

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

PIÈCE N° 7.2.1

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (2022)

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





**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Le Maire, le
22 JUIN 2022

Service d'aménagement territorial
Ouest-Littoral

Affaire suivie par : Maryse TEXIER
tél : 05 16 49 63 60
maryse.texier@charente-maritime.gouv.fr

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

Le Préfet

à

Monsieur le Maire
119 rue Pierre Loti
17300 ROCHEFORT

Ville de Rochefort 21 JUIN 2022		
Services	Élus	
CAB	CCP	CM
DGS	GP	JMLB
DGAS	IG	SP
DST	AG	FA
CCAS	SC	DB
CARO	NA	TL
Autres :	JJ	GV

Lettre recommandée avec AR

Rochefort, le **17 JUIN 2022**

Objet : Rochefort – Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté
P.J. : 1

Par jugement du 6 janvier 2022, le Tribunal Administratif de Poitiers a annulé partiellement le PLU approuvé le 12 février 2020 sur deux secteurs de projet (Béligon et Chemins Blancs) et a sursi à statuer sur plusieurs vices de forme.

Afin de régulariser la procédure de révision du PLU et respecter les termes du jugement, vous reprenez la procédure du PLU au stade de l'arrêt, en sollicitant mon avis en tant que personne publique associée.

Le contenu du dossier étant identique à celui transmis lors de l'arrêt du projet le 26 juin 2019, je vous renvoie à mon avis du 1er octobre 2019 que vous trouverez ci-joint.

*Restant à votre écoute.
Bien cordialement*

Pour le Préfet
par délégation,
le Sous-Préfet de Rochefort

Stéphane DONNOT

DIR. URBANISME		
REÇU LE : 22 JUIN 2022		
DIR.	Secrét.	Aff. Immob.
Contrôle CV-Pub	R.U	A.D.S
HYG.	Elu URBA	Elu(e) HYG.
Copies :		

21, rue Jean Jaurès – BP 160 – 17306 ROCHEFORT cedex
Tél : 05 46 37 06 08
www.charente-maritime.gouv.fr

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service d'Aménagement Territorial Ouest Littoral
Urbanisme et Développement Local

Rochefort, le 01 OCT. 2019

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

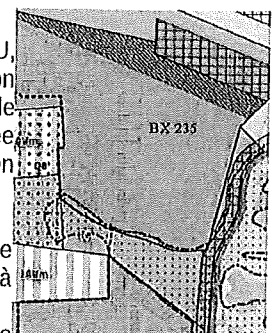
D'après le rapport de présentation, lors du précédent PLU, 22 ha ont été réellement consommés pour l'habitat, dont 14 ha en extension.

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 Bélignon. 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 Bélignon.

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 Béliçon, 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 planter.

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	Caractéristiques de servitude	Caractéristiques de la servitude	Assiette 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

11	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 : Tonnay-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 aéronautique 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 aéronautiques 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 23 juin 2022 à 18:00

Le Conseil Communautaire a été convoqué le : 17/06/2022

L'affichage de la convocation a été effectué le : 17/06/2022

Le jeudi 23 juin 2022, 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. ROSSIGNOL (BEAUGEAY) - Mme FRANCOIS (BREUIL-MAGNE) - M. MAUGAN (ECHILLAIS) - Mme CUVILLIER (ECHILLAIS) - M. ROUSSEAU (ECHILLAIS) - M. MORIN (FOURAS) - Mme CHENU (FOURAS) - M. ROUYER (LA GRIPPERIE ST SYMPHORIEN) - M. GONTIER (LUSSANT) - M. PORTRON (MOEZE) - M. BESSAGUET (MORAGNE) - Mme DEMENÉ (PORT DES BARQUES) - Mme CAMPODARVE-PUENTE (ROCHEFORT) - M. JAULIN (ROCHEFORT) - M. LESAUVAGE (ROCHEFORT) - M. ECALE (ROCHEFORT) - Mme HERY (SAINT-AGNANT) - M. GILARDEAU (SAINT-AGNANT) - Mme TABUTEAU (SAINT-COUTANT LE GRAND) - M. DURIEUX (SAINT JEAN D'ANGLE) - M. COCHE-DEQUEANT (SAINT LAURENT DE LA PREE) - M. GAURIER (SAINT NAZAIRE SUR CHARENTE) - M. PACAUD (SOUBISE) - M. AUTHIAT (TONNAY-CHARENTE) - Mme AZAIS (TONNAY-CHARENTE) - M. BOURBIGOT (TONNAY-CHARENTE) - Mme RAINJONNEAU (TONNAY-CHARENTE) - M. LETROU (ROCHEFORT) - M. JUSTINIEN (TONNAY-CHARENTE) - Mme CHAIGNEAU (ROCHEFORT) - M. ESCURIOL (ROCHEFORT) - Mme PADROSA (ROCHEFORT) - Mme LEROUGE (MURON) - M. BUISSON (ROCHEFORT)

