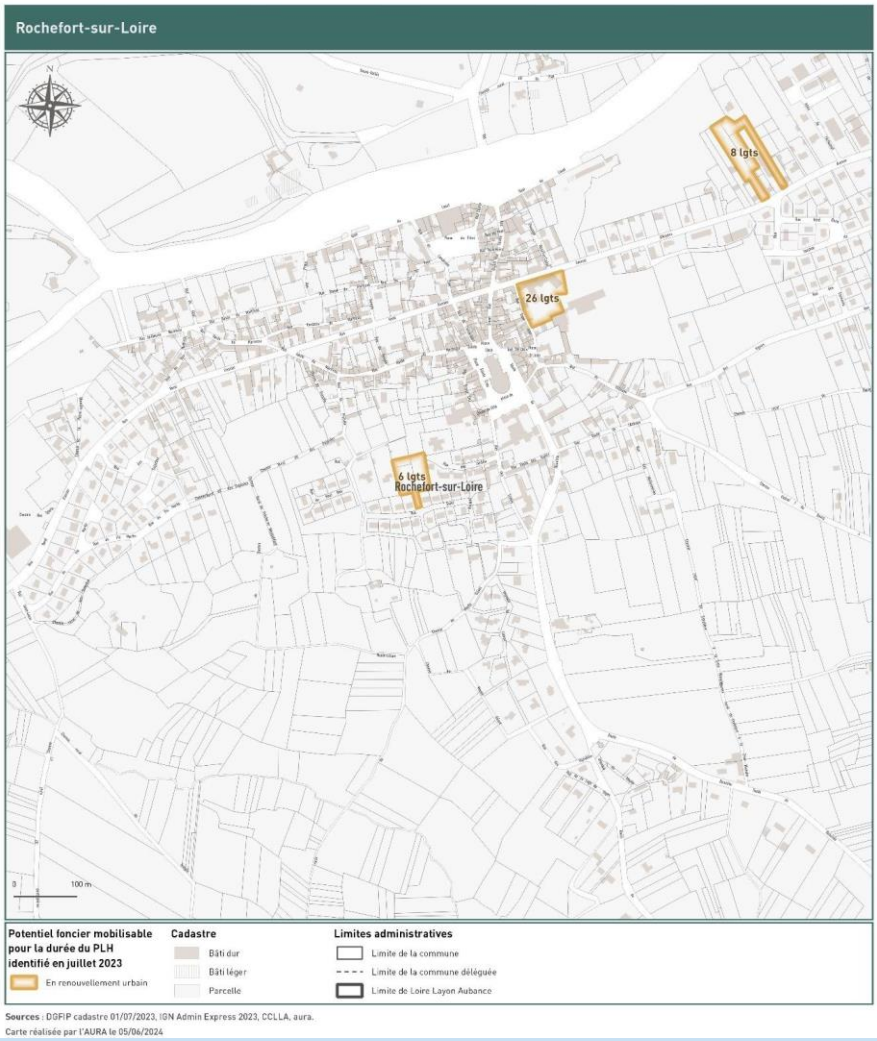
- **Sur la période 2031-2036 (5 ans),**
    - Environ **42 logements en extension urbaine** sur le chemin des Oujardes (20 log/ha). Si aucun phasage n'est prévu au sein des OAP, il est plus probable que l'opération soit commercialisée après 2031 en raison des travaux nécessaires sur la STEP, qui remettent en cause le scénario du PLH, car l'opération sera probablement réalisée d'un seul tenant.

Phasage du PLH et du PLU

NB : En orange : les objectifs écrits du PLH, En blanc : les logements calculés d'après l'enveloppe foncière	PLH			PLU		
	2025-2031	2031-2035	TOTAL	2025-2031	2031-2036	TOTAL 2025-2036
Production de logements neufs	72	Non défini		40	62	**102**
Production en renouvellement urbain	56%			100%	32%	**59%**
	40			40	20	**60**
Logements restant en extension	32	35	**66**	Mise en service de la STEP	42	**42**
Surface nécessaire en extension 2025-2031 en ha (20 log/ha)	1,58	1,74	**3,32**		2	2

Potentiel foncier identifié dans le PLH

ROCHEFORT-SUR-LOIRE	Objectif du PLH	2023-2035 Jauge foncière en extension urbaine de la commune	2023-2035 Densité moyenne par commune
	12 logements par an	3.32 ha	20 logements / ha



D'autres possibilités à moyen terme de créations de logements pourraient voir le jour sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité en renouvellement urbain sur l'îlot de l'Abbaye, qui en absence d'étude de faisabilité n'est pas chiffrable avant 5 ans, date d'expiration de cet outil réglementaire ;

RUE SAINT JEAN
RUE SAINTE-CROIX
RUE DE L'ABBAYE
Église Sainte-Croix
Mairie de Rochefort-sur-Loire
École Primaire Jean Bouhier
RUE HAUTE DE L'ABBAYE
RUE HAUTE DES ÉCOLES
RUE DES ÉCOLES
ROUTE DE BEAULIEU
RUE DES MALLERIERIES

1.2 Conforter le centre-bourg de Rochefort-sur-Loire et densifier le hameau des Loges

- Cibler la production de logements neufs dans le bourg et permettre la densification du hameau des Loges.
- Conforter les grands pôles d'équipements de la commune (la place Sainte-Croix et ses abords, le complexe sportif Jean Fouillet et la maison médicale), les commerces et les services existants.
- Conforter le complexe touristique et de loisirs du Port, en rive droite du Louet, requalifier les espaces publics Quai du Louet en rive gauche et y créer du lien avec le centre-bourg.
- Pérenniser et mettre en valeur les locaux commerciaux du centre-bourg (cf. Orientation 4)

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Afin de diminuer la consommation foncière et renforcer l'urbanité du centre-bourg, la construction de nouveaux logements ne sera plus autorisée dans les hameaux, sauf au sein du hameau des Loges, où la densification est permise, bien qu'aux possibilités limitées. Cette disposition permet également de limiter le risque lié aux inondations de la vallée de la Loire et de préserver des conflits d'usages les activités agricoles et viticoles. En milieu rural, le changement de destination du bâti sera autorisé sur les constructions qui le permettent, afin de favoriser le réemploi et la rénovation du bâti ancien.

