

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

PIÈCE N° 7.1.2

DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUITE AUX 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



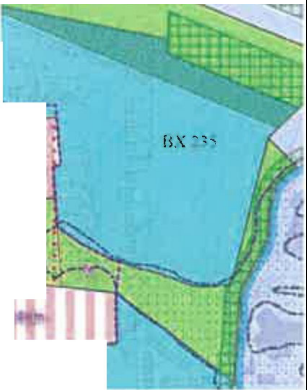
Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Avis général	Avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte, avant son approbation, des observations.	<i>La commune prend acte de l'avis favorable et prendra en compte les observations du Préfet de la manière suivante :</i>
Projet politique	<p>Corrélation entre les objectifs démographiques et de production de logements</p> <p>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. La commune de Rochefort prévoit la construction de 200 logements par an.</p> <p>Le point mort est de l'ordre de 160 logements/an (cf p.34 du rapport de présentation).</p> <p>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 corrélés aux objectifs d'accueil démographique fixé.</p> <p>Des explications sont attendues sur ces point</p>	<p><i>Lors de la définition du PADD en 2016, les données statistiques disponibles avaient permis d'évaluer le point mort à hauteur de 130 logements par an. En 2019, lors de la préparation du projet de PLU à arrêter, les données statistiques du rapport de présentation ont été mises à jour, y compris pour le calcul du point mort qui est passé à 160 log/an au regard des nouvelles données disponibles.</i></p> <p><i>La commune propose de clarifier ses choix en actualisant le calcul du point mort sur une période plus large. Ainsi, le point mort est recalculé sur la période 2006-2016 ce qui le ramène à une valeur moyenne de 133 log/an. Ainsi, sur la durée du PLU (10 ans), ce sont entre 670 et 1170 logements qui participeront à la croissance démographique, soit un apport de population compris entre 1200 et 2600 habitants selon l'évolution de la taille des ménages sur cette période.</i></p> <p><i>L'accomplissement des ambitions démographiques de la commune repose donc en grande partie sur sa capacité à augmenter sa production de logements familiaux et sur la réalisation des grandes opérations de renouvellement urbain en projet (Hôpitaux, Cœur de ville) qui sont structurantes et déterminantes pour le développement urbain de la ville.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Programmation logements (rapport de présentation, OAP, règlement)	Typologie des logements à produire 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 soit 22 % des résidences principales).	<i>Le projet de PLU prévoit déjà une augmentation des exigences en matière de production de logements locatifs sociaux à travers la servitude de mixité sociale applicable sur une grande partie de la ville. Les périmètres d'attente de projet permettent également de renforcer la production de nouveaux logements sociaux.</i>
	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.	<i>La commune ne souhaite pas fixer a priori ces éléments de programmation de manière trop détaillés au regard des difficultés de sorties constatées sur les opérations complexes de renouvellement urbain.</i>
	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, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<i>Le projet de PLU ne s'oppose pas à la réalisation des actions et travaux de rénovation prévues par le schéma départemental. La réalisation des terrains familiaux est à programmer à l'échelle de la CARO et non de la ville de Rochefort.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité	
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE			
Règlement	<p>Perspective de consommation foncière pour l'habitat</p> <p>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 7,1ha dans différentes justifications de la consommation des espaces.</p>	<p><i>Le rapport de présentation est corrigé, il s'agit bien de 7,1 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui seront prélevés dans la prochaine décennie.</i></p>	
	<p>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> <p>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.</p>		<p><i>Ce terrain correspond à une opération d'aménagement en cours de réalisation qui n'entre donc pas dans les prévisions de consommation d'espace du projet de PLU. Le permis d'aménager « Les jardins de Bélignon » a été délivré le 10 avril 2019.</i></p> <p><i>Le corridor écologique est bien pris en compte à la fois à travers le projet de PLU (zone N et EBC le long du Canal) et dans le permis d'aménager (bande tampon le long du canal et plantations denses prévues par le programme de travaux du lotissement).</i></p>
	<p>Perspective de consommation foncière pour l'habitat</p> <p>Au total, la commune prévoit 27,1 ha de foncier supplémentaire dédié aux activités économiques, dont 23,6 ha en extension de l'urbanisation.</p> <p>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.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>	

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement	<p>Perspective de consommation foncière pour les équipements 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.</p>	<p><i>Ce projet est pour l'instant au stade des études de faisabilité. Ni sa localisation ni les surfaces nécessaires n'étant confirmées à ce stade, la commune décide de supprimer cet emplacement réservé.</i></p>
