

**Construction d'un pôle de formation et d'enseignement supérieur
ainsi que de bureaux tertiaires
Commune de Rochefort (17)**



Perspective du pôle de formation – Source : Kairos

Demande d'examen au cas par cas
Article L.122-3 et tableau annexe à l'article R.122-2 du CDE

ANNEXE FACULTATIVE 8.2.1
Notice environnementale explicative

Mai 2026

SAS Maîtres Cubes

18-20, rue de la Somme – 17000 La Rochelle

Tél. 05.46.68.31.96 – Courriel : contact@maitrescubes.fr - Web : www.maitrescubes.fr
SIRET : 89300588400026 – APE : 7112B – TVA intra : FR 78893005884

Rapport 26-01-002-04

06/05/2026

Traçabilité du rapport d'étude

TRAÇABILITE DU RAPPORT D'ETUDE				
Nom du fichier		26-01-002-04_Notice_Environnementale		
Nombre de pages		21		
Révision				
Indice	Libellé	Etabli par	Vérifié par	Date
A	Première diffusion	PD	CG	06/05/2026

TABLE DES MATIERES

I. Localisation du projet	5
I.1. Emplacement	5
II. Positionnement réglementaire du projet	5
III. Caractéristiques générales du projet	8
III.1. Avant-propos	8
III.2. Objectif du projet	8
IV. Programme des constructions	10
IV.1. Qualité architecturale et urbaine	10
IV.2. Gestion durable du projet	11
IV.2.1. Economie d'énergie	11
IV.2.2. Production durable d'énergie	12
IV.2.3. Gestion de la ressource en eau	12
IV.2.4. Utilisation de matériaux durables	12
V. Contexte environnemental	13
V.1. Expertise naturaliste	13
V.1.1. Habitats	13
V.1.2. Flore	13
V.1.3. Faune	15
VI. Mesures proposées, incidences et accompagnement du projet d'aménagement	17
VI.1. Protection de la ressource en eau souterraine	17
VI.2. Protection de la ressource en eau superficielle	17
VI.3. Protection du milieu naturel	17
VI.4. Mesure de réduction des nuisances	17
VI.4.1. Limiter les nuisances du chantier	17
VI.4.2. Assurer la sécurité du chantier	19
VI.4.3. Réduire les nuisances sonores	19
VI.4.4. Mesure d'accompagnement du chantier avec les riverains	20
VII. Synthèse auto évaluation	21

Table des figures :

Figure 1 : Article L.122-2 du Code de l'environnement	5
Figure 2 : Situation du projet sur fond IGN.....	6
Figure 3 : Localisation du projet sur image aérienne	7
Figure 4 : Plan de masse du projet d'aménagement.....	9
Figure 5 : Localisation des relevés floristiques – Source : Eau-Méga	13
Figure 6 : Cartographie des habitats – Source : Eau-Méga	14
Figure 7 : Liste des espèces aviennes identifiées à proximité du site	15
Figure 8 : Carte de localisation des espèces contactées – Source : Eau-Méga.....	16
Figure 9 : Plan d'installation de chantier	18

I. LOCALISATION DU PROJET

I.1. Emplacement

Département :

Charente-Maritime (17)

Commune :

Rochefort (17300)

Occupation actuelle des sols :

Le site est une friche urbaine.

Références cadastrales :

Section : AX

Numéro : 1 129

Emprise de la zone d'intervention :

4 780 m²

Aux pages suivantes sont présentées des cartes de situation et localisation du projet.

II. POSITIONNEMENT REGLEMENTAIRE DU PROJET

Le projet d'aménagement est concerné par les catégories N°6 a et N°39 a) de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement. Une procédure de demande d'examen au « cas par cas » est nécessaire. Il s'agit de l'objet du présent dossier.

Catégories	INTITULE	CARACTERISTIQUES DU PROJET
39 a)	<i>Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².</i>	a) Emprise au sol de 4 780 m ² et création d'une surface plancher de 15 204 m ² .

Figure 1 : Article L.122-2 du Code de l'environnement

En parallèle, un document d'incidence "loi sur l'eau" sera établi au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement et de la rubrique IOTA 2.1.5.0. Il sera déposé à la DDTM17 avec l'application localisée d'une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Le régime d'instruction sera déclaratif.