1.3 Favoriser le renouvellement urbain

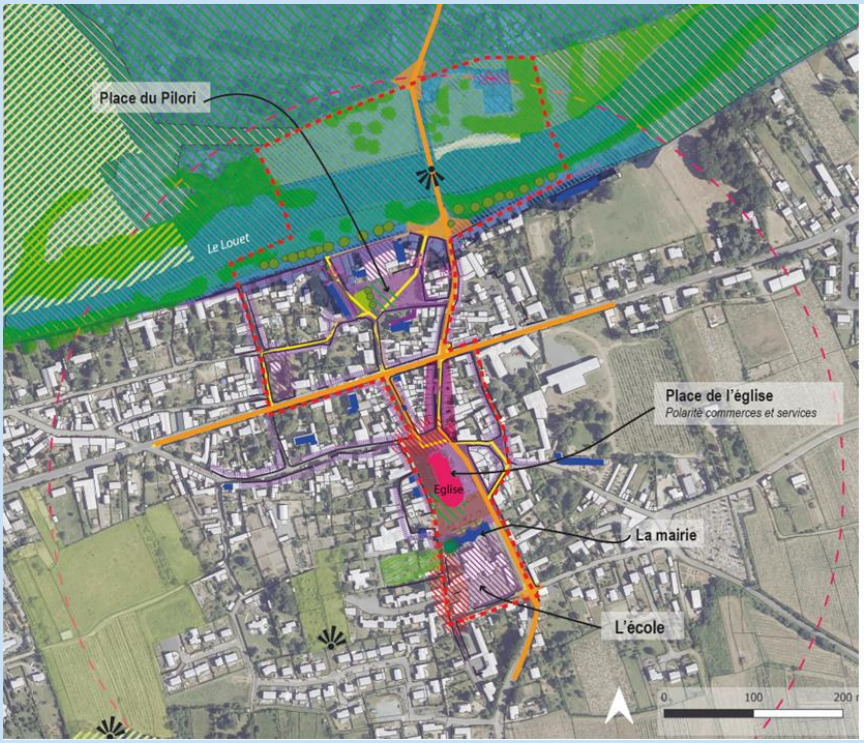
- Favoriser la rénovation du bâti existant et la reprise du logement vacant en s'appuyant sur les outils du PLH.
- S'appuyer sur les études de revitalisation du centre-bourg afin de prévoir la rénovation urbaine de l'îlot bâti situé entre la place du Pilori et le quai du Louet, des espaces publics autour de l'église, de la place du Pilori, du quai du Louet et de la traversée du bourg (Est/Ouest) par la RD 751.
- Prévoir le renouvellement des équipements scolaires et des espaces publics associés.
- Réhabiliter l'EHPAD, aujourd'hui délocalisé à Chalonnes-sur-Loire, en logements collectifs.
- Permettre la rénovation urbaine de la zone d'Activités artisanale des Gours à vocation économique
- Permettre la mobilisation du bâti existant en milieu rural grâce au changement de destination.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

La commune de Rochefort-sur-Loire, contrainte dans son développement urbain par le PPRi au Nord et les vignes à protéger au Sud, est aujourd'hui amenée à réfléchir au renouvellement du bâti ancien, aujourd'hui peu attractif.

La commune a mené une étude de revitalisation du centre-bourg, axée sur les espaces publics. Cette étude a permis de mettre en lumière plusieurs secteurs présentant de forts enjeux :

Extrait de l'étude de revitalisation du centre-bourg (réalisation : ALTER Cités et Auddicé)



- *Le quai du Louet se situe face aux équipements de loisirs et de tourisme. Les espaces publics en rive gauche du Louet, le long des habitations, sont pourtant peu valorisés du point de vue des usages et du paysage et peu sécurisés pour les piétons (présence de stationnements tout du long, traversée dangereuse des voies au niveau du pont : Les élus souhaitent prolonger les espaces sécurisés de promenades le long du Louet, apporter une valorisation paysagère du quai.* ***Un îlot bâti ancien, de qualité architecturale et situé entre la place du Pilori et le quai du Louet, présente un potentiel en réhabilitation.***

Vue sur l'îlot face au Louet et vue de la place du Pilori

- *Les espaces publics autour de l'église et de la place du Pilori et de la traversée du bourg (Est/Ouest) par la RD 751 sont fortement marqués par la place de l'automobile (étendue du stationnement, forte circulation sur les grands axes) pouvant nuire à l'attractivité touristique et commerciale du centre ancien. La commune se penche aujourd'hui sur ces espaces publics afin de sécuriser les modes de circulation doux, la visibilité des commerces et l'amélioration du cadre de vie du centre historique.*

- *Concernant les équipements, la commune souhaite également restructurer l'école publique, aujourd'hui vétuste et les espaces publics qui lui sont associés. En fonction des possibilités opérationnelles, la commune a le choix entre deux options :*
    - *Rénover les bâtiments de l'école publique actuelle ;*
    - *Construire une nouvelle école sur les terrains de l'impasse des jardins. Dans ce cas l'OAP des jardins sera mobilisée à vocation d'équipement et non d'habitat, en revanche une nouvelle occupation sera à définir pour les bâtiments de l'école.*

En dehors du centre historique, la zone d'Activités intercommunale des Gours présente également un potentiel. Située en limite Est du bourg, elle est la plus ancienne ZA de la commune, et accueille des activités variées : magasin de chaussures, compagnie d'artistes, atelier de coworking… qui ne présentent, à priori, pas d'activités polluantes. Il n'y a plus d'emprises foncières disponibles sur cette ZA, cependant les parcelles bâties ne sont pas vraiment optimisées. De plus, les hangars d'activité plutôt anciens sont peu qualitatifs visuellement. Deux bâtiments sont aujourd'hui délaissés par les activités économiques. ***Cette zone d'activité en désuétude sera réinvestie à vocation artisanale et densifiée avec un encadrement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.***

Au niveau des activités économiques, Rochefort-sur-Loire dispose de plusieurs commerces de proximités situés dans le cœur de bourg. Ces commerces permettent de répondre aux besoins de la population. Leur maintien, mais également le maintien des services et équipements de la commune, constituent un enjeu essentiel pour la pérennité de l'animation du bourg et de son cadre de vie.

1.4 Encourager une densification de qualité et diversifier l'offre d'habitat

- Encourager des programmes de logements de formes urbaines plus denses, correspondant au caractère du bourg et sortant du modèle pavillonnaire.
- Encadrer la densification pour favoriser une gestion économe du foncier et un paysage urbain qualitatif, tout en préservant l'intimité de chacun.
- Favoriser la nature en ville (cf Orientation 2).
- Offrir des typologies de logements adaptées aux petits ménages et aux personnes âgées pour mieux répondre aux parcours résidentiels.
- Prévoir une part de 15% de logement sociaux sur l'offre nouvelle une production de logements.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

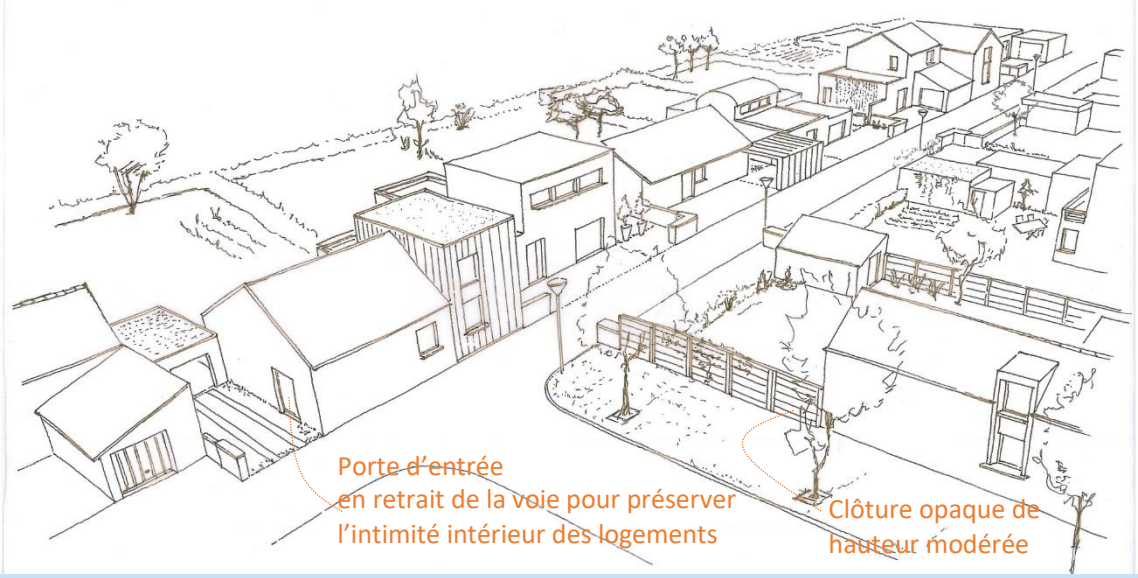
Le diagnostic territorial réalisé en 2023 a permis de mettre en avant les enjeux suivants : un vieillissement de la population à venir, la nécessité d'attirer et de maintenir de jeunes couples et la surreprésentation des logements de plus de 4 pièces malgré un desserrement des ménages. Pour cela, les élus ont désiré à travers le PLU, mettre en place une réglementation permettant la mixité sociale et fonctionnelle pour dynamiser le centre-bourg notamment, mais aussi développer différentes offres en logements pour répondre aux différents parcours résidentiels sur le territoire communal.

