

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

PIÈCE N° 7.1.1

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (2019)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 20 février 2020

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Vu pour être annexé à la délibération approuvant
la régularisation en date du 07 décembre 2022

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



DGS	
URBA	
DAG	
PM	
ARCHI	
CARO	
DCRH	
DCCOM	
DCAJCP	
DCSIN	
DCFIN	
EAUX	

REÇU LE
- 2 OCT. 2019
SERVICE URBANISME

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Rochefort, le 01 OCT. 2019

Service d'Aménagement Territorial Ouest Littoral
Urbanisme et Développement Local

Ville de Rochefort		
- 2 OCT. 2019		
Services	Elus	
MAIRE	CCP	TL X
CAB	FL X	JMLB
DGS	GP X	AS
DGAS	IG	CM
DST	BD	EE
CCAS	SC	DP
CARO X	JJ	NA
AUTRES		EP

Le Sous-Préfet de Rochefort

à
Monsieur le Maire
119 Rue Pierre Loti
17300 ROCHEFORT

Envoi en AR

Objet : Rochefort – Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté.

Par délibération du 26 juin 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis le 3 juillet 2019 à mes services.

Le projet de la commune se décline selon quatre grands axes :

- un centre d'agglomération attractif, élargi et pacifié,
- une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités urbaines,
- un renforcement des fonctions économiques et culturelles majeures,
- l'environnement, le paysage et l'eau comme éléments de constitution et de structuration de la ville.

La commune souhaite produire 2 000 logements sur les dix prochaines années. Ces constructions se répartissent majoritairement en densification dans le tissu urbain existant et, dans une moindre mesure, en extension.

Le projet affiche l'objectif d'atteindre 27 000 habitants dans les dix prochaines années, soit plus 3 000 habitants environ. Cet objectif démographique, particulièrement ambitieux, pose question au regard de l'évolution démographique constatée ces dernières années et ne paraît pas cohérent avec le nombre de logements à construire (200 logements/an) et le niveau du point mort repris dans le rapport de présentation (162 logements/an pour maintenir le niveau de population actuel). De plus, la résorption des logements vacants en centre-ville mériterait d'être plus ambitieuse, notamment dans le cadre de l'opération Action Cœur de Ville. Des justifications sont à apporter sur ces points.

Pour relancer sa démographie, la ville souhaite conforter et développer son appareil économique et offrir des logements diversifiés pour attirer de nouveaux ménages.

Outre les perspectives d'évolution concernant le commerce et les pôles économiques existants, le projet de PLU prévoit une zone de développement économique (Béligon), au nord du territoire de la commune, prenant appui sur l'autoroute A 837. Cette zone d'activités s'inscrit dans le cadre du développement économique de la CARO, mais elle est toutefois concernée par une coupure d'urbanisation au nord, couplée à une trame verte à préserver. Ces espaces devront apparaître au document graphique en zone N afin d'en assurer la préservation.

L'examen du dossier me conduit à formuler un avis de synthèse favorable au projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte, avant son approbation, des observations figurant au document ci-annexé et notamment de :

- préciser l'objectif de modération de consommation de foncier naturel, agricole et forestier, en particulier au regard des intentions affichées au PADD ;
- justifier la corrélation entre l'objectif de production de logements et l'objectif ambitieux d'augmentation de population, le point mort représentant une part importante de cette production ;
- protéger la coupure d'urbanisation au nord de la zone d'activité de Béligon ;
- justifier l'emplacement réservé pour une station de lagunage non évoquée dans le PADD ni dans le rapport de présentation ;
- hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en cohérence avec le rapport de présentation.
- compléter le rapport de présentation par le projet Grand Site de France.

Le Sous-Préfet,

Jean-Paul NORMAND

ROCHEFORT

Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté le 26 juin 2019

1. Remarques sur les perspectives démographiques et la production de logements

La commune de Rochefort planifie un développement urbain axé sur une croissance démographique retrouvée, une revitalisation de son centre-ville et la pérennisation ou le développement de l'activité économique sur la commune. L'environnement et le paysage apparaissent constituer un volet structurant du territoire pris en compte en termes de préservation d'espaces naturels ou plus ponctuellement de valorisation de l'espace urbain.

1.1. Corrélation entre les objectifs démographiques et de production de logements

La commune compte 24 045 habitants en 2015, soit 2 254 habitants de moins qu'en 2006 comme indiqué dans le rapport de présentation. Sur la dernière période retranscrite dans ce rapport (2010/2015), l'évolution annuelle de la population est de - 0,9 %.

Cette baisse de la population est due notamment à un solde migratoire négatif (- 0,6 de 2010 à 2015). Depuis 2006, le solde naturel devient également négatif (- 0,3 de 2010 à 2015).

Malgré la baisse du nombre d'habitants, le nombre de ménages reste stable avec une part importante de ménages composés d'une seule personne (48,5 % des ménages).

Les choix retenus pour établir le PADD tablent sur une croissance démographique de l'ordre de 3 000 habitants pour atteindre les 27 000 habitants, avec une réponse en matière de logements confortant le pôle de Rochefort et s'appuyant sur le renouvellement urbain.

La commune de Rochefort prévoit la construction de 200 logements par an.

Le point mort est de l'ordre de 160 logements/an (cf p.34 du rapport de présentation).

L'accueil d'habitants supplémentaires se ferait donc sur la base de 40 nouveaux logements/an. La taille moyenne des ménages sur Rochefort étant aujourd'hui inférieure à 2 personnes par ménage, l'objectif de production de logements ne paraît pas corrélérer aux objectifs d'accueil démographique fixé.

Par ailleurs, l'OAP Ilôt de Fleurs fait apparaître une estimation de 200 à 250 logements alors que la présentation (p 262) indique 70 logements.

Des explications sont attendues sur ces points.

1.2. Typologie des logements à produire

Le nombre de logements augmente surtout pour la catégorie des résidences secondaires et des logements occasionnels tandis que le nombre des résidences principales stagne (12 493 résidences principales en 2012, 12 458 en 2015). Le nombre de logements vacants reste très important notamment dans le centre-ville de Rochefort (1 576 comptabilisés en 2015). Le rapport de présentation fait ressortir dans le même temps la faiblesse du nombre de petits logements.

La commune est soumise à l'article 55 de la SRU et doit détenir 20 % de logements sociaux. Toutefois, la commune de Rochefort pourrait se voir appliquer un taux de 25 % de logements sociaux au lieu de 20 % dès le 1^{er} janvier 2020. Le futur PLH devrait reprendre cette obligation.

Rochefort compte 2 871 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018 (22 % des résidences principales), ce qui représente 85 % de l'offre totale de logements sociaux de la CARO.

Il est observé un faible taux de rotation des ménages dans le parc HLM notamment. La demande reste supérieure à l'offre et concerne surtout des T1-T2 pour 65 %.

Les dispositions du PLU et principalement les OAP prennent en compte la construction de 25 % de logements sociaux par opération, ce qui représente environ 152 LLS. D'autres logements sociaux pourront être prévus dans les Périmètres d'Attente de Programme d'Aménagement pour atteindre l'objectif du PLH (10 % de logements annuels consacré au LLS.)

Le PADD propose une part de petits logements. Or, dans les OAP, il est envisagé la construction de logements du T1 au T5, sans imposer un nombre minimal de petits logements. Le règlement ne reprend également aucune disposition pour répondre à l'objectif du PADD. Le projet mérite d'être complété sur ce point.

Le PADD prévoit également la reconquête de 60 logements vacants ce qui est faible compte-tenu de la vacance élevée. On peut rappeler que l'un des objectifs du dispositif Action Coeur de Ville (ou Opération de Revitalisation des Territoires) est de réhabiliter les logements dégradés, de lutter contre la précarité énergétique et la vacance.

L'accueil des gens du voyage n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. Il est rappelé que le schéma départemental des gens du voyage approuvé le 25 février 2019 recommande d'intégrer les besoins en habitat des gens du voyage dans les documents de planification pour le développement de l'habitat, notamment :

- l'amélioration des conditions d'accueil par la rénovation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Rochefort ;
- la réalisation d'un emplacement provisoire pour 20 caravanes (pour l'hiver) ;
- la réalisation de terrains familiaux locatifs pour 10 ménages correspondant à 10 emplacements permettant de libérer des places sur les aires d'accueil existantes et de limiter le stationnement illicite.

2. Remarques sur les perspectives de consommation foncière

2.1. Concernant l'habitat

D'après le rapport de présentation, lors du précédent PLU, 22 ha ont été réellement consommés pour l'habitat, dont 14 ha en extension.

Le projet de PLU table sur 90 % de la production de logements en densification (1 800 logements sur les 10 ans du PLU) et 10 % en extension (200 logements). L'extension de l'urbanisation pour le logement affiché p. 268 du rapport de présentation serait de 7,1 ha.

Si l'on constate une volonté de réinvestir le centre urbain et d'opérer un renouvellement urbain, le rapport de présentation inscrit des chiffres variables sur la surface effective en extension. Page 230 du rapport de présentation, il est indiqué 12 ha de consommation foncière pour l'habitat puis 7,1 ha dans différentes justifications de la consommation des espaces.

Une parcelle (n° BX 235), d'une superficie d'environ 3 ha, est classée en zone U, sans OAP, et apparaît comme espace consommé dans le rapport de présentation (p 95). Or, aucune division de parcelles et aucune construction ne figure au plan de cadastre et sur les vues aériennes. Au PLU précédent, cette parcelle était classée en 3AU. Le rapport de présentation n'indique pas si cette parcelle est prise en compte dans le calcul du potentiel constructible.

Il est attendu des compléments sur l'aménagement de ce secteur d'une superficie conséquente et qui pourrait remettre en cause d'autres zones ouverte à l'urbanisation en extension (La Casse aux Prêtres, par exemple).

Par ailleurs, un corridor écologique traverse la parcelle. Il devra être pris en compte lors de l'aménagement de la parcelle.



2.2. Concernant les activités

Le dernier PLU a consommé 15 ha pour l'économie dont 9 en extension de l'urbanisation.

Les choix en matière économique visent à renforcer le commerce, notamment en centre-ville, et l'espace économique avec la volonté de conforter et développer les sites industriels avec notamment la création d'un nouvel espace économique en appui de l'A 837.

Rochefort est identifié comme « pôle d'emploi majeur » au niveau de la CARO avec 16 162 emplois à Rochefort sur les 24 411 emplois que compte la CARO. Une zone d'emploi est par ailleurs délimitée autour de Rochefort. La situation économique et de l'emploi reste néanmoins aléatoire si l'on se réfère à la baisse du nombre d'emplois observée entre 2000 et 2015 (cf. p 46 du rapport de présentation). Entre 2012 et 2015, cette évolution apparaît moins préjudiciable à l'échelle de la CARO que sur Rochefort (500 emplois en moins sur Rochefort contre 200 en moins sur la CARO sur cette période – p. 46 du rapport de présentation).

L'espace économique reste aujourd'hui localisé au sud de l'A 837, au sein du tissu urbain existant ou dans les pôles d'activité majeur de Rochefort (activité aéronautique, portuaire...).

Le projet de PLU étend l'urbanisation à des fins économiques, notamment sur la zone de Béligon, avec une extension urbaine de 15,4 ha.

Une extension de l'urbanisation des zones de Brillouet et de la Casse aux Prêtres est prévue respectivement de 1 ha pour du commerce et de 7,4 ha pour de l'activité, soit un total de 8,4 ha.

La zone de l'Avenue de la Charente de 1,7 ha en extension de l'urbanisation n'est pas comptabilisée (p 269 du rapport de présentation).

Au total, la commune prévoit 27,1 ha de foncier supplémentaire dédié aux activités économiques, dont 23,6 ha en extension de l'urbanisation.

L'extension de la zone économique répond à un besoin communautaire. Cependant, l'extension de l'urbanisation reste importante et bien supérieure au PLU précédent.

2.3 Concernant les équipements

Au précédent PLU, 2 ha en densification et 18 ha ont été prélevés sur les zones naturelles pour les équipements, notamment pour la construction de l'hôpital.

Dans l'analyse de la consommation pour le développement urbain, les équipements ne sont pas évoqués, ni comptabilisés. Il pourrait être conclu que les équipements publics n'impacteront pas d'espaces naturels ou agricoles.

Toutefois, un emplacement réservé de 4 ha pour une station de lagunage est prévu au nord de la commune. Ce projet ne figure ni dans le PADD ni dans le rapport de présentation. Cet équipement est situé en zone naturelle et devrait être pris en compte dans la consommation des espaces.

2-4 Consommation foncière totale

En matière de modération de la consommation foncière, le projet de PLU de Rochefort prévoit de réduire d'un tiers sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, passant de 41 ha à 30,7 ha pour l'habitat et l'économie (p 269 du rapport de présentation). Par ailleurs, le PADD indique « Réduire d'un tiers la consommation d'espace naturel ou agricole pour le développement urbain », ensuite il explique que la consommation d'espaces naturels et agricoles a représenté un peu moins de 40 hectares et conclut que les besoins sont d'une quarantaine d'hectares maximum sur la prochaine décennie (ce qui donnerait une consommation équivalente).

Au regard des observations formulées sur les perspectives de consommation foncière en matière d'habitat et d'équipements, la somme des extensions d'urbanisation prévues au PLU pourrait être évaluée au minimum à 37,7 ha (en prenant en compte l'emplacement réservé pour la station de lagunage et la parcelle non urbanisée en zone U).

La cohérence entre les objectifs affichés au PADD en la matière et la traduction opérationnelle du projet (surfaces des zonages en extension) doit nécessairement être explicitée.

La modération des surfaces à urbaniser aurait méritée d'être plus ambitieuse.

Par ailleurs, le rapport de présentation (p 333) mentionne que « le PLU a hiérarchisé le classement en zones 1AU, 2AU induisant un phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, permettant donc de limiter la consommation foncière au regard des besoins et du rythme des opérations ». Le PADD envisage de programmer des zones à urbaniser mais seulement deux zones 2AU sont inscrites au plan de zonage, l'une sur la gare et l'autre sur du bâti existant.

3. Remarques concernant la mobilité

En matière de mobilité, l'un des objectifs du PADD est de reconquérir le quartier de la gare. Le rapport de présentation mentionne comme enjeu l'optimisation du parvis de la gare pour le transformer en un vrai pôle multimodal. Par ailleurs, le dispositif Cœur de Ville (ou Opération de Revitalisation des Territoires) mentionne comme objectif de « Poursuivre la transformation du pôle d'échange multimodal au niveau de la gare ». Ces indications font penser que le réaménagement du quartier de la gare est une priorité. Or, le secteur de la Gare est classé en zone 2 Aum, ce qui paraît incohérent avec les objectifs annoncés.

Des voies sont prévues pour améliorer la circulation dans la ville, notamment un barreau dans le quartier de Bel Air et le déplacement d'une route sur la zone de Béliçon. Or, aucun emplacement réservé ne figure sur le plan de zonage pour assurer ces projets de voies.

4. Remarques concernant la dimension environnementale du projet

4.1. Les sites Natura 2000

L'analyse de l'incidence du PLU sur les sites NATURA 2000 indique page 404 du rapport de présentation que *«le PLU prévoit un classement en zone naturelle protégée (Nr) sur la quasi-totalité des périmètres des sites NATURA 2000. Ce zonage est sanctuarisant, où toute construction nouvelle est interdite. Quelques secteurs ont été classés autrement qu'en zone Nr, bien que compris au sein des périmètres des sites NATURA 2000 ».*

Une carte présentant les sites NATURA 2000 et les différents zonages du PLU permet de bien apprécier l'ensemble des classements de la commune. Aucune zone AU n'est présente dans les sites NATURA 2000. Le classement Nr ne permet aucun aménagement, sauf ceux nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels, ce qui assure une protection satisfaisante.

- **Zone d'activités des Pêcheurs d'Islande**

La zone Usk le long de la Charente correspond au camping existant et le règlement permet l'installation d'équipements et de commerce. Or, le site NATURA 2000 vient couvrir cette zone. Il serait nécessaire de limiter les aménagements afin de permettre la restauration de cette zone en espace naturel.

- **Sud de la Mauratière**

Les parcelles AP299 et AP 301 sont d'un intérêt écologique potentiellement important, en partie en zone humide, permettant de maintenir un corridor avec les marais présents au Nord et au Sud. Un classement en N ou Nr aurait permis de restaurer un corridor écologique particulièrement intéressant dans cette zone. Or, le classement prévu en zone A permet la construction de bâtiments agricoles et des habitations liées à l'exploitation. Il serait nécessaire de revoir le zonage afin qu'aucune construction ne soit possible sur ce secteur.

- **Complexe sportif du Polygone et la cabane du Martrou**

Le sud de la parcelle AD 157 est couvert par NATURA 2000 et se trouve en zone Use. Il apparaît une zone humide en partie en eau. Cette surface ne doit pas être remblayée ni artificialisée. Aussi, cette partie de parcelle pourrait être classée en zone N ou Nr.

- **Emplacement réservé E3 « création d'une digue de second rang et d'une piste cyclable »**

Il est prévu la création d'une digue de second rang et d'une piste cyclable le long de la Charente d'une superficie de 1 644 m². Ce projet aura des incidences fortes sur les zones humides et le site NATURA 2000, et fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau. Des mesures compensatoires seront probablement nécessaires.

4.2 La Trame Verte et Bleue

L'article R371-16 du code de l'environnement indique que « *la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique, les schémas régionaux d'aménagement qui en tiennent lieu ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements auxquels des dispositions législatives reconnaissent cette compétence et, le cas échéant, celle de **délimiter ou de localiser ces continuités.*** »

L'article L101-2 du code de l'urbanisme mentionne : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la **remise en bon état des continuités écologiques*** ».

Les boisements sur Rochefort sont rares, ils n'occupent que 1,4 % du territoire communal et sont essentiellement localisés sur l'ancienne île de Breuil-Magné, au Nord de la commune. Il serait intéressant de classer en Espace Boisé Classé les alignements d'arbres en zone agricole.

Les mouvements d'espaces boisés classés ont fait l'objet d'un examen en CDNPS le 4 juillet dernier. Il conviendra de prendre en compte les prescriptions émises par la commission, à savoir :

- le déclassement du square Parat en cohérence avec le PSMV ;
- le classement complémentaire de la haie au niveau de la zone C2 de Béligon.

Le rapport de présentation indique (p 185) que : « *l'étalement urbain non réfléchi selon l'axe de la Trame Verte et Bleue a contribué à isoler complètement des milieux naturels (marais nord et sud) et donc les populations qui y sont inféodées. Dans ce sens, une attention toute particulière devra être portée afin de limiter la densification de la commune et favoriser la restauration des fonctionnalités des corridors afin de dynamiser la fonctionnalité écologique du territoire, par la restauration et/ou création de corridors (espaces boisés, réseau de haies, ripisylves, etc.)* » .

Les éléments fragmentant ont bien été identifiés au PLU : routes, voies ferrées...

De plus, le territoire de la commune de Rochefort est nettement séparé entre les zones urbanisées et les marais. Il convient donc de renforcer les corridors écologiques entre ces zones comme, par exemple, le secteur au sud de la Mauratière.