Pouvoir(s) :

M. CLOCHARD (CHAMPAGNE) à M. ROUYER - Mme MARCILLY (FOURAS) à M. BLANCHÉ - M. BURNET (ROCHEFORT) à M. BUISSON - M. RECHT (LOIRE LES MARAIS) à M. JUSTINIEN - M. PONS (ROCHEFORT) à Mme CAMPODARVE-PUENTE - Mme GIREAUD (ROCHEFORT) à Mme DEMENÉ - M. DUTREIX (ROCHEFORT) à Mme PADROSA - Mme MORIN (ROCHEFORT) à M. LESAUVAGE - Mme ANDRIEU (ROCHEFORT) à M. PORTRON - M. VILLARD (SAINT FROULT) à M. GAURIER - Mme DROMER (SOUBISE) à M. PACAUD - Mme LE CREN (TONNAY-CHARENTE) à Mme AZAIS - M. FORT (VERGEROUX) à Mme FRANCOIS - Mme FLAMAND (ROCHEFORT) à M. ESCURIOL - M. GIORGIS (ROCHEFORT) à Mme PADROSA - Mme COUSTY (ROCHEFORT) à M. JAULIN - Mme PARTHENAY (ROCHEFORT) à M. DURIEUX - Mme GENDREAU (ROCHEFORT) à M. ECALE

Absent(s) :

M. BRANGER (CABARIOT) - Mme ALLUAUME (ROCHEFORT) - M. CHEVILLON (SAINT HIPPOLYTE) - Mme PERIER (TONNAY-CHARENTE) - M. DENAUD (AIX)

Secrétaire de séance : M. DURIEUX

M. DURIEUX est désigné(e) à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il/elle accepte.

RAPPORTEUR : M. BLANCHÉ**DIRECTION: DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, MOBILITES****OBJET : AVIS SUR LE PLU ARRETE DE ROCHEFORT DANS LE CADRE DE LA REGULARISATION ORDONNEE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DANS SON JUGEMENT LE 06 JANVIER 2022 - ANNEXES**

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 la décision du tribunal administratif de Poitiers en date du 06 janvier 2022 demandant la régularisation de la procédure de révision,

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 22 juillet 2022,

Considérant que la CARO entend se reporter à son avis du 25 septembre 2019 et à son annexe sur le projet de PLU arrêté par délibération du 26 juin 2019, lesquels avis et annexe sont annexés à la présente délibération,

Considérant que la CARO invite la commune, si elle le juge nécessaire, conformément au jugement du 6 janvier 2022, à prendre en compte les observations suivantes :

1°) en tenant compte de l'annulation partielle prononcée par ce jugement, elle pourra compléter le rapport de présentation du PLU en ce qui concerne la justification des choix opérés en matière de développement économique,

2°) en tenant compte de l'annulation partielle prononcée par ce jugement, elle pourra apporter au projet de PLU les modifications nécessaires pour, d'une part, le cas échéant, mettre en cohérence avec les autres pièces du document les objectifs chiffrés de consommation d'espace exprimés par le PADD, d'autre part, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique, veiller au respect des principes d'équilibre visés aux articles L. 101-2 du code de l'urbanisme en apportant au projet, le cas échéant, les évolutions qui s'imposent en ce sens.

Le Conseil Communautaire décide de :

- Donner un avis favorable au projet de PLU de la Commune de Rochefort, assorti des observations ci-dessus.

V = 53 P = 50 C = 0 Abst = 3

Le Président,
Hervé BLANCHÉ



Signé électroniquement par : Hervé BLANCHÉ
Date de signature : 27/06/2022
Qualité : Président de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan

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. Il peut être saisi par le biais du site Internet www.telerecours.fr

De: "AUGER Isabelle" <i.auger@charente-maritime.cci.fr>
À: "Ville de Rochefort" <mairie@ville-rochefort.fr>
Cc: "ROBIN Muriel" <m.robin@charente-maritime.cci.fr>, "BRIAND Mickaël" <m.briand@charente-maritime.cci.fr>
Envoyé: Jeudi 7 Juillet 2022 14:45:44
Objet: révision du PLU de la commune de Rochefort

Madame, Monsieur,

Pour donner suite à votre courrier, reçu le 26 avril dernier, concernant la régularisation du projet de révision du PLU de la commune de Rochefort, nous avons examiné les éléments du projet et souhaitons attirer votre attention sur la nécessité, à notre sens, de **Mieux encadrer les activités de la zone de Bel Air en y autorisant les seules activités suivantes :**

Sous-destination « industrie »,

Sous-destination « entrepôt » dans la mesure où la surface est inférieure à 250 m²

Sous-destination « bureau »,

En particulier : Les constructions à destination de commerce de détail d'artisanat et commerce de Gros principalement destiné à la vente de biens ou de services, sont autorisées dès lors qu'il s'agit exclusivement et limitativement de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, motos, bateaux camping-cars, réparation, lavage de voitures, distribution de carburant.