	<p>Consommation foncière totale Le projet de PLU de Rochefort prévoit de réduire d'un tiers sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, passant de 41ha à 30,7 ha pour l'habitat et l'économie (p 269 du rapport de présentation). Le PADD [...]conclut que les besoins sont d'une quarantaine d'hectares maximum sur la prochaine décennie. 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.</p>	<p><i>Le PADD et le rapport de présentation sont reformulés et complétés pour clarifier ces prévisions Pour le PADD, l'objectif de réduire d'un quart et non d'un tiers la consommation d'espace, et il doit mentionner un besoin d'environ 30 ha maximum, et non 40 ha comme indiqué page 12 du document. Les justifications du rapport de présentation (page 269) sont cohérentes au regard du bilan des espaces consommés et des prévisions inscrites dans le projet de PLU. S'agissant d'objectifs de modération plus ambitieux, la ville de Rochefort s'inscrit dans la poursuite d'un modèle vertueux déjà poursuivi par son PLU approuvé en 2007 ce qui rend plus difficile d'afficher des objectifs très ambitieux en la matière. De plus Rochefort étant la ville centre de l'agglomération, l'optimisation de ses nombreux équipements et de son offre de transports collectifs devraient motiver une approche plus contextualisée en matière de consommation d'espace.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement	<p>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. Seulement deux zones 2AU sont inscrites au plan de zonage, l'une sur la gare et l'autre sur du bâti existant.</p>	<p><i>Cette partie du rapport de présentation va être reformulée car les zones 2AU couvrent principalement des secteurs mal ou non équipés que la ville n'envisage pas de renforcer dans l'immédiat.</i></p>
PADD / règlement	<p>L'un des objectifs du PADD est de reconquérir le quartier de la gare. Par ailleurs, le dispositif Cœur de Ville 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 2AUm, ce qui paraît incohérent avec les objectifs annoncés.</p>	<p><i>Ce classement ne résulte pas uniquement d'une vision politique ou technique appliquée au secteur de la gare. L'ambition rencontre en effet de multiples obstacles pré-opérationnels, comme l'accès et la maîtrise du foncier, le financement et la définition d'un programme sur des terrains qui sont encore utilisés par la SNCF (étude en cours de déplacement de la base vie).</i></p>
	<p>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 Bélignon. Or, aucun emplacement réservé ne figure sur le plan de zonage pour assurer ces projets de voies.</p>	<p><i>La réalisation de ces voies est envisagée dans le cadre d'opération d'ensemble qui permettront notamment de reconfigurer la structure foncière et dégager les emprises nécessaires à la réalisation des voies. Elle ne nécessite pas forcément l'inscription de réserve d'emprise dans le projet de PLU.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement / évaluation environnementale	<p>La zone Usk le long de la Charente (Pêcheurs d'Islande) 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.</p>	<p><i>Le règlement de la zone Usk est modifié pour supprimer la possibilité de créer de nouveaux équipements sur le site. De plus, une bande d'environ 10m de large est classée en Espace Vert Protégé, le long de la Charente</i></p>
	<p>Les parcelles AP299 et AP 301 (Sud de la Mauratière) 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. Il serait nécessaire de revoir le zonage afin qu'aucune construction ne soit possible sur ce secteur.</p>	<p><i>Ces parcelles sont reclassées en zone Nr pour assurer leur protection.</i></p>
	<p>Le sud de la parcelle AD 157 (Complexe sportif du Polygone et la cabane du Martrou) 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.</p>	<p><i>Ce secteur est reclassé en zone Nr.</i></p>
	<p>Emplacement réservé E3 « création d'une digue de second rang et d'une piste cyclable» le long de la Charente. Des mesures compensatoires seront probablement nécessaires.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement / Trame verte et bleue	<p>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.</p>	<p><i>La commune identifie plusieurs haies et boisements au sein des marais qui sont classés en espaces verts protégés</i></p>
	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le déclassement du square Parat en cohérence avec le PSMV ; - le classement complémentaire de la haie au niveau de la zone C2 de Béliçon. 	<p><i>Les prescriptions de la CDPNS sont prises en compte.</i></p>
	<p>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.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Servitudes d'utilité publique	<p>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).</p> <p>Le PPRN devra être annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.</p>	<p><i>Le PPRN est annexé au PLU à approuver.</i></p>
Loi littoral Rapport de présentation	<p>Le rapport de présentation comprend un chapitre sur la loi littoral.</p> <p>La notion d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existants n'est pas évoquée dans le rapport de présentation.</p> <p>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.</p>	<p><i>Le rapport de présentation est complété par une partie relative à l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations.</i></p>
Règlement OAP	<p>Néanmoins, au vu de la superficie de la zone de Bélignon, 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.</p>	<p><i>L'extension de la zone d'activités de Bélignon s'inscrit dans une opération d'ensemble où la réorganisation des infrastructures routières conditionne l'ouverture à l'urbanisation des terrains. Il apparaît donc délicat à ce stade de figer de manière précise les limites entre une phase Nord et une phase Sud.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
	<p>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.</p>	<p><i>Les espaces remarquables situés au sein du site classé sont reclassés en secteur Nr.</i></p>