Figure 2 : Situation du projet sur fond IGN



Figure 3 : Localisation du projet sur image aérienne

III. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

III.1. Avant-propos

Le projet de construction d'un pôle de formation et d'enseignement supérieur ainsi que de bureaux tertiaires est sous double MOA CARO et SEMDAS et sous maîtrise d'œuvre du groupement Bouygues bâtiment centre Sud-Ouest.

Le projet concerne 4 780 m² de la parcelles cadastrée AX 1129 d'une contenance totale de 17 201 m². Le site du projet est classé en zone US dans le PLU de Rochefort correspondant aux tissus bâtis à vocation spécialisée de la ville de Rochefort. Le site se situe à l'intérieur d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral du 21 octobre 2021 et plus précisément sur un espace libre constructible.

Le projet prend place sur une friche urbaine située dans le centre-ville de Rochefort.

III.2. Objectif du projet

La CARO souhaite réaliser un pôle de formation dans le centre-ville permettant d'attirer les jeunes en formation et de dynamiser le cœur de la ville.

Les objectifs du projet sont :

- Création d'un lieu de vie convivial, intégré au tissu urbain, favorisant les mobilités douces et respectueux du contexte architectural local.
- Augmenter et diversifier l'offre de formation de la ville.
- Dynamiser le centre-ville en attirant notamment une population jeune.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.

Le plan de masse du projet d'aménagement est présenté à la page suivante



IV. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

IV.1. Qualité architecturale et urbaine

La volonté architecturale du projet peut se synthétiser comme une démarche de couture urbaine, contextualisée et contemporaine, articulée autour de quelques idées fortes :

1. S'ancrer dans l'histoire tout en étant résolument contemporain

- Le projet puise dans la **grammaire architecturale rochefortaise** (arcades, toitures en tuiles, trames classiques, rapport public/privé) pour en proposer une **réinterprétation moderne**, sans pastiche.

⇒ Il s'agit de prolonger l'histoire du site et des environs (hôpital, remparts, faubourgs) tout en affirmant une écriture actuelle.

2. Créer une interface urbaine plutôt qu'un objet isolé

Le bâtiment est pensé comme une "rotule" urbaine reliant centre historique et faubourgs.

- Traversée Est-Ouest ouverte,
- Perméabilité des espaces,
- Mise en valeur des continuités piétonnes.

⇒ L'enjeu principal est de transformant le site en lieu de passage et de rencontre.

3. Mettre l'humain et les usages au cœur

Le projet privilégie :

- une **échelle humaine**,
- la **mixité des usages** (enseignement, tertiaire, sport, public),
- la **mutualisation des espaces**.

⇒ L'équipement devient un **lieu de vie évolutif**, ouvert et flexible, dépassant sa seule fonction programmatique.

4. Structurer le projet par le vide, les parcours et le socle

- Division en deux volumes pour favoriser la transversalité,
- Importance du socle comme interface public/privé,
- Rôle des arcades comme dispositif de passage et d'animation.

⇒ Le projet est organisé autour de la notion de traversée et de franchissement, héritée du tissu urbain historique.

5. Intégrer fortement le paysage et le végétal

- Création d'une coulée verte centrale,
- Jardins, patios, micro-paysages,
- Végétation comme composante architecturale.

⇒ Le végétal n'est pas décoratif mais participe au **confort climatique**, à l'**identité** et à l'**expérience spatiale**.

6. Répondre aux enjeux environnementaux et techniques

- Toitures en tuiles pour inertie thermique,
- Intégration discrète du photovoltaïque,
- Ventilation naturelle, lumière, îlots frais.

⇒ Une architecture **durable, bioclimatique et contextualisée**.

7. Assumer une architecture de la “confluence”

Le projet incarne une rencontre :

- entre ancien et contemporain,
- entre minéral et végétal,
- entre usages privés et publics.

⇒ Saisir une opportunité urbaine pour transformer un site stratégique.

Au final, le projet vise à créer un **équipement urbain ouvert, traversant et vivant**, qui réinterprète **l'héritage architectural local** pour produire une **architecture contemporaine, durable et profondément ancrée dans son contexte**.