Afin de préserver les espaces agricoles et naturels et de limiter l'étalement urbain du bourg, une gestion raisonnée du foncier déjà urbanisé est nécessaire. Ainsi, la municipalité souhaite favoriser la densification et l'optimisation foncière du tissu urbain.

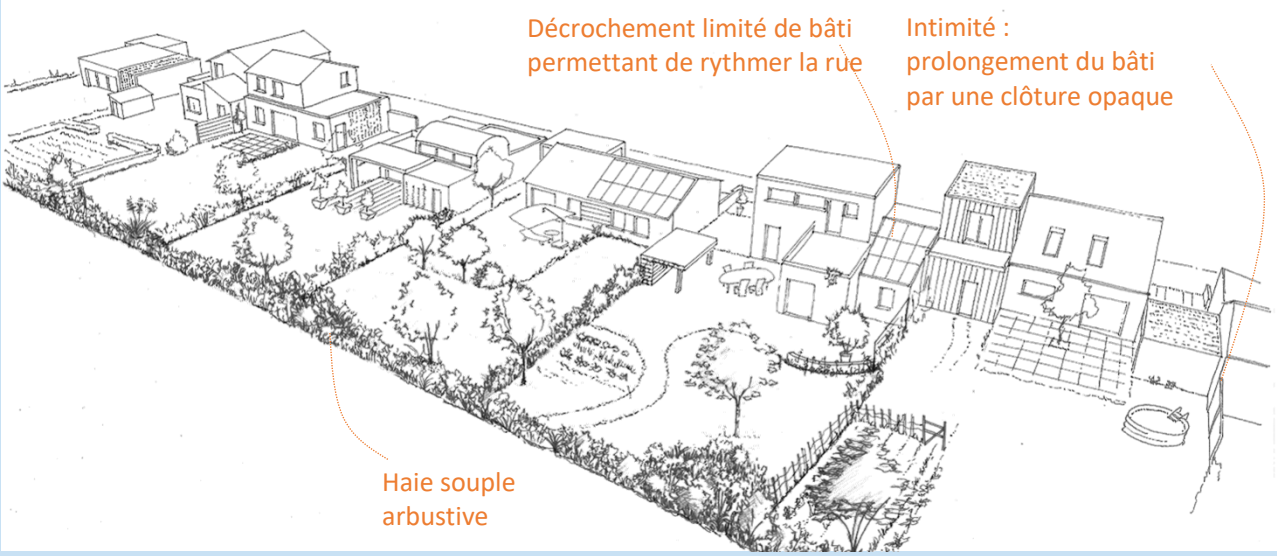
Suite à un diagnostic foncier (visant à déterminer un potentiel de nouvelles constructions par comblement des « dents creuses », rénovation urbaine ou division parcellaire de terrain déjà bâti), une production d'environ 32 logements a été estimée. Cette estimation prend en considération des taux de rétention foncière. Les élus, conscients que le développement urbain se fera majoritairement par le biais d'initiatives privées, souhaitent sensibiliser les habitants aux enjeux de la densification en incitant à l'optimisation des espaces constructibles.

Cette démarche doit en parallèle intégrer la préservation du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine communal. Ainsi, le projet de territoire prévoit des OAP de densification et d'optimisation foncière, dans le tissu urbain existant pour encadrer les nouvelles constructions dans une optique de rationnaliser l'utilisation du foncier et assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Le projet de territoire préserve également un poumon vert dans le cœur du bourg afin de préserver la nature en ville et les enjeux écologiques et de résilience climatique.

Illustrations de formes urbaines denses, préservant l'intimité de chacun (réalisation : Auddice)



Côté rue



Côté jardin

1.5 Pacifier la circulation routière dans le bourg et développer les liaisons douces vers les communes voisines

- Questionner et rééquilibrer la place importante du stationnement dans le centre-historique par un traitement qualitatif des espaces publics et y encourager les modes de déplacement doux.
- Apaiser la traversée des grands axes urbains du bourg de Rochefort-sur-Loire, en prenant en compte les enjeux de la mobilité durable et de la mobilité agricole, en lien avec le schéma cyclable intercommunal.
- Sécuriser la traversée du pont du Louet, permettant notamment de rejoindre l'aire de covoiturage de la base de loisirs, et développer une liaison douce sécurisée entre le bourg et Les Loges
- Projeter des itinéraires doux sécurisés facilitant les connexions avec les communes voisines, notamment vers les gares de Savennières, La Possonnière et Chalonnes-sur-Loire.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

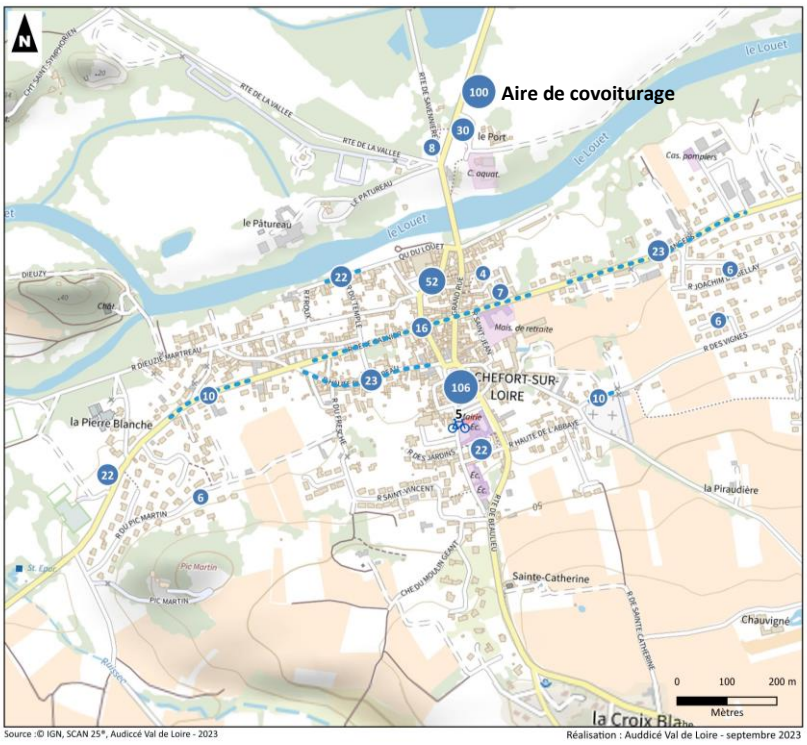
Avec une offre de près de 500 places de stationnement, le bourg de Rochefort-sur-Loire est fortement marqué visuellement et structurellement par la place de l'automobile dans les espaces publics, particulièrement sur la place autour de l'église. Si cette offre permet de desservir massivement les équipements publics, elle parait disproportionnée par rapport à la taille de la commune et peut nuire à l'attractivité des commerces par un cadre urbain peu propice à la flânerie et au tourisme. Les études de revitalisation urbaine en cours permettront aux élus de se positionner sur le nouvel aménagement qualitatif des espaces publics, tout en répondant au besoin de stationnement, y compris pour les vélos.