<p>Loi littoral Rapport de présentation Règlement OAP</p>	<p>La coupure verte entre Breuil-Magné et Rochefort au nord du territoire [...] devra être classée en zone N pour pouvoir être préservée de toute construction ou aménagement.</p>	<p><i>La partie Nord du territoire communal au contact de la commune du Breuil est classée en zone N. Le projet de zone d'activités touche la limite avec la commune du Vergeroux.</i></p> <p><i>La ville considère que le projet d'extension de la ZA de Béligon est compatible avec le maintien d'une coupure d'urbanisation avec Breuil Magné.</i></p> <p><i>Le parti d'aménagement de la ZA de Béligon intègre dans l'OAP sectorielle couvrant les terrains, des mesures d'insertion paysagère pour traiter et insérer la frange Nord de la future zone d'activités.</i></p> <p><i>Le plan de zonage est modifié pour inscrire une servitude d'espace vert protégé sur une trentaine de mètres de large pour traduire plus strictement ce principe.</i></p> <p><i>La ville et la CARO ne souhaitent pas modifier les contours de la zone car il apparaît nécessaire de maintenir cette frange dans le périmètre d'opération, les contraintes techniques de cette extension impliquant une maîtrise foncière globale par la collectivité pour assurer l'insertion dans le site du projet :il s'agit en particulier des contraintes d'accessibilité routière, de gestion des eaux pluviales et de raccordement aux réseaux qui nécessitent l'acquisition de l'ensemble des terrains couverts par la zone 1AUsd. La réalisation de l'opération interviendra par tranche en démarrant par le sud de la zone.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Rapport de présentation	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.	<i>Le rapport de présentation est complété sur ce point.</i>
Règlement	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).	<i>La commune a fait le choix d'identifier et de veiller à la préservation de plusieurs éléments bâtis considérés comme appartenant au patrimoine architectural, urbain ou paysager de la ville. Les carrelets n'entrent pas dans ce champ pour la collectivité.</i>
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	<i>L'OAP couvrant le secteur prévoit un dispositif paysager dans ce sens (« haies, bosquets, plantations arborées à créer »). Il ne paraît pas opportun de fixer une servitude aux documents graphiques du règlement.</i>
	L'OAP Paule Maraux se situe dans le quartier du Petit Marseille 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.	<i>L'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux est supprimée.</i>
	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.	<i>La légende de l'OAP est corrigée.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement	<p>Le PADD prévoit la requalification des pieds d'immeubles en logements adaptés. Or, le règlement ne prend aucune disposition pour répondre à cet objectif.</p>	<p><i>Le règlement du projet de PLU rend possible cette évolution des rez-de-chaussée. La collectivité ne souhaite pas être plus directive et coercitive sur ce point.</i></p>
	<p>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).</p>	<p><i>Le secteur USgv est reclassé en secteur Nsgv.</i></p>
	<p>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.</p>	<p><i>Le règlement de chaque zone est modifié aux articles 1, 2 et 7 afin de mieux intégrer les destinations et sous-destinations.</i></p>
	<p>Le préambule en début de règlement de zone est opposable et dispose d'une valeur réglementaire</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>
	<p>La présentation du lexique au début de chaque zone alourdit le document.</p>	<p><i>Le lexique est déplacé à la fin du règlement.</i></p>
	<p>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.</p>	<p><i>Ce point est réexaminé à partir du complément d'information sollicités auprès des services du Préfet.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement	<p>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 <u>activités</u>.</p>	<p><i>Le nom du chapitre 1 est complété pour reprendre l'intitulé exact préconisé par le ministère.</i></p>
	<p>Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit 20 sous-destinations et non 21 (p 64).</p>	<p><i>Le règlement est modifié en conséquence.</i></p>
	<p>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).</p>	<p><i>Les outils en la matière ont été mobilisés sur les secteurs les plus stratégiques. En dehors, il apparait que l'implantation d'activités de services ou de bureaux en pied d'immeubles est tout à fait intéressante et ne doit donc pas être interdite.</i></p>
	<p>Les procédures applicables en matière d'urbanisme n'ont pas vocation à figurer dans le règlement (permis de démolir).</p>	<p><i>Ce point est réexaminé à partir du complément d'information sollicitée auprès des services du Préfet.</i></p>
	<p>Il n'est pas nécessaire d'inscrire un paragraphe intitulé mixité sociale puisqu'il ne fait l'objet d'aucune règle.</p>	<p><i>Le règlement sera modifié en conséquence.</i></p>
	<p>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.</p>	<p><i>Les outils et règles permettant d'encourager et d'accompagner la densification des terrains bâtis sont des composantes essentielles du règlement du projet de PLU. Mais la collectivité ne souhaite pas imposer cette densification.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement Zone A	<p>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 »</p>	<p><i>Le règlement est modifié en conséquence.</i></p>
	<p>Il est indiqué le repérage des constructions pouvant bénéficier de changement de destinations, or le document graphique n'en détermine aucune en zone A.</p>	<p><i>Le règlement est modifié en conséquence pour supprimer cette mention (vocation de la zone p15).</i></p>
	<p>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).</p>	<p><i>Le règlement est modifié en conséquence.</i></p>
	<p>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.</p>	<p><i>Ces mentions sont supprimées du règlement de la zone A.</i></p>
	<p>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.</p>	<p><i>La règle est maintenue mais une dérogation est autorisée en l'absence d'enjeux paysagers (au regard du site classé notamment).</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement Zone N	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).	<i>Les logements sont supprimés de la liste des destinations admises dans le secteur Npt.</i>
Règlement 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.	<i>Les règles d'implantation ne peuvent apporter une réponse à elles seules. Les éléments de projet qui sont intégrés au PLU pour lever le gel des terrains couverts par les PAPA, doivent apporter des réponses sur ce point.</i>