IV.2. Gestion durable du projet

IV.2.1. Economie d'énergie

Le projet met fortement l'accent sur la **réduction des consommations énergétiques** grâce à plusieurs leviers :

1. Conception du bâtiment

- **Isolation renforcée** de l'enveloppe (murs, toitures, vitrages performants) pour limiter les pertes de chaleur
- Optimisation des apports solaires (profiter du soleil en hiver, s'en protéger en été)
- Utilisation de **brise-soleil orientables (BSO)** pour éviter la surchauffe

2. Systèmes techniques performants

- **Pompes à chaleur (PAC)** réversibles pour chauffage et rafraîchissement
- Distribution optimisée (réseaux calorifugés, limitation des pertes)
- Éclairage **100% LED** avec détection de présence et variation selon la lumière naturelle

3. Gestion intelligente

- Systèmes pilotés par **GTB (Gestion Technique du Bâtiment)**
- Suivi des consommations via des compteurs (électricité, eau, thermique)
- Adaptation du fonctionnement selon l'occupation des locaux

4. Réduction des besoins

- Conception **bioclimatique** : ventilation naturelle, free-cooling
- Limitation des besoins en chauffage et climatisation dès la conception

Les actions portent à la fois sur **le bâtiment, les équipements et l'usage** pour réduire l'énergie consommée.

IV.2.2. Production durable d'énergie

Le projet intègre des solutions pour produire une énergie plus propre :

1. Énergie solaire

- Installation de **panneaux photovoltaïques (~460 m²)**
- Production d'électricité en **autoconsommation** (utilisée directement par le bâtiment)

2. Systèmes thermiques efficaces

- **Pompes à chaleur air/eau**

3. Récupération d'énergie

- Récupération de chaleur sur les équipements (ex : cuisine) pour produire de l'eau chaude sanitaire
- Systèmes de ventilation avec **récupération de chaleur (rendement ~75%)**

IV.2.3. Gestion de la ressource en eau

Installation d'une **cuve de récupération des eaux pluviales** de 20 m³ pour l'usage des WC et l'arrosage des espaces verts.

IV.2.4. Utilisation de matériaux durables

Le choix des matériaux vise à réduire l'impact environnemental :

1. Matériaux bas carbone et innovants

- Utilisation de **béton bas carbone (CEM III)**
- Réduction des émissions de CO₂ liées à la construction
- **Béton de bois** en façade qui stocke du carbone et a un impact environnemental très faible (FDES négative)

2. Réemploi et recyclage

- Réutilisation des matériaux du site (ex : pierres issues du terrassement)

3. Aménagements écologiques

- Toitures partiellement **végétalisées**

Les matériaux sont choisis pour être **moins polluants, recyclables et parfois stockeurs de carbone**.

V. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

V.1. Expertise naturaliste

Des investigations de terrain ont été menées par le bureau d'études Eau-Méga en mai 2026. La zone d'intervention correspond à l'emprise des travaux et de l'emplacement de la base vie et de la zone de dépôt de matériaux (cf. plan de chantier page 18).

V.1.1. Habitats

La cartographie des habitats recensés est présentée à la page suivante.

Il en ressort que le site présente un niveau d'enjeu global faible, avec une fonctionnalité écologique limitée et une faible probabilité de présence d'espèces patrimoniales, bien que certains micro-habitats temporaires puissent ponctuellement être utilisés par une faune opportuniste.

V.1.2. Flore

Au total 4 relevés sur site ont été réalisés comme illustré ci-dessous. L'analyse floristique y met en évidence un cortège végétal globalement **banal et nitrophile**. Les espèces identifiées correspondent majoritairement à des taxons **rudéraux, messicoles ou pionniers**, typiques de sols remaniés, enrichis en nutriments et soumis à des perturbations fréquentes.



Figure 5 : Localisation des relevés floristiques – Source : Eau-Méga

Aucune espèce végétale à enjeu patrimonial n'a été identifiée lors des prospections réalisées sur le site. Le cortège floristique observé est composé exclusivement d'espèces communes, majoritairement rudérales.

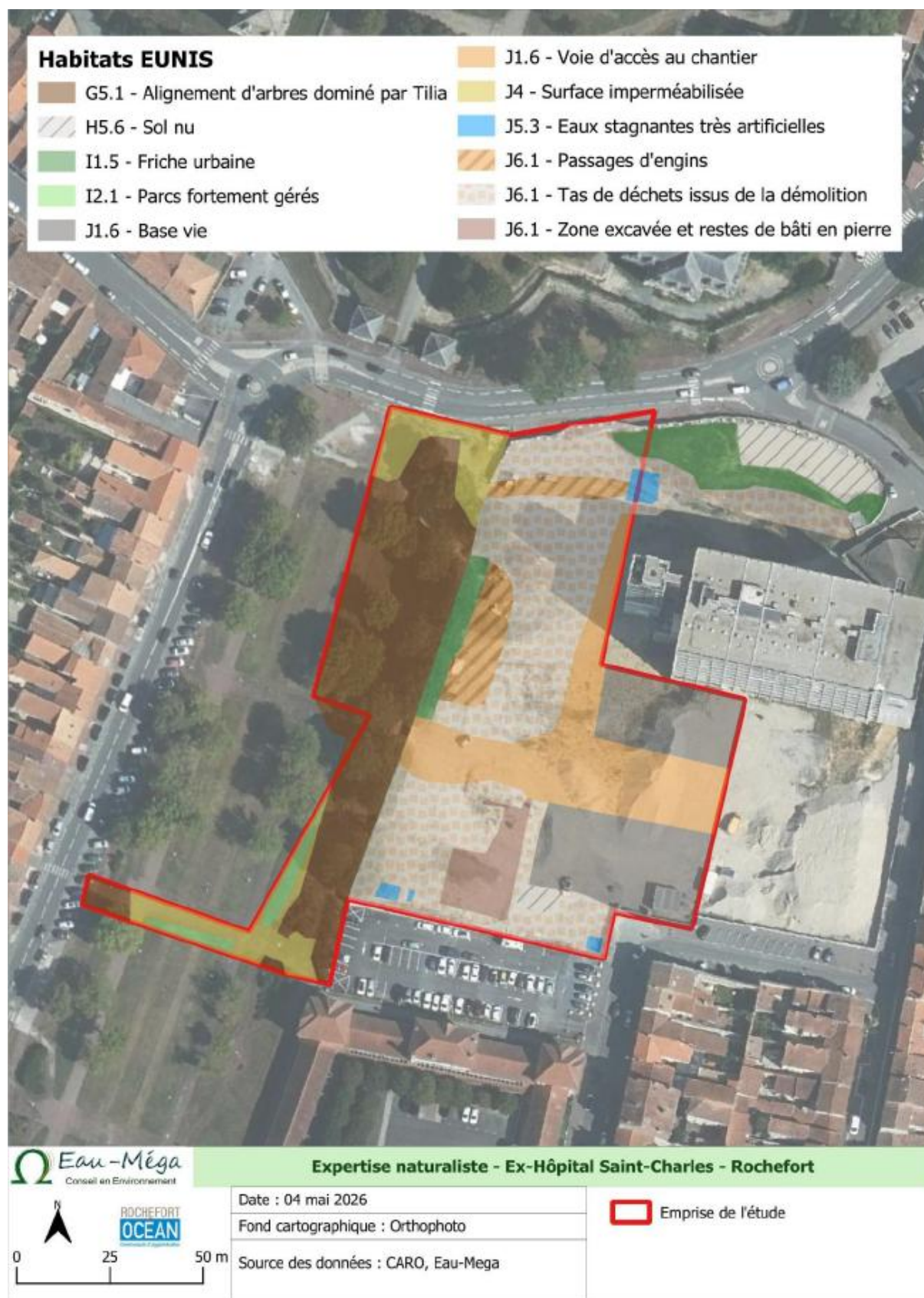


Figure 6 : Cartographie des habitats – Source : Eau-Méga

V.1.3. Faune

La carte de localisation de la faune contactée est présentée à la page suivante.

Les observations réalisées mettent en évidence une présence principalement liée aux habitats périphériques, en particulier les alignements d'arbres situés à proximité ouest de l'emprise du projet. Au sein de l'emprise du projet, la fréquentation par les espèces aviennes apparaît en revanche très limitée et ponctuelle. Les individus observés ne font que transiter rapidement au-dessus ou en bordure du site, sans s'y installer durablement, celui-ci ne constituant pas un habitat favorable.