Les mobilités douces sont également à prévoir et à sécuriser par la pacification des espaces publics aux abords des axes départementaux traversant la commune et le bourg et qui permettent de rejoindre les gares ralliant Angers, Cholet et Nantes (Savennières, La Possonnière et Chalonnes-sur-Loire).

auddicé Val de Loire

PLU de Rochefort sur Loire
Révision générale

Capacités de stationnement



Source :© IGN, SCAN 25®, Auddicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire - septembre 2023

Légende

Poche de stationnement
Nombre de places
150
100
50

Stationnement linéaire

Stationnement vélo

Orientation 2. TIRER PARTI DE LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE ENTRE VALLEE DE LA LOIRE ET COTEAUX VITICOLES

Le territoire de Rochefort-sur-Loire, situé dans la Vallée de la Loire classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO et sur le site classé de la Corniche Angevine, est couvert par 4 grandes entités paysagères : un plateau de cultures mixte et bocagères, les coteaux viticoles aux AOC réputées (Chaume, Quarts de Chaume, Savennières, etc.), les zones urbanisées et les prairies de la Loire. Rochefort-sur-Loire dispose également d'un patrimoine historique riche et de qualité ainsi que d'un terroir viticole.

La première orientation du PADD s'attache donc à prendre en compte ces spécificités afin de les préserver et les valoriser.

2.1 Mettre en valeur le patrimoine urbain

- Définir un périmètre plus adapté à la protection des abords de l'église Sainte-Croix, seul édifice protégé au titre des monuments historiques au sein de la commune, en cohérence avec la covisibilité vis-à-vis du monument.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable et notamment les abords de l'église Sainte-Croix.
- Préserver le patrimoine végétal remarquable : parcs et jardins (Dieuzie, l'Eperonnière, la Guimonnière, St-Symphorien, Saint Offange, La Motte), arbres têtards dans la vallée, poches de respiration en centre-bourg …
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage et notamment en tenant compte du relief marqué et des vues.
- Traiter qualitativement les franges urbaines afin de dessiner une transition douce entre le paysage bâti et le paysage agricole.
- Identifier le patrimoine bâti local (maisons de bourg, châteaux et manoirs, anciens moulins à vent, cabanes de vignes, fermes …) et le patrimoine vernaculaire (croix, oratoires, puits, chapelles, murs …) en définissant des mesures adaptées à leur protection et leur mise en valeur.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

La commune porte un projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords afin d'apporter une vigilance sur les secteurs présentant de réels enjeux architecturaux et paysagers.

Rochefort-sur-Loire présente un patrimoine bâti riche. Un seul bâtiment est classé au titre des monuments historiques (Eglise Sainte-Croix), la commune regorge cependant de bâtiments anciens constituant le patrimoine local et de petits éléments de patrimoine au sein du bourg et de ses hameaux ou lieux-dits.

Le projet de PLU prévoit l'identifications des éléments de patrimoine locaux au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme. L'étalement urbain est également très limité, dans le bourg comme dans les hameaux, favorisant la préservation des entrées de villes et des franges urbaines. Le règlement encadre également l'aspect des constructions, encourageant à la qualité des travaux de construction et de rénovation.

2.2 Préserver et valoriser la vallée de la Loire et ses paysages reconnus au patrimoine mondial de l'UNESCO

- Préserver les sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » et les Espaces Naturels Sensibles de la « Vallée de la Loire aval et Vallée du Layon ».
- Préserver les vues paysagères sur les coteaux et la vallée de la Loire.
- Permettre le développement des exploitations agricoles, en particulier l'élevage qui permet le maintien des prairies humides caractéristiques de la vallée de la Loire.
- Permettre la valorisation touristique de la vallée de la Loire et le développement de l'œnotourisme, notamment par le maintien des activités présentes (camping, guinguette, activités de loisirs, etc.) en répondant à leurs besoins de développement, et en permettant le changement de destination à vocation de gîtes et chambres d'hôtes.
- Préserver les parcelles AOC plantées en vignes de toute nouvelle construction.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

La vallée de la Loire est marquée par un patrimoine naturel remarquable, identifié à travers des zones Natura 2000 et des Zones d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Le PADD préserve ce patrimoine en limitant la constructibilité des espaces et en s'assurant du maintien des activités agricoles qui participent à leur entretien, notamment l'élevage.

Rochefort-sur-Loire présente de nombreux hameaux historiques, résultant du développement de fermes des domaines viticoles et de la pêche en Loire (pour Les Lombardières). Ces derniers accueillent déjà quelques gites/chambres d'hôtes. Autoriser le changement de destination de quelques bâtiments ciblés pourra permettre la valorisation touristique de ce riche patrimoine.

Des activités économiques liées au tourisme vert et viticole sont présentes sur la commune (camping, guinguette, hippodrome, etc.). Les besoins de ces activités sont pris en compte par la délimitation de Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL), soumis à l'avis de la CDPENAF.

La vallée de la Loire se caractérise également par le risque d'inondation, encadré par le PPRi. Le projet de territoire intègre le risque d'inondation, en s'appuyant sur le PPRi.

2.3 Renforcer la trame verte et bleue en milieu urbain et rural

- Préserver la vallée de la Loire, réservoir de biodiversité.
- Protéger les cours d'eau majeurs.
- Préserver les haies bocagères à enjeux.
- Limiter le développement des éléments fragmentant.
- Préserver les zones humides.
- Limiter l'imperméabilisation au sein des espaces urbanisés.
- Développer la nature en ville en imposant la plantation de végétaux (haies, arbres de haute tige…) dans le bourg pour favoriser la biodiversité et limiter les ilots de chaleur.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Rochefort-sur-Loire est marquée par de nombreux cours d'eau qui vallonnent son territoire : la Loire, le Louet et le Layon. Ces vallées constituent des réservoirs de biodiversité que le projet de PLU préserve.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2014, la commune a mené un inventaire des zones humides et du bocage sur son territoire, afin de pérenniser les continuités écologiques. Le projet de PLU prévoit la protection des zones humides reconnues et des haies bocagères à enjeux. Ces dispositions vont permettre également de limiter les risques d'érosion des sols présents sur la commune.

Pour protéger la trame verte et bleue, le PLU limite le développement des éléments fragmentant. Ainsi, en dehors du bourg, les nouvelles constructions de logements ne seront plus autorisées (en dehors des logements de fonction nécessaire à l'activité agricole).

Un emplacement réservé en entrée de ville a été délimité afin d'améliorer la qualité paysagère et de renforcer la trame verte et bleue :

Enfin, les projets d'aménagement devront tenir compte des continuités écologiques en milieu urbain et développer la nature en ville.

Orientation 3. PREPARER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE FACE AUX EVOLUTIONS CLIMATIQUES

Cette orientation vise à assurer un développement durable du territoire en limitant sa vulnérabilité, en préservant le patrimoine naturel et en recherchant une gestion raisonnée des ressources.

3.1 Prendre en compte les risques et nuisances pour un urbanisme résilient

- Prendre en compte le risque d'inondation dans le choix d'urbanisme.
- Informer les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a permis de mettre en avant les risques et nuisances présents sur le territoire. Le risque majeur sur la commune correspond au risque inondation. Conscients de ces enjeux pour les biens et les personnes, les élus ont décidé, par principe de précaution, de l'intégrer à la réflexion menée sur l'aménagement communal et dans les choix de développement. En outre, le règlement permettra d'avertir les pétitionnaires de risques présents, comme le risque retrait-gonflement des argiles. L'objectif étant pour les élus de sensibiliser les porteurs de projet au contexte communal.