Règlement Zone 2AU	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.	<i>Les terrains qui sont classés en zone 2AUm ne disposent pas d'un niveau d'équipement permettant de répondre aux besoins des opérations. Le classement apparaît donc tout à fait pertinent et il n'y a pas lieu de recourir aux PAPA sur ces terrains.</i>
Documents graphiques du règlement	Le contour des OAP est difficilement repérable. Il manque l'emplacement réservé n° V12.	<i>Le contour des OAP apparaît clairement sur les plans. Un complément d'information sera demandé aux services du Préfet. L'emplacement réservé V12 est bien inscrit aux documents graphiques, mais la superposition des étiquettes masque certaines informations. Ce problème d'affichage doit être résolu pour l'approbation du PLU.</i>
	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.	<i>La réserve d'emprise n°E5 est supprimée du projet de PLU.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Décisions de la collectivité</i>
DDTM– Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 2 octobre 2019 AVIS FAVORABLE		
Servitudes d'utilité publique	La liste et le plan doivent sont incomplètes. Les actes instituant les servitudes doivent être joints au dossier de PLU. Le Périmètre Grand Site. Le Grand Site n'est pas une servitude	<i>La liste et le plan des SUP sont modifiés en conséquence.</i>
Rapport de présentation	Quelques éléments sont à corriger ou à compléter dans le rapport de présentation (voir courrier)	<i>Le rapport de présentation est modifié en conséquence.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CARO– Monsieur le Président – avis reçu le 25 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Avis général	<p>Le Conseil Communautaire donne un avis favorable au projet de PLU de la Commune de Rochefort, sous réserve de prise en compte des remarques suivantes.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>
Règlement Zone US et 1AUs	<p>Il serait nécessaire de réétudier 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 »</p> <p>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).</p>	<p><i>Le règlement est modifié pour tenir compte des remarques.</i></p>
	<p>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).</p> <p>Cette règle pourrait être bien entendu adaptée pour les besoins spécifiques de l'armée.</p>	<p><i>Le règlement est modifié en conséquence.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CARO– Monsieur le Président – avis reçu le 25 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement Zone 1AUsd	<p>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.</p>	<p><i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i></p>
Règlement Zone US	<p>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.</p>	<p><i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i></p>
	<p>Sur la zone USai (ZAC de l'Arsenal), préciser les emprises au sol en faisant référence au PPRN (idem USap).</p>	<p><i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i></p>
	<p>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)</p>	<p><i>La mention du secteur erroné est corrigée. Pour la zone de l'Arsenal, le règlement ouvre la possibilité de réaliser des murs, ne l'impose pas (« pourront »). Pour mémoire, une partie de la zone est couverte par le PSMV qui comporte également des dispositifs pour l'édification des clôtures.</i></p>
	<p>La dénomination du secteur USaps doit évoluer (toutes pièces du PLU+ légende zonage) : indiquer « destiné aux activités nautiques et portuaires ».</p> <p>Le règlement doit également autoriser les constructions (page 18 indiquer « Les constructions et installations liées aux activités nautiques et portuaires »)</p>	<p><i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CARO– Monsieur le Président – avis reçu le 25 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement Toutes zones	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 »).	<i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i>
	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).	<i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque, en ajoutant une phrase permettant de moduler les normes applicables à ces établissements de très grande taille.</i>
Règlement Commerces	Le projet de DAAC sera repris dans la révision du SCoT en cours 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 > 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.	<i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CARO– Monsieur le Président – avis reçu le 25 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement Secteur USk	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.	<i>Le contour de la zone est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i>
Règlement Secteur 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).	<i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i>
Règlement Mixité sociale	Dans le règlement, supprimer la mention aux « logements conventionnés ANAH à loyer très social ».	<i>Le règlement est modifié pour prendre en compte cette remarque.</i>
Règlement Document graphique	Il pourrait être pertinent de mettre un emplacement réservé sur l'emprise du barreau de Bel Air (bénéficiaire Département de la Charente Maritime).	<i>La réalisation de cette voie est envisagée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui permettra notamment de reconfigurer la structure foncière et dégager les emprises nécessaires à la réalisation de la voie. Elle ne nécessite pas forcément l'inscription de réserve d'emprise dans le projet de PLU.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CARO– Monsieur le Président – avis reçu le 25 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