4.3 Les Zones humides

Les marais représentent 624 hectares, soit environ 30 % du territoire communal. L'urbanisation a fortement progressé dans les zones de marais à proximité du centre-ville. Il convient désormais de ne plus dégrader ces zones humides. Le classement en zone N ou Nr permet de protéger une grande partie de ces zones.

Les principales zones ouvertes à l'urbanisation sont des champs au nord de la ville. Ils ne sont ni en zone humide, ni en zone de marais. Le reste de l'urbanisation prévue se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

4.4. Les risques naturels

Le rapport de présentation fait référence au PPRN approuvé en date du 12 février 2015. Dans le cadre de la procédure de révision, de nouvelles analyses du risque submersion marine ont été réalisées (arrêté de prescription n°17-2557 du 18 décembre 2017). Le PPRN révisé a été approuvé en date du 26 juillet 2019 sur la base de l'événement de référence Xynthia (et non la tempête de 1999 comme noté au paragraphe 6.1.2 de la note de présentation - page 199).

Le PPRN devra être annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

5. Remarques concernant le respect des dispositions de la loi littoral

La commune est soumise à la loi littoral du 3 janvier 1986, qui pose les principes de l'aménagement, du développement mais aussi de la protection des espaces dans les communes où les enjeux paysagers, environnementaux, mais aussi la pression foncière et touristique sont très importants.

Le rapport de présentation comprend un chapitre sur la loi littoral.

5.1. L'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existants

La notion d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existants n'est pas évoquée dans le rapport de présentation.

Une cartographie présentant le contour de l'agglomération existante pourrait être fournie. Toutefois, il apparaît sur les plans du futur zonage que les zones d'extension sont bien en continuité de l'existant.

Néanmoins, au vu de la superficie de la zone de Béligon, il serait judicieux de phaser l'aménagement en deux tranches dans l'OAP. La première tranche serait au sud, au contact de l'urbanisation, les constructions devant impérativement commencer au plus près du bâti existant.

5.2. La préservation des espaces naturels remarquables

L'article R 121-4 du code de l'urbanisme liste les sites et paysages qualifiés de remarquables au sens de la loi littoral, où ne peuvent être implantés que des aménagements légers, dans les conditions définies par l'article R 121-4. Les parties naturelles des sites classés sont concernées. Elles concernent les espaces naturels ou agricoles.

Les espaces remarquables correspondant au site classé sont identifiés en zone Nr. Cependant, le site classé se retrouve également en zone A dans le zonage du PLU. Pour plus de cohérence, le zonage correspondant au site classé aurait dû être en Ar (zone A en espace remarquable), sauf démonstration de son caractère non remarquable.

5.3. La préservation des coupures d'urbanisation

Le PLU doit, à son échelle, définir des coupures d'urbanisation en précisant leurs fonctions et valeurs (article L 121-22 du code de l'urbanisme) et les préserver.

Les objectifs d'aménagement contenus dans le PLU permettent de maintenir les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT et/ou caractérisant le territoire de la commune. Elles sont classées généralement soit en zone A ou N du PLU.

Le rapport de présentation relève à plusieurs reprises la nécessité de préserver la coupure verte entre Breuil-Magné et Rochefort au nord du territoire (« *les marais ainsi que la coupure verte entre les coteaux de Breuil-Magné et la zone urbaine de Rochefort ont une valeur de corridor écologique* »). Cette coupure figure également dans le SCOT.

Aussi, cette coupure d'urbanisation devra être classée en zone N pour pouvoir être préservée de toute construction ou aménagement.

6. Remarques concernant les aspects patrimoniaux

6.1. L'opération Grand Site

Le rapport de présentation n'évoque pas la manière dont le PLU prend en compte l'Opération Grand Site « Estuaire de la Charente et Arsenal de Rochefort ». Il aurait été intéressant de relier les opérations emblématiques du Grand site qui concernent Rochefort aux choix des zonages (Pont Transbordeur, Arsenal, marais péri-urbains) et de montrer en quoi le Grand Site contribue aux enjeux du PADD notamment culturels, paysagers et patrimoniaux. La maîtrise de l'urbanisation étant une ambition du Grand Site affichée dans le dossier de candidature à la labellisation en cours d'instruction, il est dommage que le PLU occulte cette démarche.

6.2. Éléments de patrimoine protégé

Il aurait été intéressant que les carrelets, présents le long des berges de la Charente, soient identifiés en tant qu'élément de patrimoine à protéger (article L 151-19 du code de l'urbanisme).

7. Remarques sur les OAP

Au niveau de la zone dite de « la Casse aux Prêtres », le rapport de présentation mentionne la programmation d'un espace boisé classé entre les deux zones de l'opération mais qui n'apparaît pas sur le plan graphique. L'OAP aurait pu reprendre ce principe en vue de créer une transition entre les 2 espaces programmés à dominante habitat et activité.

L'OAP Paule Maraux se situe dans le quartier du Petit Marseille qui a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine (PRU) sur la période 2005-2010 avec un financement de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dont l'un des objectifs était de favoriser la mixité sociale sans reconstruction de logements sociaux. A l'issue du PRU, un plan stratégique local (PSL) a été signé le 15 octobre 2012 avec la mise en œuvre de fiches action, notamment la poursuite de la diversification. Or, l'OAP prévoit la réalisation de 30 logements dont 25 % de logements sociaux. Aussi il est nécessaire de ne pas préconiser de logement locatif social dans cette OAP pour permettre la diversification du quartier du Petit Marseille et ainsi respecter le plan stratégique local.

L'OAP Paule Maraux indique sur le schéma d'aménagement un nouvel équipement public et un nouveau groupe scolaire alors que la légende prévoit dans les éléments de programmation un espace constructible à dominante habitat. D'ailleurs, dans le descriptif littéral de l'OAP, il n'est fait mention ni d'équipement, ni de groupe scolaire.

Il est mentionné dans le PADD de faciliter réglementairement la densification. Seules les OAP imposent un nombre de logements afin de densifier les futures opérations. Le règlement ne prévoit pas d'emprise minimum pour inciter la densification.

8. Remarques sur le règlement

Le règlement nécessitera d'être adapté sur plusieurs points :

Le PADD prévoit la requalification des pieds d'immeubles en logements adaptés. Or, le règlement ne prend aucune disposition pour répondre à cet objectif.

Le règlement inscrit une zone Usgv, reprise sur le plan graphique, au sein d'une zone N. Ce zonage s'apparente à un STECAL et doit être justifié en tant que tel dans le rapport de présentation. Le zonage devra être basculé en Nsgv (et non en Usgv).

La collectivité a fait le choix du contenu modernisé du PLU. Or, le règlement s'apparente majoritairement dans sa rédaction à l'ancienne version du code de l'urbanisme. En effet, les destinations et sous-destinations ne sont pas reprises comme le prévoit l'arrêté du 10 novembre 2016. Il est rappelé que cet arrêté comporte une série de définitions générales et constitue le socle réglementaire et opposable aux collectivités territoriales.

Le préambule en début de règlement de zone est opposable et dispose d'une valeur réglementaire lorsqu'il permet de compléter une disposition du règlement. Une activité non mentionnée dans le préambule peut être autorisée si elle ne figure pas dans l'énumération des usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations au titre du R 151-30 du code de l'urbanisme. C'est au rapport de présentation de contenir l'explicatif des différentes zones.

La présentation du lexique au début de chaque zone alourdit le document. Il peut figurer en annexe du règlement, soit au début, soit à la fin du document. La définition de l'emprise au sol du lexique est erronée. Il est relevé une ambiguïté de la définition d'emprise au sol et de surface de plancher. L'article R 421-1 du code de l'urbanisme définit l'emprise au sol et devra donc être respecté.

Le chapitre 1 de toutes les zones est incomplet par rapport aux préconisations du ministère, en effet, il devrait être complété par les activités : chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols **et activités**.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit 20 sous-destinations et non 21 (p 64).

On ne retrouve pas dans le règlement de dispositions pour sauvegarder les commerces dans le centre-ville comme le prévoit le PADD. En effet, le règlement pourrait interdire toute nouvelle implantation de bureaux et de services en rez-de-chaussée dans une partie déterminée du territoire, afin de préserver les commerces de proximité et de répondre également au dispositif Cœur de Ville (ou de l'Opération de Revitalisation des Territoires).

Les procédures applicables en matière d'urbanisme n'ont pas vocation à figurer dans le règlement (permis de démolir).

Il n'est pas nécessaire d'inscrire un paragraphe intitulé mixité sociale puisqu'il ne fait l'objet d'aucune règle.

L'article 4 du règlement traite de la volumétrie et de l'implantation des constructions, dont l'emprise au sol qui peut permettre une obligation de densité en imposant un coefficient minimum à respecter, afin de répondre au PADD qui prévoit de faciliter la densification.

Zone A

La vocation générale de la zone A mentionne les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

En effet, les constructions et installations nécessaires à des « équipements collectifs » sont en principe admises en zone A et N. Il n'est donc plus fait référence aux constructions nécessaires aux « services publics ». L'article L 151-11 précise « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Il est indiqué le repérage des constructions pouvant bénéficier de changement de destinations, or le document graphique n'en détermine aucune en zone A.

Il est autorisé en zone A le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole. Or, le rapport de présentation ne relève pas de projets nouveaux pour les exploitations agricoles.

Le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole. Il ne doit pas être admis si le lien de nécessité n'est pas avéré (présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation nécessaire au regard de la nature de l'exploitation (CE, 14 mai 1986, Loberot)).

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ». Les constructions destinées à l'habitation doivent être **nécessaires** à l'activité agricole et non « liées et nécessaires » (loi ELAN).

Le règlement de la zone A prévoit « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les éventuelles activités commerciales et touristiques liées directement aux exploitations existantes de la zone. » Cette disposition ne respecte pas l'article L 151-11 qui indique : « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

En effet, la possibilité de réaliser des constructions ou installations destinées à l'accueil touristique n'est pas autorisée en zone A.

Il est indiqué que les toitures des constructions agricoles seront en tuiles. Il serait opportun de prévoir un autre dispositif pour les toitures des bâtiments agricoles.

L'article 7 concernant le stationnement des véhicules ne paraît pas utile pour la zone agricole.

Zone N

Dans la zone N seules peuvent être autorisées, les extensions des bâtiments d'habitation (article L 151-12 du code de l'urbanisme).

Zone Npt : « Les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions existantes à vocation d'habitation... » sont admis dans le secteur Npt. Or, les logements ne doivent pas être autorisés dans la zone inondable. Par ailleurs, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments, après démolition, ne devra pas être supérieure à l'emprise au sol initiale (voir également la page 306 du rapport de présentation).

Zone Umf

La zone Umf est longée par la route départementale 733 (boulevard des 1000 pattes). Or, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne prévoit aucun recul alors que cette voie est très empruntée et peut apporter des nuisances sonores aux riverains.

9. Remarque sur le plan graphique

La zone 2AUm, rue Gambetta, au sein d'un espace bâti est équipée et ne doit pas être classée en AU. Toutefois, il peut être proposé la servitude de l'article L 151-41 5° afin de permettre le gel pendant 5 ans. En effet, le zonage 2AU est utilisé lorsque les réseaux et les voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter.

Le contour des OAP est difficilement repérable.

Il manque l'emplacement réservé n° V12.

L'emplacement réservé E5 pour une station de lagunage n'est pas motivé dans le rapport de présentation et ne figure pas dans le PADD.

10. Remarques sur les annexes

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Il manque les servitudes suivantes :

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
A5	Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.	Renforcement de la canalisation d'adduction d'eau potable Saint-Hippolyte Le Thou	AP 03/08/2007	Syndicat des Eau

I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effet de la canalisation : Tonny-Charente Rochefort DN 100 (3973 m) Zone d'effet de la canalisation :BRT Rochefort la Vacherie DN 80 (47 m) Zone d'effet de la canalisation :BRT Vergeroux DN 100 (3118 m) Zone d'effet de l'installation : Rochefort la Vacherie Zone d'effet de l'installation : Rochefort	AP 29/01/2018	GRT Gaz
T4	Servitude aéro-nautique de balisage	aérodrome de Rochefort – Saint-Agnant	Article 6351-6 du code des transports	DGAC – SNIA
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéro-nautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA

Les actes instituant les servitudes doivent être joints au dossier de PLU.

Le plan des servitudes mentionnent le Périmètre Grand Site. Le Grand Site n'est pas une servitude, c'est le site classé de l'Estuaire de la Charente qui est une servitude d'utilité publique (décret du 22 août 2013). Le Grand Site n'a donc pas à figurer sur le plan des servitudes d'utilité public. Les couches SIG concernant le site classé sont téléchargeables sur le site de la DREAL :

https://carto.sigena.fr/carte_donnees_publicques_na.map

Le site inscrit des quartiers anciens de Rochefort par arrêté du 14 février 1979. Ce site inscrit pourrait se voir abrogé prochainement étant inopérant du fait des autres protections qui le recouvrent.

Les annexes doivent indiquer sur un ou plusieurs documents graphiques (article R 151-52 et R 151-53) :

Les zones d'aménagement concerté.

Le plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement.

11. Remarques sur le rapport de présentation

Quelques éléments sont à corriger ou à compléter dans le rapport de présentation :

P 4 : Il n'est pas fait référence aux derniers articles du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation (voir article R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme).

P 5 et 7: Il est indiqué « les raisons de la révision n°1 du PLU », alors qu'il s'agit de la révision n° 2.

p 6 : Il s'agit de l'article R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme et non pas de l'article R 121-18.

p 25: Le schéma régional éolien a été annulé par la cour administrative d'appel de Bordeaux le 4 avril 2017 confirmé par le Conseil d'État ainsi que le schéma régional climat air énergie.(voir également carte p 129).

Le Schéma Régional de l'Aménagement de développement durable et d'égalité des territoires de la Nouvelle Aquitaine n'est pas évoqué.

P 72 : La carte n'est pas à jour (l'hôpital a été déplacé).

p 129 : Dans le potentiel de production locale d'énergie, les éoliennes sont citées alors qu'en début du rapport de présentation il est indiqué qu'elles ne sont pas possibles.

P 138 : Les références aux articles du code de l'urbanisme sont erronées.

P 140 : Les articles du code concernant la loi littoral sont erronés.

p 141 : Le hameau intégré à l'environnement a été supprimé par la loi ELAN.

P 142 : La charte de développement durable du pays rochefortais 2004-2014 est obsolète.

P 142 : Gestion des déchets : il n'est pas précisé si la prévention et la gestion des déchets organisées sur le territoire communal sont en cohérence avec le plan régional et le plan départemental, et si les ouvertures à l'urbanisation engendreront des problématiques de transport ou de collecte alors que le PADD prévoit de favoriser les pratiques de tri et valoriser les déchets. La loi Notre a donné la compétence des déchets aux régions. Aussi, le plan de prévention et de gestion des déchets de la Nouvelle Aquitaine est en cours .

P 143 : La commune de Rochefort est concernée par le bruit des infrastructures, une carte illustrant ces infrastructures pourrait être fournie.

P 190 : Agriculture : Les données sont imprécises, il manque la localisation des sièges d'exploitation et leur activité.

P 199 : Le PPRN est approuvé et devra être annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

P 234 : Il est indiqué que « afin de simplifier la compréhension et l'application du règlement, il comprend pour chacune des zones un lexique définissant les principaux termes employés par le règlement ». Il aurait été plus simple de fournir le lexique soit en fin, soit en début de règlement pour en faciliter la lecture et ne pas en alourdir son contenu.

P 253 : Il est relevé une contradiction avec la page 230. En effet, page 230 il est mentionné une nécessité de 12 ha pour l'habitat alors que la page 253 évoque 7,1 ha.

P 257 et 260 : Deux cartes sont identiques.

P 268 : Il est relevé une incohérence entre un tiers de consommation (p 268) et un quart à la page suivante.

P 306 : Il pourrait être complété que l'aménagement du pont transbordeur et de ses abords sont réalisés dans le cadre de l'opération Grand Site de France.

P 333 : Il est indiqué que la zone 1AU à proximité du centre hospitalier viendra altérer et dégrader la coupure verte entre Rochefort et Breuil-Magné, le futur aménagement de la zone devra respecter la coupure d'urbanisation qui est inscrite au ScoT. Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée. La coupure d'urbanisation devra être préservée.

P 440 : Les parties naturelles du site classé pour définir les espaces remarquables sont à rajouter.

Le rapport de présentation justifie le choix du PADD de renforcer et conforter les zones commerciales comme celles de Martrou, de Quatr'ânes et des Pêcheurs d'Islande mais n'évoque pas la zone commerciale prévue sur le plan de zonage et par une OAP avenue de la Charente.

Les zones Npt liée au pont transbordeur, Nsl pour la station de lagunage et Ugv au sein d'une zone N à proximité de la gare constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée mais ne sont pas citées en tant que tels dans le rapport de présentation.