CD_N OM	LB_NOM	NOM_VERN	PRO_ FR	BERNE	IC	LR_FR_ nich	LR_FR_ hiv	LR_FR_ pass	LR_ PC	HIER_ NA
4474	<i>Pica pica</i>	Pie bavarde	-	-	Annexe II/2	LC	-	-	LC	Modéré
3424	<i>Columba palumbus</i>	Pigeon ramier	-	-	Annexe III/1	LC	LC	NA	LC	Modéré
4117	<i>Turdus merula</i>	Merle noir	-	Annexe III	Annexe II/2	LC	NA	NA	LC	Modéré
4583	<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant	Article 3	Annexe II	-	VU	NA	NA	NT	Fort
4525	<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	Article 3	-	-	LC	-	NA	NT	Notable

Figure 7 : Liste des espèces aviennes identifiées à proximité du site

Au final, l'emprise du projet est peu attractive et principalement utilisée de manière opportuniste et transitoire, notamment par l'avifaune en lien avec les habitats périphériques. Les autres groupes, en particulier l'entomofaune, présentent une diversité limitée, cohérente avec le faible recouvrement végétal du site.

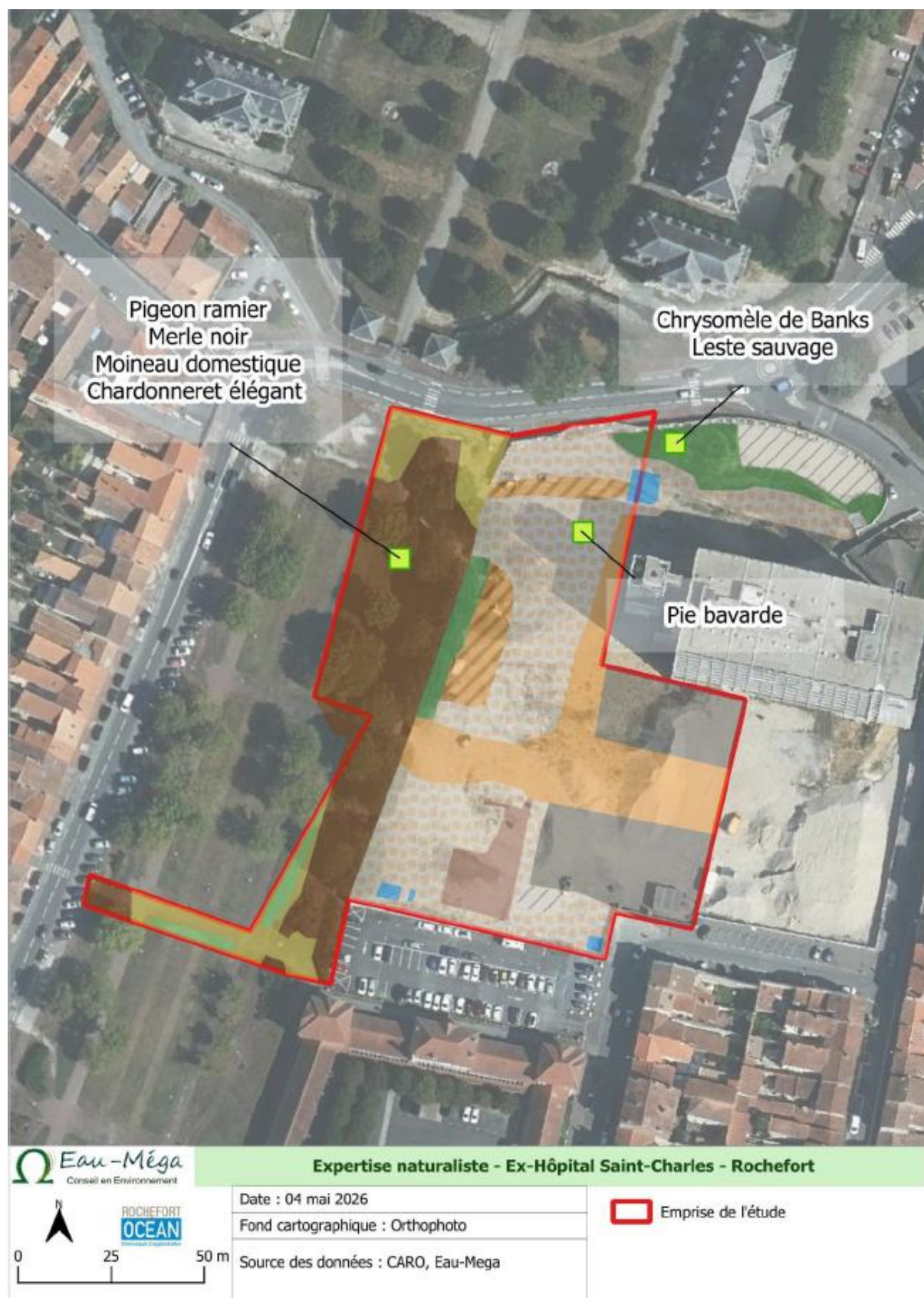


Figure 8 : Carte de localisation des espèces contactées – Source : Eau-Méga

VI. MESURES PROPOSEES, INCIDENCES ET ACCOMPAGNEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT

VI.1. Protection de la ressource en eau souterraine

Le projet ne comporte qu'un niveau n-1 ne nécessitant pas de rabattement de nappe lors de sa réalisation.

L'aménagement n'aura aucun impact sur les eaux souterraines.

VI.2. Protection de la ressource en eau superficielle

Inscription du projet dans la démarche de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), afin de préserver la qualité de l'eau, recharger les nappes phréatiques et limiter le risque inondation.