3.2 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

- Permettre le développement des énergies renouvelables tout en limitant les installations sur les sites à forte sensibilité écologique et paysagère.
- Permettre le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables tout en préservant le patrimoine et les paysages urbains.
- Encourager la mise en place de dispositifs renouvelables sur les bâtiments d'activités économiques et les friches urbaines.
- Encourager les modes de construction permettant la performance énergétique et environnementale des nouveaux bâtiments.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

La transition énergétique est un processus qui se développe à toutes les échelles. Les élus souhaitent permettre aux habitants de se doter de dispositifs de production en énergies renouvelables tout en se préoccupant de leur bonne insertion dans le paysage.

Les bâtiments d'activité de type hangars, offrent des surfaces de toiture intéressantes pour les installations solaires. Par conséquent, le projet d'aménagement du territoire autorise les installations sur les sites d'exploitations agricoles et dans les zones d'activités.

Enfin le PLU promeut les dispositifs permettant la performance environnementale et énergétique (matériaux, formes urbaines, etc.)

3.3 Veiller au bon fonctionnement des réseaux et aux économies d'énergie

- Prendre en compte les capacités des réseaux existants (eau potable, électricité, assainissement, communications numériques) pour le choix des sites à urbaniser.
- Prévoir des points d'apport volontaire pour faciliter le ramassage des déchets et pour la qualité paysagère des futurs quartiers.
- Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement, activité, …).
- Prendre en compte les périmètres de protection de captage dans les choix d'urbanisation.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Avec l'objectif communal d'un aménagement durable et raisonné, les élus ont souhaité prendre en compte de nombreux critères sur l'urbanisation des zones, notamment la prise en compte des réseaux.

3.4 Protéger et adapter le territoire face aux enjeux de gestion des eaux pluviales

- Restaurer et ralentir le cycle naturel de l'eau en limitant le ruissellement et en favorisant l'infiltration de l'eau dans les sols
- Lutter contre les pollutions d'origine pluviale afin de préserver la qualité des milieux récepteurs et réduire les risques pour les activités liées à l'eau
- Privilégier les solutions fondées sur la nature afin de favoriser la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur et intégrer la gestion de l'eau dans le paysage urbain
- Encourager la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour les usages en eau afin de limiter les prélèvements d'eau dans le milieu
- Justifications inscrites dans le rapport de présentation
- Avec l'objectif communal d'un aménagement durable et raisonné, les élus ont souhaité prendre en compte de nombreux critères sur l'urbanisation des zones, notamment la prise en compte des réseaux.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation :

Un Schéma Directeur des Eaux Pluviales est en cours d'élaboration. Le zonage d'assainissement collectif sera également révisé en lien avec le nouveau zonage du PLU de Rochefort-sur-Loire. Ces éléments, une fois approuvés, seront intégrés au PLU.

Orientation 4. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'UN TERRITOIRE RURAL

La commune de Rochefort-sur-Loire est une commune rurale polarisée par la Métropole Angevine, offrant environ 38 emplois pour 100 actifs résidents sur le territoire. Néanmoins, les activités économiques maintiennent de la vitalité de la commune et répondent aux besoins locaux. En dehors d'une activité principalement axée sur les commerces et services, la commune voit se développer les activités liées au tourisme vert et à l'œnotourisme.

4.1 Conforter l'activité économique de la commune

- Préserver les locaux commerciaux du centre-bourg du changement de destination en logement.
- Conforter la zone d'activité intercommunale de la Croix des Loges en optimisant le foncier restant à bâtir.
- Prévoir le renouvellement et la densification de la zone d'activité artisanale des Gours
- Permettre l'évolution des activités existantes (touristiques, artisanales, etc.) en zone agricole et naturelle selon leurs besoins.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Au niveau des activités économique Rochefort-sur-Loire dispose de plusieurs commerces de proximités situés dans le cœur de bourg. Ces commerces permettent de répondre aux besoins de la population. Leur maintien, mais également le maintien des services et équipements de la commune, constitue un enjeu essentiel pour la pérennité de l'animation du bourg et de son cadre de vie. Le PLU s'attache donc à interdire le changement de destination des linéaires de commerces du bourg en logement.

La commune dispose également d'une zone d'activité intercommunale sur le hameau des Loges, actuellement aménagée et en cours de commercialisation. Cette zone accueille une quinzaine d'entreprises dans des domaines d'activités assez variés (BTP, paysagiste, services de l'eau de la SAUR…) sur une surface de 4,31 hectares. Elle accueille par ailleurs la déchèterie (aujourd'hui fermée) et dispose d'une station d'épuration qui permet d'assainir le hameau des Loges. La zone d'activité artisanale des Gours représente également un potentiel en renouvellement urbain à vocation d'activité. Selon la Stratégie de Développement économique produite par la CCLLA et approuvée en conseil communautaire le 12 septembre 2024, ces zones d'activités de proximité n'ont pas vocation à s'étendre.

La commune a fait le choix, pour le moment, de capitaliser sur ces espaces disponibles pour l'implantation d'entreprises.

4.2 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

- Protéger de toute construction les terres AOC cultivées en vignes.
- Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole.
- Veiller à ne pas rapprocher les sites d'exploitation agricole et les zones d'habitat pour une meilleure cohabitation.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Les activités agricoles, au-delà de l'entretien du paysage, sont des activités économiques à part entière de la commune et participent aussi au cadre de vie, notamment par les ventes directes à la ferme. Les élus désirent donc par le règlement écrit permettre le maintien des activités existantes ou en projet, ainsi que leur développement et/ou diversification (nouveaux bâtiments, nouvelles activités, …) dès lors qu'elles sont complémentaires à l'activité agricole présente.

Le territoire communal de Rochefort-sur-Loire est composé majoritairement de terres agricoles et viticoles. Les exploitations sont fortement mêlées aux secteurs d'habitat. Aussi, les élus communaux ont décidé de protéger les terres agricoles par un zonage, avec l'utilisation des zones agricoles (A) et d'éloigner les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles. Sur les secteurs cumulativement classés en AOC et cultivés en vignes, la protection est renforcée et aucune construction n'est autorisée.

Par ailleurs, compte-tenu de la spécificité communale (nombreux lieux-dits), les élus ont pris en compte dans le choix de la valorisation du bâti par le changement de destination la proximité avec une exploitation agricole. Aussi, aucun changement de destination d'un tiers n'est projeté à proximité d'un site d'exploitation.

4.3 Favoriser le développement du tourisme vert

- S'appuyer sur le circuit de la Loire à vélo et ses variantes pour développer le tourisme sur la commune.
- Conforter le complexe touristique et de loisirs du Port.
- Développer l'offre en hébergement touristique grâce au changement de destination.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

De par sa localisation sur les bords de la Loire, Rochefort-sur-Loire tire profit de l'attractivité touristique de la région en proposant des activités adaptées au tourisme vert. L'intercommunalité mène une réflexion sur la création d'une boucle de cyclotourisme s'appuyant sur la Loire à vélo.

Le règlement du PPRi autorise le développement des gîtes et chambres d'hôte en réhabilitation d'anciennes granges. La commune souhaite ainsi permettre la création de ces hébergements pour les besoins en développement touristique du territoire. Divers bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont, pour ce faire, été repérés sur le territoire communal. Sur les zones inondables, ces hébergements n'ont pas vocation à être utilisés en tant qu'habitat permanant, conformément au règlement du PPRi.