Par ailleurs, le projet du PLU révisé n'appelle pas d'autres observations de notre part.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement.

Isabelle Auger



Isabelle AUGER

Assistante de Direction Aménagement du Territoire Pôle Proximité Territoriale

T. 05 46 84 70 98 |

Email : i.auger@charente-maritime.cci.fr
www.charente-maritime.cci.fr



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHARENTE-MARITIME

LE PRESIDENT

Ville de Rochefort		
28 JUIL. 2022		
Services	Élus	
DAB	CCP	CM
DGS	GP	JMLB
DGAS	IG	SP
DST	AG	FA
CCAS	SC	DB
CARO	NA	TL
Autres :	JJ	GV

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

Monsieur le Maire
de Rochefort
119 rue Pierre Loti
BP 60030
17301 ROCHEFORT CEDEX

La Rochelle, le 22 juillet 2022

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

Réf : CT/AG

Class : avis régularisation révision PLU

Monsieur le Maire,

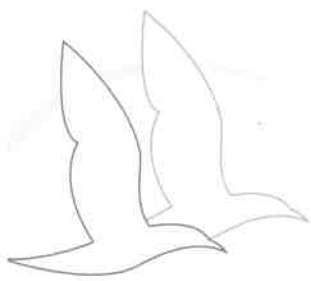
Par courrier reçu en date du 25 avril 2022, vous sollicitez notre avis concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après examen des pièces transmises, ce projet n'amène pas de remarques particulières de notre part.

Vous en souhaitant une bonne réception,

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos sincères salutations.

Cédric TRANQUARD



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

Vu le maire, le

18 JUIL. 2022

La Rochelle, le 11 JUIL. 2022

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
Email : corinne.nuyaouet@charente-maritime.fr

Monsieur Hervé BLANCHE
Mairie de Rochefort
119, rue Pierre Loti
BP 60030
17301 ROCHEFORT

Ville de Rochefort		
18 JUIL. 2022		
Services	Élus	
CAB	CCP	CM
DGS	GP	JMLB
DGAS	IG	SP
DST	AG	FA
CCAS	SC	DB
CARO	NA	TL
Autres :	JJ	GV

REÇU LE
19 JUIL. 2022
SERVICE URBANISME

Objet : Avis sur projet de révision du PLU

Pj : - Rapport du Tribunal administratif de Poitiers en date du 6 janvier 2022
- carte des cheminements

Monsieur le Maire,

Par délibération du 12 février 2020, le conseil municipal de la Commune de Rochefort a approuvé la révision n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Suite à la décision avant dire-droit du 6 janvier 2022 n° 2001982 du Tribunal Administratif de Poitiers, vous avez sollicité l'avis du Département sur le projet de révision générale n° 2 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Rochefort arrêté le 26 juin 2019.

L'examen du dossier me conduit à formuler un avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des observations suivantes dans le domaine de :

1 - La voirie départementale :

Remarques générales

- les comptages de trafic sur le réseau routier départemental sont publiés et actualisés sur le site internet : <https://la.charente-maritime.fr>, et notamment la carte représentant le trafic moyen journalier annuel en 2021 : https://la.charente-maritime.fr/sites/charente_maritime/files/2022-02/Carte-TMJA-2021%20.pdf,

- l'article R.110-2 du Code de la route définit le terme agglomération comme un « espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui traverse ou qui la borde ». Pour des raisons de sécurité routière, il est nécessaire de faire correspondre les zones urbaines avec la notion juridique d'agglomération, afin de ne pas créer de danger potentiel sur la voie publique lié à la densification des zones urbaines et la multiplication des accès,



- de manière générale, il convient de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales,

- les projets de desserte des différentes zones à aménager (1AU...) nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental devront être 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 devront

- être présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Dans le cadre de projets d'aménagements cyclables le long des routes départementales, ceux-ci devront être conformes à l'annexe 2bis du Schéma Routier Départemental 2010/2030 intitulée « Principes d'aménagements cyclables le long du réseau routier départemental »,

- les différentes zones concernées des projets d'urbanisation situées 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...),

Remarques concernant le règlement écrit

- la Direction des Infrastructures (Agence Territoriale d'Échillais) devra être systématiquement consultée pour avis par la Commune pour toute demande d'autorisation d'urbanisme entraînant la création ou de changement de caractéristiques ou d'utilisation d'un accès sur route départementale,

- 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,

- le débit de surverse des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départemental devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet,

- 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,

Remarques concernant le règlement – pièces graphiques

- des Espaces Boisés Classés sont inscrits à proximité ou le long des routes départementales, leur inscription ne doit pas gêner la sécurité ou le bon entretien de ces routes. La sécurité impose en effet que les arbres ne soient pas trop près de la chaussée, pour limiter les risques en cas d'accident de la circulation ou en cas d'incendie. De plus, l'entretien de la voie peut nécessiter le passage d'engins ou des travaux de recalibrage qui ne peuvent pas s'effectuer sur l'emprise d'un Espace Boisé Classé. Or toute modification d'un Espace Boisé Classé impose une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Hors agglomération :

