

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine sur  
le projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital de la Marine  
à Rochefort (17)**

n°MRAe 2023APNA118

dossier P-2023-14244

**Localisation du projet :** Commune de Rochefort (17)  
**Maître d'ouvrage :** Société PENFRET  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Préfet de la Charente-maritime  
**En date du :** 29/05/2023  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis de construire  
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

### **Préambule.**

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.*

*En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.*

*En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

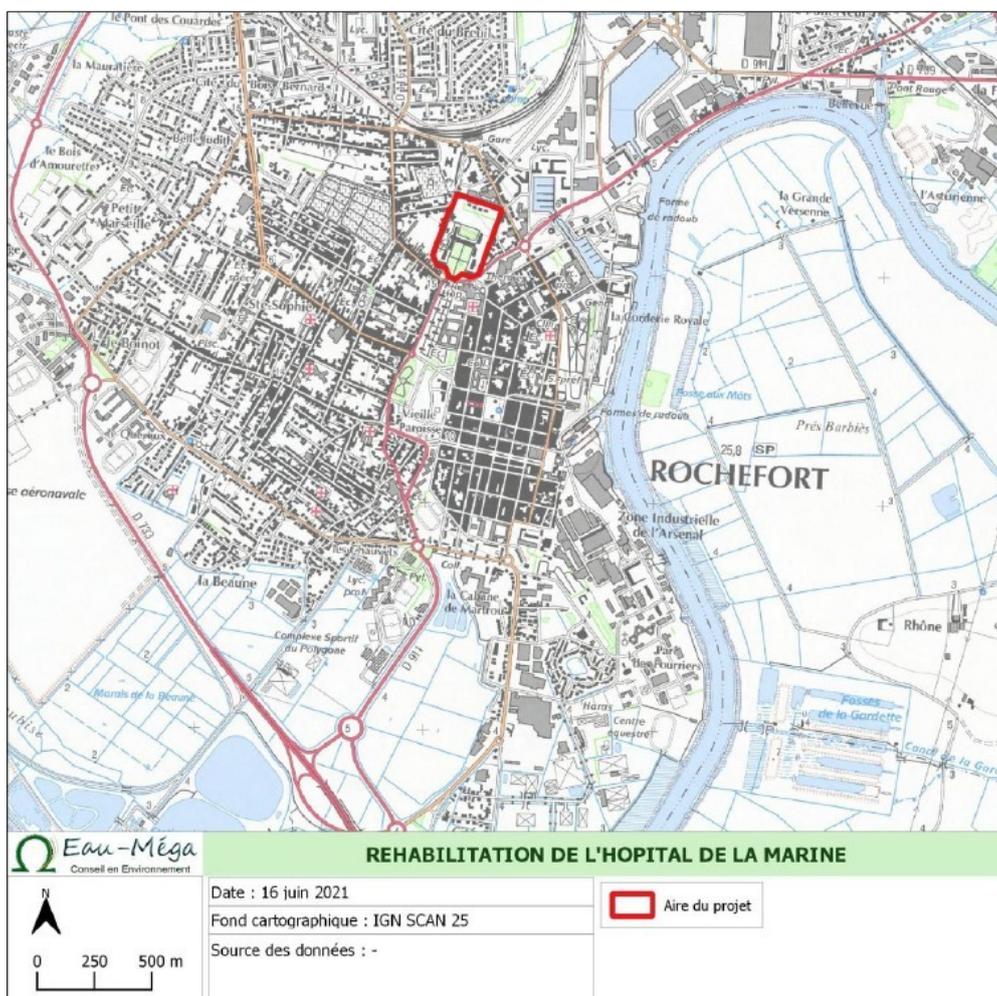
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 28 juillet 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de restauration et de reconversion du site de l'ancien hôpital de la Marine de l'arsenal royal de Rochefort (ensemble immobilier du XVIIIème siècle). Le site est actuellement à l'état d'abandon.

Le plan de situation du projet est présenté ci-après.