Orientation 5. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

5.1 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 20 logements par hectare en moyenne sur la commune

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2036. Pour cela et en conformité avec le SCoT Loire Angers et du PLH Loire Layon Aubance en cours d'élaboration, il est recherché une densité minimum de 20 logements par hectare en moyenne au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation

Avec l'objectif de définir un projet politique compatible avec le futur SCoT Loire Angers et de préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers, les élus ont décidé de fixer un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare en moyenne pour les opérations en extension de l'urbanisation à l'échelle de la commune.

5.2 Viser une consommation maximale en extension urbaine d'environ 3,32 ha à horizon 2036

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent atteindre une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2036, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate.
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est d'environ **2 ha pour le volet résidentiel à horizon 2036 (hors aire d'accueil des gens du voyage)**.

Sur le **volet équipement**, la collectivité prévoit un développement en renouvellement et/ou densification du bourg, notamment pour les équipements scolaires.

Sur le **volet économie**, le développement sera fait par finalisation de la commercialisation de la zone d'activité des Loges et en densification, ainsi la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est nulle.

Justifications inscrites dans le rapport de présentation :

Les élus ont travaillé les objectifs de consommation foncière par rapport :

- à l'analyse des 10 dernières années,
- au document d'urbanisme existant,
- au SCoT Loire Angers et au PLH en cours d'élaboration.

Temporalité des documents d'urbanisme

Temporalité du SCOT Loire Angers	**Phase 2022-2035**			**Phase 2035-2045**
Temporalité du PLH Loire Layon Aubance		**2025-2031** (objectifs de production de logements)	**Consommation foncière à horizon 2035**	
Temporalité du PLU de Rochefort sur Loire		**2025-2036**		

Ainsi, sur le volet habitat, le SCOT en cours d'élaboration prévoit une enveloppe de 11 ha/an pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité Loire Layon Aubance, en dehors des polarités.

Le SCOT ne répartit pas d'enveloppe à l'échelle communale pour l'habitat, les équipements structurants et activités économiques (dont agricoles).

Le SCOT prévoit une prise en compte d'une enveloppe intercommunale à vocation d'activités agricoles à partir de 2031. La méthodologie n'ayant pas encore été définie à l'échelle de la Communauté de Communes sur le décompte de cette consommation foncière, **le PADD de Rochefort-sur-Loire ne prévoit donc pas une enveloppe dédiée aux activités agricoles, dans l'attente d'un cadre méthodologique plus précis d'application du SCOT.**

Il est à noter que le projet de SCOT exclut du calcul de la consommation d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF) les enclaves urbaines de moins de 2 ha. Le potentiel en densification de l'enveloppe urbaine du bourg et des zones d'activités sont ainsi exclus du décompte. **Rochefort-sur-Loire ne compte pas d'enclave de 2 ha ou plus au sein de son enveloppe urbaine.**

Néanmoins, afin de permettre une souplesse d'évolution du PLU en lien avec des projets qui n'ont pas encore pu être délimités (notamment l'aire d'accueil des gens du voyage ou autre équipement public), la commune a fait le choix de retenir dans son PADD l'enveloppe de 3,32 ha du PLH.

Extrait du projet de DOO du SCOT arrêté

Trajectoire vers le zéro artificialisation nette

	PMLA		ALM		ALS		LLA	
	Ha	*Ha/an*	Ha	*Ha/an*	Ha	Ha/an	Ha	Ha/an
Consommation d'ENAF 2011-2021*	1123	*112*	719	*72*	178	*18*	225	*23*
➔ Enveloppe foncière max pour 2021-2031	561	*56*	360	*36*	89	*9*	113	*11*
Consommation d'ENAF 2011-2021 liée aux bâtiments et espaces artificialisés agricoles	124	*12*	51	*5*	31	*3*	42	*4*
Consommation d'ENAF 2021-2022	30	*30*	12	*12*	5	*5*	14	*14*
Enveloppe foncière 2022-2035 nécessaire au projet d'amélioration de l'axe Angers-Poitiers mutualisée entre les 3 EPCI	27	*2*	14	*1,1*	3	*0,2*	10	*0,8*
Enveloppe foncière max pour 2022-2035	749	*58*	488	*38*	123	*9*	138	*11*
Pour les zones dédiées aux activités économiques et commerciales	165	*13*	85	*7*	40	*3*	40	*3*
Pour les infrastructures de transport et les réseaux d'utilité publique	46	*4*	26	*2*	12	*1*	9	*1*
Pour les bâtiments et installations agricoles à partir de 2031	25	*6*	10	*3*	6	*2*	8	*2*
Pour les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements	513	*40*	367	*28*	66	*5*	80	*7*
Enveloppe foncière max pour 2035-2045	320	*32*	192	*19*	52	*5*	75	*7*
Pour les zones dédiées aux activités économiques et commerciales	85	*9*	53	*5*	12	*1*	20	*2*
Pour les infrastructures de transport et les réseaux d'utilité publique	32	*3*	9	*1*	8	*1*	15	*2*
Pour les bâtiments et installations agricoles à partir de 2031	31	*3*	13	*1*	8	*1*	11	*1*
Pour les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements	171	*17*	118	*12*	24	*2*	29	*3*
Enveloppe foncière max pour 2022-2045	1069	*47*	680	*30*	176	*8*	213	*9*

© aura – Source : OCS

* La consommation d'ENAF liée aux installations photovoltaïques au sol a été soustraite de la consommation 2011-2021 (car elle ne fait pas l'objet d'une projection), ainsi que celle liée aux bâtiments et espaces artificialisés agricoles. Cette consommation est celle qui sert de référence au calcul de l'enveloppe maximale attribuée pour 2021-2031.

En matière d'habitat, le PLH arrêté présente une déclinaison des enveloppes d'ENAF à vocation d'habitat par commune. **Cette dernière prévoit pour Rochefort-sur-Loire une enveloppe de 3,32 ha à vocation d'habitat en extension urbaine.**

Déclinaison des objectifs de consommation foncière du SCOT et du PLH

Une enveloppe foncière 2022-2035 globale à répartir selon une stratégie intercommunale de la CC Loire Layon Aubance

Economie et commerce : 40 ha	Pas de besoin identifié à Rochefort-sur-Loire
Transports et réseaux d'utilité publique: 9 ha	Pas de besoin identifié à Rochefort-sur-Loire
Bâtiments et installations agricoles : 8 ha à partir de 2031	**Méthodologie de traduction au sein des documents d'urbanisme non définie**
Habitat et équipements : 80 ha	**Définie à environ 3,32 ha en extension urbaine par le PLH**.

La commune, en mobilisant 2 ha en consommation d'ENAF à vocation d'habitat, propose un projet légèrement plus vertueux en matière de consommation foncière que le scénario prévu par PLH.

Le projet est compatible avec les objectifs chiffrés de consommation d'ENAF du SCOT, avec environ :

- environ 2 ha pour de l'habitat ;
- 0 ha pour de l'équipement ;
- 0 ha pour le développement économique.

Le PLH définit également un objectif de 56% de la production de logements en densification de l'enveloppe urbaine.

Avec une prévision de production de 32 logements entre 2024 et 2035 estimés en densification (issue du diagnostic foncier du PLU) et 3 logements par changement de destination, la commune atteint un objectif de 84 % de production de logements en renouvellement urbain, sans compter le projet de rénovation de l'EHPAD qui est en cours.