- une distance minimum de 10 mètres est donc préconisée entre la limite d'emprise de la voie et les Espaces Boisés Classés le long des Routes Départementales classées en 1ère catégorie (Route Départementale n° 739, Route Départementale n° 911, et en 2ème catégorie (Route Départementale n° 5 ...),
- une distance minimum de 5 mètres est donc préconisée entre la limite d'emprise de la voie et les Espaces Boisés Classés le long des Routes Départementales classées en 3ème catégorie (Route Départementale n° 116, Route départementale n° 214E2, Route Départementale n° 911...),

- la Commune envisage de protéger ou de créer des espaces verts et des secteurs de plantation à proximité ou le long de routes départementales. Il est rappelé que, hors agglomération et conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité, 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 (une distance de 7 mètres est à rechercher) et à une distance minimum de 7 mètres du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure. Ces distances s'appliquent dans la limite du domaine public.

Remarques concernant les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 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

A ce jour, nous prenons note de la décision avant dire-droit du 6 janvier 2022 n° 2001982 du Tribunal Administratif de Poitiers. Concernant l'OAP -10 > Beligon présentée dans le projet de révision générale n° 2 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Rochefort arrêté le 26 juin 2019, le Département émet l'avis suivant :

- ✓ 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 « Vélodysée » 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 – Le 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 Tonnav-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 Tonnav-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 »

3 – l'Habitat :

Les actions du Département en matière d'habitat et de logement concernent

- Les aides individuelles aux habitants à faibles revenus, dans le cadre du 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 »).

635 ménages ont été accompagnés en 2022 au sein de la Commune de Rochefort dont 279 au titre du FSL « Accès », 260 au titre du FSL « Energie » et 96 au titre du FSL « Maintien ».

- 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.

- 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.

- 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.

4 – l'Aménagement numérique

1. 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 LTE 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 LTE, ni à l'ADSL, le Département et « 17-Numérique » ont mis en place des solutions permettant 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).

A Rochefort le réseau Haut-Débit départemental permet :

- Le dégroupage de 1 central ADSL situés dans la commune,
- La disponibilité d'offre de fibre optique professionnelle,
- La disponibilité du service LTE pour couvrir les zones blanches (sous réserve d'éligibilité)

Les logements qui ne disposent pas d'une couverture suffisante par le réseau ADSL ou LTE peuvent également opter pour une connexion par satellite via le réseau Haut-Débit départemental.

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

2.1. 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 – Fiber to the Home).

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 398 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 2023. Ce projet représente 270 000 logements à raccorder en moins de 6 ans et plus de 20 000 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.

2.2. Le déploiement du Très Haut Débit à Rochefort :

La commune de Rochefort est située dans la zone d'initiative privée. 100% des logements seront raccordés en fibre optique par l'opérateur Orange, sans intervention du Département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