Plan de situation du projet - extrait étude d'impact page 26

Le programme de travaux porte sur la réhabilitation des bâtiments existants et la création de nouveaux bâtiments à l'arrière. L'opération comprend un ensemble de logements, une résidence pour les seniors, une résidence étudiante, un hôtel, un restaurant, un casino et un centre de remise en forme sur des surfaces de plancher de :

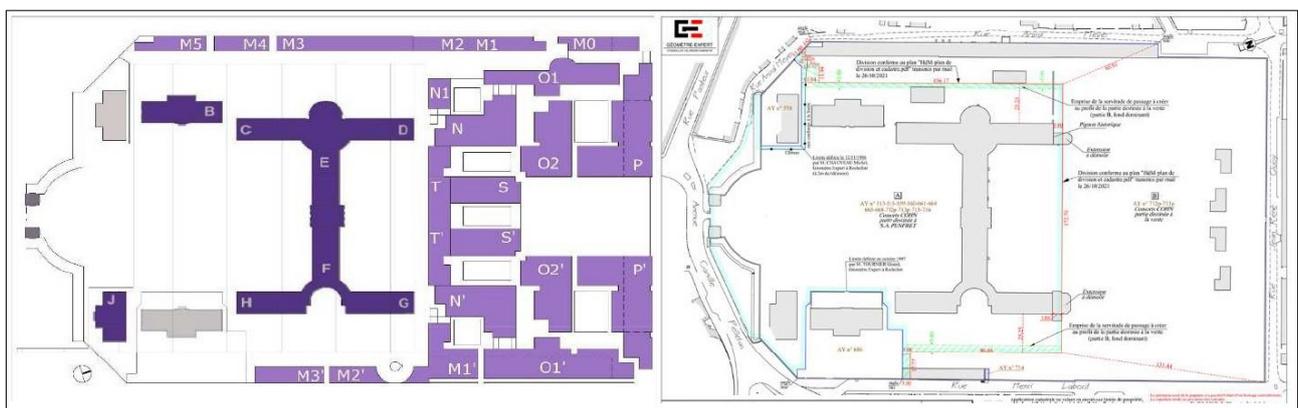
- 9 500 m<sup>2</sup> pour la réhabilitation de l'ancien hôpital de la Marine,
- 3 690 m<sup>2</sup> pour les annexes ouest,
- 36 000 m<sup>2</sup> pour les extensions au nord et à l'est du terrain.

Le projet prévoit la restauration de l'ensemble des façades et des toitures, et notamment la chapelle située dans la rotonde du corps central, ainsi que la verrière ajoutée au XIXème siècle.

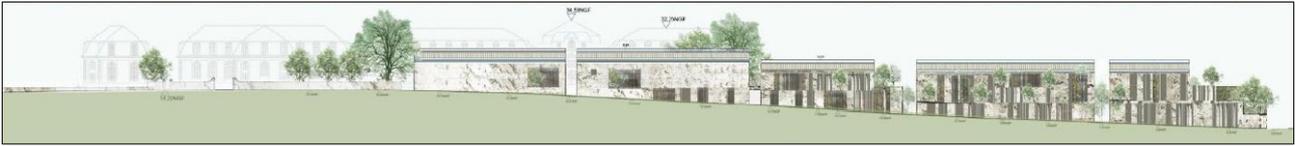
La vue aérienne du site et le plan de composition du projet sont présentés ci-après.



*Vue aérienne du site - extrait étude d'impact page 27*



*Plan de composition - extrait PC 0.A - programme*



*Vue de profil de l'aménagement - extrait étude d'impact page 36*



*Vue élevée de l'opération - extrait étude d'impact page 17*

### **Procédures relatives au projet**

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application de la rubrique n°39 a) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative aux travaux et construction dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>. De ce fait, il est soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document.

Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement sur le paysage et le patrimoine, le milieu naturel et le cadre de vie des habitants.

## **II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact**

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

### **II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement**

#### **Milieu physique**

Le projet s'implante au sein de la ville de Rochefort, en bordure du fleuve de la Charente.

En termes de **géologie**, le secteur d'étude est marqué par des formations constituées d'alluvions fluviales anciennes liées à la Charente. Les suivis piézométriques sur le site mettent en évidence la présence d'une nappe située à environ 8 m de profondeur par rapport au terrain naturel.

Le site présente une **topographie** assez marquée, notamment au nord, induisant des ruissellements au niveau du site.