OAP PADD	<p>Mettre en cohérence les chemins piétons à créer, notamment entre le PADD (carte p. 23) et l'OAP n° 14.</p> <p>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.</p> <p>Mettre un principe de chemin piéton entre la ville et le pont transbordeur (avenue Demy)</p> <p>PADD p25 : mettre le pont transbordeur en patrimoine à protéger/valoriser sur la carte</p> <p>OAPn°10 : peupleraie à planter: élargir les essences (pas nécessairement des peupliers mais aulnes ...)</p> <p>OAP n°14 : il pourrait être intéressant d' indiquer les plantations à privilégier (palettes végétales en fonction du type d'espaces).</p>	<p><i>L'OAP-14 est modifiée pour prendre en compte ces remarques.</i></p> <p><i>Les cartographies du PADD sont modifiées pour prendre en compte ces remarques.</i></p>
OAP	<p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Pont Transbordeur pourrait permettre de conforter le projet de requalification globale du site</p> <p>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.</p>	<p><i>La commune envisage d'élaborer une OAP pour le secteur du Pont Transbordeur.</i></p> <p><i>La vocation de ce secteur est modifiée pour y permettre l'implantation et l'installation d'un espace de stationnement de camping-cars.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CD17– Le Premier Vice-Président du Département – avis reçu le 10 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Avis général	Avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve des remarques suivantes.	<i>La commune prend acte de l'avis.</i>
Rapport de présentation	La carte représentant le trafic moyen journalier annuel en 2017 couvrant le territoire est transmise. Référence à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme à remplacer par article L111-6 du code de l'Urbanisme (page 63)	<i>Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte ces remarques.</i>
Règlement	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	<i>Le règlement n'est pas modifié. En effet, l'inscription de telles dispositions dans le règlement soulèvent des difficultés d'application du droit des sols, et elles relèvent davantage d'un règlement de voirie que d'urbanisme. La prise en compte d'enjeux particuliers en matière de sécurité le long de certains tronçons de routes départementales pourra se faire lors de l'instruction des demandes d'autorisation, au cas par cas, en fonction des circonstances locales et de la configuration particulière des lieux.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CD17– Le Premier Vice-Président du Département – avis reçu le 10 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement	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.	<i>Ce type de rejet est interdit au titre de la Loi sur l'Eau, le règlement du projet de PLU ne le prévoit pas.</i>
	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	<i>Le règlement contient déjà ses dispositions, sauf en zone Nr où ces travaux sont interdits conformément aux dispositions de la Loi Littoral.</i>
	Rappel : 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,	<i>Le projet de PLU ne contient aucune dispositions contraires ou incompatibles avec ce principe.</i>
	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	<i>L'obligation d'enfouissement des réseaux aériens nécessiterait d'être motivée et argumentée : pourquoi uniquement le long des routes départementales ? faisabilité d'une mesure généralisée au regard de contraintes techniques, topographiques, des impacts de l'enfouissement.</i> <i>Au regard des questions et difficultés soulevées, le règlement du projet de PLU ne sera donc pas modifié.</i>
	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, ...)	<i>Le règlement du PLU n'est pas habilité à instaurer des procédures non prévues par le code de l'urbanisme.</i> <i>Les participations d'urbanisme et les questions de financement n'entrent pas dans le champ du PLU.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CD17– Le Premier Vice-Président du Département – avis reçu le 10 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Règlement	<p>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.</p>	<p><i>Le PLU n'est pas habilité à instaurer des procédures non prévues par le code de l'urbanisme.</i></p>
	<p>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,)</p>	<p><i>Pour mémoire, la prise en compte du bruit relève d'un arrêté préfectoral annexé au PLU à titre d'information, et du code de l'habitat et de la construction, et non du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Au contact du réseau routier départemental, le projet de PLU ne prévoit pas de zones à urbaniser à vocation d'habitat.</i></p>
	<p>Il est à noter que depuis le 1er janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique actuelle RT2012.</p>	<p><i>Ces dispositions relève du Code l'Habitat et de la construction et non du Code de l'Urbanisme.</i></p>
Rapport de présentation	<p>Informations pour le recours aux énergies renouvelables ainsi que sur la performance thermique</p>	<p><i>Le rapport de présentation peut-être complété avec ces informations le cas échéant.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CD17– Le Premier Vice-Président du Département – avis reçu le 10 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
OAP-01 > Cité thermale OAP-02 > Pasteur OAP-09> Basse Terre OAP- 11> Zone péri-portuaire	Les services du Département devront être associés à ces projets d'aménagements routiers, au moment des études	<i>La commune prend acte de la demande.</i>
OAP-08 >Casseaux Prêtres :	La réalisation de ce programme devra s'articuler, aussi bien techniquement que chronologiquement, avec la réalisation du «barreau nord »	<i>La commune confirme cet avis.</i>
	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»	<i>L'OAP n'a pas vocation à entrer dans ce niveau de précisions techniques. Elle ne constitue ni un plan de masse ni un plan d'exécution, mais elle schématise des intentions et prévisions d'aménagement sous un principe de compatibilité.</i>
	La géométrie de la branche de desserte de la zone sud de l'OAP-08, devra respecter les normes techniques appliquées par le Département.	