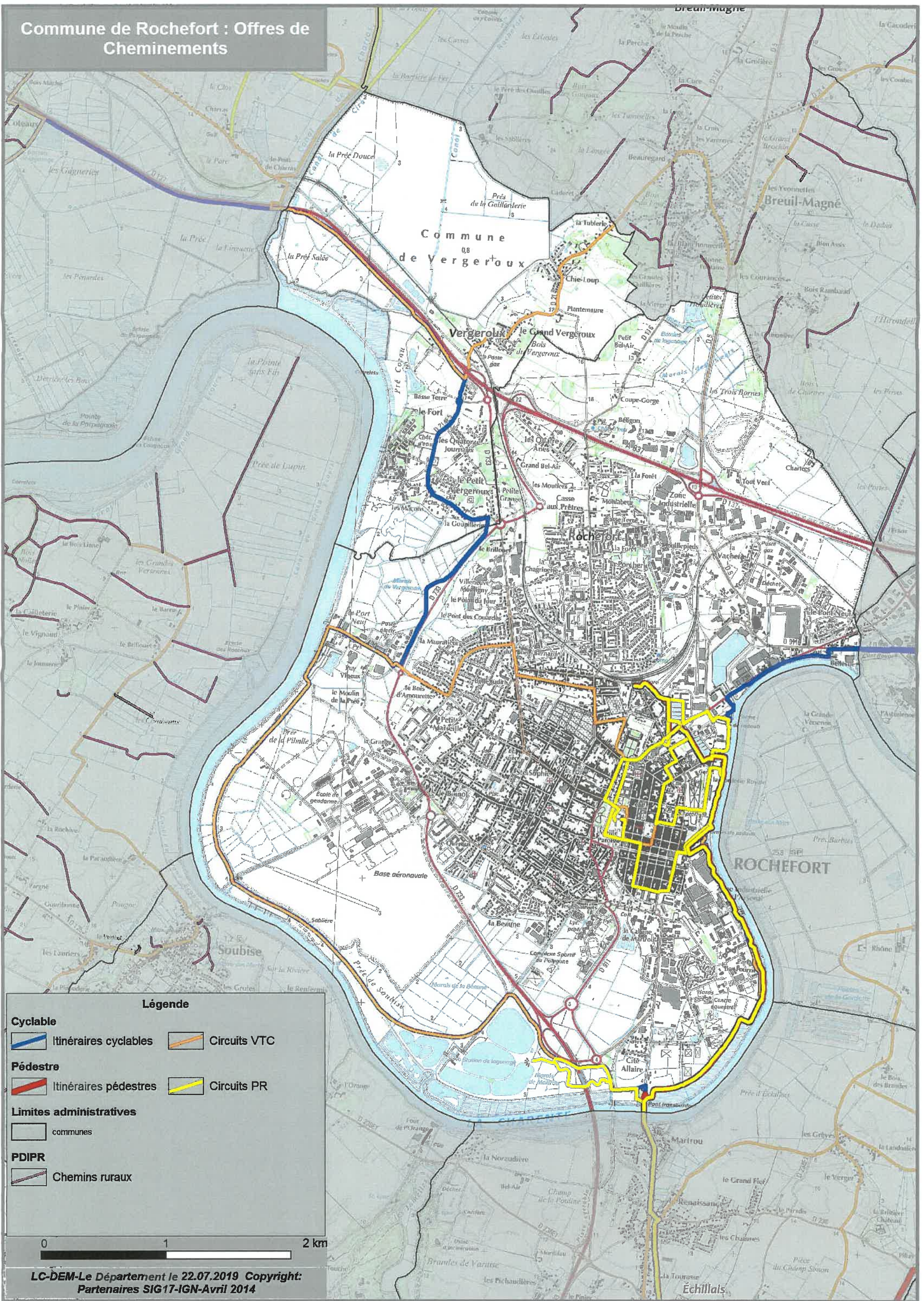
Pour la Présidente et par délégation
La Première Vice-Présidente du Département,







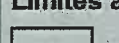

Catherine DESPREZ

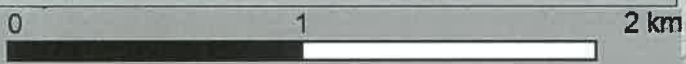
Copie pour information :
Madame Caroline CAMPODARVE, Conseillère départementale,
Monsieur Gérard PONS, Vice-Président du Département
Canton de ROCHEFORT

Commune de Rochefort : Offres de Cheminements



Légende

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



**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Rochefort (17)**

n°MRAe 2022ANA68

dossier PP-2022-12585

Porteur du Plan : commune de Rochefort

Date de saisine de l'Autorité environnementale : le 26 avril 2022

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé: le 2 juin 2022

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes 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).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 22 juillet 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

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

1. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rochefort approuvé le 1^{er} octobre 2007.

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, elle compte 23 584 habitants d'après les données de l'INSEE de 2019. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Rochefort qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Le projet de révision du PLU de Rochefort a déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe, daté du 2 octobre 2019¹. Par une décision du 6 janvier 2022, le tribunal administratif de Poitiers a prononcé l'annulation partielle du document, en demandant à la collectivité de corriger sous 12 mois les irrégularités constatées et de soumettre le projet de révision modifié à une nouvelle enquête publique.

Le tribunal a souligné l'insuffisante justification, au sein du rapport de présentation, des choix opérés en matière de développement économique. Il a de plus considéré que la modification, après l'enquête publique, de l'objectif de consommation d'espace annoncé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'était pas justifiée et constituait un vice de procédure. Le tribunal a enfin annulé le classement en zone à urbaniser des secteurs dits « Béliçon », à vocation économique (1AU_{sd}), et « Chemins blancs », à vocation d'habitat (1AU_m).

Suite à la décision du tribunal administratif, la collectivité, par un courrier du 20 avril 2022, a saisi la MRAe d'une seconde demande d'avis au titre de l'évaluation environnementale sur le projet de révision du PLU de Rochefort. Une note juridique jointe au dossier présente la démarche de régularisation envisagée.

Le dossier transmis, qui reprend le projet de PLU arrêté en 2019, ne constitue qu'une réponse partielle au jugement du tribunal administratif. Il vise à régulariser le vice de procédure ayant trait à la modification de l'objectif de consommation foncière du PADD postérieurement à l'enquête publique.

En outre, la collectivité prend acte de l'annulation partielle du PLU, qui implique, d'après la note juridique, le retour temporaire aux dispositions du PLU antérieur approuvé en 2007. La note entend expliquer comment le retour aux dispositions du PLU de 2007 n'emporte pas d'incompatibilité avec l'objectif de réduction des consommations foncières figurant dans le projet de PADD arrêté en 2019, rétabli par la présente procédure.