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

Délibération du Conseil Communautaire Séance du 25 septembre 2019 à 18:00

Le Conseil Communautaire a été convoqué le : 19/09/2019
L'affichage de la convocation a été effectué le : 19/09/2019

Le mercredi 25 septembre 2019, le Conseil Communautaire s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de Conseillers communautaires en exercice : - 58 -

Présents :

M. BLANCHÉ (ROCHEFORT) - M. GAILLOT (ECHILLAIS) - Mme MARTINET-COUSSINE (ECHILLAIS) - Mme MARCILLY (FOURAS) - M. MORIN (FOURAS) - M. BURNET (ILE D'AIX) - M. ROUYER (LA GRIPPERIE ST SYMPHORIEN) - M. LAGREZE (LOIRE LES MARAIS) - M. BESSAGUET (MORAGNE) - M. ROBIN (MURON) - Mme DEMENÉ (PORT DES BARQUES) - Mme CAMPODARVE-PUENTE (ROCHEFORT) - M. LESAUVAGE (ROCHEFORT) - Mme MORIN (ROCHEFORT) - M. PACAU (ROCHEFORT) - Mme ANDRIEU (ROCHEFORT) - M. ECALE (ROCHEFORT) - M. SOULIÉ (ROCHEFORT) - Mme VERNET (ROCHEFORT) - M. GILARDEAU (SAINT-AGNANT) - M. VIOLET (Suppléant de Mme. TABUTEAU, SAINT-COUTANT LE GRAND) - M. VILLARD (SAINT FROULT) - M. CHEVILLON (SAINT HIPPOLYTE) - M. DURIEUX (SAINT JEAN D'ANGLE) - M. COCHE-DEQUEANT (Suppléant de M. MINIER, SAINT LAURENT DE LA PREE) - Mme BARTHELEMY (SAINT NAZAIRE SUR CHARENTE) - M. CHARTOIS (SOUBISE) - Mme BLANCHET (SOUBISE) - M. AUTHIAT (TONNAY-CHARENTE) - M. BOURBIGOT (TONNAY-CHARENTE) - M. MARAIS (TONNAY-CHARENTE) - Mme RAINJONNEAU (TONNAY-CHARENTE) - M. LETROU (ROCHEFORT)

Pouvoir(s) :

M. CLOCHARD (CHAMPAGNE) à M. ROUYER - Mme CHENU (FOURAS) à M. MORIN - M. PORTRON (MOEZE) à Mme DEMENÉ - M. PETORIN (ROCHEFORT) à Mme CAMPODARVE-PUENTE - Mme LECOSSOIS (ROCHEFORT) à M. LESAUVAGE - M. PONS (ROCHEFORT) à M. BLANCHÉ - Mme GIREAUD (ROCHEFORT) à M. ECALE - M. DUBOURG (ROCHEFORT) à Mme ANDRIEU - Mme ALLUAUME (ROCHEFORT) à M. PACAU - M. JAULIN (ROCHEFORT) à M. SOULIÉ - Mme ROUSSET (ROCHEFORT) à Mme MORIN - Mme LONLAS (ROCHEFORT) à Mme VERNET - Mme AZAIS (TONNAY-CHARENTE) à Mme RAINJONNEAU - Mme LE CREN (TONNAY-CHARENTE) à M. AUTHIAT

Absent(s) :

M. CHOLLEY (BEAUGEAY) - Mme BENETEAU (BREUIL-MAGNE) - M. CHAMPAGNE (CABARIOT) - M. LOPEZ (ECHILLAIS) - M. GONTIER (LUSSANT) - Mme BILLON (ROCHEFORT) - M. BLANC (ROCHEFORT) - M. FEYDEAU (ROCHEFORT) - Mme BAZIN (SAINT-AGNANT) - M. FORT (VERGEROUX) - M. WALRAEVE (TONNAY-CHARENTE)

Secrétaire de séance : M. LAGREZE

M. LAGREZE est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

RAPPORTEUR : M. CHEVILLON

SERVICE REFERENT : DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

OBJET : AVIS SUR LA RÉVISION DU PLU DE ROCHEFORT - ANNEXE

Vu les articles L. 132-7 et L. 132-9, L. 132-11, et L. 153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'association des Personnes Publiques Associées au moment de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Rochefort du 10 septembre 2008 prescrivant la révision générale n°2 du PLU communal,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Rochefort du 26 Juin 2019 arrêtant le projet de PLU,

Vu l'annexe relative aux observations de la CARO sur le projet de PLU arrêté,

Considérant que la CARO dispose d'un délai de 3 mois suivant la date de réception de la saisie de la commune pour rendre un avis sur le PLU arrêté, soit avant le 04 octobre 2019,

Considérant que le document est compatible avec les compétences exercées par la CARO et notamment au regard du Programme Local de l'Habitat, du Schéma de Cohérence Territoriale et en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports Urbains,

Considérant l'effort de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers consenti par la commune.

Le Conseil Communautaire décide de :

- **Formuler** les observations indiquées dans l'annexe ci-après
- **Donner** un avis favorable au projet de PLU de la Commune de Rochefort, sous réserve de prise en compte des remarques suivantes, complétées par une annexe :

- Il serait nécessaire de ré-étudier l'écriture de la règle concernant les toitures terrasses ou plates en zones US et 1AUs « sous réserve d'être végétalisées », et d'ajouter la mention « ou d'être le support pour l'installation de panneaux photovoltaïques » ;
- Prévoir un linéaire de « plantations à créer » au nord de la zone 1AUsd Béligon 2 sur le plan de zonage en plus de la mention dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour mieux affirmer la coupure d'urbanisation ;
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Pont Transbordeur pourrait permettre de conforter le projet de requalification globale du site ;
- La zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « avenue de la Charente » doit évoluer pour permettre l'implantation d'un espace de stationnement de camping-cars (vocation touristique/équipements publics –Use- plutôt que développement économique), et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être retravaillée en fonction ;
- Tenir compte des seuils et autres éléments définis par les élus communautaires dans le projet de Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et les retraduire dans le Plan Local d'Urbanisme ;

V = 47 P = 47 C = 0 Abst = 0

Le Président,
Hervé BLANCHÉ



TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Reçu en préfecture le <u>27/09</u> / 2019 Affiché le <u>27/09</u> / 2019
N° 017 - 200041762 -- 2019 <u>0925</u> DEL 2019 - <u>118</u> ----- <u>DE</u>

Délais et voies de recours contentieux.

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage à la CARO ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires.

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif.

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROCHEFORT

Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2019

- **Habitat** :

- **Règlement** :

p.20 : Au minimum 25% de logements sociaux à usage locatif pour les opérations de 20 logements et plus, dont :

- 30% minimum de logements financés par Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI ou équivalent) ~~ou de logements conventionnés ANAH à loyer très social.~~
- 50% minimum de logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS ou équivalent) ~~ou de logements conventionnés ANAH à loyer social.~~
- et au maximum 20% de logements intermédiaires sociaux financés par un Prêt Locatif Social (PLS ou équivalent), ou de logements financés en Prêt Social à la Location Accession (PSLA ou équivalent), pour une part n'excédant pas la moitié de ce taux.

Rajouter :

Parallèlement à ces objectifs de répartition de logements sociaux publics, à noter la possibilité de créer du logement social privé conventionné sans travaux.

- **Paysage** :

- **Règlement écrit**

Le règlement des zones US et 1AUs précise « les toitures dites terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et d'une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès » : n'est-ce pas problématique dans le cas où l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture serait souhaitée ? (PCAET et SCoT révision : objectif de développement du photovoltaïque en toitures des bâtiments d'activités / équipements... plutôt qu'au sol).

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère « notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures » : donc toitures plates impossible car pas dans le prolongement ou l'épaisseur ?

Serait-il possible de faire évoluer la formulation pour les toitures terrasses, et les autoriser sous réserve d'être végétalisées ou d'être le support pour l'installation de panneaux photovoltaïques ?

Le règlement de la zone US (5.9.6 p.47) précise que les grillages et les cornières métalliques devront être verts : le coloris gris / couleur galvanisé ou gris foncé pourrait également être autorisée (le vert n'étant pas forcément la couleur qui s'intègre le mieux en fonction du contexte).

- **Règlement graphique** :

Prévoir un linéaire « plantations à créer » au nord de la zone 1AUsd Béligon 2 en plus de la mention dans l'OAP pour mieux affirmer la coupure d'urbanisation, sur une largeur cohérente avec l'OAP (10m).

- **Autres documents :**

Il est important de veiller à la cohérence concernant les chemins piétons à créer, notamment entre le PADD (carte p. 23) et l'OAP n° 14.

Il pourrait être intéressant de renforcer la liaison entre la ville et le secteur du Pont Transbordeur : repérer l'avenue Demy comme axe structurant à revaloriser dans OAP n°14.

Proposition : Mettre un principe de chemin piéton entre la ville et le pont transbordeur (avenue Demy)

PADD p25 : mettre le pont transbordeur en patrimoine à protéger/valoriser sur la carte

OAPn°10 : peupleraie à planter : élargir les essences (pas nécessairement des peupliers mais aulnes ...)

OAP n°14 : il pourrait être intéressant d'indiquer les plantations à privilégier (palettes végétales en fonction du type d'espaces).

- **Tourisme et projets liés au Grand Site :**

-Il aurait été intéressant de réaliser une OAP sur le secteur du Pont Transbordeur afin de mieux justifier le STECAL, reprenant les éléments de programmation connus (principes de cheminements ville/pont, requalification des espaces publics, requalification globale des bâtiments incluant changement de destination/création d'un restaurant/accueil du public, mise en valeur du massif d'ancrage...). La CARO est à disposition du bureau d'étude pour apporter de nouveau les éléments nécessaires.

- OAP avenue de la Charente (site ville au nord du Harras) p 107-111 et zonage lié : la vocation de ce secteur est à ré examiner puisqu'il semblerait que la zone soit destinée en partie à l'implantation d'un espace de stationnement pour les camping-cars. La vocation économique mentionnée doit donc évoluer vers une vocation touristique /équipements et un zonage/règlement/OAP adaptés (ré étudier le transfert du cheminement piéton au nord qui ne semble pas approprié, prendre en compte l'environnement direct du site...). Il est essentiel de profiter de ce nouvel aménagement pour avoir une démarche globale exemplaire sur ce type de projet (qualité des espaces et des services offerts / végétalisation / prise en compte du risque de submersion / liaisons douces...). L'OAP sur ce secteur pourrait insister sur ce point, en privilégiant un aménagement limitant l'imperméabilisation des sols. Les espaces nécessaires aux services techniques de la ville sont également à prendre en compte.

-le périmètre du secteur USk pêcheurs d'islande doit être légèrement corrigé : reprendre la limite nord avec la zone USaps pour laisser une distance d'environ 15 m au nord du bâtiment pour intégrer l'accès existant au périmètre Usk.

- **Développement économique**

- **Zones Artisanales, zones d'activités :**

-De manière générale, les logements de fonctions liés aux activités doivent être encadrés plus fermement. En effet, sur les zones communautaires, ils doivent être destinés uniquement au gardiennage du site (limité à 25 m² de surface de plancher dans le volume de l'entreprise).

Cette règle pourrait être bien entendu adaptée pour les besoins spécifiques de l'armée.

-Sur l'ensemble des zones concernées, la règle relative aux dépôts et stockages extérieurs pourrait être renforcée en imposant une intégration paysagère des espaces dédiés au stockage « p.44 du Us » (en plus de « aménagés et entretenus de manière à ce que la zone ne soit pas altérée »).

-Concernant les normes de stationnement (US, 1AUs, UM...), la règle applicable au commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie et entrepôt, 1 place par tranche de 100 m² semble un seuil trop haut pour les activités de logistique (ex projet de Hub logistique de 8000 m² au sein de la ZAC de l'Arsenal nécessiterait 80 places (alors que seulement 20 à 30 salariés travailleraient dans ce bâtiment).

-Il est nécessaire, dans les zones d'activités communautaires, de porter la règle de recul par rapport aux voies à 4m au lieu de 6m pour favoriser la densification des zones.

-Sur la zone USai ZAC de l'Arsenal, préciser les emprises au sol en faisant référence au PPRN (idem USap).

Activités portuaires : USap (port de commerce)

p. 47 : la phrase « dans la zone de l'Arsenal, en secteur USap , les clôtures (...) » : attention, la zone d'activité de l'arsenal est en USai, et la zone portuaire USap n'est pas dans le périmètre « Arsenal des mers/ancien arsenal » : cette règle n'est pas adaptée, à part éventuellement sur la section avant le pont tournant du port de commerce (linéaire Monsieur Meubles/ancien Lidl)

Nautisme :

La dénomination du secteur USaps doit évoluer (toutes pièces du PLU + légende zonage) :

- Légende du zonage « USaps : destiné aux ~~activités portuaires et de stockage~~ » : indiquer « destiné aux activités nautiques et portuaires » (le stockage et le port à sec sont des usages liés mais ne sont pas les seuls : le stockage n'est pas la vocation de la zone).

- Règlement p. 15 « Le secteur USap correspond ~~les terrains destinés aux activités nautiques (port à sec)~~ » à remplacer par « Le secteur USap correspond aux terrains destinés aux activités nautiques et portuaires »

- règlement p. 18 : « Sont admis dans le secteur USaps

- ~~Les installations de type stockages~~ liées aux activités nautiques et portuaires

Remplacer par : Les constructions et installations liées aux activités nautiques et portuaires » (ne pas limiter aux installation mais bien intégrer les constructions).

• **Commerce :**

Globalement sur le commerce, le PLU ne tient pas compte des seuils qui ont été définis dans le projet de DAAC et qui seront repris dans la révision du SCoT (pas de valeur réglementaire tant que le SCoT n'est pas approuvé). Se référer au document « les orientations du DOO/DAAC – synthèse » (extraits ci-dessous), et, si les élus le souhaitent, les intégrer au PLU.

Le DAAC prévoit, dans les secteurs d'implantation périphériques, d'interdire les activités commerciales de moins de 300m² de surface de vente (création ou transformation de

bâtiment existant). Pour les activités commerciales qui existent en dehors des centralités et des secteurs périphériques identifiés, il est possible d'étendre les bâtiments à usage commercial, sans excéder 20 % de la surface de vente existante.

- Le DAAC précise les seuils d'implantation de commerces par type de pôle en inscrivant une fourchette de surface de vente par unité commerciale :

Secteurs d'implantation périphériques	Achats quotidiens	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Polarités majeures : Rochefort : ZC Villeneuve-Montigny / CC Intermarché Quatr'Ânes , ZC Leclerc-Martrou / Avenue du 11 nov. 1918 , ZAC des Pêcheurs d'Islande Tonnay Charente : ZC de la Varenne / CC Super U, Zone Avenue de Saintonge (Aldi)		Entre 300 m ² et 6 000 m ²	Entre 300 m ² et 4 000 m ²	Entre 300 m ² et 2 000 m ²	Entre 300 m ² et 10 000 m ²
Polarités intermédiaires : Fouras : rue Dieu Me Garde Échillais : ZC de la Pimale		Entre 200 m ² et 3 000 m ²	Entre 200 m ² et 2 000 m ²	Entre 200 m ² et 1 000 m ²	
Polarité de proximité : Soubise : Avenue Jean Moulin		Entre 200 m ² et 3 000 m ²			

Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format
Localisation non préférentielle

Type de sites	Règles retenues
Centralités urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de restriction sur l'implantation du commerce
Secteurs d'implantation périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions et modifications possibles pour les commerces, - Division cellulaire d'un bâtiment à usage commercial autorisée - Extension possible de tous les commerces existants <p>à condition de réaliser un projet compris dans une fourchette variable de 200 m² minimum à 10 000 m² maximum de surface de vente selon le niveau de polarité commerciale et le type d'achat du secteur</p>
Activités commerciales en dehors des centralités et des secteurs périphériques	<ul style="list-style-type: none"> - La destination commerciale des bâtiments existants en tant que telle reste acquise. - Possibilité d'extension mesurée des bâtiments à usage commercial qui n'excède pas 20% de la surface de vente existante. - Possibilité de création d'espaces de vente dès lors que ces espaces sont accolés à une activité de production et qu'ils permettent la commercialisation des produits issus de cette activité (type show room, magasin d'usine). - Les activités de commercialisation de produits issus de l'agriculture, aquacole et conchylicole sont admises à condition qu'elles soient localisées dans l'exploitation agricole.

-Activités commerciales en USah (zone horticole) : permettre la création d'espaces de vente dès lors que ces espaces sont accolés à une activité de production et qu'ils permettent la commercialisation des produits issus de cette activité. Le PLU peut fixer une surface de vente maximale (et/ou une proportion entre surface de vente et surface de production).

- Autres remarques :**

-Il pourrait être pertinent de mettre un emplacement réservé sur l'emprise du barreau de Bel Air (bénéficiaire Département de la Charente Maritime).

- OAP : les OAP du projet de PLU sont très qualitatives. Elles permettent une bonne prise en compte des principes d'aménagements durables développés dans le SCoT de 2007, qui seront renforcés dans le cadre de la révision.

-OAP n°14 :Repérer l'avenue Demy comme un axe structurant à valoriser

BON POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION N°2019-*18* DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2019

**LE PRESIDENT,
HERVE BLANCHÉ**



S. Boume

DGS	
URBA	
DAG	
PM	
ARCHI	
CARO	
DCRH	
DCCOM	
DCAJCP	
DCSIN	
DCFIN	
EAUX	

La Rochelle, le - 6 SEP. 2019

Direction de l'Environnement et de la Mobilité
 85, boulevard de la République
 CS 60003
 17076 La Rochelle Cedex 9
 Affaire suivie par : Corinne NUYAOUET
 N° dossier : 2008-URBA-0084
 Tél. : 05.46.31.72.18 - Fax : 05.46.31.72.90
 Email : corinne.nuyauet@charente-maritime.fr

Monsieur Hervé BLANCHÉ
 Maire
 Boîte postale 60030
 17301 ROCHEFORT cedex

Ville de Rochefort		
10 SEP. 2019		
Services	Elus	
MAIRE	CCP	TLX
CAB	FL	JMLB
DGS	GP	AS
DGAS	IG	CM
DST	BD	EE
CCAS	SC	DP
CARO	JJ	NA
AUTRES		

10 SEP. 2019
Au Maire, le

Objet : Avis sur projet de révision du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, conformément à l'article L. 153-33 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROCHEFORT et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sous réserve des remarques suivantes :

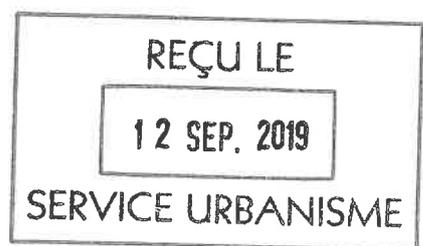
1 – dans le domaine des Infrastructures

- concernant les comptages de trafic sur le réseau routier départemental de la Commune de Rochefort, vous trouverez ci-joint la carte représentant le trafic moyen journalier annuel en 2017 couvrant le territoire de l'Agence d'Échillais,

- le Rapport de Présentation (page 63) fait référence à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, or celui-ci a été abrogé et c'est maintenant l'article L111-6 du code de l'Urbanisme qui s'applique,

- il conviendrait de préciser dans le règlement de toutes les zones que pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement,

- pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution,



- Il conviendrait d'autoriser dans le règlement de toutes les zones, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone,

- la Commune envisage de protéger ou de créer des espaces verts et des secteurs de plantation en bordure de routes départementales. Il est rappelé que conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (remplacement des arbres existants malades...) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération,

- Infrastructures et réseaux de communications électroniques : il conviendrait de préciser dans les règlements de toutes les zones, que hors agglomération, les réseaux aériens existants sur les routes départementales devront être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux devront être souterrains,

- les projets de desserte des différentes zones 1AU..., nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental seront présentés au Département, au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Si ces jonctions nécessitent des aménagements routiers, ceux-ci devront être financés par les différents intervenants dans le projet (Commune, Aménageur, ...),

- les projets de cheminements doux (cycles, piétons, ...) situés le long du domaine public routier départemental, ou en connexion avec celui-ci seront présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci.

- les extensions des zones urbanisées à proximité des réseaux routiers structurants devront intégrer la problématique des nuisances sonores. Les éventuels dispositifs de protection acoustique collectifs ou individuels seront financés par les différents intervenants dans le projet (Commune, Aménageur,),

- en ce qui concerne les énergies renouvelables, il est à noter que depuis le 1er janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique actuelle RT2012. Les énergies renouvelables participent à l'atteinte des exigences de cette réglementation.