La production de logements neufs sur les secteurs aménageables (selon la densité opérationnellement faisable sur site) est répartie comme suit

- 40 logements sur le chemin des Oujardes
- 12 logements sur le site des Jardins ou en reconversion de l'école publique selon la réalisation opérationnelle ou non de la rénovation de l'école.
- Un potentiel restant de 20 logements en densification de l'enveloppe urbaine en application des taux de rétention **foncière, mobilisable entre 2025 et 2036.**
- 2 logements estimés en changement de destination.
- 15 logements vacants réinvestis.
- 26 logements créés par réhabilitation de l'EHPAD en cours, pris en compte dans le PLH.

Compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT et du PLH 2022-2035 en matière de logements

Document de référence	Production de logements	Part de la production de logements en renouvellement urbain	Définition des densités applicables	Jauge foncière à vocation d'habitat
SCOT 2022-2045	Besoins à définir par les EPCI en fonction de la dynamique démographique	50%	16 à 20 log/ha	**2022-2035 :** 80 ha à vocation « habitat » et « équipement » à répartir à l'échelle de la CC LLA
PLH 2023-2031	12 logements par an sur 6 ans, soit 72 logements dont 5 logements locatifs sociaux et accession abordable	56%	20 log/ha en moyenne	**2023-2035 :** 3.32 ha maximum à vocation d'habitat en extension urbaine
PLU de Rochefort-sur-Loire 2025-2036	9 logements neufs/an répartis sur 11 ans dont 15% logements locatifs sociaux	59% en application de la densité minimale sur le secteur de la rue des Jardins	20 log/ha en moyenne	Environ 2 ha à vocation d'habitat

Foncier à vocation d'habitat :

Deux sites d'extension urbaine à vocation d'habitat sont envisagés :

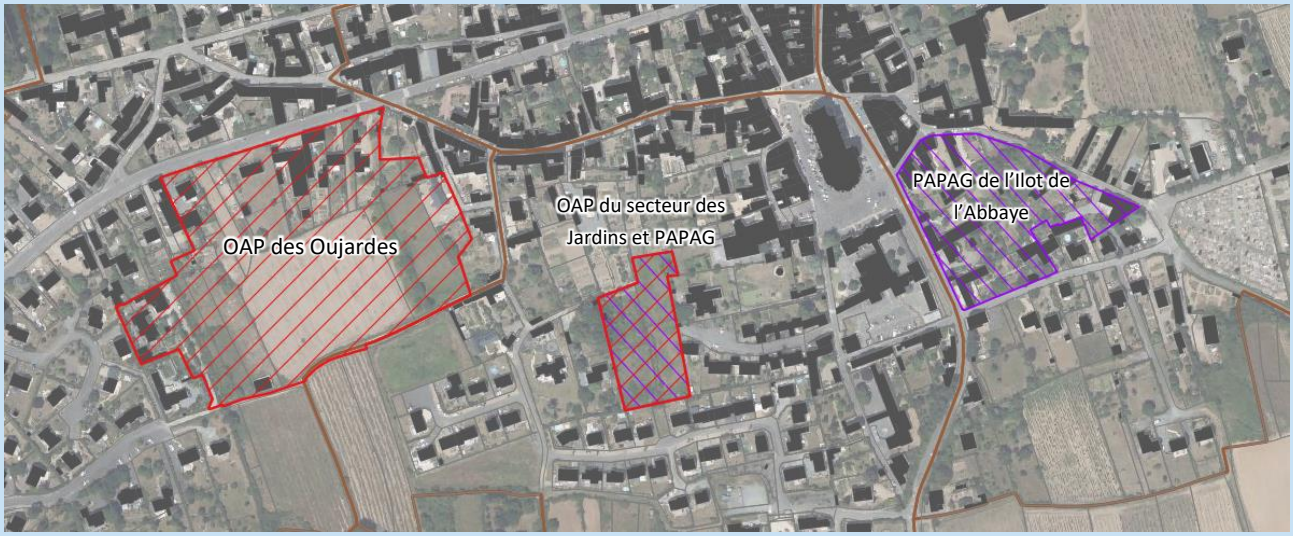
- environ 2 ha chemin des Oujardes (projet en cours d'étude avec ALTER)

- environ 2000 m² rue des Mallenneries, en continuité d'une friche *bâtie* sur lequel la commune souhaite prévoir un programme de quelques logements *(nombre de logements pris en compte au sein du potentiel du diagnostic foncier en site potentiel de renouvellement urbain.)*

Friche, route de Bourg Chevreau

Un site en densification est à l'étude avec ALTER Impasse des Jardins pour, soit une création de logements près de la médiathèque, soit la construction des nouveaux locaux de l'école publique en remplacement de l'actuelle (si celle-ci ne peut pas être rénovée). Ainsi, afin de ne pas perdre ce potentiel foncier, la commune a fait le choix d'inscrire un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), en attente d'une stratégie définie pour l'école. *Il s'agit d'une enclave de moins de 2 ha non comptabilisée en consommation d'ENAF en application du SCOT.*

Un autre potentiel est à étudier, l'îlot de la rue de l'Abbaye, face à l'église, sur lequel un PAPAG est mis en place.



Foncier à vocation économique : La zone d'activité intercommunale des Loges aménagée dispose de parcelles cessibles sur lesquelles la collectivité peut capitaliser pour l'avenir. La zone artisanale du bourg présente également du potentiel réutilisable. Les enclaves de moins de 2 ha ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace.

Foncier à vocation d'équipement : la commune peut développer ses équipements publics en densification ou renouvellement de d'existant. Un emplacement réservé a été délimité pour la création d'une salle polyvalente face à la maison de santé (pas de consommation d'espace naturel et hors PPRi).

Les secteurs permettant l'évolution du bâti ont été délimité au plus près des constructions existantes afin de limiter le mitage des terres agricoles.

Secteur ouvert aux aménagements et installations de l'Hippodrome dans les limites permises par le PPRi