Le dossier annonce que les autres irrégularités feront l'objet d'une seconde procédure de révision, qui nécessitera une mise à jour de l'évaluation environnementale du document.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. 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.

2. Modifications apportées au projet de révision présenté à la MRAe en 2019

La note juridique rappelle les motifs d'illégalité soulevés par le tribunal :

- l'insuffisante justification des choix opérés en matière de développement économique dans le PADD ;
- le non-respect des principes d'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ; ce motif a conduit le tribunal à annuler le projet de PLU en tant qu'il classe les secteurs de Béliçon et de Chemins blancs en zone à urbaniser ;
- la modification irrégulière de l'objectif du PADD en matière de consommation d'espace ; pour mémoire, le PLU arrêté prévoyait une réduction d'un tiers des consommations d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période précédente ; après l'enquête publique, la collectivité a retenu un objectif d'un quart seulement des consommations foncières ;

S'agissant des pièces du projet de PLU transmis à la MRAe, la collectivité n'a apporté aucune modification. Le dossier transmis est identique à celui qui a fait l'objet de l'avis de la MRAe en date du 2 octobre 2019. La MRAe reconduit donc les observations formulées dans cet avis.

Elle entend en outre formuler quelques observations ayant trait à des points développés dans la note juridique, bien qu'ils n'aient pas donné lieu à modification du dossier transmis, dans l'attente de la seconde révision.

1 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8569_plu_rochefort_ae_mrae_signe.pdf

2-1. Analyse de la justification des choix opérés en matière de développement économique

Dans son avis daté du 2 octobre 2019, la MRAe avait constaté que les consommations foncières projetées pour les activités économiques (25 ha dont 23 ha en extension urbaine) étaient nettement supérieures à la consommation foncière pour cette destination sur la période 2007-2019 (15 ha dont 2 restant disponibles).

Le tribunal administratif a de son côté également retenu que « *le rapport de présentation n'apporte aucun élément de nature à justifier de tels besoins* », et a demandé une évaluation précise et réaliste des besoins fonciers pour les activités économiques. En se fondant sur ce défaut de justification, le tribunal a en outre annulé l'ouverture à l'urbanisation de la zone économique de Bélignon.

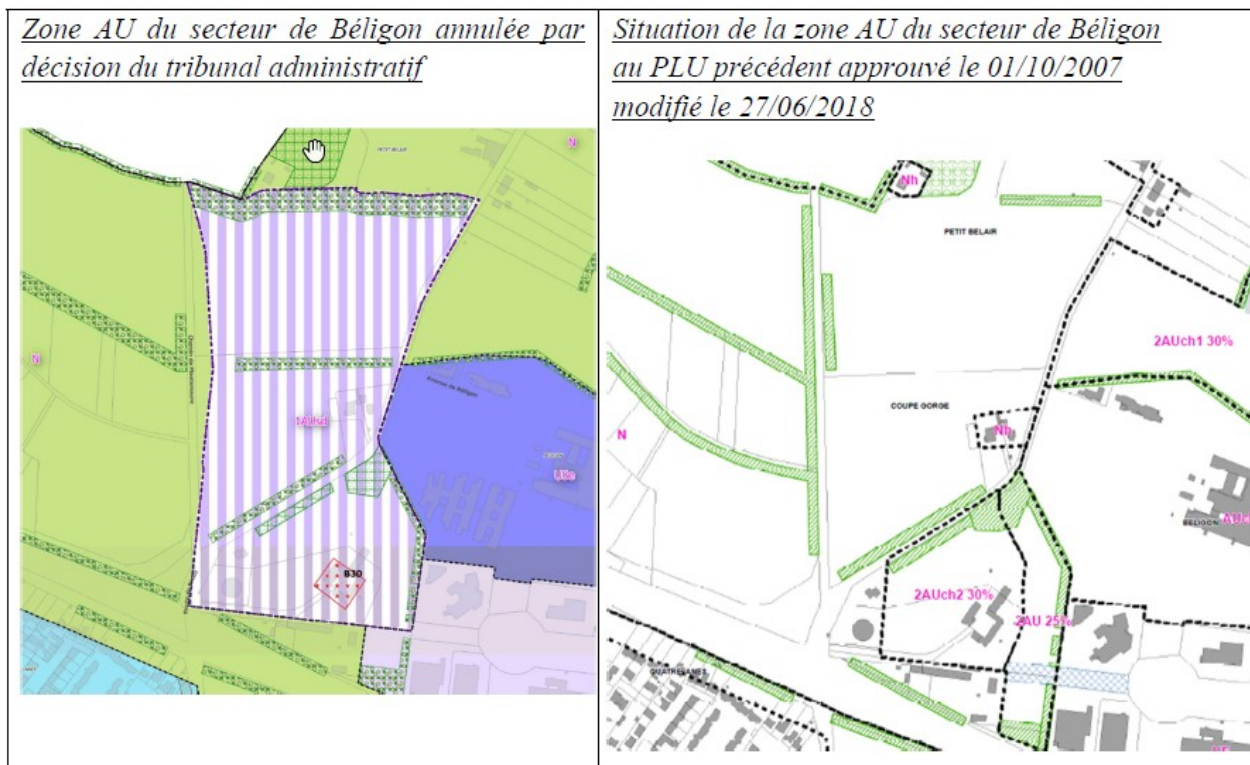
En réponse, dans la note juridique jointe au dossier de modification de la révision, la collectivité fait état d'un inventaire des besoins fonciers des acteurs économiques mis en place en 2018. Cet inventaire fait apparaître plus de 10 ha de demandes d'implantation. La note précise que l'impossibilité de répondre à cette demande a entraîné des reports vers des communes périphériques, et que l'offre de foncier disponible à l'échelle de la communauté d'agglomération de Rochefort Océan (6 ha) ne permet pas de répondre aux besoins exprimés.