Pour informer et accompagner les habitants de la commune dans le recours aux énergies renouvelables ainsi que sur la performance thermique des maisons :

- le Département de la Charente-Maritime est doté de 5 espaces info énergie (cf. annexe 1 - EIE), où maîtres d'ouvrages privés et publics peuvent obtenir des conseils et informations techniques et financiers gratuits, sur tout projet (construction, rénovation, énergies renouvelables),
- concernant l'énergie de la géothermie, un atlas des potentialités géothermiques comprenant des cartes de données géologiques, hydrogéologiques (profondeur des aquifères), de débits potentiels, de puissances unitaires disponibles par unité de captage, des caractéristiques hydrodynamiques des nappes est consultable à la Maison de l'Énergie de Jonzac. (cf. annexe 2 - Atlas).
- concernant l'énergie solaire photovoltaïque, plusieurs collectivités du Département ont réalisé le cadastre solaire de leur territoire, permettant de connaître le potentiel solaire de chaque toiture existante sur le cadastre (lien internet de la plateforme : www.insunwetrust.solar).

- OAP-01 > Cité thermale – cette OAP concerne la requalification du site de l'ancien hôpital de la Marine. Son objectif est la production de 200 logements environ. Le Parti Général d'Aménagement (PGA) prévoit un tronçon à apaiser et à sécuriser au droit de l'entrée Sud du site ; il concerne une section de l'avenue Camille Pelletan (Route départementale n° 911) et une section de la rue Denfert-Rochereau (Route départementale n° 911). Ce PGA prévoit également un carrefour à restructurer situé sur l'avenue Camille Pelletan. Les services du Département devront être associés à ces projets d'aménagements routiers, au moment des études,

- OAP-02 > Pasteur – l'objectif de cette OAP est la production de 30 à 50 logements. Le Parti Général d'Aménagement prévoit la création d'un carrefour situé à l'intersection de la rue Pasteur (Route départementale n° 116) et d'une voie à créer qui devra assurer la desserte du projet concerné par l'OAP. Il est prévu que ce futur carrefour soit un « lieu d'usage collectif, à dominante piétonne (type parvis, place, placette, plateau...) ». Les services du Département devront être associés à ce projet d'aménagement routier, au moment des études,

- OAP-08 > Casse aux Prêtres – l'objectif de cette OAP est de réaliser une opération mixte avec une partie destinée à l'accueil d'activités économiques au nord du périmètre et de développer au sud un nouveau quartier d'habitat.

- la réalisation de ce programme devra s'articuler, aussi bien techniquement que chronologiquement, avec la réalisation du « barreau nord » qui doit relier la Route Départementale n° 733bis à la Route Départementale n° 116 dénommée « Avenue du 8 mai 1945 ». Ce projet routier est porté par le Département,

- il est important de représenter dans le PGA (Pièce n° 4 « OAP » - page 78), pour éviter toute confusion ultérieure, la contre-allée qui doit permettre la desserte de la zone d'activités située au nord du programme. La légende utilisée pour représenter cette voie pourrait être « voie secondaire à créer pour assurer la desserte »,

- la géométrie de la branche de desserte de la zone sud de l'OAP-08, légendée dans le PGA « voie principale à créer pour assurer la desserte » qui doit se raccorder au rond-point « Bel Air », devra respecter les normes techniques appliquées par le Département. Les services du Département devront être associés à ce projet d'aménagement routier, au moment des études,

- il est indiqué dans le chapitre intitulé « qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère » (Pièce n° 4 « OAP » - page 79) que « le barreau nord » doit être conçu de manière à optimiser la consommation d'espace, à limiter l'imperméabilisation des sols et à faciliter les franchissements pour les mobilités douces (réduire l'effet de coupure de l'infrastructure). Le profil en travers de la voie intègre a minima une continuité piétonne et vélo entre le rond-point de Bel Air et l'avenue du 8 mai 1945 [...] ». Dans ce cadre, le département tient à préciser que :

- ✓ concernant le franchissement du « barreau nord » par les mobilités douces, celui-ci sera intégré à chaque carrefour giratoire situé de part et d'autres du « barreau nord », mais, pour des raisons de sécurité routière, il ne sera pas possible de créer des franchissements pour les mobilités douces sur toute la longueur de ce barreau. Il est donc nécessaire de modifier le texte du paragraphe, cité ci-dessus, en conséquence,

- ✓ concernant le profil en travers de la voie, les derniers échanges techniques entre les services de la Ville de Rochefort et le Département au sujet du « barreau nord » retiennent l'hypothèse

d'une continuité piétonne et vélos au sud de la voie de desserte de la zone d'activités économiques nord (cf. paragraphe ci-dessus). De ce fait, ce n'est pas le profil en travers du barreau nord qui doit intégrer cette continuité piétonne et vélo mais le schéma d'aménagement de la zone d'activités économiques nord. Par conséquent, la phrase « Le barreau nord s'accompagne de la réalisation d'une liaison piétonne et vélos entre l'avenue du 8 mai 1945 et le rond-point de bel Air » que l'on peut lire dans le paragraphe portant sur « les accès et le fonctionnement viaire » (Pièce n° 4 - « OAP » - page 81) devra être remplacée par la phrase « le projet de zone d'activités économiques s'accompagne de la réalisation d'une liaison piétonne et vélos »,

- OAP-09> Basse Terre – l'objectif de cette OAP est la production de 40 logements environ. Cette OAP (Pièce n° 4 - « OAP » - PGA page 86) est en connexion avec l'OAP-08 via la continuité piétonne et vélos qui doit traverser l'avenue du 8 mai 1945. Les services du Département seront associés aux réflexions d'aménagement concernant le traitement de cette traversée,

- OAP-10>Beligon

- dans cette OAP, il est prévu de rectifier le tracé de la Route Départementale n° 116 pour l'intégrer en tant que « réseau viaire de transit », mais aussi en tant que « voie principale à créer pour assurer la desserte » de la zone OAP (Pièce n° 4 - « OAP » - PGA page 94). Le Département émet un avis favorable sur ce projet d'aménagement routier, sous réserve que les services du Département soient étroitement associés à toutes les phases de réflexions de celui-ci,

- il est prévu que cette nouvelle zone d'activités artisanales et industrielles soit desservie par la route départementale n° 116. Les usagers de cette nouvelle zone rejoindront la Route Départementale n° 116 soit par l'avenue Bernadotte à l'Est, soit par le futur « barreau nord » et la Route départementale n° 733bis à l'Ouest. Dans le premier cas, ces mouvements vont impacter le trafic de l'échangeur n° 32 et dans le second cas, le trafic de l'échangeur n° 31. Il est important de noter que ces deux échangeurs présentent d'ores et déjà des phases de congestion. Aussi, avant d'entamer toute phase opérationnelle de ce projet, il est nécessaire d'avoir connaissance des résultats de l'étude de trafic menée par la Ville de Rochefort et les simulations d'impact de l'augmentation de trafic induite par cette nouvelle zone d'activités sur les deux échangeurs cités ci-dessus,

- concernant la liaison douce à créer sur la route départementale n° 116 au niveau de l'ouvrage qui franchit l'autoroute, il est attiré l'attention de la Commune sur les difficultés techniques que représente la création de cette liaison douce compte-tenu de l'état des lieux. De plus, ce projet de cheminement doux sera présenté au Département au moment des études, afin d'être validé par celui-ci,

- OAP- 11> Zone péri-portuaire

- les services du Département seront associés à la définition des balisages en amont du point info, de l'aire d'attente poids-lourds, de la requalification des entrées conjointes du port et de la ville, du fait que l'ensemble de ces projets vont impacter le réseau routier départemental (Route Départementale n° 5, Route Départementale n° 911, Route Départementale n° 739),

- dans le PGA de cette OAP (Pièce n° 4 - « OAP » - page 104), il est à noter que le tracé de l'avenue Victor-Louis Bachelar (Route Départementale n° 911) apparaît toujours, laissant supposer le maintien de son usage alors que sa suppression, pour augmenter la surface exploitable du port, était une hypothèse envisagée. Ce point est à préciser. Dans l'hypothèse de la suppression de l'avenue Victor-Louis Bachelar, comme pour l'OAP-10, avant d'entamer toute phase opérationnelle de ce projet, il est nécessaire d'avoir connaissance des résultats de l'étude de trafic menée par la ville de Rochefort et les simulations d'impact sur la répartition des trafics afin de s'assurer de la faisabilité de cette hypothèse,

- OAP-14 > Nature en ville et mobilités douces (Pièce n° 4 - « OAP » - pages 118 et suivantes) – De manière générale, les projets de cheminements doux, le long du domaine public routier départemental, ou en connexion avec celui-ci et situés à l'intérieur de l'agglomération de Rochefort, seront présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Il en sera de même pour les projets de valorisation paysagère, le long des routes départementales. Cependant, Il est attiré l'attention de la Commune sur les difficultés techniques que représentent les créations de cheminements piétons ou cheminements cyclables le long des axes structurants hors agglomération tels qu'indiqués sur la représentation graphique de l'OAP (Route Départementale n° 733bis au nord de la commune, Route Départementale n° 116 au niveau du franchissement de l'autoroute, Route Départementale n° 5 au nord de l'autoroute...). Par ailleurs, il est évoqué dans l'OAP (pièce graphique et texte portant sur des orientations générales) plusieurs traversées de la Route Départementale n° 733 à sécuriser, dont la majorité se trouve hors agglomération. Il est à noter que s'il est tout à fait envisageable d'améliorer la sécurité des traversées au droit des carrefours giratoires (giratoire de Brillouet, giratoire de la zone des Pêcheurs d'Islande, giratoire de l'École de Gendarmerie), en revanche, ces traversées de la Route Départementale n° 733 sont difficilement envisageables sur deux autres sites :

- pour la traversée située entre la zone des Pêcheurs d'Islande et l'École de Gendarmerie, la section de la route départementale est située administrativement en agglomération mais le profil en travers de la voie et son environnement n'indiquent, à aucun moment, à l'utilisateur qu'il traverse une agglomération. La traversée de la Route Départementale n° 733 au milieu de cette section est aujourd'hui très dangereuse ; il serait donc préférable de condamner cette traversée et de la rabattre sur une traversée qui aura été sécurisée au Nord ou au Sud.
- pour la traversée de la Route Départementale n° 733 située au droit de la station de lagunage, celle-ci se trouve sur une section de voie à fort trafic et dans un secteur hors agglomération. Pour des raisons de sécurité routière, cette traversée actuellement « sauvage » ne devrait pas être pérennisée. Dans ces circonstances, une alternative pourrait être étudiée pour raccorder le cheminement urbain à la « Vélodyssée » qui passe sous le viaduc de l'Estuaire de la Charente pour rejoindre le marais en sécurité.

Il est à noter que l'on trouve ces propositions de traversées de la Route départementale n° 733 dans le Projet d'Aménagement et de développement durables (pages 23 et 25). Il est indiqué pour information que ces avis avaient déjà été exprimés lors de la révision générale n° 1 du PLU de la Commune de Rochefort dans le cadre de la présentation du PADD.

2 – dans le domaine de l'Habitat

Le Département apporte des aides individuelles aux habitants à faibles revenus, dans le cadre de son Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ces aides concernent les dépenses d'entrée dans un logement (Fonds de Solidarité pour le Logement « Accès »), des difficultés à régler le loyer (Fonds de Solidarité pour le Logement « Maintien ») ou les consommations d'électricité, de gaz, d'eau ou de service téléphonique (Fonds de Solidarité pour le Logement « Energie »).

Deux cent dix-huit dossiers FSL « Accès », trois cent soixante-dix-neuf dossiers FSL « Energie » et cent quatorze dossiers FSL « Maintien » concernant la commune de Rochefort ont été reçus en 2018.

Le Département de la Charente-Maritime a défini sa politique en matière d'habitat dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma départemental, qui a été adopté par l'Assemblée départementale le 15 décembre 2016.

Le Schéma départemental de l'habitat 2017-2021 comporte deux grandes orientations :

- Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités : afin de s'assurer de la cohérence des interventions habitat mises en place par les Collectivités locales à différentes échelles et de promouvoir un développement territorial équilibré de la Charente-Maritime, il s'agit d'abord d'inscrire la politique de l'habitat au sein d'une réflexion plus globale qui porte sur l'aménagement du territoire. Dans un contexte marqué par le Grenelle de l'Environnement, la limitation de la consommation foncière et la recherche de l'équité sociale et territoriale, il est nécessaire d'articuler la politique de l'habitat avec la politique des transports, de l'économie, du numérique, de la qualité environnementale, de l'aide sociale... Le Schéma Départemental de l'Habitat s'intègre donc dans l'ensemble des politiques portées par le Département.

- Adapter et moduler les interventions du Département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve : la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 désigne le Département comme "chef de file" en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes et de solidarité des territoires. Le Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021 doit mettre en avant ce rôle et en faire une orientation majeure et transversale à l'ensemble des actions. En effet, à travers ce Schéma, le Département entend proposer des stratégies de soutien adaptées à la variété des réalités socio-démographiques et géographiques des différents territoires.

Les actions du Département concernent :

- la mise en ligne de l'Observatoire départemental de l'habitat : depuis le 1er octobre 2014, le Département met à disposition des élus, techniciens mais également de tous les charentais-maritimes un Observatoire départemental de l'habitat, consultable sur le site Internet du Département. Accessible à tous, il constitue un outil d'aide à la décision des élus, des collectivités territoriales, des professionnels et du public grâce à des données actualisées permettant une compréhension fine du département ;

- la mise en œuvre d'une aide pour les ménages ne remplissant pas leur obligation en matière d'assainissement collectif ou individuel. Un certain nombre de biens

immobiliers, notamment les maisons situées en milieu rural, ne sont pas en règle au regard des obligations en matière d'assainissement collectif ou individuel. Cela constitue un enjeu au moment de la vente du bien immobilier. Une subvention correspondant à 30% du reste à charge des travaux (plafonnée à 3 000 €) est accordée aux ménages sous conditions de ressources (Plafonds de l'Agence nationale de l'habitat « propriétaires occupants très modestes ») ;

- le développement du parc locatif public par des aides à la construction de logements sociaux réalisés soit par des communes ou leur groupement, soit par un organisme HLM, soit par une association agréée. Un engagement financier fort du Département, avec la contribution de l'Etat et de la Caisse de garantie du logement locatif social permet d'accompagner l'office public départemental de l'habitat - Habitat 17 - dans un important programme de réhabilitation et de développement de son parc de logements.

La Commune de Rochefort compte deux mille sept cent vingt-six logements sociaux au 1er janvier 2018 (source : RPLS). Quatre-vingt pour cent de ces logements sont de type collectif.

- l'amélioration énergétique du parc locatif privé : le Fonds de Solidarité pour le Logement est confronté à une augmentation du nombre et du montant des aides sollicitées pour des dettes d'énergie. Afin d'aider les ménages par une aide financière à gérer et maîtriser leur dépense en énergie, le Département souhaite encourager les propriétaires bailleurs à engager des travaux permettant de réduire les charges des locataires ;

- l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants. Il s'agit là d'opérations ayant pour objectif de permettre le maintien du ménage dans son logement, dans des conditions décentes et adaptées à sa situation et d'en améliorer les performances énergétiques. Un opérateur est chargé d'aider les propriétaires pour la réalisation de l'étude de faisabilité des travaux souhaités ou souhaitables et le montage technique, administratif et financier des dossiers de demande de subventions auprès du Département, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des Intercommunalités le cas échéant.

Six ménages ont été accompagnés par la Département de la Charente-Maritime en 2018 au titre de travaux d'amélioration des performances énergétiques au sein de la commune de Rochefort.

- l'accompagnement des accueillants familiaux à réaliser des travaux d'accessibilité. L'opération et les travaux envisagés doivent avoir pour objectif de mettre en adéquation le logement des accueillants familiaux avec les contraintes liées à l'âge ou au handicap des personnes accueillies (chambre en rez-de chaussée, rampe d'accès, douche à siphon de sol, barre d'appui, espace de giration, ...) ;

- l'accompagnement des résidences sociales : en complément des aides de l'Etat et des collectivités territoriales, le Département participe au financement de la construction des résidences sociales, dans l'objectif de soutenir un développement équilibré des résidences sociales dans le département ;

- l'aide en direction des accédants à la propriété : le Département de la Charente-Maritime, soucieux de préserver l'accession à la propriété, poursuit son action dans le cadre du Dispositif d'Aide aux Accédants à la Propriété en Difficulté. Avec le soutien de ses partenaires, l'intervention du Département a pour objet de maintenir les accédants à la propriété dans leur logement. Des mesures d'accompagnement et des aides sont déployées pour sécuriser l'accession et simplifier les démarches des ménages.

3 – dans le domaine du port de commerce de Rochefort/Tonnay-Charente

• Dans le rapport de présentation – partie 2.4 : « L'ACTIVITÉ PORTUAIRE GÉNÉRATRICE D'EMPLOIS », il pourrait être ajouté les deux points suivants :

✓ Par une approche responsable et objective du risque de submersion marine en privilégiant la suppression des poches d'habitat et en adoptant une meilleure gestion des trafics selon leur sensibilité à la submersion.

✓ Par la capacité de portage de l'immobilier des activités portuaires et industrielles

En 2018, le Département et la CARO, à l'issue de l'adoption du schéma d'aménagement, ont créé un Syndicat Mixte du port de commerce de Rochefort et Tonnay-Charente tout en maintenant l'exploitation du port au travers d'une concession allouée jusqu'en 2021 à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rochefort et Saintonge.

✓ Il faudrait également remplacer « de » par « en » dans la dernière parenthèse du paragraphe suivant : « En 2018, 510 061 tonnes sont entrées dans les ports de Rochefort et Tonnay-Charente (essentiellement des engrais et du bois) et 328 796 tonnes sont sorties (principalement des céréales). Au total le trafic portuaire s'établit à 837 857 tonnes. Un volume en hausse de 17% par rapport à 2017 (qui était lui-même en progression de 10% par rapport à 2016) ».

• Dans le PADD – Page 16 « Pallier au manque de foncier disponible pour le développement économique », il est proposé d'ajouter un alinéa complémentaire : « Enfin, par le développement et le renforcement des activités industrialo-portuaires du port de commerce »

• Dans l'OAP Zone péri-portuaire,

✓ concernant la partie « Description générale du parti d'aménagement », il pourrait être ajouté l'alinéa suivant : « Par une approche responsable et objective du risque de submersion marine en privilégiant la suppression des poches d'habitat et en adoptant une meilleure gestion des trafics selon leur teneur dangereuse ».

✓ Concernant la partie « Qualité de l'insertion urbaine et paysagère et fonctionnement et plus particulièrement le paragraphe : « Conforter la zone industrialo-portuaire par davantage de résilience vis-à-vis du risque inondation », voici quelques modifications :

« En développant les espaces non inondables et réorganisant les espaces inondables :

○ En répartissant les enjeux (stocks et présence humaine) sur le territoire portuaire en privilégiant notamment la suppression des poches d'habitat

○ En rationalisant les espaces bâtis et non bâtis existants (de manière forte sur certains espaces et au fil des opportunités économiques sur d'autres) en adoptant une meilleure gestion des trafics selon leur sensibilité à la submersion »

4 -la Desserte numérique du territoire

Desserte Haut-Débit (ADSL et technologies alternatives):

Le Département de la Charente-Maritime s'est associé à la société « 17-Numérique » en 2006 pour desservir en Haut-Débit l'intégralité de son territoire (2 Mb/s minimum). Dans le cadre de ce programme, « 17-Numérique » a réalisé le dégroupage de la plupart des centraux téléphonique ADSL (Nœud de Raccordement des Abonnés ou « NRA »), ce qui ouvre le réseau à la concurrence pour les opérateurs et permet la réception d'offres « Triple Play » (internet, téléphone, télévision). En parallèle, a été construit un réseau WiMax qui permet l'accès au Haut Débit jusqu'à 10 Mb/s dans les zones blanches ADSL par voie hertzienne. Enfin, pour les cas isolés qui ne sont ni éligibles au WiMax, ni à l'ADSL, le Département et « 17-Numérique » contribuent au financement des équipements pour une connexion par satellite. Ce réseau Haut-Débit est rendu possible grâce à une infrastructure de collecte en fibre optique de plus de 1 350 km qui irrigue tout le département et qui permet également aux entreprises d'accéder au Très Haut Débit via les offres sur boucle optique dédiée de « 17-Numérique » (service premium).