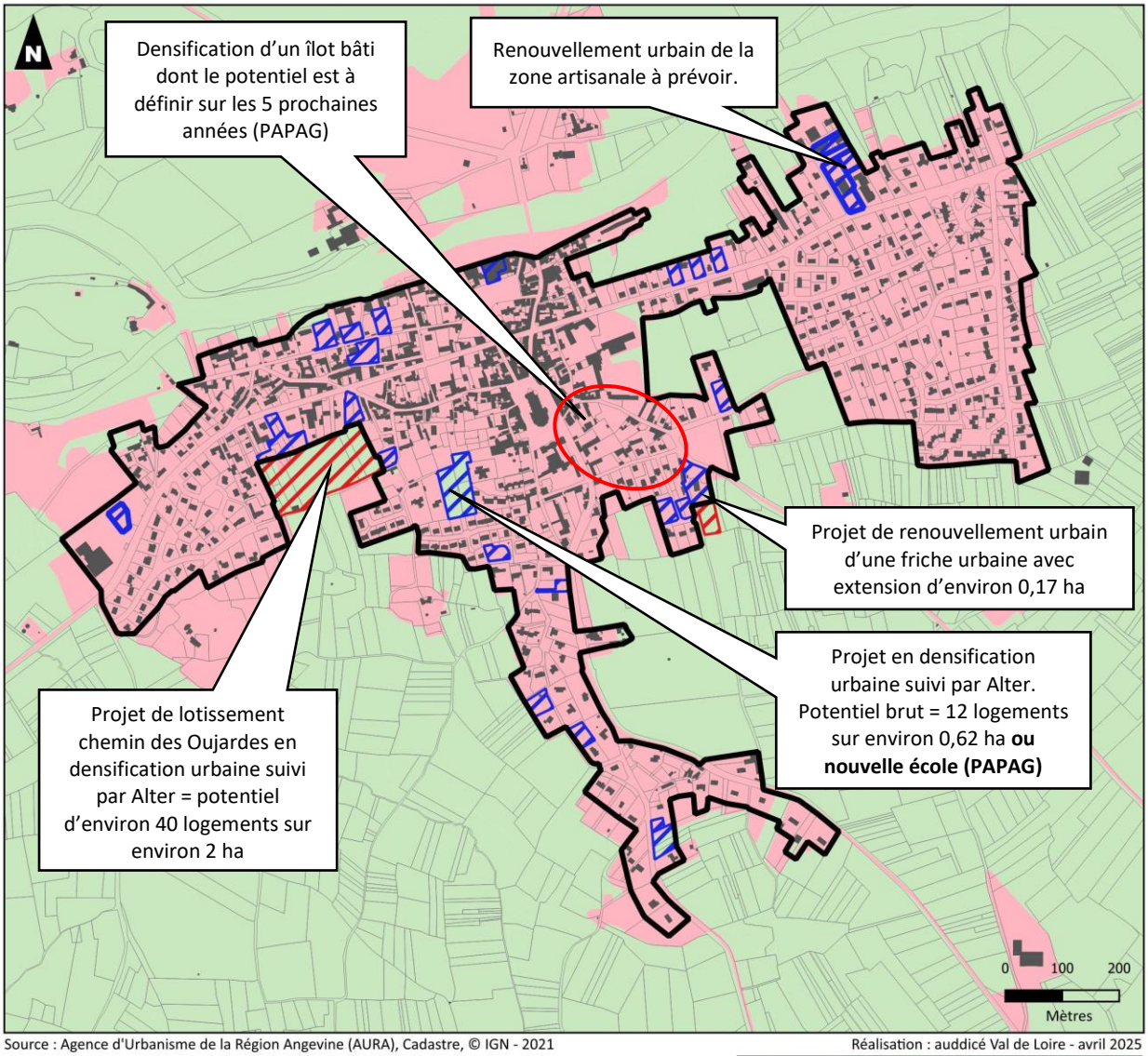
Secteur de projet hôtelier de l'Eperonnière avec extension du bâti

Secteur permettant l'évolution modérée du camping municipal dans les limites permises par le PPRi

Secteur permettant l'évolution des constructions du centre équestre à l'Arpent du Saule.

Commune de Rochefort sur Loire
Plan Local d'Urbanisme

Potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine et projets en extension urbaine



Source : Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA), Cadastre, © IGN - 2021

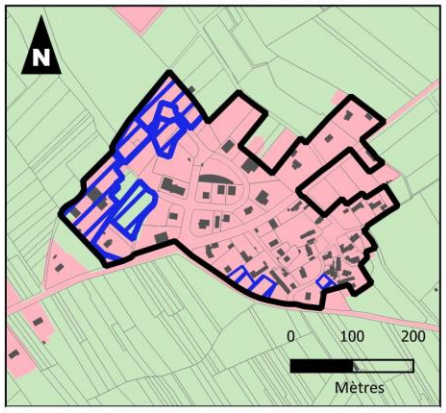
Réalisation : auddicé Val de Loire - avril 2025

Occupation du sol 2022 (AURA)

- Espaces agricoles, naturels et forestiers
- Espaces urbanisés

Diagnostic foncier

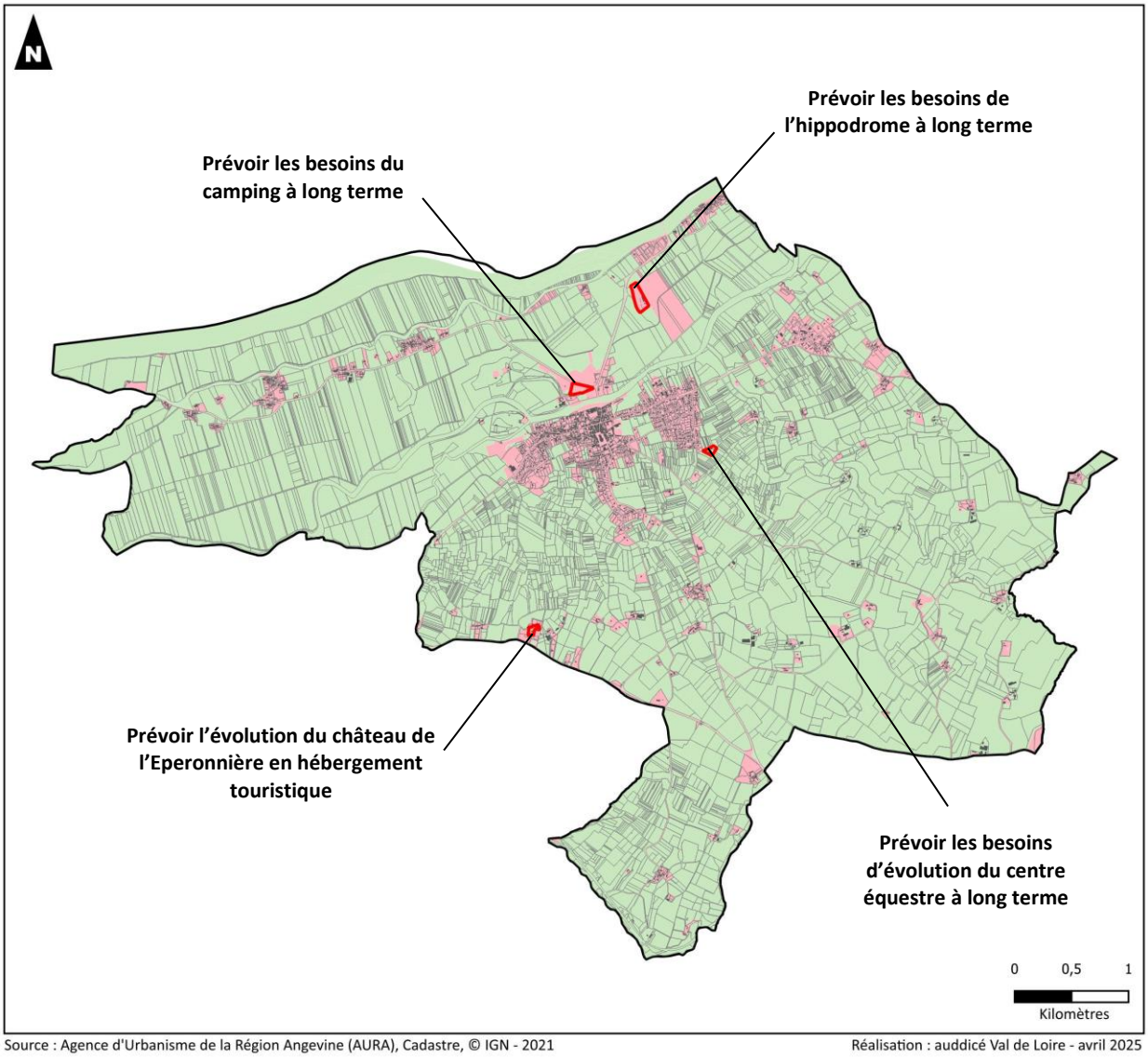
- Enveloppe urbaine
- Potentiel à vocation économique ou d'équipement
- Gisement foncier en renouvellement urbain
- Projet consommateur d'ENAF



Les Loges

Commune de Rochefort sur Loire
Plan Local d'Urbanisme

Projets de STECAL et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA), Cadastre, © IGN - 2021

Réalisation : auddicé Val de Loire - avril 2025

Limites communales
STECAL à vocation touristique et de loisirs

Occupation du sol 2022 (AURA)

Espaces agricoles, naturels et forestiers
Espaces urbanisés