Concernant la thématique de la **pollution** (sols, bâtis) l'étude d'impact indique en pages 109 et suivantes que 26 sites potentiellement pollués sont recensés sur Rochefort, mais qu'aucun ne concerne directement l'hôpital de la Marine. L'étude d'impact ne présente en revanche pas de diagnostic des sols du site, ni d'information quant aux activités historiques du site et leurs impacts potentiels sur la qualité des sols. Elle ne

présente pas non plus d'éléments (diagnostic plomb ou amiante) sur les bâtis voués à la démolition. **La MRaE recommande d'apporter des compléments sur ces points.**

Concernant l'**assainissement des eaux usées**, la ville de Rochefort est desservie par un réseau d'assainissement collectif dirigé vers une station d'épuration de type lagunage naturel avec prétraitement physique, d'une capacité de 35 000 équivalents habitants. L'exutoire final est constitué par la Charente. L'étude précise que la charge organique entrante en 2020 était de l'ordre de 21 000 équivalents habitants, soit 71 % de la capacité nominale de la station.

En termes de **risques naturels**, la commune de Rochefort est concernée par le risque inondation lié à la Charente. Elle fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prenant en compte les aléas de submersion marine. L'étude précise que le site du projet n'est pas concerné par les secteurs d'aléas. La commune de Rochefort est également concernée par un risque sismique de niveau 3 (modéré).

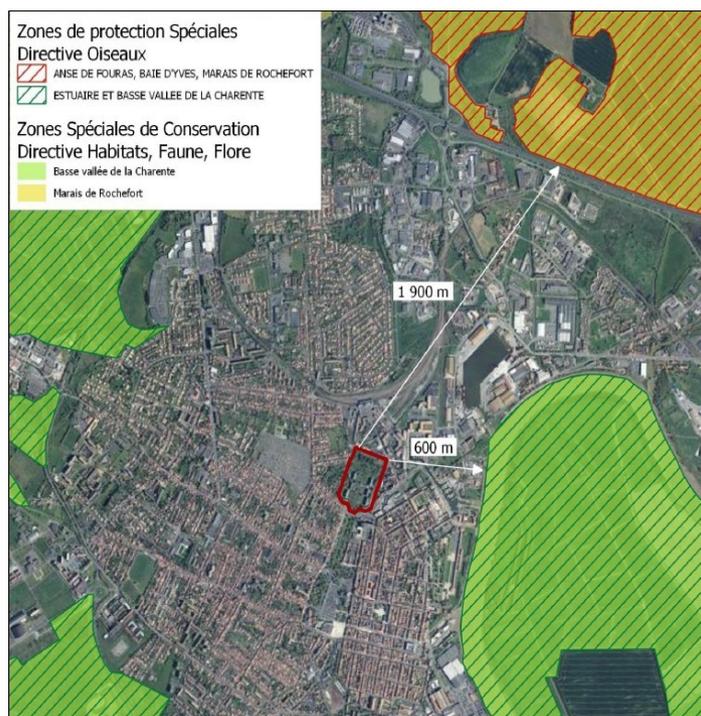
### Milieu naturel<sup>1</sup>

Le projet s'implante en site urbain en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection sur cette thématique.

Les investigations réalisées ont permis de mettre en évidence la présence d'une **zone humide** sur une surface de 575 m<sup>2</sup> en partie nord du site (cf cartographie en page 60 de l'étude d'impact).

Les **sites Natura 2000** les plus proches sont liés à l'« Estuaire et basse vallée de la Charente » (à environ 600 m), et à « l'Anse de Fouras, baie d'Yves et Marais de Rochefort » (à environ 1 900 m). La vallée de la Charente offre un ensemble diversifié d'habitats (vasières, prés salés, prairies, forêt alluviale) abritant une flore et une faune variée (notamment avifaune). Ces sites sont également désignés en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

La cartographie des sites Natura 2000 est présentée ci-après.



*Sites Natura 2000 proches du projet - extrait étude d'impact page 72*

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en janvier, mars, mai et juin 2017, qui ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 85 de l'étude d'impact.

1 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Le site est principalement occupé par des bâtiments et des secteurs de fourrés, de prairies et de pelouses.