	Modifier la texte page 79 pour indiquer que le barreau nord ne prévoit des franchissements pour les mobilités douces que au droit de chaque carrefour giratoire situé de part et d'autres	<i>L'OAP est modifiée pour tenir compte de la remarque.</i>
	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	

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CD17– Le Premier Vice-Président du Département – avis reçu le 10 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
	<p>économiques s'accompagne de la réalisation d'une liaison piétonne et vélos ».</p>	
OAP-10>Beligon	<p>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</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>
	<p>La liaison douce à créer sur la route départementale n° 116 au niveau de l'ouvrage qui franchit l'autoroute, implique des difficultés techniques.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>
OAP-14 > Nature en ville et mobilités douces	<p>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.</p>	<p><i>Le PLU n'est pas habilité à instaurer des procédures non prévues par le code de l'urbanisme.</i></p>
	<p>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</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>
	<p>Plusieurs traversées de la Route Départementale n° 733 à sécuriser, sont difficilement envisageables sur deux autres sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour la traversée située entre la zone des Pêcheurs d'Islande et l'École de Gendarmerie, se rabattre sur une traversée qui aura été sécurisée au Nord ou au Sud . 	<p><i>L'OAP est modifié pour tenir compte de l'avis, tout en conservant l'ambition d'améliorer les franchissements de la RD733.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
CD17– Le Premier Vice-Président du Département – avis reçu le 10 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
	<ul style="list-style-type: none"> pour la traversée de la Route Départementale n° 733 située au droit de la station de lagunage, cette traversée actuellement « sauvage » ne devrait pas être pérennisée. Dans ces circonstances, une alternative pourrait être étudiée pour raccorder le cheminement urbain à la « Vélodysée » qui passe sous le viaduc de l'Estuaire de la Charente pour rejoindre le marais en sécurité. 	
Habitat	Présentation de l'action et des dispositifs portés par le Département	<i>La commune prend acte des actions du département en la matière.</i>
Port de commerce	Rapport de présentation Apporter des précisions sur l'action du département en matière de portage immobilier et d'activités du port (partie 2.4)	<i>Le rapport de présentation peut-être complété le cas échéant.</i>
	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 »	<i>Le PADD est modifié pour tenir compte de la remarque</i>
	OAP Zone péri-portuaire Il pourrait être ajouté : « 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» « En développant les espaces non inondables et réorganisant les espaces inondables : o En répartissant les enjeux (stocks et présence	<i>L'OAP n'est pas modifiée, la proposition de compléments n'apparaît pas utile.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Décisions de la collectivité</i>
<p>CD17– Le Premier Vice-Président du Département – avis reçu le 10 septembre 2019 AVIS FAVORABLE</p>		
	<p>humaine) sur le territoire portuaire en privilégiant notamment la suppression des poches d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> o 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 » 	
<p>Desserte numérique du territoire</p>	<p>Informations générales sur la desserte de la commune + Données et statistiques relatives à aux infrastructures numériques dans la commune de Cozes</p>	<p><i>Le rapport de présentation peut-être complété le cas échéant.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
Chambre d'Agriculture – Président – avis reçu le 19 septembre 2019 AVIS FAVORABLE		
Avis général	Avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve des remarques suivantes.	<i>La commune prend acte de l'avis.</i>
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 ;	<i>Les terrains classés en zone agricole sont le plus souvent situés en frange des marais et de leur paysage ouvert. La commune retient le principe d'augmenter la hauteur maximale admise (12 m) pour les constructions agricoles en accompagnant cette majoration d'une exigence d'intégration paysagère des bâtiments pour réduire leur perception dans le paysage.</i>
	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 ?	<i>Cette disposition est déjà inscrite dans le PLU en vigueur. L'objectif est d'assurer la préservation de ces écoulements à ciel ouvert, éviter de déstabiliser les berges et limiter leur imperméabilisation.</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie– Le Président de la CCIRS – avis reçu le 3 octobre 2019 AVIS FAVORABLE</p>		
<p>Avis général</p>	<p>La CCI Rochefort et Saintonge émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rochefort.</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>
	<p>Le secteur du Brillouet ne doit pas permettre d'étendre la zone commerciale des Quatre-Anes et Villeneuve Montigny et y développer des activités ayant légitimement leur place en centre-ville. li 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.</p>	<p><i>Le secteur du Brillouet est destiné aux activités commerciales. A la demande de la CARO, les dispositions encadrant l'implantation des commerces vont être renforcées dans le projet de PLU. Ainsi, les commerces de moins de 300 m² ne seront pas admis dans la zone. Ce qui permet d'affirmer que ne seront pas développer des activités de centre-ville sur le site. La zone d'activités Avenue de Charente n'est pas destinée aux activités commerciales qui ne sont pas admises sur ce secteur.</i></p>