La desserte ADSL de la commune de Rochefort est principalement réalisée par un NRA implanté dans la commune, dégroupé et fibré par 17-Numérique. En termes de débits disponibles, cette infrastructure permet une très bonne couverture de la plupart des logements de la commune. La desserte de la commune est complétée au Nord par le NRA situé dans la commune de Breuil-Magné, également fibré et dégroupé par 17-Numérique. Les logements qui ne disposent pas d'une couverture suffisante par le réseau ADSL peuvent être reliés au réseau WiMax qui dispose d'une excellente couverture, grâce au pylône émetteur situé dans la commune.

Déploiement du Très Haut Débit via la fibre optique (FttH):

1 - Eléments de contexte :

En Charente-Maritime, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), approuvé par le Département le 25 juin 2015, prévoit le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre optique jusqu'à l'habitant (FttH – Fibre to the Home).

L'ensemble du Département est classé en « zone moins dense » par le Régulateur du secteur des télécom : l'ARCEP. Cela implique que, quelle que soit la commune, un seul opérateur déploie les infrastructures de fibre optique sur la boucle locale optique mutualisée (BLOM). Toutefois, tous les opérateurs qui le souhaitent peuvent venir commercialiser leur offre sur ces réseaux. A terme, les quatre fournisseurs d'accès internet nationaux devraient ainsi proposer des abonnements sur fibre optique en Charente-Maritime.

Le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitant sera réalisé par les opérateurs privés dans les 56 communes où la rentabilité économique est la plus forte (Communautés d'Agglomérations de La Rochelle, de Rochefort et de Saintes dans leur périmètre d'avant 2014 et ville de Royan).

Pour les 401 communes qui ne sont pas spontanément desservies par les opérateurs privés, le Conseil Départemental a confié en 2018 à la société « Charente-Maritime Très Haut Débit », filiale d'Orange, la mission de déployer un réseau de fibre optique pour desservir tous les logements avant fin 2022. Ce projet représente 270 000

logements à raccorder en moins de 5 ans et plus de 17 000 kilomètres de fibre à installer. Tous les nouveaux logements qui seront construits pendant la période du contrat liant Charente-Maritime Très Haut Débit et le Département, soit jusqu'en 2042, seront également raccordés au réseau Très Haut Débit.

2 - Le déploiement du Très Haut Débit à Rochefort :

La commune de Rochefort est située dans la zone d'initiative privée de Rochefort. Orange est l'opérateur qui déploie sur fonds propres le réseau dans la commune. Le Département a signé en 2017 une convention avec l'Etat, la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et Orange pour encadrer ces déploiements. Orange s'est engagé auprès de l'Etat pour achever le déploiement avant fin 2020, sauf exceptions indépendantes de sa volonté.

Le nouveau réseau optique permettra des débits allant jusqu'à 1Gb/s, soit l'équivalent des débits actuellement disponibles dans les grandes métropoles. L'ARCEP recense 16 289 logements et entreprises à raccorder dans la commune. A ce jour, 4 936 logements sont déjà raccordés, soit un taux de couverture de près de 30 %.

La fibre optique empruntera principalement les infrastructures existantes, qu'elles soient enterrées, sur appuis aériens ou en façade. De façon ponctuelle, de nouvelles infrastructures pourront être créées. Des armoires de rue abritant les points de mutualisation du réseau optique pourront également être implantés sur la voirie et ses dépendances.

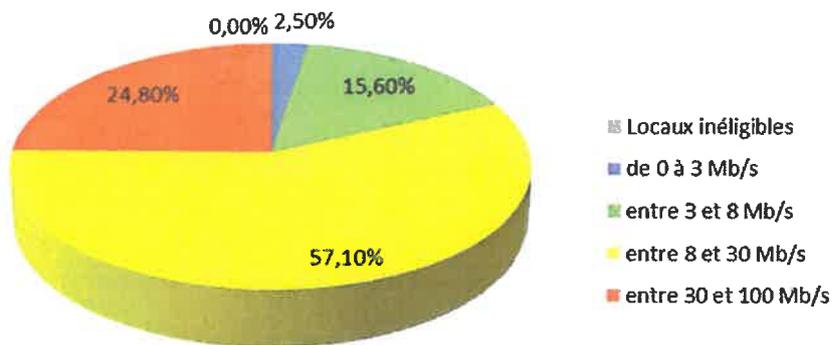
Données et statistiques relatives à aux infrastructures numériques dans la commune de Cozes :

- Secteur Grand Public :

- ✓ Technologie zone blanche utilisées dans la commune, via le réseau Haut Débit départemental :
 - WiMax : 2 logements
 - Satellite : 0 logement

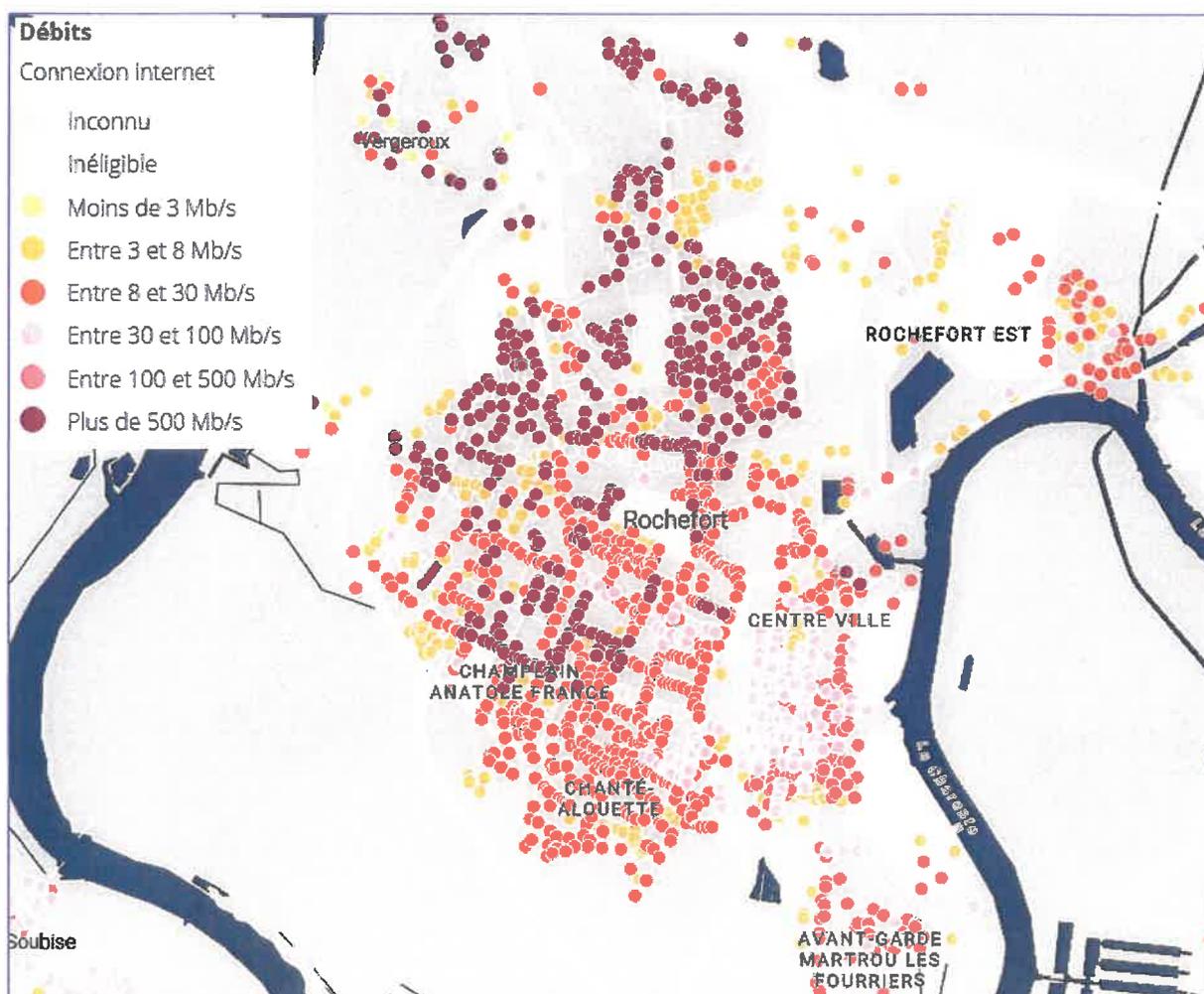
- ✓ Eligibilité (sources : Plan France Très Haut Débit Fin-2017 ; ARCEP) :
 - ADSL : 100 % des logements
 - Fibre optique (FttH) : 30 % des logements
 - WiMax - distance de la station de base la plus proche : implantée dans la commune (distance maximale théorique de réception ~20 km)
- ✓ Qualités des connexions ADSL dans la commune de Rochefort (source Plan France Très Haut Débit Fin-2017) :

Répartition des logements selon les niveaux de Débit ADSL



Source : Observatoire France Très Haut Débit - S2 2017

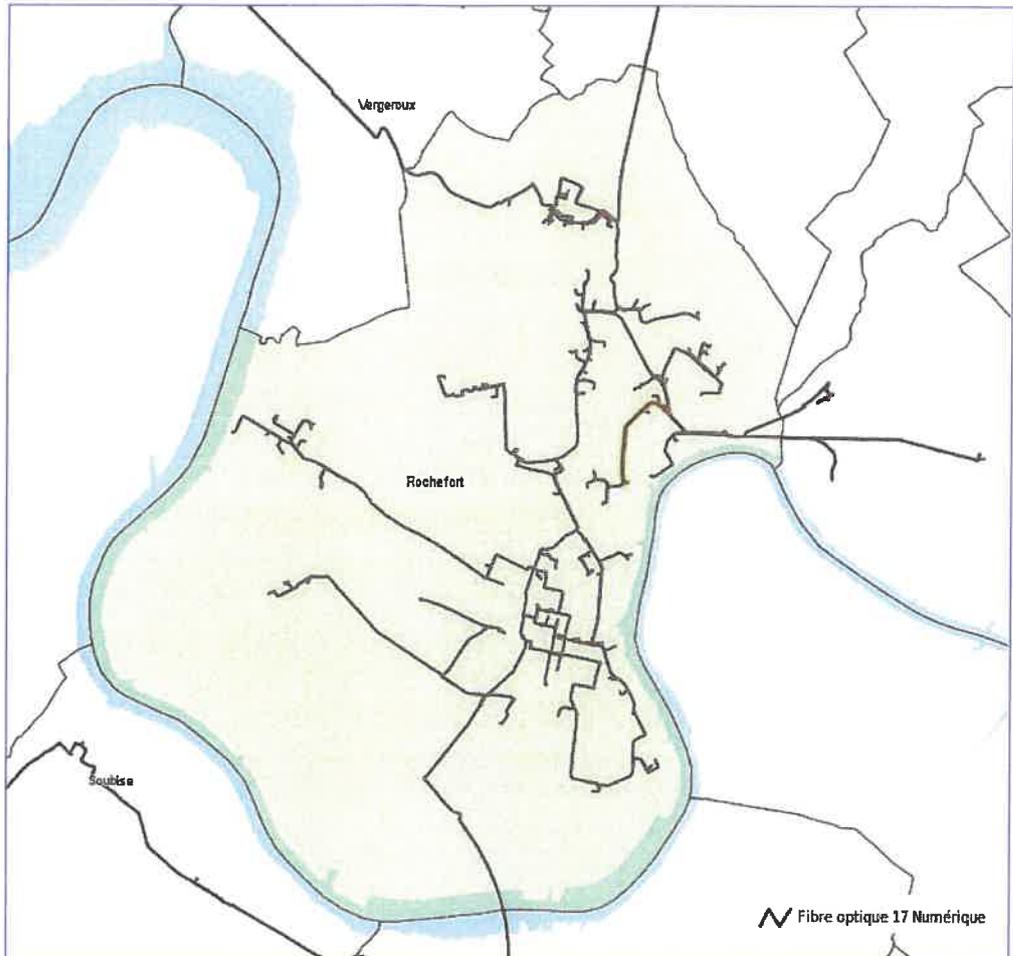
Carte des débits internet dans la commune de Rochefort :



Source : <https://www.ariase.com/box/carte-couverture-internet>

- **Secteur professionnel :**

Il y a 95 d'établissements raccordés en fibre optique dédiée (FttO) par « 17-Numérique » dans la commune de Rochefort. La forte capillarité du réseau de 17-Numérique dans la commune permet de faire baisser les coûts de raccordement des entreprises et facilite l'adoption de la fibre optique professionnelle.

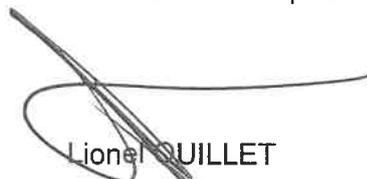


carte : réseau optique de 17-Numérique à Rochefort

Rochefort sera éligible aux offres FttE via le réseau déployé par Orange.

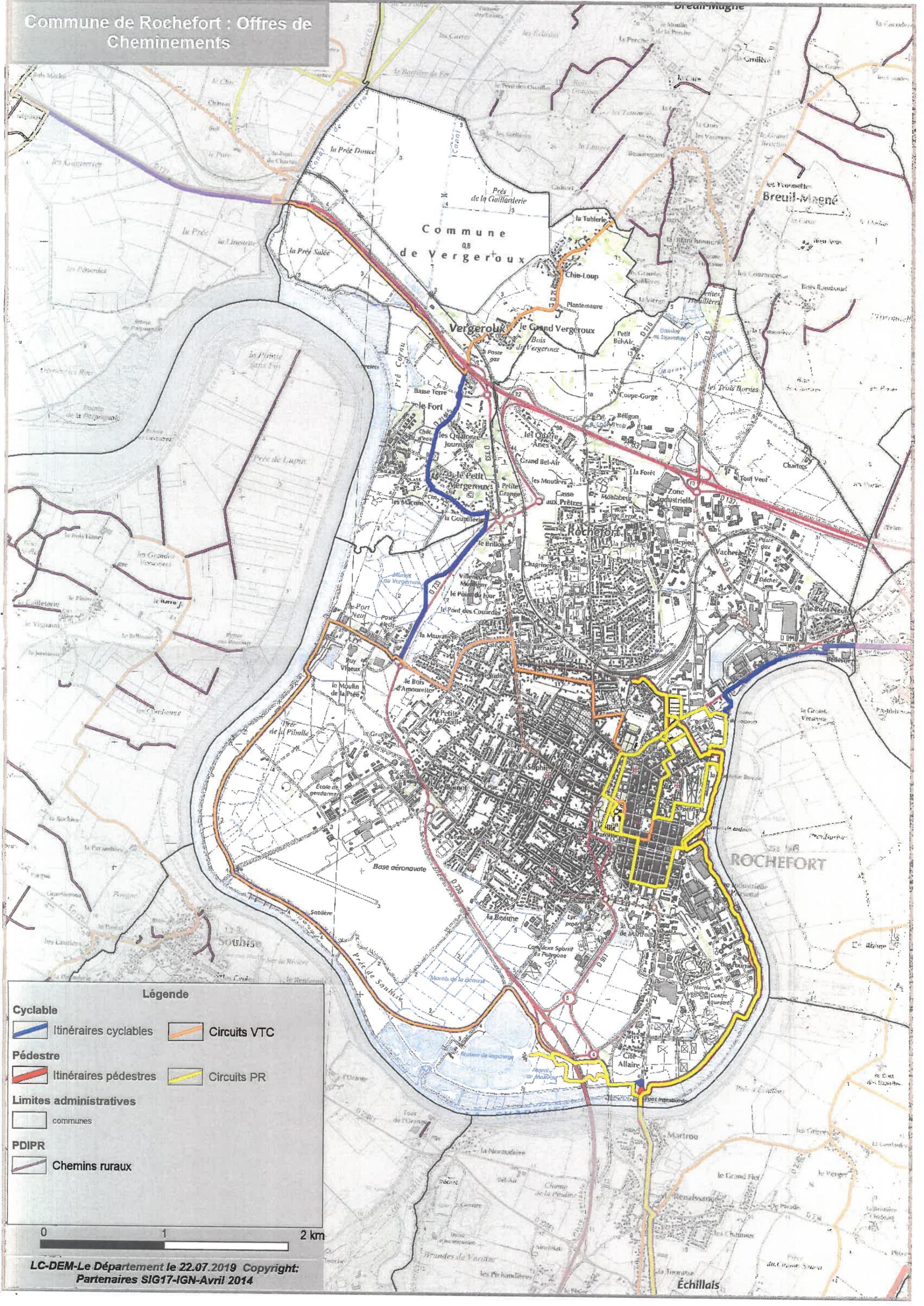
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Pour le Président et par délégation
Le Premier Vice-Président du Département,


Lionel GUILLET

Copie pour information :
Madame Caroline CAMPODARVE, Conseillère départementale,
Monsieur Gérard PONS, Vice-Président du Conseil départemental,
Canton de ROCHEFORT

Commune de Rochefort : Offres de Cheminements



Légende

- Cyclable**
 -  Itinéraires cyclables
 -  Circuits VTC
- Pédestre**
 -  Itinéraires pédestres
 -  Circuits PR
- Limites administratives**
 -  communes
- PDIPR**
 -  Chemins ruraux





Espace Info Energie en Charente-Maritime

Un réseau de spécialistes sur toute la France

Initiés par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) en 2001, les « Espace Info→Energie » ont été créés pour sensibiliser et informer le grand public sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Quelles sont les missions des EIE ?

Les « CONSEILLERS INFO→ENERGIE » proposent aux particuliers, des conseils et solutions concrètes pour :

- ✓ La rénovation ou la construction de bâtiments (isolation, ventilation, chauffage, réglementations thermiques, diagnostic énergétique simplifié...)
- ✓ Le financement des projets (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique, Certificats d'Economie d'Energie, aides locales et régionales...)
- ✓ La maîtrise des consommations énergétiques (gestes économes...)
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables (biomasse, déchets, éolien, géothermie, hydraulique, solaire)

Les conseils sont donnés gratuitement et de manière neutre et indépendante.