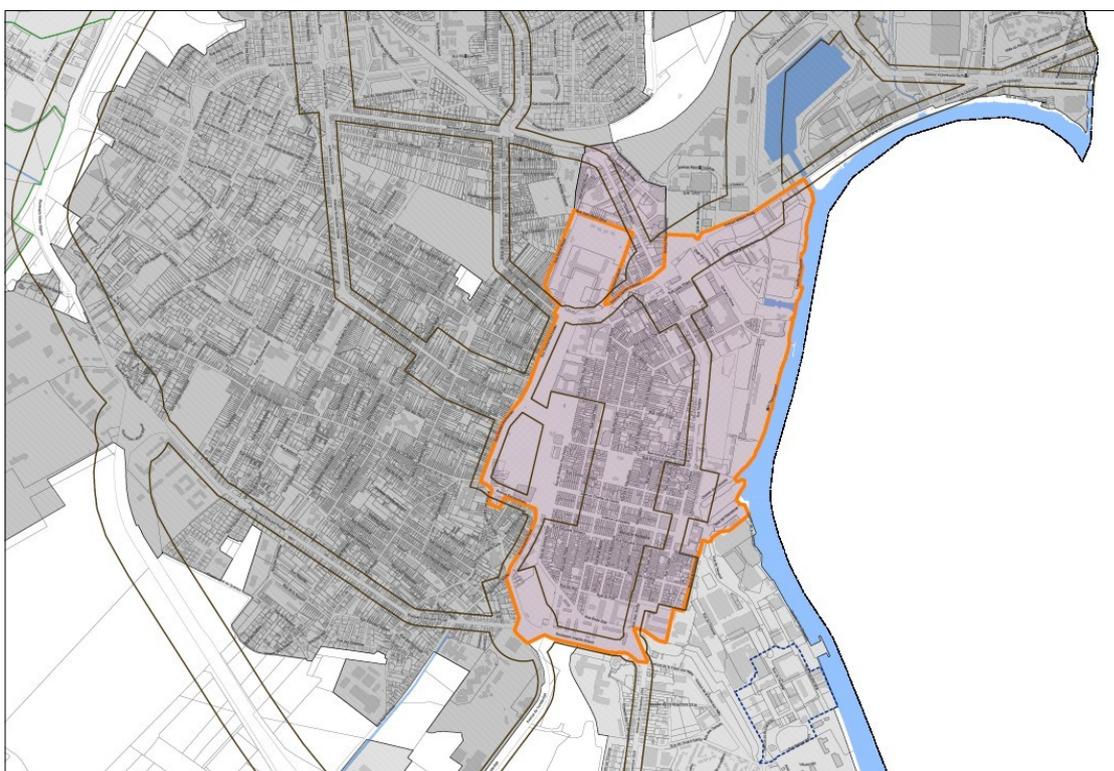
Concernant la **flore**, les investigations n'ont pas mis en évidence d'espèces protégées. Deux espèces végétales invasives ont été observées : le Robinier faux-acacia et le Buddleia.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Pouillot fitis, Serin cini), d'insectes (Azuré commun, Vulcain, Fadet commun), et de chiroptères (Pipistrelles, Sérotine commune). Globalement, le site abrite une faune urbaine, rudérale. La faune est principalement constituée de fouines, de renards, de chauves-souris nichant dans les bâtiments et de passereaux communs.

### Milieu humain

Le site d'implantation est localisé en site urbain de la Ville de Rochefort, à fort enjeu patrimonial. La ville de Rochefort dispose d'un PLU révisé en 2022 (ayant fait l'objet d'un avis<sup>2</sup> MRAe en date du 22 juillet 2022).

L'ancien hôpital de la Marine de Rochefort est inclus dans le site patrimonial remarquable (SPR) de la ville, régit par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le site de l'Hôpital est localisé en partie nord ouest du périmètre du PSMV (cf carte ci-dessous).



*Périmètre du PSMV - extrait PLU Ville de Rochefort*

Ce PSMV dispose d'une orientation d'aménagement<sup>3</sup> spécifique pour le site de l'Hôpital (OAP n°10).

Par ailleurs, au sein de l'hôpital, tous les bâtiments d'origine sont partiellement inscrits au titre des monuments Historiques. À ce titre le projet devra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2022\\_12585\\_r\\_plu\\_rochefort\\_v2\\_mls\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2022_12585_r_plu_rochefort_v2_mls_signe.pdf)

3 [https://www.ville-rochefort.fr/sites/default/files/Mediatheque/Vie%20municipale/actions%20municipales/Urbanisme/Secteur%20sauvegard%C3%A9/PSMV\\_2021/4\\_1\\_OAP-Piece-ecrite.pdf?time=1687241505](https://www.ville-rochefort.fr/sites/default/files/Mediatheque/Vie%20municipale/actions%20municipales/Urbanisme/Secteur%20sauvegard%C3%A9/PSMV_2021/4_1_OAP-Piece-ecrite.pdf?time=1687241505)