	<p>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 commercial mais nécessiterait de plus amples détails (superficie, stationnement etc.)</p>	<p><i>L'étude de programmation urbaine réalisée en 2016 a proposé la création d'un tel équipement en centre-ville. La mise en œuvre de cette ambition nécessite de consolider sa faisabilité tant économique qu'architecturale, dans la perspective très prochaine de l'entrée en vigueur du PSMV sur le périmètre du centre ville.</i></p>
<p>Avis général</p>	<p>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.</p>	<p><i>Le projet de PLU prévoit plusieurs espaces destinés à répondre aux besoins d'implantation des entreprises.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie– Le Président de la CCIRS – avis reçu le 3 octobre 2019 AVIS FAVORABLE</p>		
	<p>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 Bachelard. La gestion et la sécurisation des accès au port, suite aux aménagements, sont à prévoir.</p>	<p><i>La réalisation de cette déviation s'inscrit dans le périmètre de la zone 2AUm provisoirement inconstructible et sous maîtrise foncière de la SNCF. Ce classement permet de considérer que la faisabilité de l'infrastructure est préservée. La création d'un emplacement réservé semble inutile puisque les négociations foncières portent sur la totalité des terrains couverts par la zone 2AUm et non uniquement sur l'emprise de la déviation potentielle à créer. Enfin, le projet de déviation Bachelard n'est à ce jour non abouti et reste incertain.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté


Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
Mission Régionale d’Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine – avis reçu le 4 octobre 2019		
Contenu du rapport de présentation, qualité des informations	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	<i>La commune prend acte de l’avis.</i>
	Le résumé non technique devrait être complété (objectifs généraux : accueil de population, nombre de logements, surfaces mobilisées pour l’habitat ou les activités économiques)	<i>La rapport de présentation est complété.</i>
	Le carte dédiée aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP – pièce n°4) comprend deux fois un secteur n° 03. Le libellé du secteur « La Cabane de Martou », qui correspond au secteur n° 04 (à rectifier)	<i>La carte de localisation des OAP est corrigée.</i>
	La MRAe recommande l’utilisation de dénominations plus facilement compréhensibles pour le règlement , 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.	<i>La commune souhaite conserver les dénominations actuelles.</i>
	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.	<i>Les indicateurs sont complétés par une partie sur la production de logements (localisation, filières, typologies).</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
Mission Régionale d’Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine – avis reçu le 4 octobre 2019		
Diagnostic socio-économique et analyse de l’état initial de l’environnement	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 .	<i>La ville de Rochefort et la CARO vont procéder à cet inventaire dans le cadre du programme Territoires d’industrie (groupes de travail associant les services de l’Etat).</i>
	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	<i>Le rapport de présentation est complété en conséquence.</i>
	La MRAe recommande de compléter le dossier avec les densités mises en œuvre dans les logements construits sur la période et notamment dans les opérations d’ensemble les plus récentes.	<i>Le rapport de présentation est complété en conséquence.</i>
Projet communal et prise en compte de l’environnement	La MRAe considère que des scénarios plus proches des tendances constatées auraient du être étudiés pour tenir compte de la situation démographique réelle. 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.	<i>Le rapport de présentation est complété, notamment par une actualisation du calcul du point mort.</i>
	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 projetés 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.	<i>Les besoins fonciers sont explicités dans le rapport de présentation, ils découlent de la stratégie de développement économique de la CARO. Des compléments d’explication sont apportés au rapport de présentation. La commune ne souhaite pas différer l’ouverture à l’urbanisation car les secteurs avec des positionnements différents et complémentaires (types d’entreprises différentes, offre foncière, services offerts,...).</i>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
Mission Régionale d’Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine – avis reçu le 4 octobre 2019		
Projet communal et prise en compte de l’environnement	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). Cet écart conséquent devrait faire l’objet d’explications spécifiques	<i>Les explications sont également fournies aux pages 267 à 273 du rapport de présentation. La partie concernée (page 230) est complétée pour améliorer la compréhension du projet de développement urbain et l’équilibre intensification / extension retenu par le projet de PLU.</i>
	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.	<i>Le rapport de présentation est modifié en conséquence.</i>
	Afin de limiter les impacts négatifs des activités économiques sur les habitations (paysages, pollutions, nuisances, etc.), la MRAe recommande de compléter l’OAP « Casse aux Prêtres » en intégrant un espace boisé pour séparer de manière complète les deux sous-secteurs.	<i>L’OAP sur le secteur contient déjà cette mesure.</i>