La notice fait également état d'une recherche de densification des zones d'activité de la ville-centre, en y identifiant cependant de très faibles gisements fonciers. L'identification et la quantification de ces gisements n'est pas présentée.

La MRAe considère que les éléments de justification des consommations foncières pour le développement économique, présentés uniquement dans la note juridique accompagnant le dossier, pourraient être dès à présent intégrés au rapport de présentation du PLU. Une localisation et une quantification des possibilités de densification évoquées dans le dossier sont également attendues, les éléments présentés dans la note étant insuffisants.

Le PLU propose de maintenir les zones prévues pour le développement des activités économiques dans le dossier initial de révision, à l'exception du secteur de Bélignon (17 ha), dont le classement en zone à urbaniser a été jugé irrégulier par le tribunal administratif.

S'agissant de Bélignon, la collectivité propose simplement de prendre acte de l'annulation partielle du PLU, qui signifie pour ce secteur un retour aux dispositions du PLU de 2007. Au sens du PLU de 2007, le secteur de Bélignon est classée en zone N pour sa partie nord du site (environ 12 ha), et en zones 2AU et 2AUch pour sa partie sud (environ 5 ha). La zone 2AU est dédiée à recevoir des activités économiques, tandis que la zone 2AUch est destinée à recevoir des activités compatibles avec la proximité du centre hospitalier.



Retour aux dispositions du PLU de Rochefort approuvé en 2007 sur le secteur de Bélignon (source : note juridique jointe au dossier, p. 3).

La MRAe demande à la collectivité, dans la perspective de l'enquête publique, d'expliquer plus clairement la démarche de régularisation exposée ci-dessus. Elle demande de mieux démontrer en quoi le retour aux dispositions du PLU de 2007, qui implique le maintien d'une partie du secteur de Béligon en zone à urbaniser à vocation économique, n'emportera pas de nouvelle incompatibilité avec le principe d'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

En matière d'évaluation environnementale, il est attendu un effort de justification des choix retenus en termes de besoins, de localisation, et d'échéances d'ouvertures à l'urbanisation. Ainsi qu'indiqué plus haut les premières justifications apportées par la note juridique jointe au dossier auraient vocation à être présentées dans le rapport environnemental. Elles demandent à être enrichies pour justifier de la démarche d'évitement-réduction d'impacts sur l'environnement attendue dans le cadre de l'évaluation environnementale.

2-2. Justification des consommations d'espace, équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels

Consommation d'espaces

Avec le retour aux dispositions du PLU de 2007 sur le secteur de Béligon, la collectivité fait valoir une consommation d'espace réduite de 15,4 ha (en tenant compte, sur les 17 ha du secteur de Béligon, de 1,6 ha déjà artificialisés inclus dans le secteur).