## **II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

### **Milieu physique**

L'étude d'impact présente une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur la propreté du chantier (ME02), la mise en place d'une procédure en cas de fuites (ME04), la mise en place d'un plan d'aménagement du chantier (MR02), la gestion des déchets (MR03). **La MRAe recommande de compléter le dossier par la présentation des mesures retenues par le projet pour tenir compte de la présence éventuelle de sols pollués ou de plomb et amiante dans les bâtiments voués à être démolis.**

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, la solution retenue consiste à gérer les eaux pluviales de la partie haute du projet en les rejetant vers un ovoïde maçonné existant, et celles de la partie basse du projet par l'intermédiaire d'un bassin de stockage dans lequel les eaux seront stockées et rejetées avec un débit maximum de 3 l/s/ha au niveau d'un futur réseau pluvial. **La MRAe recommande de préciser les modalités de rejet des eaux transitant par l'ovoïde maçonné.**

Concernant la **gestion des eaux usées**, l'étude précise en page 37 que le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif dirigé vers la station d'épuration de Rochefort. La charge supplémentaire est estimée de l'ordre de 2 352 équivalents habitants, pour une capacité résiduelle de la station estimée à environ 14 000 équivalents habitants comme indiqué plus haut.

Concernant les **consommations et sources d'énergie**, l'étude présente en page 104 les scénarios retenus dans le cadre de l'étude de potentialité en énergie renouvelable. Les solutions proposées consistent en la mise en place de pompes à chaleur de différents types (air/eau, sol/eau), d'un système énergie bois, ou du solaire. L'étude ne précise toutefois pas les solutions finalement retenues par le porteur de projet. **La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact sur ce point.**

La MRAe relève également que l'analyse des incidences du projet sur la thématique du climat (qui constitue une obligation réglementaire en application des dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement), figurant en page 130 de l'étude d'impact, reste sommaire. **La MRAe recommande de quantifier les incidences du projet en termes d'émissions de gaz à effet de serre.** Le porteur de projet pourrait utilement à cet effet prendre en compte les éléments méthodologiques du guide de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique), relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact<sup>4</sup>. La vulnérabilité et l'adaptation au changement climatique reste également une thématique à préciser (adaptation des logements, de la consommation d'eau du projet, etc)

### **Milieu naturel**

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

L'étude précise que la végétation du site sera totalement nettoyée sur la partie nord du site. Elle précise également que le projet prévoit une végétalisation du site (alignements d'arbres, haies sur les toitures végétalisées servant d'écran végétal). Le projet prévoit en phase travaux l'adaptation de la période de démarrage des travaux (MR07). L'étude conclut à des incidences concentrées en phase travaux et plus modérées en phase d'exploitation en raison de cette re-végétalisation.

**La MRAe recommande de compléter l'étude par une quantification des incidences résiduelles du projet (après application des mesures d'évitement et de réduction) sur les espèces animales notamment protégées et leurs habitats (il s'agit principalement de l'avifaune et des chiroptères). Il conviendra de proposer des mesures de compensation en cas d'incidences non nulles et d'envisager le cas échéant une procédure dérogatoire au titre de la réglementation espèces protégées.**

**La MRAe recommande également d'apprécier les incidences du projet sur la zone humide du site et de proposer des mesures de compensation en cas d'incidence résiduelle non nulle.**

### **Milieu humain**

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le milieu humain.

Le projet s'implante sur un site urbanisé, et contribue à revaloriser des bâtiments à ce jour dans un état

4 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)

d'abandon, tout en contribuant à la création de logements.

Le projet intègre plusieurs mesures visant à réduire son incidence sur les riverains, comme la limitation des nuisances dues au trafic (MR04), la limitation des nuisances sonores (MR05) et la remise en état de la voirie (MR06). Le projet comprend également une mesure d'information des riverains et du personnel de chantier (MA01). **La MRAe recommande au porteur de projet de préciser les mesures visant à limiter les risques d'exposition à une qualité d'air dégradée liée aux travaux (émission de poussière).** Ce point est également à associer à l'incertitude de la qualité des sols du site à l'état actuel et à la présence de plomb et/ou amiante.

En phase exploitation, l'étude précise que le site se situe à proximité directe du centre-ville, rendant l'utilisation de la voiture peu utile, et une incidence de ce fait peu significative. L'étude évoque la réalisation d'un parking souterrain au nord du site. **La MRAe recommande de quantifier les incidences du projet en termes de trafic automobile sur les voiries situées autour de celui-ci. Elle recommande également de préciser et de justifier le nombre de stationnements offerts aux futurs habitants ou usagers du site. Si la création de parking souterrain est envisagée il convient dès à présent d'anticiper les problématiques de rabattement de nappe (faisabilité, incidences, démarche d'évitement-réduction d'impact).**

Le projet prévoit par ailleurs la réalisation d'un casino. **La MRAe recommande de compléter l'étude par une appréciation des incidences potentielles du projet sur le voisinage, notamment en termes de nuisances la nuit, et de préciser les mesures d'évitement et de réduction prévues pour en tenir compte.**

### **II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact présente en page 29 et suivantes l'historique du projet. L'étude précise ainsi que l'ancien Hôpital de la Marine est sans usage depuis des décennies. Plusieurs projets ont été envisagés par le passé pour engager la réhabilitation de l'ensemble monumental mais aucun ne s'est concrétisé (centre de séminaire en 1991, centre international de la communication en 1993, logements et bureaux en 1998, résidence de tourisme en 2012, etc.).

Cette longue période de vacance a conduit à des incidents menaçant le monument (intrusions, dégradations, insuffisance d'entretien courant) et contribue à l'image figée qu'il renvoie de la ville. Son importance dans la composition et le potentiel de renouvellement urbain de la ville de Rochefort motive l'engagement municipal pour impulser et accompagner les porteurs de projet. La possibilité d'y implanter une station thermale est apparue comme une occasion de reconquête. Néanmoins, aucun porteur de projet ne s'étant manifesté pour l'exploitation des thermes sur ce site, le choix s'est finalement porté sur l'opération faisant l'objet de cet avis et portant sur la création de logements, d'un établissement hôtelier, d'un casino et d'un centre de remise en forme.

La MRAe relève que le site du projet a fait l'objet de plusieurs scénarios. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Rochefort (disponible sur le site internet<sup>5</sup> de la commune) précise en page 17 que : *"Le projet de la ville de Rochefort est d'organiser le déplacement des thermes dans l'ancien Hôpital de la Marine pour permettre l'augmentation de la capacité d'accueil (25 000 curistes) et faire passer la ville de Rochefort au premier plan des villes thermales françaises. La déclivité d'une partie du site (jardin arrière au nord) doit permettre d'insérer un projet urbain ambitieux et mixte (thermes, logements, hébergements, services et programmes à thématiques en synergie avec l'équipement thermal) permettant de sauver et de réhabiliter l'ensemble monumental protégé de l'Hôpital de la Marine. Le projet de Thermes et de valorisation du site de l'Hôpital de la Marine doit s'inscrire dans une stratégie globale, en lien avec le Cours d'Albois, le secteur de la gare et la reconversion de l'ancien Hôpital Saint Charles".*

**Dans la mesure où le projet présenté s'éloigne des dispositions figurant dans le PADD du PLU en vigueur, la MRAe recommande de présenter une analyse des évolutions du projet urbain de la commune en y intégrant ce nouveau scénario. Dans ce cadre, les éléments pertinents des évaluations environnementales du PLU et du Plan de sauvegarde et de mise en valeur sont à mobiliser, ainsi que l'avis de la MRAe du 22 juillet 2022.**

5 [https://www.ville-rochefort.fr/sites/default/files/Mediatheque/Vie%20municipale/actions%20municipales/Urbanisme/PLU/2023/02-Rochefort\\_PADD.pdf](https://www.ville-rochefort.fr/sites/default/files/Mediatheque/Vie%20municipale/actions%20municipales/Urbanisme/PLU/2023/02-Rochefort_PADD.pdf)

### **III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet de restauration et d'aménagement du site de l'ancien hôpital de la Marine de l'arsenal royal de Rochefort.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant notamment sur le patrimoine, le paysage, le milieu naturel et le milieu humain.

L'analyse des incidences et des mesures appellent des observations qu'il convient de prendre en compte, notamment sur la prise en compte du milieu naturel, du climat, des déplacements, de la prise en compte des pollutions éventuelles sur le site et du cadre de vie des riverains.

Les évolutions du projet urbain traduites par ce projet doivent également être expliquées dans le cadre d'une évaluation environnementale continue du projet de territoire.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

A Bordeaux, le 28 juillet 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

**Signé**

le membre délégué

Pierre Levavasseur