En Charente-Maritime, plusieurs contacts :

- ✓ La Maison de l'Energie

Heurtebise - 17500 JONZAC

Tél/Fax : 05.46.04.84.51

Mél : energie@charente-maritime.fr

- ✓ Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

Espace Nature - Place Colbert - 35, rue Audry de Puyravault - 17300 ROCHEFORT

Tél : 05.46.87.48.44.

Mél : infoenergie@agglo-rochefortocean.fr

- ✓ Communauté d'Agglomération de La Rochelle

25 Quai Maubec, Bâtiment Arsenal au RDC – 17000 LA ROCHELLE

Tél : 05.46.30.37.73

Mél : eie@agglo-larochelle.fr

- ✓ Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique

107 Avenue de Rochefort – 17201 ROYAN Cedex

Tél : 05 46 22 19 36

Mél : infoenergie@agglo-royan.fr

Permanences délocalisées à la Communauté des Communes du Bassin de Marennes à Marennes

- ✓ Aunis Vals de Saintonge

Espace communautaire Berlioz - 5 rue Jean Philippe Rameau - 17 700 Surgères

Tél : 05.46.01.18.67

Mél : eie@aunis-valsdesaintonge.fr

Permanences délocalisées à la Communauté des Communes des Vals de Saintonge à Saint-Jean-d'Angély et à la Communauté de communes Aunis Atlantique à Marans

- ✓ Centre Régional des Energies Renouvelables CRER

Permanences : 18 Boulevard Guillet Maillet 17100 Saintes

Tél : 05.49.08.24.24

Mél : espace-info-energie@crer.info

Permanences délocalisées à la Communauté d'Agglomération de Saintes

- ✓ Communauté de communes de l'île d'Oléron

59 route des Allées, 17310 Saint-Pierre-d'Oléron

Tél : 05.46.47.68.66

Mél : conseiller.habitat.energie@cdc-oleron.fr

Pour contacter le plus proche de chez vous

- Un site Internet régional : www.eie-na.org

- Une plateforme nationale : 0 808 800 700 ou www.faire.fr

Un service qui vous accompagne pour la réalisation de vos projets

Vous recherchez des informations sur la géothermie ?
Les innovations en matière d'énergie ?

Besoin de conseil et d'accompagnement pour
la réalisation de votre projet énergétique ?



Le service Énergie est chargé :

- D'informer et de sensibiliser le grand public et les établissements scolaires sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, au travers de la Maison de l'Énergie de Jonzac ;
- De conseiller les particuliers dans leurs projets énergétiques dans l'habitat via l'Espace Info Énergie ;
- D'accompagner et de conseiller les collectivités et les maîtres d'ouvrages publics dans leur projet de construction et de développement des énergies locales ;
- D'œuvrer pour l'exemplarité du Département et de ses services en matière d'efficacité énergétique, de substitution des énergies fossiles et de recours aux énergies locales.

Pour nous contacter :

Vous êtes une collectivité ?

Contactez le service Énergie du Conseil général de la Charente-Maritime :
05 46 04 84 51 ou energie@cg17.fr

Vous êtes un particulier ?

Contactez l'Espace Info Énergie le plus proche de chez vous : 0810 060 050
ou la Maison de l'Énergie de Jonzac : 05 46 04 84 51 ou energie@cg17.fr

Notre Partenaire :

Le BRGM



Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières est l'établissement public de référence dans le domaine des applications des Sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.

Ses objectifs sont de :

- Comprendre les phénomènes géologiques, développer des méthodologies et des techniques nouvelles, produire et diffuser des données pertinentes et de qualité ;
- Mettre à disposition les outils nécessaires aux politiques publiques de gestion du sol, du sous-sol et des ressources, de prévention des risques naturels et des pollutions, d'aménagement du territoire.

Au sein du BRGM, le Centre d'Information Technique sur l'Énergie Géothermique (CITEG) est chargé, en accompagnement de l'ADEME, d'assurer la promotion de la géothermie et de conduire des actions visant à son développement.

Le CITEG dispose notamment d'informations pratiques - d'ordre technique, administratif ou financier - sur les moyens de mettre en œuvre cette énergie.



Des outils de valorisation du potentiel géothermique :

La collaboration du Département de la Charente-Maritime et du BRGM a permis d'élaborer des outils d'information et d'aide à la décision pour mettre en place un projet géothermique :

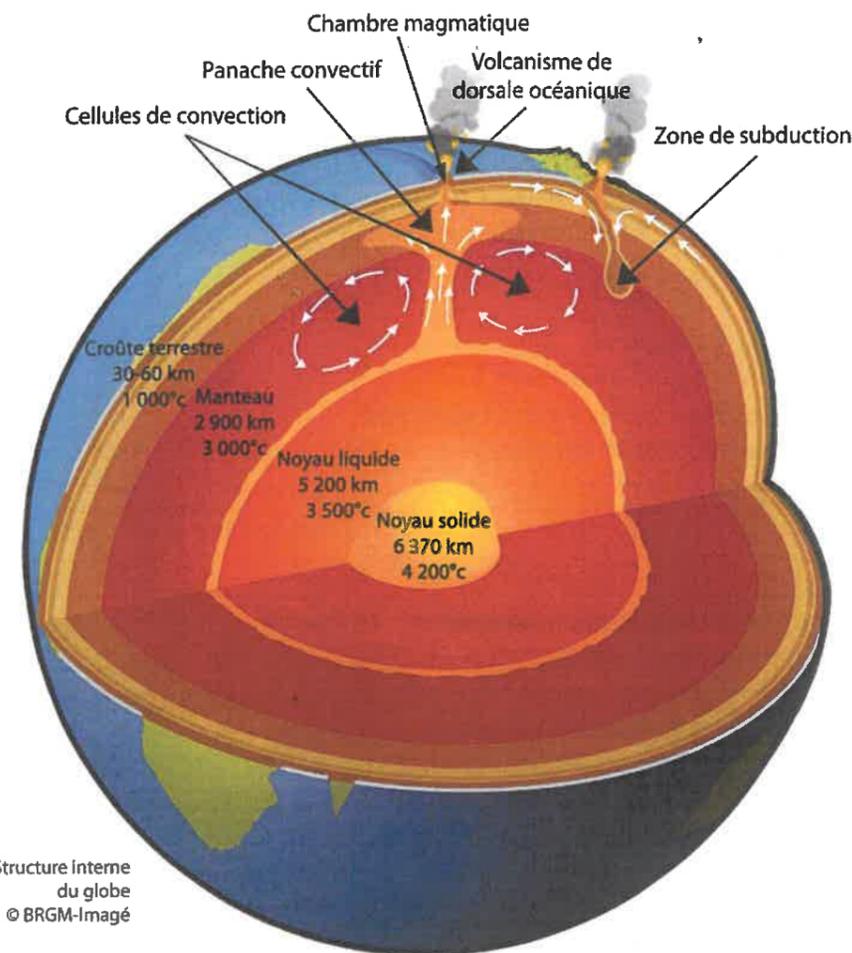
- Un atlas cartographique de 16 planches décrivant les aquifères géothermiques du département,
- Un Cdrom interactif pour vous aider à la décision lors de l'étude de pré-faisabilité d'un projet.

Les informations de ces outils sont données à titre indicatif et doivent être complétées par des études de faisabilité réalisées par des bureaux d'études.



Le potentiel géothermique de la Charente-Maritime

La Terre, un formidable réservoir d'énergie



Structure interne du globe
© BRGM-Imagé

La Charente-Maritime dispose d'eaux souterraines situées à différentes profondeurs qui peuvent être exploitées pour la production de chauffage et d'électricité grâce au principe de la géothermie.

Le Département de la Charente-Maritime et le BRGM* se sont associés pour faire l'inventaire des ressources géothermiques disponibles dans notre département et proposer aux décideurs (élus des collectivités et services de l'État) et aux acteurs de la filière (maîtres d'œuvre, bureaux d'études, installateurs...) un accompagnement expert et des outils d'aide à la décision.

*Bureau de Recherches Géologiques et Minières

graphique 86 conception - www.graphique-86.com
Octobre 2010

Une énergie alternative présente partout

en Charente-Maritime

Depuis plusieurs années le Département de la Charente-Maritime a mis en place une politique qui vise à économiser l'énergie, développer les énergies renouvelables et lutter de ce fait contre les émissions de gaz à effet de serre.

Dans ce contexte, il a missionné le BRGM pour élaborer un atlas des potentialités géothermiques du département dans le but de développer l'utilisation de cette énergie renouvelable.

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs du protocole de Kyoto et les conclusions du Grenelle de l'environnement.

Le potentiel géothermique du département

Situé au Nord du bassin aquitain, le département de la Charente-Maritime dispose de ressources en eaux souterraines importantes. On recense 6 grands aquifères* principaux :

Les aquifères du Jurassique inférieur et moyen

Présents partout en profondeur, ils sont difficilement alimentés et ne peuvent fournir que des débits modérés, au mieux de l'ordre de 20 m³/h pour une exploitation « raisonnable ».

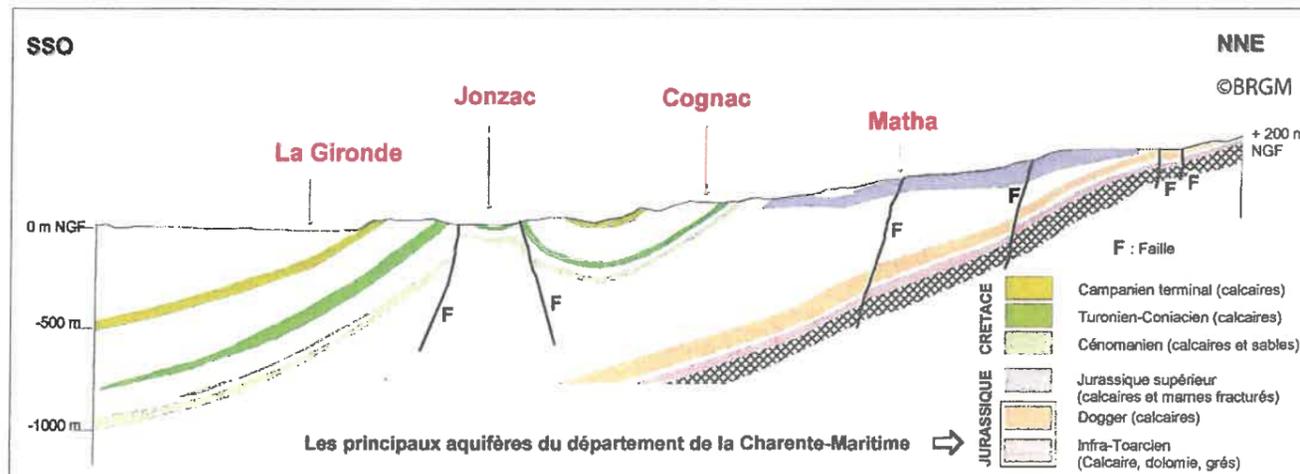
L'aquifère superficiel du Jurassique supérieur

Pour la partie nord du département, il constitue un potentiel géothermique important mais de température basse (12 à 15°C). Il est peu profond donc les coûts d'un projet géothermique sont faibles.

Les 3 aquifères du Crétacé supérieur

Pour la partie sud du département, les aquifères du Turonien-Coniacien et du Cénomaniens sont des cibles géothermiques intéressantes car ils sont plus ou moins profonds et souvent très productifs.

*Un aquifère est une couche de terrain ou une roche, suffisamment poreuse (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement), pour contenir une nappe d'eau souterraine.



Qu'est-ce que la géothermie ?

« Géothermie » vient du grec géo, terre, et thermos, chaud.

Elle désigne la chaleur de la terre et la forme d'énergie utilisant celle-ci. La chaleur du sous-sol provient pour 10% du noyau terrestre et pour 90% de la désintégration des éléments radioactifs présents dans les roches.

Les manifestations de ce phénomène sont multiples, certaines visibles comme les geysers ou les sources chaudes. S'il n'existe pas de geysers en Charente-Maritime, on connaît en revanche une grande quantité de remontées d'eau chaude, dont certaines ont été exploitées en station thermale.

Dans le sous-sol, la température augmente en moyenne de 3,3°C tous les 100 mètres. C'est le cas en Charente-Maritime.

Comment exploiter la géothermie

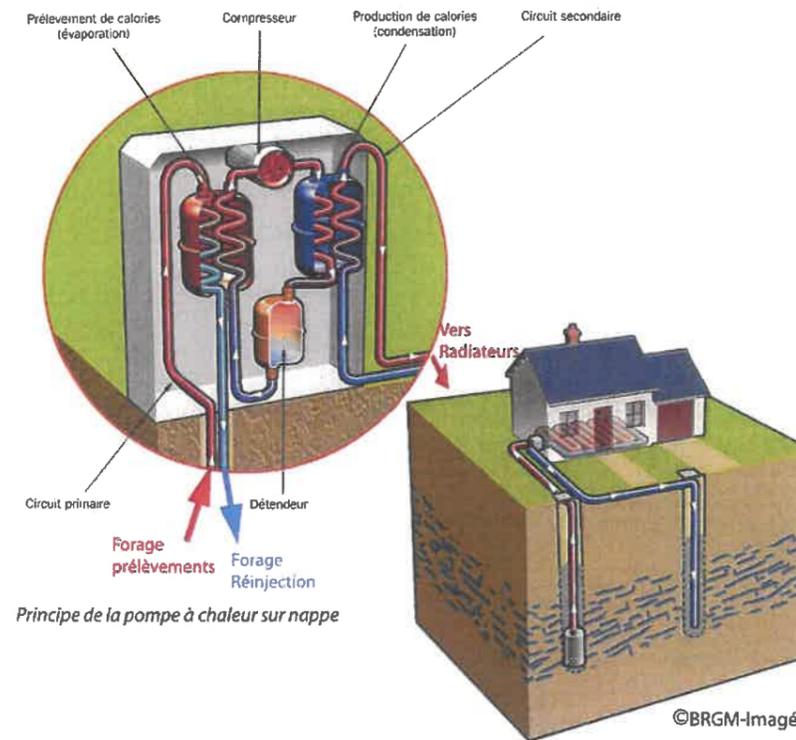
en Charente-Maritime

Dans les couches les plus profondes de la Charente-Maritime (autour de 2 000 mètres), les températures ne dépassent pas 80°C.

Jusqu'à des températures de 60°C, on utilise des pompes à chaleur (PAC)

Les PAC sur nappe *

Ces PAC permettent de produire de l'eau chaude pour le chauffage (35 à 45°C) à partir d'une nappe à basse température (jusqu'à 60°C).



Les PAC sur sondes verticales

Ces PAC permettent de récupérer la chaleur du sol issue du gradient géothermique naturel.

De 60 à 80°C, la chaleur peut être exploitée directement au travers d'échangeurs thermiques.*

Dans un échangeur thermique l'eau chaude venant des nappes profondes est mise directement en contact avec l'eau du circuit de chauffage sans mélange des eaux.

* Pour ces 2 utilisations d'une nappe, il est OBLIGATOIRE de réinjecter l'eau dans celle-ci pour préserver la ressource.

Qu'est-ce qu'une pompe à chaleur ?

Une PAC permet de transférer de l'énergie d'une source à basse température vers une source à température plus élevée. Elle utilise un fluide frigorigène (qui change d'état à basse température). Ce fluide récupère les calories de la source « froide » en s'évaporant. Puis, en se comprimant, il transfère les calories à la source « chaude » (l'eau circulant dans les radiateurs).

La performance d'une PAC se mesure par le COP

Le fonctionnement de toute PAC nécessite de l'électricité, le Coefficient de Performance (COP) traduit le rendement du transfert de chaleur. Plus le COP est élevé, plus la PAC est performante.

La réglementation

Le Code minier

Les forages de plus de 10 m de profondeur doivent faire l'objet d'une déclaration à la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

Le Code de l'environnement

Les prélèvements d'eaux souterraines font l'objet d'une réglementation gérée en Charente-Maritime par la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

Le Code civil

Le constructeur d'un ouvrage est responsable des dommages éventuels causés par l'ouvrage pendant 10 ans.

L'assurance qualité : La garantie AQUAPAC

L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), le BRGM et EDF ont créé cette procédure qui donne des garanties au maître d'ouvrage qui la souscrit.

DGS	
URBA	
DAG	
PM	
ARCHI	
CARO	
DCRH	
DCCOM	
DCAJCP	
DCSIN	
DCFIN	
EAUX	

À la mairie, le
20 SEP. 2019

Ville de Rochefort		
19 SEP 2019		
Services	Elus	
MAIRE	CCP	TL X
CAB	FL	JMLB
DGS	GP	AS
DGAS	IG	CM
DST	BD	EE
DACS	SC	DP

Monsieur le Maire
de Rochefort
BP 60030
17301 ROCHEFORT CEDEX

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 18 septembre 2019

Ref/class : LS/AG
Class. : Révision PLU

05 46 50 45 00
accueil@charente-maritime.
chambagri.fr

Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9

Antenne Jonzac
9 boulevard René Gautret
17500 JONZAC

Antenne Saintes
3 boulevard de Vladimir
17100 SAINTES

Antenne Saint-Jean d'Angély
12 boulevard Lair
17400 SAINT-JEAN D'ANGELY

Antenne Saint-Sauveur-d'Aunis
3 rue du 26 septembre
17540 SAINT-SAUVEUR D'AUNIS

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 05 juillet dernier, vous sollicitez notre avis concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme

L'analyse du projet nous conduit à émettre les remarques suivantes à propos du règlement :

- l'article A4 prévoit une hauteur de bâtiment de 9m ce qui n'est pas nécessairement compatible avec les infrastructures agricoles actuelles dont la hauteur peut atteindre 12m pour les bâtiments et au-delà pour des équipements particuliers de types silos verticaux ;
- l'article A4 prévoit également un recul de 6m par rapport au fossé. Quelles sont les justifications de cet éloignement par rapport à des fossés qui pourraient être des fossés de drainage ?

Nous émettons un avis **favorable** au projet de révision du PLU **sous réserve** de la prise en compte de ces remarques.

Nos services restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations.

Luc SERVANT




Vos réf. : 2019 023 HB RS SV URB
Suivie par Régis SEUWIN
Nos réf. : HF/AMG
Mail : urbanisme@rochefort.cci.fr

Monsieur Hervé BLANCHE
A l'attention de Régis Seuwin
Service Urbanisme
Ville de Rochefort
BP 60030
17301 CEDEX

Rochefort,
Le **→ 2 OCT. 2019**

Objet : Avis de la CCIRS sur le projet de révision du PLU de Rochefort

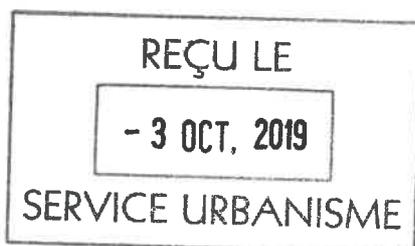
Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 3 juillet dernier, concernant le dossier d'arrêt du projet de révision du PLU de Rochefort, l'Assemblée Générale de la CCI Rochefort et Saintonge s'est prononcée le vendredi 27 septembre dernier.

Je vous remercie de bien vouloir trouver en pièce jointe la délibération de la CCI Rochefort et Saintonge.

Magali TRIOREAU, responsable de l'antenne de la CCIRS pour le territoire de Rochefort, m.trioreau@rochefort.cci.fr, Tél : 05.46.84.11.84, se tient à votre disposition pour échanger avec vous.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations



Hervé FAUCHET
Président de la CCIRS



Par délégation
Le Directeur Général
Patrick BELIN

P.J. : 1 délibération

REÇU LE

- 3 OCT, 2019

SERVICE URBANISME

Délibération

**Avis de la CCIRS
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Rochefort**

L'Assemblée Générale de la CCI Rochefort et Saintonge, régulièrement consultée à distance, de mercredi 25 septembre à 11h à vendredi 27 septembre 2019 à 11h, sous la Présidence de Hervé Fauchet, Président en exercice

Vu la délibération Conseil Municipal de la Ville de Rochefort en date du 26 juin 2019, approuvant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Rochefort et ses annexes,

Vu les articles L153-16, L132-7 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, mentionnant les conditions dans lesquelles la CCIRS est amenée à rendre un avis sur le projet, en qualité de Personne Publique Associée,

Vu le Règlement intérieur de la CCIRS en vigueur, et notamment l'article C2-S1-SS2 -7 sur la consultation à distance de l'assemblée générale,

Considérant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la Commune de Rochefort et ses annexes,

Considérant les commentaires émis par les chefs d'entreprises élus et associés de l'antenne CCIRS de Rochefort,

Expose les éléments suivants :

Le projet de révision du PLU de Rochefort démontre une volonté de développer durablement la ville en soutenant le dynamisme de l'activité économique et la préservation des grands équilibres commerciaux en général et du centre-ville en particulier afin de ne pas affaiblir son attractivité.

La CCI Rochefort et Saintonge souligne également la volonté de promouvoir un développement maîtrisé des zones commerciales dans un environnement urbain de qualité. Ce sont autant d'éléments qui permettront de freiner l'évasion commerciale et de renforcer l'attractivité à Rochefort.

En outre, la CCI Rochefort et Saintonge estime qu'une politique environnementale ambitieuse (développement d'espaces verts et/ou boisés...) contribuera à l'attractivité générale de la ville.

Dans le même temps :

- Compte tenu de la configuration des terrains du projet relatif au Brillouet, la CCI Rochefort et Saintonge appelle à la vigilance pour éviter que ces terrains soient utilisés pour étendre la zone commerciale des Quatre-Anes et Villeneuve Montigny et y développer des activités ayant légitimement leur place en centre-ville.
Il en va de même pour le projet de l'avenue de Charente : ces terrains doivent avoir pour destination exclusive des activités industrielles et artisanales afin de les réserver aux activités horticoles et non à des fins commerciales.

Plus globalement, il conviendra d'éviter tout étalement commercial en dehors du centre-ville et de favoriser la restructuration qualitative des zones. Un développement raisonné des surfaces commerciales supplémentaires en zones commerciales, au rythme de 1 % par an, par exemple, pourrait être une solution.

- La réalisation d'un pôle commercial contemporain en centre-ville destiné à l'accueil d'enseignes à la recherche de grandes surfaces de vente peut effectivement renforcer son attractivité commerciale mais nécessiterait de plus amples détails (superficie, stationnement etc.)
- Le développement du pôle aéronautique, bien que fondamentalement nécessaire, déstabilise l'environnement professionnel des artisans de proximité, ces derniers subissant des préjudices importants. Le développement de réserves foncières industrielles et artisanales permettant la relocation de ces activités est une nécessité.

Enfin, concernant les zones industrielles et péri-portuaires, la CCI Rochefort et Saintonge également concessionnaire du port de Rochefort, attire l'attention sur l'emprise foncière rendue nécessaire pour la mise en place de la déviation de l'avenue Bachelar. La gestion et la sécurisation des accès au port, suite aux aménagements, sont à prévoir.

Emet l'avis suivant :

La CCI Rochefort et Saintonge émet un avis **favorable** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rochefort.

Autorise :

Le Président de la CCIRS à transmettre cet avis au Maire de la commune de Rochefort.

CCI Rochefort et Saintonge - DELIBERATION soumise à l'Assemblée générale,
consultée à distance du 25 septembre à 11h au 27 septembre 2019 à 11h

Nombre de votants (= quorum)
Nombre de voix POUR
Nombre de voix CONTRE
Nombre d'ABSTENTIONS

22
3

25

Gérard Fioche

Secrétaire

Hervé Fauchet

Président



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de la Région Nouvelle-Aquitaine
sur la révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Rochefort (Charente-Maritime)**

N° MRAe : 2019ANA196

Dossier PP-2019-8569

Porteur du Plan : commune de Rochefort

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 09 juillet 2019

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 11 juillet 2019

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 02 octobre 2019 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Gilles PERRON, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE.

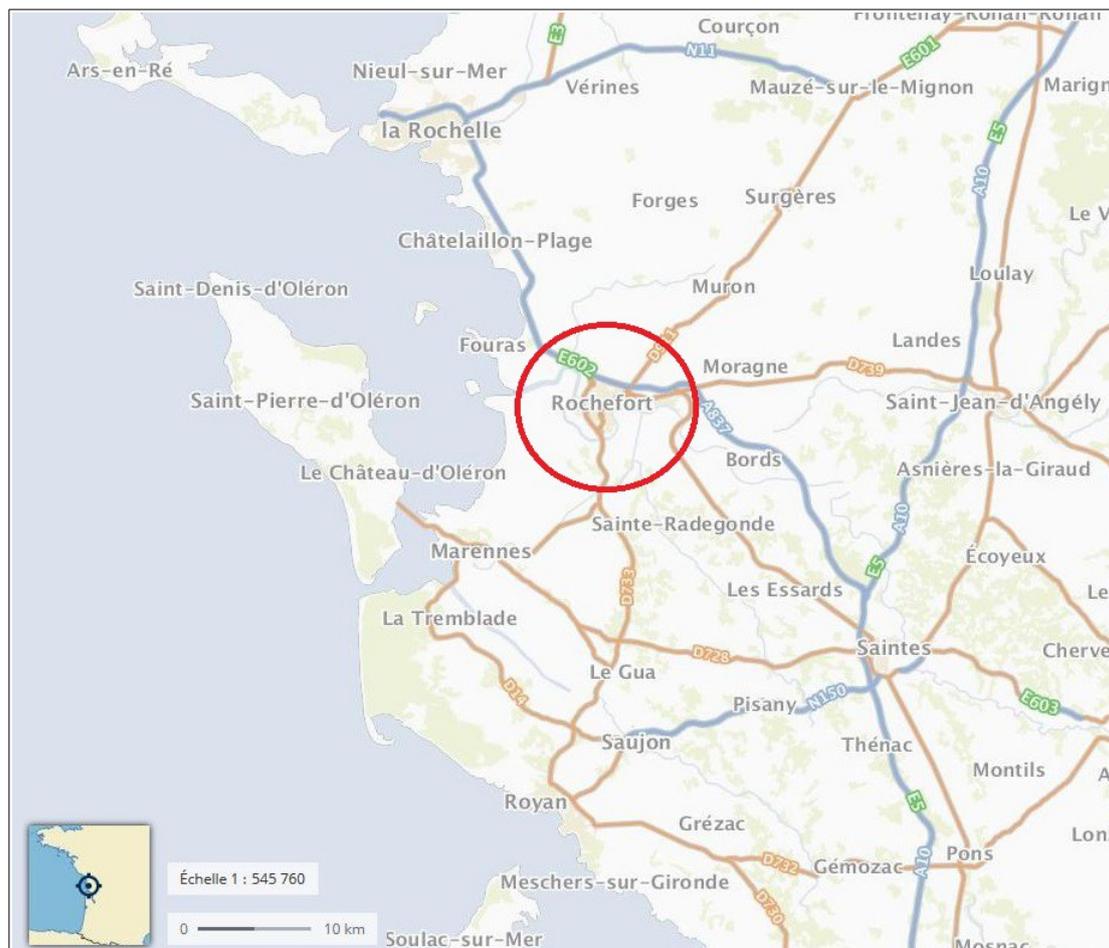
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Bernadette MILHÈRES, Jessica MAKOWIAK, Thierry GALIBERT.

I. Contexte et principes généraux du projet

La commune de Rochefort est située à une trentaine de kilomètres au sud de La Rochelle, dans le département de la Charente-Maritime. D'une superficie de 2 195 ha, sa population est de 24 047 habitants (source INSEE 2016). Le territoire est compris dans le périmètre du SCoT du Pays Rochefortais, approuvé en 2007 et en cours de révision.

Le projet envisage une croissance de près de 3 000 habitants, soit 1,18 % par an, pour atteindre une population totale de 27 000 habitants en 2030. Cela nécessiterait environ 200 logements par an, en intégrant les besoins de la population existante. Pour cela, la collectivité souhaite mobiliser, en extension urbaine, 36 ha dont 23 ha pour les activités économiques.



Localisation de la commune de Rochefort (Source : Géoportail, IGN)

Actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 1^{er} octobre 2007, la commune de Rochefort a engagé la révision de ce plan le 10 septembre 2008. Le projet de PLU a été arrêté le 26 juillet 2019.

Le territoire communal est concerné par quatre sites Natura 2000 : *l'Estuaire et basse vallée de la Charente* (FR5412025, Directive Oiseaux), *l'Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort* (FR5410013, Directive Oiseaux), *la Vallée de la Charente (basse vallée)* (FR5400430, Directive Habitat) et le *Marais de Rochefort* (FR5400429, Directive Habitat). La commune est également une commune littorale. La révision du plan local d'urbanisme (PLU) a en conséquence fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le rapport de présentation du PLU de Rochefort intègre les éléments requis par les dispositions des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

A. Remarques générales

Le résumé non technique reprend les principaux éléments du diagnostic, en les illustrant par des cartographies. En revanche, les objectifs généraux ne sont pas explicités (accueil de population, nombre de logements, surfaces mobilisées pour l'habitat ou les activités économiques). Dès lors, le résumé non technique ne permet pas un accès synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. **Ainsi, le résumé non technique devrait être complété et pourrait être placé au début du rapport de présentation pour une meilleure compréhension du projet de PLU par le public.**

La MRAe relève un fort morcellement des informations dans le rapport de présentation, qui nuit à son exploitation. Il mériterait d'être restructuré.

La MRAe note que l'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic sont conclus par une synthèse des enjeux¹ sous forme de texte, ce qui permet une appréhension globale de cette partie du rapport de présentation. Cette partie pourrait utilement être complétée par quelques cartes synthétiques.

Le fascicule dédié aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP – pièce n°4) comprend dans sa partie introductive une carte permettant de localiser les différents secteurs faisant l'objet d'une OAP. **La MRAe souligne l'intérêt de cette carte pour faciliter l'utilisation de ce document.** Elle note néanmoins que cette carte comprend deux fois un secteur n° 03. Le libellé du secteur « La Cabane de Martou », qui correspond au secteur n° 04, doit donc être rectifié.

La nomenclature des zones, dans le règlement du PLU, a fortement évolué entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé². Le PLU comprenait de nombreuses zones dénommées UA, UB, UC, etc. Le projet de PLU comprend un nombre plus restreint de zones, à l'exception des zones urbaines. Leur dénomination est construite avec les racines UM (habitat) et US (activités et équipements) et des suffixes en lettres minuscules. La MRAe constate que ces nouvelles dénominations sont moins lisibles que celles précédemment utilisées. **Elle recommande l'utilisation de dénominations plus facilement compréhensibles, en simplifiant les libellés. La MRAe recommande également de maintenir l'effort de limitation du nombre de zones, qui est de nature à faciliter l'accès et l'utilisation du règlement de PLU.**

La MRAe constate que les indicateurs³ proposés sont limités au suivi des thématiques environnementales. Le dossier ne propose ainsi aucun indicateur permettant un suivi des effets globaux de la mise en œuvre du PLU, notamment pour le nombre d'habitants, le nombre de logements construits, leur localisation (en extension ou densification), leur densité, etc. **La MRAe recommande donc de compléter le système d'indicateurs afin de permettre un suivi complet et cohérent de la mise en œuvre du PLU.**

B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Patrimoine

La ville de Rochefort a été créée au 17^e siècle pour implanter un arsenal royal : le grand Arsenal du Ponant. Le territoire de la commune comporte ainsi un patrimoine architectural riche, en particulier dans l'Arsenal maritime (Corderie Royale, radoub, musée de la Marine, etc.). Le pont Transbordeur est également un monument historique notable traversant l'estuaire de la Charente. La commune est ainsi intégrée dans l'opération « Grand Site Estuaire de la Charente, Arsenal de Rochefort ». Les évolutions progressives du territoire et les spécificités liées à l'histoire particulière de la commune, notamment l'organisation globale et la trame orthogonale des rues dans le centre-ville, sont restituées de manière illustrée et pédagogique dans le rapport de présentation.

1 Rapport de présentation, pages 219 et suivantes

2 Voir tableau de synthèse, rapport de présentation, page 273

3 Rapport de présentation, pages 424 et suivantes

2. Population et parc de logements

Le rapport fait état d'une diminution quasi-continue du nombre d'habitants de la commune depuis la fermeture de l'arsenal en 1927. Entre 2010 et 2015, la commune a ainsi perdu près de 220 habitants par an, soit une évolution de -0,9 % par an, avec un solde migratoire et un solde naturel négatifs. Cette diminution du nombre d'habitants s'accompagne d'un vieillissement de la population : en 2015, 31 % de la population a plus de 60 ans et le solde migratoire des plus de 60 ans est positif.

La MRAe note néanmoins, que sur la période 2012-2015 retenue⁴ pour évaluer le point mort⁵, cette diminution ne s'est pas traduite par une augmentation du nombre de logements vacants (1 611 logements vacants en 2012, 1 576 logements vacants en 2015). Le rapport pourrait utilement expliquer cette situation atypique, en décrivant par exemple les programmes d'amélioration de l'habitat mis en œuvre et leurs effets. Les logements vacants représentent toutefois encore près de 10 % du parc de logements.

3. Capacité de densification des tissus bâtis

Le rapport de présentation⁶ intègre une estimation du nombre de logements mobilisables dans les secteurs déjà urbanisés de la commune, par la remise sur le marché de logements vacants, par la mobilisation des « dents creuses » ou des friches urbaines ou par la division parcellaire. La MRAe recommande de compléter ce chapitre par des cartographies permettant de localiser les parcelles identifiées. Les gisements fonciers sont estimés entre 1 610 et 1 710 logements, après application de coefficients minorants, cohérents avec les difficultés opérationnelles liées à ces types de foncier.

La MRAe estime que l'analyse des capacités de densification des tissus bâtis doit être complétée par celle des éventuelles disponibilités foncières au sein des zones d'activités économiques existantes.

4. Ressource en eau

Le rapport⁷ indique que la commune est située en zone de répartition des eaux (ZRE)⁸. L'eau est donc un enjeu fort pour le territoire.

Le rendement du réseau d'adduction d'eau potable est bon (90 %) et le dossier explicite quelques actions de réduction des consommations d'eau (arrosage municipal par exemple). Toutefois, les informations fournies dans le dossier⁹ sur le réseau d'alimentation en eau potable ne comprennent aucune donnée précise sur le ou les captages mobilisés. **La MRAe recommande d'explicitier les capacités résiduelles du ou des captages mobilisés pour l'alimentation en eau potable au regard des autorisations de prélèvement existantes, en tenant compte des périodes de pics de consommation.**

5. Consommation d'espaces naturels et agricoles

Le dossier¹⁰ indique que 57 hectares ont été consommés entre 2007 et 2019, dont près de 41 étaient initialement des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Une part notable de cette consommation (20 ha) a été dédiée aux équipements publics, notamment pour la construction d'un hôpital au nord de la commune et l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage à l'est. **La MRAe constate ainsi que près d'un tiers de la consommation d'espaces a été générée par des équipements exceptionnels. Par ailleurs, les activités économiques ont mobilisé 15 ha et l'habitat 22 ha.**

Les données fournies dans le dossier ne permettent pas d'appréhender les densités mises en œuvre dans les logements construits sur la période et notamment dans les opérations d'ensemble les plus récentes. **La MRAe recommande donc de compléter le dossier avec ces informations.**

4 Rapport de présentation, page 34

5 Point mort : évaluation du nombre de logements qui ont été nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période

6 Rapport de présentation, page 97 et suivantes

7 Rapport de présentation, page 78

8 Zones définies par arrêté préfectoral où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins

9 Rapport de présentation, page 117 et 118

10 Rapport de présentation, page 94 et suivantes

C. Projet communal et prise en compte de l'environnement

1. Accueil de population

La collectivité souhaite permettre l'accueil de 3 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit une croissance démographique de 1,18 % par an. Les autres scénarios d'évolution démographique évoqués dans le dossier¹¹ sont un maintien de la population (évolution de 0 %), un accueil de 4 000 habitants (croissance de 1,55 % par an) et un accueil de 6 000 habitants (croissance de 2,26 % par an).

Au regard de l'évolution démographique tendancielle, correspondant à une diminution voisine de 1 % par an, les hypothèses de croissance démographique étudiées (+1,18 %, +1,55 %, +2,26 %) apparaissent peu vraisemblables dans la mesure où elles ne sont étayées par aucun argumentaire expliquant les facteurs pouvant générer un tel renversement de tendance. **La MRAe considère que des scénarios plus proches des tendances constatées auraient du être étudiés pour tenir compte de la situation démographique réelle.**

Le besoin en logements associé à l'hypothèse de croissance retenue est évalué à 200 logements par an.

La MRAe constate que cet objectif intègre les 162 logements par an destinés au maintien de la population existante, correspondant à une stricte prolongation des observations réalisées sur une courte période antérieure (2012-2015). La MRAe considère que l'évaluation des besoins en logements ne peut pas reposer *a priori* sur une simple extrapolation des tendances passées dans la mesure où le projet de territoire peut induire une inflexion de certaines dynamiques récentes.

En l'état actuel du dossier et notamment vu le morcellement des informations dans le rapport de présentation, la MRAe considère que les explications fournies sont insuffisantes et incohérentes. Ainsi, le nombre des logements destinés à l'accueil de nouvelles populations (200 – 162 = 38 logements par an) n'est pas cohérent avec l'objectif d'un accueil de 3 000 habitants.

Le nombre de logements vacants remis sur le marché varie entre 10 logements par an (diagnostic - calcul du point mort) et 6 logements par an (diagnostic - analyse des capacités de densification), sans qu'un objectif clair ne soit exposé dans la partie « explication des choix »).

Dès lors, la MRAe recommande d'explicitier les objectifs de la collectivité en matière de logements vacants, de résidences secondaires et de taille des ménages. Cela permettra une évaluation affinée des besoins en logements liés au maintien de la population. Le nombre de logements nécessaire à l'accueil de population envisagé devrait également être clairement exprimé.