Il sera mis à disposition des intervenants du chantier des moyens de lutte ou de prévention facilement localisables et accessibles en cas d'urgence (kit d'intervention en cas de fuite d'hydrocarbure, feuilles absorbantes, etc.).

VI.3. Protection du milieu naturel

Il sera nécessaire d'abattre 13 arbres avant l'installation du chantier. La ville de Rochefort prévoit la plantation de 116 nouveaux arbres lors du réaménagement futur du cours d'Ablois.

Les travaux seront programmés pour commencer en dehors de la période de nidification (pas de démarrage des travaux du 01/02 au 31/07).

VI.4. Mesure de réduction des nuisances

Les flux de camions estimés par phase sont présentés ci-dessous :

- Phase terrassement : environ 1000 camions sur 3 mois (novembre 2026 à fin janvier 2027) soit 15 camions/ jour environ.
- Phase GO : 6800 m³ de béton en 10 mois soit environ 4 à 5 toupies par jour sur cette période avec des pics à 6-8 toupies jour (phase d'élévation).

VI.4.1. Limiter les nuisances du chantier

Des mesures de prévention et de réduction seront mises en œuvre. Elles s'appuient notamment sur les axes suivants :

- Réduction des poussières avec potentiellement la mise en place de tonne à eau et/ou brumisateurs pour humidifier les sédiments volatiles (phases de terrassement).
- Mise en place de laveurs et décrotteurs de roues pour les camions et engins de chantier.
- Gestion des déchets conformément au SOGED avec un engagement sur une revalorisation des déchets du chantier à hauteur de 80%.