	La MRAe constate de plus que l’OAP « Casse aux Prêtres » 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’OAP doit donc être modifiée dans un objectif prioritaire d’évitement puis de réduction des incidences de l’aménagement projeté	<i>L’OAP prévoit la création d’un espace vert inconstructible au droit des terrains susceptibles d’être concernés, permettant d’éviter d’impacter ce caractère. Des exigences complémentaires peuvent être intégrées dans les OAP pour assurer le respect de cette zone humide (mouvements de sol, traitement de surface,..). Le rapport de présentation est également complété en conséquence.</i>
	La MRAe note par ailleurs une incohérence dans la carte comparant le projet de PLU avec le PLU en vigueur. 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.	<i>La carte est modifiée en conséquence.</i>

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
Mission Régionale d’Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine – avis reçu le 4 octobre 2019		
<p>Projet communal et prise en compte de l’environnement</p>	<p>La MRAe recommande de reclasser ce secteur Basse-Terre-Est au sein de la zone 1AUm et considère qu’il est indispensable de créer une OAP dédiée à ce secteur.</p>	<p><i>Ce terrain correspond à une opération d’aménagement en cours de réalisation qui n’entre donc pas dans les prévisions de consommation d’espace du projet de PLU. Le permis d’aménager « Les jardins de Bélignon » a été délivré le 10 avril 2019.</i></p> <p><i>Pour mémoire, le parti d’aménagement de ce lotissement prévoit de très larges espaces verts collectifs destinés à être rétrocédés dans le domaine public, qui sont justement prévus pour renforcer la continuité écologique et paysagère formée par le canal des Sœurs.</i></p> 

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
Mission Régionale d’Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine – avis reçu le 4 octobre 2019		
<p>Projet communal et prise en compte de l’environnement</p>	<p>La MRAe constate que l’extension de la zone d’activités économiques de Bélignon 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.</p>	<p><i>La ville considère que le projet d’extension de la ZA de Bélignon est compatible avec le maintien d’une coupure d’urbanisation avec Breuil Magné. Le parti d’aménagement intègre dans l’OAP sectorielle couvrant les terrains des mesures d’insertion paysagère pour traiter et insérer la frange Nord de la future zone d’activités.</i></p> <p><i>Le plan de zonage est modifié pour inscrire une servitude d’espace vert protégé (non aedificandi) sur une trentaine de mètres de large pour traduire plus strictement ce principe. En effet, il apparaît nécessaire de maintenir cette frange dans le périmètre d’opération, les contraintes techniques de cette extension impliquent une maîtrise foncière globale par la collectivité pour assurer l’insertion dans le site du projet : il s’agit en particulier des contraintes d’accessibilité routière, de gestion des eaux pluviales et de raccordement aux réseaux qui nécessitent l’acquisition de l’ensemble des terrains couverts par la zone 1AUd. La réalisation de l’opération interviendra par tranche en démarrant par le sud de la zone.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décisions de la collectivité
<p>CDPENAF – Le Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 10 octobre 2019 AVIS DEFAVORABLE et FAVORABLE</p>		
<p>Consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)</p>	<p>Avis défavorable au titre de l'article L.153-6 du code de l'urbanisme : la consommation totale reste trop importante dans le projet de PLU révisé (59,8 ha contre 57 ha dans la période précédente) même si la commune réduit d'un quart les ouvertures à l'urbanisation en extension.</p>	<p><i>Il est observé que les analyses menées par la ville pour évaluer la consommation d'espace sur la dernière décennie sont extrêmement précises et détaillées pour permettre de caractériser les surfaces consommées (57 ha de 2009 à 2019) et ainsi distinguer notamment les projets en densification et les surfaces consommées par artificialisation d'espaces naturels, agricoles et naturels (NAF). Dans ce contexte, il apparaît délicat voire erroné de comparer ce bilan très détaillé en le rapprochant du tableau des superficies de zone qui ne portent pas sur les prévisions de consommation d'espaces NAF mais sur les surfaces couvertes par les 4 grandes catégories de zone du PLU, et plus particulièrement la zone AU (59,8 ha). Sinon la comparaison avec les superficies de la zone AU du PLU de 2007 (154 ha) pourrait amener à conclure que le PLU divise par trois la consommation d'espace, ce qui n'est pas le cas. Pour mémoire, le classement en zone AU couvre plusieurs terrains déjà bâtis ou artificialisés destinés à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain. Ils ne sont donc pas générateur de consommation d'espace NAF.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation, notamment dans ses pages 268 et suivantes, établit que le projet de PLU de Rochefort réduit d'un quart sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, passant de 41ha (2009 à 2019) à 30,7 ha pour l'habitat et l'économie pour la prochaine décennie.</i></p>
<p>Extensions ou annexes des bâtiments d'habitation en zone A ou N</p>	<p>Avis favorable</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis.</i></p>

REVISION DU PLU DE LA VILLE DE ROCHEFORT

Observations de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	<i>Décisions de la collectivité</i>
CDPENAF – Le Préfet de la Charente Maritime – avis reçu le 10 octobre 2019 AVIS DEFAVORABLE et FAVORABLE		
STECAL	Avis favorable	<i>La commune prend acte de l'avis.</i>