2. Consommation d'espaces agricoles et naturels

La consommation foncière projetée pour les activités économiques (25 ha dont 23 ha en extension urbaine¹²) est nettement supérieure à la consommation foncière pour cette destination entre 2007 et 2019 (15 ha, dont 2 ha restant disponibles). Le dossier ne comporte aucune justification détaillée sur ce dimensionnement. La MRAe constate de plus qu'aucun phasage n'est proposé pour ces ouvertures à l'urbanisation. **L'évaluation des besoins fonciers pour les activités économiques doit être argumentée dans le rapport de présentation. La MRAe recommande également de différer l'ouverture à l'urbanisation d'une part substantielle des 25 ha projetés¹³ afin d'éviter une consommation excessive des espaces agricoles et naturels à court terme et une dispersion des implantations à l'origine d'un mitage des espaces.**

La MRAe constate que le projet intègre une part significative de logements construits ou mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine existante. Néanmoins, les explications relatives aux besoins fonciers pour l'habitat sont succinctes¹⁴ et ne permettent pas une compréhension aisée des calculs effectués, dans la mesure où seuls les résultats finaux sont explicités. Le rapport indique ainsi que « *la capacité de densification des tissus bâtis [...] prévoit la réalisation d'environ 120 logements par an. La différence devra être réalisée en extension urbaine, nécessitant environ 12 hectares pour l'habitat* ». La MRAe constate que l'objectif de 120 logements par an au sein des tissus urbains existants (densification, friches, logements vacants) est inférieur au gisement identifié dans le diagnostic qui estime le potentiel à 161 à 171 logements par an (y compris remobilisation de logements vacants)¹⁵. **Cet écart conséquent devrait faire l'objet**

11 Rapport de présentation, page 225

12 Rapport de présentation, page 273

13 Par exemple par l'instauration d'une zone 2AUd qui serait ouverte à l'urbanisation lorsque les secteurs classés en 1AUd seront en grande partie occupés.

14 Rapport de présentation, page 230

15 Rapport de présentation, page 100, cf. paragraphe B-2 du présent avis

d'explications spécifiques ou, à défaut, permettre de diminuer les surfaces ouvertes en extension de l'urbanisation.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) indique que « *La consommation d'espaces naturels et agricoles a représenté un peu moins de 40 hectares depuis la dernière révision du PLU* ¹⁶. *La commune prévoit de réduire d'un tiers les prélèvements d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour ses besoins en matière d'habitat et de développement économique (soit une quarantaine d'hectares au maximum) sur la prochaine décennie* »¹⁷. La parenthèse en fin de paragraphe induit une ambiguïté sur l'ambition de la collectivité, confortée par une affirmation du résumé non technique¹⁸, qui indique que « *les objectifs de réduction d'un tiers de la consommation d'espace naturel ou agricole par rapport à la dernière décennie (soit environ 60 ha) sont donc atteints, par l'ouverture à l'urbanisation en extension de 36 ha* ». Le rapport mélange les notions de consommation foncière totale (60 ha) et de consommation foncière en extension (40 ha).

La MRAe note que les objectifs du PADD ne sont pas tenus dans la mesure où la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles n'est que de 10 % : 36 ha contre 41 ha entre 2007 et 2019 (cf. paragraphe B-5 ci-dessus). Il y a même accroissement de la consommation d'espaces naturels et agricoles si l'on tient compte de équipements exceptionnels réalisés entre 2007 et 2019 (20ha pour l'hôpital).

Compte-tenu de l'ampleur du différentiel de consommation d'espaces naturels et agricoles résultant de ces chiffres contradictoires, une mise en cohérence du dossier est donc indispensable.

De plus, la MRAe rappelle que le projet de Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine en cours de finalisation prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) par rapport à celle connue entre 2009 et 2015. **Une actualisation du PLU sera donc éventuellement nécessaire dans les trois ans après approbation du SRADDET.**

3. Secteur Casse aux Prêtres

Le secteur *Casse aux Prêtres* comporte deux parties distinctes : la partie ouest est dédiée à l'habitat et la partie nord aux activités économiques.

Le dossier indique que « *un espace boisé plus dense est programmé entre les deux zones de l'opération* »¹⁹. L'analyse de l'OAP correspondant à ce secteur (cf. illustration ci-dessous) montre qu'aucune disposition ne met en œuvre ce parti d'aménager. **Afin de limiter les impacts négatifs des activités économiques sur les habitations (paysages, pollutions, nuisances, etc.), la MRAe recommande de compléter l'OAP en intégrant un espace boisé pour séparer de manière complète les deux sous-secteurs. Elle souligne également les difficultés de cohabitation intrinsèques à ce type de choix d'aménagement à plus ou moins long terme.**

16 C'est-à-dire depuis 2007

17 PADD, page 12

18 Rapport de présentation, page 460

19 Rapport de présentation, page 367



Par ailleurs, l'analyse relative à la présence de zones humides au sein des secteurs de développement potentiel²⁰ montre que le secteur Casse aux Prêtres présente une forte potentialité de présence de zones humides. Cette analyse est confortée par les sondages pédologiques réalisés sur le site. La présence de culture ne permet toutefois pas d'observer une flore caractéristique des zones humides. Pourtant, ces zones humides ne sont pas intégrées dans la carte des enjeux écologiques du site²¹ alors que le tableau des enjeux du site²² indique un niveau d'enjeu modéré pour cette thématique.

La MRAe constate de plus que l'OPAP ne comprend aucune disposition mentionnant les zones humides. La prise en compte de l'enjeu relatif aux zones humides est donc insuffisant pour ce secteur. L'OPAP doit donc être modifiée dans un objectif prioritaire d'évitement puis de réduction des incidences de l'aménagement projeté²³.

La MRAe note par ailleurs une incohérence dans la carte comparant le projet de PLU avec le PLU en vigueur²⁴. En effet, la partie sud du secteur Casse aux Prêtres, dévolue à de l'habitat (classée en 1AUm) devrait figurer dans les surfaces créées. La carte doit donc être corrigée.

20 Rapport de présentation, page 339

21 Rapport de présentation, page 367

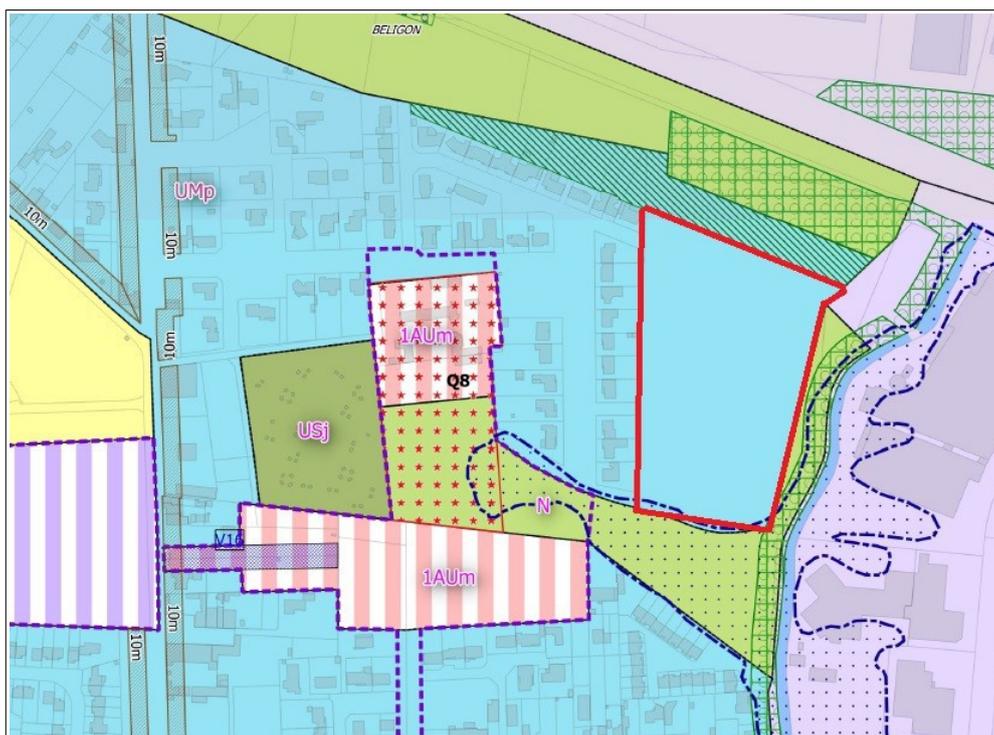
22 Rapport de présentation, page 362

23 Pour mémoire, la loi portant création de l'Office français de la biodiversité, applicable au 26 juillet 2019, prévoit qu'un seul des critères de végétation ou pédologique suffit à la qualification des zones humides.

24 Rapport de présentation, page 266

4. Secteur Basse-Terre-Est

Le règlement écrit comprend un nouveau secteur dédié à l'habitat (entouré de rouge dans l'illustration ci-dessous), en continuité d'un quartier pavillonnaire au sud de l'autoroute A837, à l'est du secteur 1AUm Basse-Terre. La MRAe constate que, dans la carte comparant le projet de PLU avec le PLU en vigueur²⁵, ce secteur apparaît comme un « secteur créé ». Il ne figure pourtant pas dans les cartes relatives aux nouveaux secteurs urbanisés ou urbanisables²⁶. Il est de plus classé directement en zone urbaine pavillonnaire UMp et ne bénéficie pas d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). **Au regard de la surface importante de ce secteur²⁷ (délimité en rouge sur la carte ci-dessous) et de sa localisation en bordure du Canal des Sœurs présenté comme un axe écologique et paysager majeur de la commune, la MRAe recommande de reclasser ce secteur au sein de la zone 1AUm et considère qu'il est indispensable de créer une OAP dédiée à ce secteur.**



Basse-Terre Est (source : règlement graphique)

5. Coupure d'urbanisation

La carte relative aux coupures d'urbanisation²⁸ comprend une coupure nord, orientée ouest-est et longeant la zone d'activités économiques existante de Beligon et le centre hospitalier.

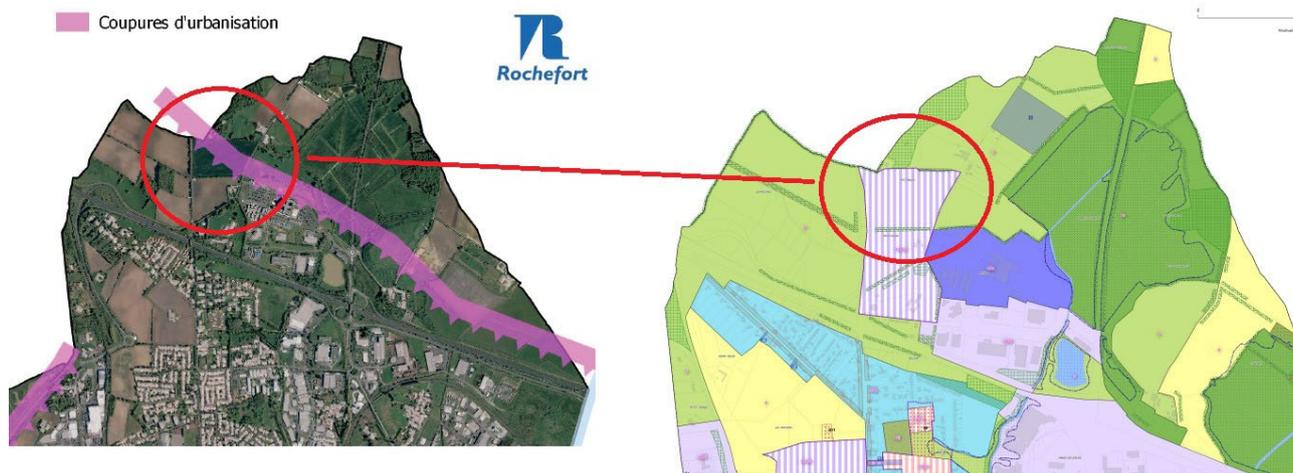
La MRAe constate que l'extension de cette zone d'activités économiques n'est pas cohérente avec la préservation de la coupure d'urbanisation (cf. illustration en page suivante). Le rapport de présentation ne comprend aucune explication sur cette incohérence. **La MRAe recommande donc de supprimer la partie nord du secteur Beligon et de compléter le rapport de présentation.**

25 Rapport de présentation, page 266

26 Rapport de présentation, page 270

27 Estimée à 5 ha par la MRAe

28 Rapport de présentation, page 180



Coupure d'urbanisation (sources : rapport de présentation, règlement graphique)

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Rochefort vise à encadrer le développement du territoire d'ici 2030.

La collectivité projette l'accueil de 3 000 habitants d'ici 2030. Cette ambition démographique est décorrélée des tendances récentes et induit un surdimensionnement des besoins en logements. Les besoins fonciers liés aux activités apparaissent également supérieurs aux tendances récentes et insuffisamment argumentés.

Le dossier intègre des chiffres contradictoires en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles résultant du projet de révision du PLU. L'ampleur du différentiel constaté nécessite une remise en cohérence du dossier.

Au-delà de ces incohérences, il apparaît que le projet de révision de PLU ne participe pas de l'objectif national de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en particulier pour ce qui concerne la consommation de foncier liée aux activités économiques.

La collectivité mobilise fortement les secteurs déjà bâtis pour l'implantation des nouveaux logements. La limitation des surfaces en extension urbaine aux stricts besoins, en mobilisant de plus un phasage temporel, paraît néanmoins nécessaire.

La prise en compte des enjeux environnementaux des secteurs Casse aux Prêtres et Basse-Terre Est doit être améliorée en modifiant ou créant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour réduire les incidences sur les milieux naturels.

La coupure d'urbanisation au nord de la commune apparaît fortement impactée par l'extension de la zone d'activités économiques de Beligon sans que cette évolution ne soit analysée ou argumentée. Le dossier doit donc être modifié pour prendre en compte cet enjeu fort.

La MRAe considère donc que le dossier doit être complété, mis en cohérence et amélioré.

À Bordeaux, le 02 octobre 2019

Le président de la MRAe
Nouvelle-Aquitaine

signé

Hugues AYPHASSORHO

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

La Rochelle, le **08 OCT. 2019**

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable
et Soutien aux Territoires

Référence : ADST/FGC

Affaire suivie par :
Pascale LHERMITE, Sébastien PELOUARD
pascale.lhermite@charente-maritime.gouv.fr
sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr

Tél : 05 16 49 63 56 – 05 16 49 62 11

Le Préfet de la Charente-Maritime,
Président de la Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)
à
Monsieur le Maire,
Mairie de Rochefort
119, rue Pierre Loti – BP 60030
17300 ROCHEFORT CEDEX

Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Rochefort

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 12 septembre 2019 a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet de révision n°2 du plan local d'urbanisme arrêté le 26 juin 2019 et réceptionné par son secrétariat le 16 juillet 2019.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui a suivi ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

1- Principales caractéristiques de la commune :

La commune de Rochefort, sous-préfecture du département de Charente-Maritime, est la ville centre de la communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO).

Située à proximité de l'estuaire de la Charente, Rochefort est une commune soumise à la loi Littoral. Son territoire s'étend sur 2 04 hectares et est concerné par quatre zones Natura 2000, cinq zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), ainsi qu'un site classé.

L'agriculture se caractérise sur la commune par la présence de prairies destinées à l'élevage (bovins et ovins) en bordure de la Charente et par une superficie agricole utile assez réduite (477 ha déclarés à la PAC en 2018).

La population (24 045 habitants en 2015 selon l'INSEE) a tendance à décroître (-0,9 % par an entre 2010 et 2015) au profit des communes résidentielles voisines. La part de la population communale au sein de la CARO est passée de 56 % à 38 % en 50 ans.

L'économie est portée par les activités de commerce, le tourisme, le thermalisme. On note aussi la présence du port de commerce. Selon l'INSEE, il y avait 2 805 établissements actifs au 31 décembre 2015.

2- Le projet d'urbanisme : la révision n°2 du plan local d'urbanisme

En retenant une hypothèse de croissance démographique de +0,9 % par an, la commune prévoit d'accueillir 3000 habitants supplémentaires en 10 ans pour atteindre 27 000 habitants. Le nombre de logements à créer est évalué à 2000 maximum pour une surface brute de 7,1 ha à court terme (zone 1AUm). Les 1992 logements à créer seront en majorité créés en renouvellement urbain (1792 logements sur 23,5 ha) et **200 logements seront construits sur des surfaces en extension urbaine (7,1 ha).**

La commune estime avoir besoin de 25,4 ha pour le développement de l'activité économique dont 1,8 ha localisés en densification urbaine et **23,6 ha en extension urbaine**. Trois secteurs sont identifiés pour accueillir les projets et font l'objet d'OAP :

- Béligon : zone 1AUsd de 17,2 ha dont 15,4 ha en extension
- Casse aux prêtre Nord : zone 1AUsd de 7,4 ha en extension
- Brillouet : zone 1AUsc de 0,8 ha en extension

Le bilan de la consommation foncière montre que sur la période 2007-2019 la consommation totale était de 57 ha dont 40,9 en extension alors qu'elle est de 59,8 ha dont 30,7 en extension sur la période 2020-2030. **La commune diminue d'un quart la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension urbaine.**

Au total, les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine dans le projet de PLU révisé représentent 30,7 ha. La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers était de 40,9 ha sur la décennie précédente. **La commune de Rochefort prévoit de réduire d'un quart la consommation d'espace en extension.**

Les membres de la commission décident à l'unanimité de s'autosaisir au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime afin d'examiner le projet d'urbanisme dans sa globalité.

3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

La CDPENAF examine les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité) du règlement du PLU relatif aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (agricole) et N (naturelle), et rend un avis simple au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. **Les membres de la CDPENAF n'émettent aucune remarque particulière sur ce point.**

La commission se prononce sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

La commune a délimité deux STECAL :

- le STECAL Nsl (1,6 ha) correspondant à la station de lagunage
- le STECAL Npt (2,1 ha) correspondant au pont transbordeur

Les membres de la CDPENAF n'émettent aucune remarque particulière sur ce point.

Les bâtiments localisés en zone A et identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de pouvoir changer de destination font l'objet d'un avis conforme sera rendu par la CDPENAF au stade des autorisations d'urbanisme sur saisine du service instructeur, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Aucun bâtiment n'a été repéré comme étant susceptible de changer destination en zone A.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le **projet de révision n°2 du PLU de Rochefort** :

- **Un avis simple défavorable au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme,**

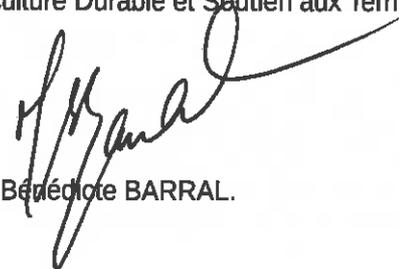
l'avis est défavorable pour le motif suivant :

la consommation totale d'espace reste trop importante dans le projet de PLU révisé (59,8 ha contre 57 ha sur la période précédente) même si la commune réduit d'un quart les ouvertures à l'urbanisation en extension.

- **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,**
- **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
La Cheffe du service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires,


Marie-Béatrice BARRAL.