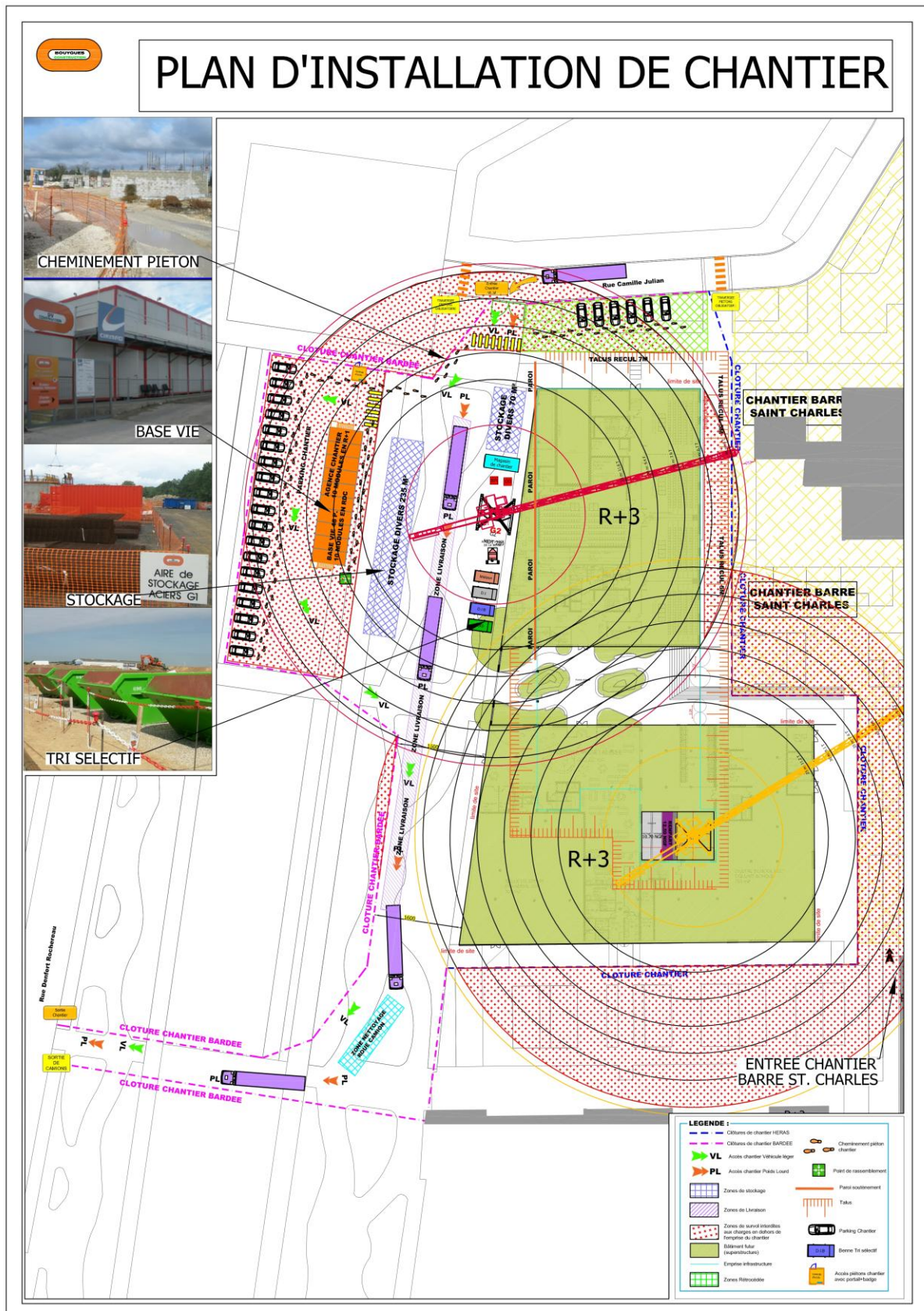


Figure 9 : Plan d'installation de chantier

VI.4.2. Assurer la sécurité du chantier

Le chantier d'aménagement sera entièrement fermé au public. Des barrières de chantier seront disposées sur les pourtours : Clôtures pleines sur les interfaces publiques et clôture de type Héras en cœur d'îlot en interface avec le chantier de l'ancien hôpital Saint Charles. La zone de vie du chantier sera située à proximité immédiate du site et sera sécurisée par une mise en défens rigoureuse. Cette localisation permet de limiter les déplacements sur le chantier, réduisant ainsi les risques d'accidents, tout en garantissant la protection de la zone et un accès restreint aux seules personnes autorisées.

Un plan d'installation de chantier est présenté à la page suivante.

L'accès véhicule s'effectuera au Nord depuis la rue Camille Pelletan via un portail de largeur 5 ml. Les véhicules légers pourront se stationner sur le parking chantier en accédant par le Nord.

Les véhicules lourds et de livraison pourront emprunter la voie dédiée le long de la façade Ouest du projet afin d'alimenter les zones de stockage de matériel. Les camions circuleront en marche avant avec une largeur suffisante pour assurer le stationnement en file et le dépassement dans l'emprise du chantier, sans occupation intempestive sur la voirie publique. La sortie PL et VL s'effectue rue Denfert Rochereau, via un portail sécurisé.

Il sera réalisé des formations pour les intervenants sur la conduite à tenir en cas d'urgence.

VI.4.3. Réduire les nuisances sonores

Le site du projet est situé en centre-ville. En phase travaux, diurne, le bruit des engins (pelle mécanique / trancheuse) ne sera pas exceptionnel par rapport à d'autres travaux de construction, dans un secteur déjà exposé au bruit (voiries, gare à 500 m). Les entreprises en charge des travaux veilleront toutefois à organiser leur chantier de manière à respecter la législation en vigueur et réduire les nuisances au maximum. Les travaux seront exclusivement diurnes et en semaine.

Les « bonnes pratiques » seront déployées pour permettre d'éviter et de réduire les nuisances sonores liées au chantier. Elles concernent l'installation de chantier, la communication et la planification, à savoir :

- Définir le sens de circulation sur le chantier pour limiter l'usage des avertisseurs de recul,
- Faire respecter les limitations de vitesse sur le chantier,
- Aménager les horaires des tâches bruyantes,
- Définir les circuits et horaires de livraison en tenant compte des perturbations du trafic communal,
- Informer la commune lorsqu'une phase particulièrement bruyante va débuter et leur expliquer ce qui est mis en œuvre pour diminuer la gêne.

VI.4.4. Mesure d'accompagnement du chantier avec les riverains

Nommé *Adopte ton chantier*, ce projet a pour but d'entretenir de bonnes relations avec le voisinage et de pouvoir répondre au mieux à leur interrogations. Il consiste notamment à mettre en place les actions suivantes :

- « **Café-chantier** » **1 matin par mois**. Autour d'un moment convivial, les riverains sont invités à échanger avec le personnel du chantier sur les techniques employées,
- Visite de chantier pour les riverains pour partager « l'aventure » du chantier,
- Pour garder le contact : une boîte email. Pour maintenir un échange permanent avec les riverains, une adresse email leur permettra de nous écrire et un interlocuteur unique répondra à leurs interrogations.

La communication sera organisée autour des points suivants :

- Affichage permanent relatif aux mesures liées à l'environnement et aux nuisances aux abords du chantier. Seront précisés le planning, la nature des travaux, et les nuisances possibles.
- **Organisation d'une réunion d'information pour les riverains avant le démarrage des travaux**. Elle sera menée par le responsable environnement et aura pour but de présenter le projet et le déroulement des travaux. Un planning de nuisance sera établi par l'entreprise et présenté lors de cette réunion.
- Collecte et enregistrement dans un registre des éventuelles remarques faites par les riverains. Toutes les informations relatives à ces remarques seront consignées.
- Une boîte aux lettres sera mise à disposition sur chantier pour recueillir les éventuelles suggestions provenant des riverains comme des compagnons présents sur chantier.
- Les responsables de chantier devront se tenir à la disposition de la maîtrise d'ouvrage si des réunions d'information des riverains ou des élus de la commune sont nécessaires au cours du chantier.

VII. SYNTHÈSE AUTO EVALUATION

Le projet de construction d'un pôle de formation et d'enseignement supérieur ainsi que de bureaux tertiaires vise à créer un lieu de vie convivial intégré au tissu urbain, favorisant les mobilités douces, respectueux du contexte architectural local et à répondre à la demande en formation croissante nécessaire au développement de la ville de Rochefort.

Au final, le projet vise à créer un **équipement urbain ouvert, traversant et vivant**, qui réinterprète **l'héritage architectural local** pour produire une **architecture contemporaine, durable et profondément ancrée dans son contexte**.

La construction des bâtiments repose sur une approche cohérente **de moins consommer** avec une conception bioclimatique et des équipements performants, **de mieux produire** grâce aux énergies renouvelables et à la récupération énergétique et **de mieux construire** avec le réemploi et l'utilisation de matériaux bas carbone.

Compte tenu :

- de l'environnement et du choix du site, constitué d'une friche urbaine en centre-ville de Rochefort,
- de la gestion durable des eaux pluviales du projet,
- de l'aménagement d'espaces verts permettant de désimperméabiliser une partie du site et de végétaliser.
- de l'élaboration d'un document d'incidence "loi sur l'eau".

Une étude d'impact ne nous semble pas nécessaire car les enjeux ont été bien appréhendés avec des réponses aux sensibilités environnementales qui nous paraissent adaptées et proportionnées.