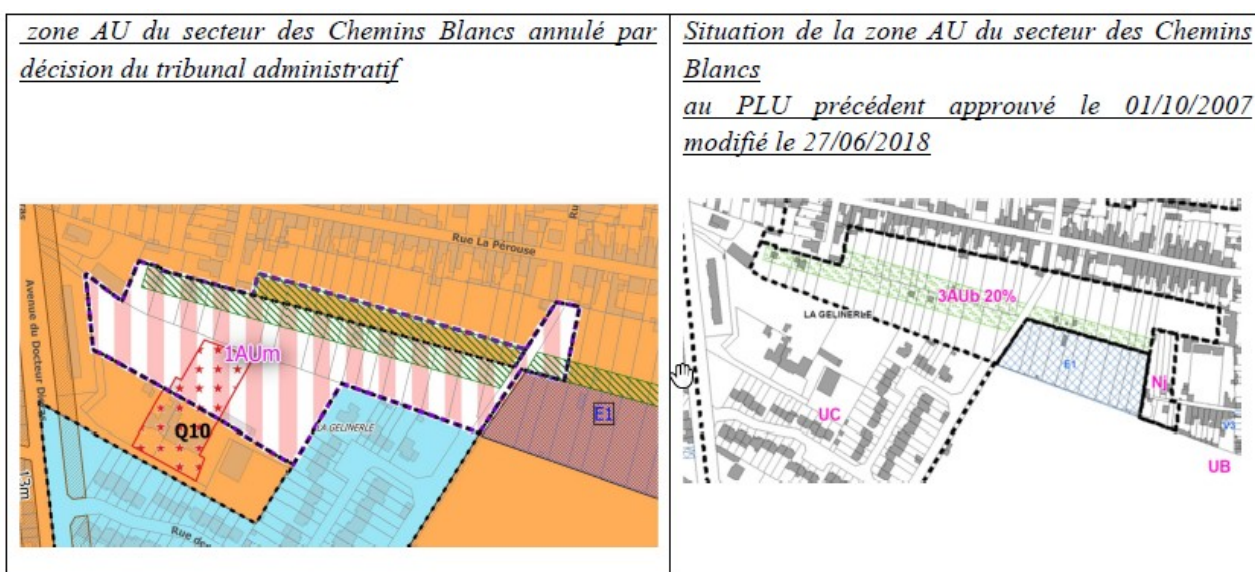
La MRAe demande cependant à la collectivité d'expliquer ce calcul, étant observé que la remise en vigueur du PLU de 2007 implique le maintien en zone à urbaniser 2AU de 5 ha sur les 17 ha du secteur Béligon.

Pour ce qui concerne le secteur Chemins blancs, classé en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUm), la collectivité propose également d'entériner le retour aux dispositions du PLU de 2007. Le secteur serait ainsi classé en zone 3AUB dédiée à un usage mixte d'habitations, commerces, bureaux et équipements collectifs.

La collectivité met ainsi en avant une projection de consommation d'espaces permise par le PLU futur, passant de 30,7 à 15,3 ha. La collectivité conclut ainsi que les dispositions du PLU sont rendues conformes à l'objectif du PADD, qui portait sur une réduction des consommations d'espaces de plus d'un tiers par rapport aux 41 ha consommés sur la période 2007-2019. Il conviendra, le cas échéant, de préciser les consommations d'espaces prévues en fonction des compléments attendus s'agissant de la remise en vigueur du PLU de 2007 sur le secteur de Béligon.

Choix des secteurs à urbaniser

Concernant le secteur des Chemins blancs, il semble sauf démonstration contraire, que cette remise en vigueur des dispositions du PLU de 2007 ne permet pas d'assurer la cohérence entre le PADD, qui identifie ce secteur comme un îlot de nature en ville à préserver, et le règlement du PLU.



Retour aux dispositions du PLU de Rochefort approuvé en 2007 sur le secteur Chemins blancs (source : note juridique jointe au dossier, p. 4)

La MRAe demande à la collectivité de revoir le classement du secteur des Chemins blancs, afin d'assurer sa préservation en tant qu'espace vert en ville, conformément à ce que prévoit le PADD. Elle rappelle en outre ses observations du 2 octobre 2019, notamment concernant la nécessité d'affiner l'estimation des besoins en logements en précisant les perspectives d'évolution de la taille des ménages et les objectifs en matière de mobilisation des logements vacants et des résidences secondaires.

Enfin, la MRAe réitère les observations formulées dans l'avis du 2 octobre 2019 relatives à la présence de zones humides sur le secteur ouvert à l'urbanisation de La Casse aux Prêtres. Si le tribunal n'a pas considéré que la présence d'une zone humide, identifiée dans le rapport de présentation, est incompatible avec l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il demeure que le projet de révision du PLU doit justifier d'une démarche d'évitement ou de réduction des incidences, absente du projet présenté et de son évaluation environnementale, qui s'avère insuffisante de ce point de vue.

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

Le dossier de la révision du PLU de Rochefort transmis à la MRAe le 26 avril 2022 vise à corriger partiellement les irrégularités ayant conduit à l'annulation partielle du document par le tribunal administratif de Poitiers en janvier 2022.

Le dossier transmis, qui correspond à celui ayant fait l'objet d'un premier avis de la MRAe en date du 2 octobre 2019, augmenté d'une note juridique, ne permet pas de comprendre la démarche de régularisation de la collectivité. Dans la perspective de l'enquête publique, la MRAe demande donc que cette démarche soit plus clairement expliquée. La MRAe reconduit les observations formulées dans son avis du 2 octobre 2019.

La MRAe observe en outre que le retour aux dispositions du PLU antérieur proposé dans le dossier, ne garantit pas la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés pour ce qui concerne le secteur de Chemins Blancs. La MRAe a également rappelé la nécessité de mettre en œuvre une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur la zone humide repérée sur le secteur de La Casse aux Prêtres.

Le rapport environnemental s'avère insuffisant dans les justifications apportées à la proposition faite à ce stade.

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

À Bordeaux, le 22 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau