

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision générale n°2

PIÈCE N° 8.2.1

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (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**





DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

## **VILLE DE ROCHEFORT**

---

### ENQUÊTE PUBLIQUE

du 17 août 2022 au 22 septembre 2022

**Régularisation  
du projet de révision générale n°2  
du Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
ET  
CONCLUSIONS MOTIVEES**

Décision du tribunal administratif n° E22000064/86 en date du 10/06/2022  
Arrêté du maire de Rochefort prescrivant l'enquête en date du 26/07/2022

## **PREAMBULE**

L'annulation systématique par le juge administratif d'un plan local d'urbanisme entaché d'illégalité entraîne généralement des conséquences dommageables pour la commune.

Aussi, animée de la volonté de « réparer » plutôt que d'annuler un acte illégal, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 a créé un article codifié L600-9 du code de l'urbanisme qui octroie au juge administratif saisi d'une demande d'annulation, la faculté de surseoir à statuer pour permettre la régularisation d'un ou de plusieurs vices dont serait entaché le document d'urbanisme.

En l'espèce, saisi d'une demande d'annulation de la délibération du conseil municipal de Rochefort approuvant la révision générale n°2 du PLU, le Tribunal administratif de Poitiers par une décision avant dire droit, a sursis à statuer en impartissant un délai à la commune pour régulariser les vices relevés.

La procédure de régularisation est soumise à enquête publique dans les conditions prévues par les articles L123-1 et suivants, R123-1 du code de l'environnement.

Le présent document qui clôture la mission du commissaire enquêteur comprend deux parties séparées comme l'exige l'article R123-19 du code de l'environnement :

- Le rapport d'enquête publique qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations,
- Les conclusions motivées

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
----------------	---

## Partie 1 : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
1.1 LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF .....	5
1.2 OBJET ET CHAMP DE L'ENQUETE.....	7
1.3 COMPOSITION DU DOSSIER .....	7
1.4 AVIS PREALABLES A L'ENQUETE .....	9
1.4.1 Avis MRAe .....	10
1.4.2 Avis des PPA.....	12
<b>2. LE PROJET DE REGULARISATION DU PLU .....</b>	<b>12</b>
2.1 LA NOTICE EXPLICATIVE .....	12
2.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	15
<b>3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>16</b>
3.1 LES PIECES ADMINISTRATIVES .....	16
3.2 PREPARATION DE L'ENQUETE.....	17
3.3 MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC.....	17
3.4 MOYENS A DISPOSITION DU PUBLIC .....	18
3.5 DEROULEMENT DES PERMANENCES .....	18
3.6 CLIMAT DE L'ENQUETE .....	19
3.7 CLOTURE DE L'ENQUETE .....	19
3.8 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS .....	20
<b>4. LES OBSERVATIONS.....</b>	<b>20</b>
4.1 OBSERVATIONS ECRITES DU PUBLIC.....	20
4.1.1 Absence de dispositions nouvelles sur les secteurs de Béligon et des Chemins Blancs : .....	20
4.1.2 Sanctuariser le secteur des Chemins Blancs.....	22
4.1.3 Besoins fonciers pour les activités économiques :.....	23
4.1.4 Prise en compte du dérèglement climatique.....	25
4.1.5 Densification : .....	27
4.1.6 Critiques d'OAP : .....	27
4.1.7 Mobilités douces : .....	28
4.1.8 Risques naturels : .....	29
4.2 INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	29
4.2.1 OAP de Béligon.....	29
4.2.2 Etude de densification des activités économiques.....	32
4.2.3 Enjeux environnementaux.....	32

## Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

1. INTRODUCTION.....	34
2. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE .....	34
3. BILAN DE PROCEDURE .....	35
3.1 Climat de l'enquête .....	35
3.2 Le déroulement de l'enquête .....	36
4. LES MOYENS DE REGULARISATION.....	36
4.1 Sur l'insuffisante justification au sein du rapport de présentation, des choix opérés en matière de développement économique.....	36
4.2 Sur la modification du PADD à l'issue de l'enquête publique.....	38
4.3 Sur l'incompatibilité, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique, avec les principes d'équilibre visés aux articles L 101-2 du code de l'urbanisme.....	40
5. AVIS CONCLUSIF .....	41

## Pieces jointes

1. Certificat d'affichage du maire
2. Procès-verbal de synthèse des observations (inséré dans le rapport d'enquête)
3. Mémoire en réponse de la ville de Rochefort porté sur le PV de synthèse (inséré dans le rapport d'enquête) et ses annexes :
  - Extrait de CARO LE MAG - février, mars, avril 2022
  - Étude SYNOPTER - l'optimisation du foncier dans les ZAE- mai 2021

## Partie 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1. GENERALITES

#### 1.1 Le jugement du Tribunal administratif

Par délibération du 12 février 2020, le conseil municipal de la commune de Rochefort a approuvé la révision générale n° 2 de son plan local d'urbanisme.

La révision avait été prescrite par délibération du conseil municipal du 10 septembre 2008, le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 26 juin 2019.

Plusieurs requérants (Association Pays Rochefortais et autres), invoquant plus d'une vingtaine d'arguments dirigés contre le document d'urbanisme, ont demandé au Tribunal administratif de Poitiers d'annuler la délibération du 12 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Rochefort a approuvé la révision du plan local d'urbanisme.

Par sa décision avant dire droit n° 2001982 du 6 janvier 2022, le Tribunal administratif, s'il a écarté partie des moyens invoqués par les requérants, a néanmoins retenu des vices entachant la légalité de l'acte et prononcé un sursis à statuer en impartissant à la ville de Rochefort un délai de 12 mois pour régulariser les vices.

#### Le Tribunal administratif a considéré :

- Que les objectifs du PLU conduisant à ouvrir à urbanisation 23,6 ha pour le développement économique, « *le rapport de présentation n'apporte aucun élément de nature à justifier de tels besoins et ne fournit aucune étude ou évaluation chiffrée démontrant l'existence même partielle de tels besoins* » (point 11 du jugement).
- Que le projet de PLU soumis à enquête publique a été modifié en méconnaissance de l'article L153-21 du code de l'urbanisme, dès lors que le projet de PADD mentionnait l'objectif de réduire d'un tiers la consommation d'espaces naturel ou agricole pour le développement urbain et que le PADD du PLU approuvé mentionne au contraire une volonté de réduire d'un quart seulement la consommation de ces espaces, sans que cette évolution ne puisse être regardée comme procédant de l'enquête publique (point 15 du jugement).
- Que les principes énoncés aux articles L 101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme ont été méconnus « *en n'assurant pas le respect du principe de l'équilibre entre le développement urbain et la gestion économe des espaces naturels* », dès lors que « *les auteurs du plan local d'urbanisme ont insuffisamment justifié le parti d'aménagement communal adopté sur la base des diagnostics économiques* » en ouvrant à l'urbanisation plus de 30 ha d'espaces naturels agricoles (point 18 du jugement).
- Que le classement en zone AU du secteur de Bélignon, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation « *en l'absence d'éléments justifiant, notamment au sein du rapport de*

*présentation, l'ouverture à l'urbanisation de 17 ha en vue d'aménager une zone économique » (point 27 du jugement).*

- *Que le classement en zone AU du secteur des Chemins Blancs est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au motif que l'axe 4 des orientations du PADD « identifie précisément ce secteur, situé en centre-ville, comme permettant de renforcer les espaces verts en ville par le biais de liens paysagers et de circulation douce et comme constituant un espace vert à préserver » (point 30 du jugement).*
- *Que par voie de conséquence, les autres arguments invoqués par les requérants ne sont pas fondés.*

#### **Sur les conséquences de ces illégalités, le Tribunal administratif a décidé :**

- *« D'annuler partiellement la délibération du 12 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme en tant seulement qu'elle classe en zone AU les secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs » (point 43).*
- *Sur les fondements de l'article L600-9 du code de l'urbanisme, « de surseoir à statuer en impartissant un délai de 12 mois à compter de la notification du jugement, aux fins de procéder à la régularisation de la délibération litigieuse du 12 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Rochefort a approuvé son plan local d'urbanisme en ce qui concerne les illégalités rappelées aux points 40 et 41 » (point 44 du jugement)).*
  - *Point 40 : « ... le plan local d'urbanisme de Rochefort est entaché de vices de procédure, s'agissant de l'insuffisante justification, au sein du rapport de présentation, des choix opérés en matière de développement économique ainsi que de la modification du PADD à l'issue de l'enquête publique. Ces vices de procédure commis postérieurement au débat sur les orientations du PADD sont susceptibles de régularisation ».*
  - *Point 41 : « ... le PLU est incompatible, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique, aux principes d'équilibre visés aux articles L 101-2 du code de l'urbanisme. Ce vice, autre qu'un vice de forme ou de procédure, est néanmoins susceptible d'être régularisé par une procédure de modification dès lors qu'il n'implique pas nécessairement de modifier l'économie générale des orientations définies par le PADD ».*

#### **Le Tribunal administratif a précisé la procédure de régularisation à l'autorité compétente**

Après avoir délimité le périmètre de régularisation aux points 40 et 41, le juge administratif précise à l'autorité compétente le chemin de la procédure de régularisation (point 44) :

- *« Soumettre le projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées.*
- *Puis après désignation par le Tribunal sur sa demande d'un commissaire enquêteur, le soumettre à enquête publique.*
- *Ensuite, le maire de la commune devra soumettre à l'approbation du conseil municipal le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de cette seconde enquête.*
- *Pendant ce délai, le document d'urbanisme en cause restera applicable ».*



## 1.2 Objet et champ de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la régularisation de la délibération du conseil municipal du 12 février 2020 approuvant la révision générale n°2 du PLU de la commune de Rochefort.

La régularisation porte exclusivement sur :

- L'insuffisante justification au sein du rapport de présentation, des choix opérés en matière de développement économique,
- La modification du PADD à l'issue de l'enquête publique.
- L'incompatibilité, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique, aux principes d'équilibre visés aux articles L 101-2 du code de l'urbanisme.

Quant à l'annulation du classement en zone AU des secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs, la notice explicative (dossier complémentaire) précise qu'en application de l'article L600-12 du code de l'urbanisme, l'annulation conduit à la remise en vigueur du PLU en vigueur antérieurement à la délibération du 12 février 2020, en l'espèce le PLU approuvé le 01/10/2007 modifié in fine le 27/06/2018.

## 1.3 Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête comprend d'une part le dossier de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 26 juin 2019, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique n° E19000144/86 tenue du 08/10/2019 au 12/11/2019, d'autre part le dossier complémentaire de régularisation.

### ➤ **PLU arrêté le 26 juin 2019 :**

- Pièce n° 1 : Rapport de présentation
- Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Pièce n° 3 : Règlement
  - Pièce 3.1 : Règlement – pièces écrites
  - Pièce 3.2 : Règlement – pièces graphiques
    - 3.2.1 : Plan d'ensemble de la commune 1/6500<sup>ème</sup>
    - 3.2.2 : Partie Nord 1/4000<sup>ème</sup>
    - 3.2.3 : Partie Sud 1/4000<sup>ème</sup>
    - 3.2.4 : Secteurs de diversité de l'habitat 1/6500<sup>ème</sup>
    - 3.2.5 : Zones archéologiques 1/6500<sup>ème</sup>
- Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n° 5 : Annexes
  - Pièces 5.1 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)
    - 5.1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publiques
    - 5.1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publiques – planche 1
    - 5.1.3 : Plan des Servitudes d'Utilité Publiques – planche 2
    - 5.1.4 : Projet de Plan de Prévention des Risques Naturels – Risque de submersion marine
    - 5.1.5 : Liste des plans d'alignement opposables

- 5.1.6 : ZPPAUP
- Pièce 5.2 : Document graphique annexe à titre d'information
- Pièces 5.3 : Annexes sanitaires
  - 5.3.1 : Notice technique du réseau d'alimentation en eau potable
  - 5.3.2 : Plan du réseau d'alimentation en eau potable
  - 5.3.3 : Notice technique du réseau d'eaux usées
  - 5.3.4 : Plan du réseau d'eaux usées
  - 5.3.5 : Plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif
  - 5.3.6 : Notice technique du réseau d'eaux pluviales
  - 5.3.7 : Plan du réseau d'eaux pluviales
  - 5.3.8 : Schéma directeur des eaux pluviales
- Pièce 5.4 : Notice explicative du système de traitement des déchets
- Pièce 5.5 : Notice explicative relative au bruit
  - 5.5.1 : Arrêté portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières
  - 5.5.2 : Plan de prévention du bruit
- Pièces n° 6 : Pièces administratives
  - Pièce 6.1 : Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme
  - Pièce 6.2 : Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation
  - Pièce 6.3 : Délibération du conseil municipal arrêtant la révision du Plan Local d'Urbanisme

➤ **Dossier complémentaire de régularisation soumis à enquête publique**

- Pièces administratives
  - Jugement du Tribunal administratif
  - Note juridique et explicative de 8 pages
  - Arrêtés d'enquête publique et délibérations
  - Désignation du commissaire enquêteur
  - Arrêté municipal 2022-257 du 26/07/2022
- Délibérations
  - Délibération sur le bilan de concertation du 26/06/2019
  - Délibération décision d'arrêt du PLU du 26/06/2019
  - Délibération d'approbation du PLU du 12/02/2020
- Avis des personnes publiques associées et tableaux d'analyse
  - Enquête publique de révision n° 2 – rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur
  - Pièces 2022
    - Avis de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan
    - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie
    - Avis de la Chambre d'Agriculture
    - Avis du Conseil départemental de la Charente Maritime
    - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
    - Avis des services de l'État
    - Carte avis de Conseil départemental
    - Tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées 2022
  - Pièces 2019

- Avis de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan
  - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie
  - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
  - Avis de la Direction de la coordination et de l'appui territorial
  - Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer
  - Avis de la Chambre d'agriculture
  - Avis du conseil communal de Saint-Nazaire sur Charente
  - Avis du Conseil Départemental de Charente Maritime
  - Avis des services de l'État
  - Observation des communes et avis des personnes publiques associées
  - Tableau d'analyse et avis du conseil municipal
- Information du public
    - Affichage
      - Liste et photos de l'implantation des panneaux Conseils de quartier
      - Liste implantations de panneaux supplémentaires
      - Plan affichage
      - Plan affichage 1
      - Plan affichage 2
    - Annonces légales
      - Littoral du 29 juillet 2022
      - Sud-Ouest du 28 juillet 2022
      - Littoral du 19 août 2022
      - Sud-Ouest 23 août 2022

## 1.4 Avis préalables à l'enquête

Le jugement a demandé à l'autorité compétente de soumettre le projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées (PPA).

Par courriers en date du 21 avril 2022, la commune a consulté les PPA, l'autorité environnementale qui n'est pas une PPA au sens des articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et enfin la commune limitrophe de Saint-Nazaire-sur-Charente, seule personne publique consultée (PPC) ayant répondu à la consultation préalable à l'enquête publique de 2019.

Les avis exprimés sont résumés à la suite du tableau suivant :

En outre, alors que la réglementation n'impose pas de répondre dans le dossier d'enquête publique aux avis des PPA et de la MRAe, le « Tableau d'analyse des avis des PPA et intentions de la collectivité sur ces avis » est versé au dossier d'enquête, sous dossier « Avis PPA 2022 ».

Consultations	Date avis	Avis
Conseil Régional Nouvelle Aquitaine	-	-
Département 17	11/07/2022	Favorable sous réserve de la prise en compte des observations
Préfet/Sous-préfet/DDTM	17/06/2022	Favorable sous réserve de la prise en compte des observations

DREAL (NB : lire MRAe)	22/07/2022	Avis sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement
Chambre d'agriculture	22/07/2022	Pas de remarque
Comité Régional de la Conchyliculture	-	-
Chambre de commerce et d'industrie	07/07/2022	Favorable assorti de remarques
Chambre des métiers et de l'artisanat	-	-
CARO	Délibération 23/06/2022	Favorable
CDEPENAF	-	-
CNDPS	-	-
Commune de Sain-Nazaire-sur Charente	-	-

#### 1.4.1 Avis MRAe

La Mission régionale d'autorité environnementale Nouvelle Aquitaine en tant qu'autorité environnementale désignée par la réglementation pour 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, a émis son avis n° MRAe 2022ANA 68 le 22 juillet 2022.

S'agissant d'un avis sur procédure de régularisation au sens de l'article L600-9 du code de l'environnement de la délibération du conseil municipal de Rochefort en date du 12 février 2020 approuvant la révision du PLU, la MRAe a déjà émis un avis en date du 2 octobre 2019 sur le projet de révision du PLU.

En synthèse des points principaux de son avis, la MRAe écrit :

*« 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 Chemin 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.

- Sur les modifications apportées au projet de révision présenté à la MRAE en 2019 (cf 2 de l'avis)

***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 en date du 2 octobre 2019 la MRAe reconduit donc les observations formulées dans cet avis.***

- Sur l'analyse de la justification des choix opérés en matière de développement économique (cf 2.1 de l'avis)

La notice explicative jointe au dossier fait état d'un inventaire des besoins fonciers des acteurs économiques mise en place en 2018 faisant apparaître l'impossibilité de répondre aux demandes d'implantation, tant sur le territoire communal qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Une étude de recherche de densification des zones d'activité de la ville-centre, ne met en évidence que de très faibles gisements fonciers.

***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 évoqué dans le dossier sont également attendues, les éléments présentés dans la note étant insuffisants.***

S'agissant du secteur de Béligon dont le classement en zone à urbaniser a été jugé irrégulier par le tribunal administratif, la collectivité propose simplement de prendre acte de l'annulation partielle du PLU avec retour aux dispositions du PLU antérieur de 2007, soit environ 12 ha en zone N et environ 5 ha en zone 2AU et 2 Auch.

***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.***

- Sur la justification des consommations d'espace, équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels ( cf 2.2 de l'avis).

Avec le retour aux dispositions du PLU de 2007 sur le secteur de Béligon la collectivité fait valoir une réduction de consommation d'espace de 15,4 ha.

***La MRAe demande cependant à la collectivité d'expliquer le calcul de consommation d'espace, 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.***

S'agissant du secteur Chemins Blancs la collectivité propose également d'entériner le retour aux dispositions du PLU de 2007, soit le classement en zone 3 AUb dédiée à un usage mixte d'habitation, commerces bureaux et équipements collectifs.

La MRAe estime 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 à préserver en ville et le règlement du PLU.

***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.***

#### **1.4.2 Avis des PPA**

##### **Préfet de la Charente Maritime**

Constatant le contenu du dossier identique à celui transmis lors de l'arrêt du projet le 26 juin 2019, le préfet renvoie à son avis du 1<sup>er</sup> octobre 2019, à savoir avis de synthèse favorable sous réserve de la prise en compte avant approbation des observations figurant en annexe à son courrier :

La principale réserve en lien avec l'objet de la régularisation demande de préciser l'objectif de modération de consommation du foncier naturel, agricole et forestier, en particulier au regard des intentions affichées du PADD.

##### **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO)**

La CARO entend se reporter à son avis du 25/09/2019 et invite la commune à prendre en compte les observations du jugement.

##### **Département de la Charente Maritime**

Le département renouvelle son avis initial qui ne semble pas avoir d'incidences sur le projet de régularisation.

##### **Chambre de Commerce et d'Industrie**

La CCI souhaite mieux encadrer les activités de la zone de Bel-Air (lire OAP Casses aux Prêtres) en y intégrant les seules activités suivantes : Sous-destinations « industrie », « entrepôt » de moins de 250 m<sup>2</sup>, « bureau », en particulier les constructions à destination de commerce de détail d'artisanat et commerce de Gros exclusivement et limitativement liés à l'automobile.

## **2. LE PROJET DE REGULARISATION DU PLU**

### **2.1 La notice explicative**

La notice explicative est la pièce du dossier d'enquête, composée de 8 pages qui propose les éléments en vue de la régularisation des vices entachant la légalité du PLU approuvé le 12 janvier 2020.

#### **Conséquences du jugement sur l'annulation partielle du PLU secteur de Béliçon et des Chemins Blancs**

Selon l'article L600-12 du code de l'urbanisme, « sous réserve de l'application des articles L600-12-1 et L442-14, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu où la carte communale immédiatement antérieur ».

En conséquence, l'annulation du classement en zone AU du secteur de Bélignon et du classement en zone AU du secteur des Chemins Blancs conduit à la remise en vigueur du plan local d'urbanisme en vigueur antérieurement à la délibération du 12 février 2020, soit le plan local d'urbanisme approuvé le 01/10/2007 modifier in fine le 27/06/2018 ;

### **Conséquences de la régularisation sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et sur la modification du PADD après enquête publique**

Le projet de PLU de Rochefort lors de son arrêt le 26 juin 2019 prévoyait une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) de 30,7 ha, avec 23,6 ha pour le développement économique et 7,1 ha pour l'habitat. La consommation d'espace NAF observée sur la dernière décennie avant l'arrêt du projet de PLU s'élevait à 41 ha. Les prévisions du projet de PLU affichaient de manière erronée dans le PADD, un objectif de modération de la consommation d'espace d'un tiers alors qu'elle correspondait en réalité une réduction d'un quart seulement.

Le PLU de Rochefort approuvé le 12 février 2020 affichait un objectif de réduction d'un quart de la consommation d'espaces NAF, avec des prévisions de prélèvements sur les espaces NAF maintenues à 30,7 ha.

Avec la décision du Tribunal administratif de Poitiers du 6 janvier 2022, la zone à urbaniser prévue pour l'extension de la zone d'activités de Bélignon est annulée et les prévisions de consommation d'espace NAF sont donc réduites de 15,4 ha (en tenant compte des terrains déjà artificialisés inclus dans la zone AU). Aussi, le PLU de Rochefort prévoit dorénavant une consommation d'espace NAF de 15,3 ha, ce qui représente une réduction de près des deux tiers par rapport aux surfaces prélevées entre 2009 et 2019. La suppression de la zone à urbaniser de Bélignon permet donc de respecter l'objectif initial de réduction d'un tiers de la consommation d'espace affichée par le PADD lors de l'arrêt du projet de PLU.

### **Conséquences de la régularisation sur la justification des choix opérés en matière de développement économique**

Face à la situation de pénurie foncière à vocation économique observée sur le territoire de la CARO depuis plusieurs années, un inventaire et un suivi précis ont été mis en place en 2018. Ils font ressortir une demande (près de 88 demandes répertoriées) exprimée par les acteurs économiques, de l'ordre de 36,5 ha, sur des parcelles d'une superficie moyenne de 3500 m<sup>2</sup>. Seulement 6,5 ha ont été pourvus, et ce sur l'ensemble des zones d'activités économiques de la CARO.

Sur la ville de Rochefort en particulier, ce sont plus de 10 ha de demandes d'implantation qui ont été répertoriés. Aucune de ces demandes n'a pu être satisfaite. Certains projets, y compris portant sur des besoins en extension ou en relocalisation d'activités présentes sur le territoire de la ville-centre, ont dû être reportés vers des zones d'activités en secteur de communes périphériques. Cela a eu pour effet de maintenir in extremis l'emploi sur le territoire alors que des acteurs majeurs envisageaient de quitter le territoire par manque de solution foncière.

Au vu de la complexité dans laquelle le territoire est plongé pour soutenir les projets d'installation et de maintien d'activités économiques, la CARO a d'une part mis en œuvre un nouveau processus d'affectation/cession d'espaces à vocation économique, et d'autre part a également engagé une démarche de recherche de gisements fonciers en densification des zones d'activités déjà existantes, ce en particulier sur la ville-centre de Rochefort qui polarise les demandes et qui bénéficie du meilleur niveau d'équipement sur le territoire notamment en terme de mobilités pour les actifs.

Trois actions majeures sont entreprises par la communauté d'agglomération :

La première consiste à objectiver les cessions foncières en privilégiant l'affectation du foncier au regard de critères (cohérence du projet par rapport aux dynamiques et politiques locales - enjeux de développement de filière ou lien avec le projet politique de développement économique, volet social pour privilégier les projets générant un nombre d'emploi significatif, aménagement et implantation répondant aux enjeux de densification sur la parcelle).

La seconde consiste à densifier les implantations économiques sur des zones d'activités de la ville - centre ; ce au travers l'accompagnement d'un bureau d'étude spécialisé, et en impliquant les entreprises pour identifier la capacité de mutation des parties non utilisées de leur foncier. Amorcée il y a quelques mois, cette étude a cependant mis en évidence de très faibles et rares possibilités de gisements. Cela conduit ainsi la CARO à développer des pôles multi-services favorisant la mutualisation d'équipements et de services afin de limiter l'occupation de ces fonctions (salle de réunion, parking VL, espaces show-room, système de recharge de véhicules, mise à disposition de solutions de mobilité douce ...) sur les parcelles privées des entreprises réservant les espaces au développement d'activités productives.

Enfin, la troisième a consisté pour la CARO à décider d'engager une politique foncière ambitieuse pour répondre aux besoins de développement économique, en particulier sur plusieurs sites stratégiques qui ont ainsi pu conserver une vocation économique. L'offre disponible actuellement sur le territoire, toutes zones d'activités comprises, s'élève à 6 ha. La localisation de ces espaces disponibles exclusivement en partie sud de l'agglomération, ne permet pas de satisfaire la forte demande exprimée par les acteurs économiques.

Dans ce contexte, le projet de développement d'un pôle automobile (concessions automobiles) et tertiaire (bureaux) sur le secteur de Bel Air à Rochefort correspond à une volonté politique de privilégier à la fois le report vers ces espaces en périphérie de ville des lieux occupés par des concessions automobiles en centralité de Rochefort (Renault avenue des Déportés et Fusillés, Citroën avenue Dieras, Ford avenue Gambetta) mais aussi la réaffectation de ces espaces à des programmes d'habitat afin de répondre et d'accompagner les besoins de population en ville.

Enfin, le secteur tertiaire de Bel Air a vocation à proposer des espaces de bureaux dans un secteur accessible afin de ne pas densifier outre mesure le cœur de ville déjà fortement contraint.

### **Conséquences de la régularisation sur la compatibilité aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme**

Les prévisions de consommation d'espace du PLU de Rochefort après la décision du tribunal administratif de Poitiers du 6 janvier 2022, s'élèvent à 15,3 ha soit une réduction de plus de 70 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente. Sur la période 2009/2019, la consommation d'espaces naturels agricoles et (NAF) a été évaluée à 41 ha sur le territoire de la ville de Rochefort (14 ha pour l'habitat, 18 ha pour les équipements et 9 ha pour les activités économiques).



Au regard des objectifs de la ville de Rochefort, ville-centre et locomotive de son agglomération, les prévisions de consommation d'espace pour le développement économique peuvent être considérées comme équilibrées car elles représentent seulement 8,2 ha de consommation d'espaces NAF, soit moins de 0,5 % de la superficie communale et moins de 2 % de la superficie des zones urbaines spécialisées (450 ha) accueillant des activités économiques

Nonobstant les propositions de la notice explicative, le projet de régularisation demeure sous l'égide du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de la révision générale du PLU arrêté le 26 juin 2019.

Généralement présenté comme le projet politique du territoire, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, de développement économique et social, de protection et de préservation des milieux naturels, les orientations générales concernant l'habitat, les besoins et la qualité de vie des habitants.

Les orientations générales du PADD s'articulent autour de 4 axes ;

## 2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

### **Axe 1 : Un centre d'agglomération attractif, élargi et pacifié**

- Un centre d'agglomération attractif
  - Conforter le statut de ville moyenne de Rochefort
  - Renouer avec l'accueil de population
  - Mettre en valeur les atouts identitaires, économiques et touristiques de la ville
- Un centre d'agglomération élargi
  - D'une logique de centre-ville à une logique de centre d'agglomération
  - Les cours (anciens remparts) lieux d'articulation de la centralité élargie
- Un centre d'agglomération pacifié
  - Améliorer l'accessibilité de la ville
  - Promouvoir les modes doux par le traitement des espaces publics
  - Redéployer l'offre de stationnement autour du centre-ville élargi

### **Axe 2 : Une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiés et de nouvelles aménités**

- L'ambition d'une croissance nouvelle
  - Développer une offre en phase avec la diversité des besoins
  - Développer une offre familiale sur l'ensemble des projets
  - Accompagner la production de logements par la création d'aménités urbaines
- Une croissance démographique nouvelle appuyée par une mobilisation dynamique du foncier
  - Porter les projets de renouvellement urbain
  - Activer la densification des tissus bâtis existants
  - Mobiliser les réserves foncières en extension urbaine
- Associer la production de logement à l'amélioration de la qualité urbaine
  - Promouvoir une approche globale de la qualité environnementale des logements
  - Promouvoir une offre architecturale qualitative
  - Poursuivre la diversification de l'offre énergétique renouvelable

- Réduire d'un tiers la consommation d'espace naturel ou agricole pour le développement urbain

### **Axe 3 : Un renforcement des fonctions économiques et culturelles**

- Maintenir et enforcer l'équilibre de l'appareil commercial rochefortais
  - Renforcer l'attractivité commerciale de ce fonctionnelle du centre-ville
  - Assurer l'équilibre et la complémentarité entre le centre-ville et les pôles commerciaux
  - Favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain
- Conforter les filières économiques majeures de l'économie rochefortaise
  - Conforter les sites industriels et portuaires existants
  - Pallier au manque de foncier disponible pour le développement économique
  - Soutenir les activités agricoles et horticoles
- Affirmer la vocation touristique, culturelle et patrimoniale de la ville
  - Affirmer l'attractivité culturelle à l'échelle de l'agglomération
  - Renforcer la vocation thermale de la ville
  - Valoriser le patrimoine architectural

### **Axe 4 : L'environnement, le paysage et l'eau comme éléments de constitution et de structuration de la ville**

- Préserver et mettre en valeur les milieux remarquables et faciliter leur intégration dans le développement urbain
  - Poursuivre la préservation des espaces remarquables : les marais et la Charente
  - Poursuivre l'accueil et l'organisation de la fréquentation touristique
  - Assurer la protection des principaux boisements
- Renaturer la ville et affirmer un lien fort entre le fleuve, le centre-ville et les cours
  - Réserver les continuités écologiques
  - Mettre en lien tous les espaces verts et les pôles urbains attractifs
- Lutter contre les pollutions et limiter l'exposition aux risques et aux nuisances
  - Renforcer l'intégration des activités économiques
  - Limiter l'usage des sols sur les secteurs concernés par des risques ou des nuisances
  - Assurer une gestion globale du cycle de l'eau

## **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3.1 Les pièces administratives**

Décision du Tribunal administratif n°E22000064/86 en date du 10 juin 2022 me désignant commissaire enquêteur pour la régularisation de la révision du plan local d'urbanisme de Rochefort.

Arrêté ARR-URB-2022-257 en date du 26 juillet 2022 du maire de Rochefort prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

## 3.2 Préparation de l'enquête

Suite à ma désignation par le Tribunal administratif, par entretien téléphonique du 20/06/2022 M. Seuwin directeur de l'urbanisme de Rochefort m'a présenté les grandes lignes du projet de régularisation dans son contexte.

J'ai pu accéder au dossier d'enquête numérisé le 30/06/2022.

L'entretien du 06/07/2022 avec M. Seuwin assisté de Mme Villaume a été consacré à la préparation de l'enquête et à des échanges plus poussés sur les particularités de la procédure.

Le 12/08/2022 consacré au contrôle du dossier d'enquête, à la cotation et au paraphe du registre d'enquête a été l'occasion de nouveaux échanges avec M. Seuwin sur les avis des PPA et de la MRAe.

L'exemplaire en tirage papier du « dossier complémentaire de régularisation soumis à enquête publique » m'a été remis lors de la première permanence du 19/08/2022.

## 3.3 Modalités d'information du public

### Par voie de presse

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de deux journaux diffusés localement, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête soit avant le 02 août 2022 et rappelé dans les huit jours de celle-ci soit avant le 25 août 2022.

Ces publications ont été diffusées respectivement dans les éditions des journaux :

Sud-ouest les jeudi 28 juillet 2019 et mardi 23 août 2022

Littoral vendredi 29 juillet 2022 et vendredi 19 août 2022

La ville a intégré les copies de ces parutions dans la composition du dossier d'enquête, disponibles tant en version papier au siège de l'enquête qu'en version numérique sur le site de la ville [www.ville-rochefort.fr](http://www.ville-rochefort.fr)

### Par internet

Avant le commencement de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci les informations relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête ont pu être consultées sur le site Internet de la ville de Rochefort [www.ville-rochefort.fr](http://www.ville-rochefort.fr)

### Par affichage

L'avis au public au format réglementaire A2 sur fond jaune, a été affiché en mairie et à différents emplacements de la ville.

La ville a intégré la liste et l'implantation des affichages dans la composition du dossier d'enquête, disponibles tant en version papier au siège de l'enquête qu'en version numérique sur le site de la ville [www.ville-rochefort.fr](http://www.ville-rochefort.fr).

Entre panneaux réservés pour les communications officielles, les affichages aux conseils de quartier et sur des lieux de passage, plus d'une quarantaine d'affiches ont été apposées.

Le certificat du maire en date du 3 octobre 2022 joint au présent rapport atteste de l'accomplissement des formalités d'affichage.

### 3.4 Moyens à disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consulter le dossier :

- En version papier ou sur un poste informatique dédié à cet effet en mairie de Rochefort siège de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Sur le site internet de la ville de Rochefort [www.ville-rochefort.fr](http://www.ville-rochefort.fr)

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations :

- Sur le registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet en mairie de Rochefort,
- Par courrier en mairie de Rochefort à l'attention du commissaire enquêteur,
- Par voie électronique à l'adresse suivante [mairie@ville-rochefort.fr](mailto:mairie@ville-rochefort.fr)

Dès leur réception, les courriers et courriels ont été annexés au registre d'enquête.

En outre le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public afin de recueillir ses observations lors de ses permanences tenues les :

- Vendredi 19 août 2022 de 9h00 à 12h00
- Mardi 13 septembre de 9h00 à 12h00
- Jeudi 22 septembre de 14h00 à 17h30

### 3.5 Déroulement des permanences

- **Permanence du vendredi 10 août 2022 de 9h00 à 12h00**, salle Aziyadé au rez-de-chaussée de la mairie.

Avant le début de la permanence, j'ai pu vérifier la disponibilité d'un poste informatique à disposition du public à l'accueil de la mairie.

J'ai demandé au service urbanisme d'améliorer la présentation de la composition du dossier d'enquête sur le site internet de la ville, qui bien qu'exhaustive, en l'état manque de clarté notamment par absence de cotation des pièces et par un renvoi inutile à une autre liste partiellement redondante. La rectification aura été opérationnelle dans la journée.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête tels que j'ai pu les vérifier et les parapher avant l'ouverture de l'enquête sont à disposition.

J'ai reçu 6 visites.

Au terme de ma permanence, le registre d'enquête est vierge d'observation.

- **Permanence du mardi 13 septembre 2022 de 9h00 à 12h00** salle des mariages au premier étage de la mairie desservie par un ascenseur.

J'ai reçu 2 visites.

Au terme de ma permanence, le registre d'enquête est vierge d'observation.

- **Permanence du jeudi 22 septembre de 14h00 à 17h30** salle des mariages au premier étage de la mairie desservie par un ascenseur.

J'ai reçu 8 visites.

Au terme de ma permanence, le registre d'enquête comporte 4 observations.

Au cours de mes 3 permanences, j'ai donc reçu au total 16 visites.

### 3.6 Climat de l'enquête

M. Régis Seuwin Directeur du Service Urbanisme assisté de Mme Villaume et de M. Rolland, a été mon interlocuteur principal de la ville pour la conduite de l'enquête. J'ai trouvé auprès d'eux disponibilité et amabilité.

Les échanges avec le public lors des permanences ont été très courtois. J'ai globalement consacré à chacun le temps d'échange qu'il manifestait attendre.

Le journal Sud-Ouest s'est fait l'écho de 2 réunions publiques d'information organisées les 09 septembre et 14 septembre 2022 par « Rochefort Vivant » regroupant plusieurs acteurs dont notamment Pays Rochefort Alert', Zéro Waste.

La coupure de presse du 14 septembre qui relate le déroulement de la réunion du 09 septembre mentionne en titre « Les habitants encouragés à se mêler des affaires publiques ».

Cet appel a tout de même été entendu par le nombre - certes relatif - de contributions déposées essentiellement en fin d'enquête et aussi par l'évocation de thèmes récurrents, essentiellement visant à contester le développement de l'urbanisation au détriment des espaces verts et des espaces naturels ou agricoles.

### 3.7 Clôture de l'enquête

Le jeudi 22 septembre 2022 à l'issue de ma dernière permanence en mairie de Rochefort, j'ai clos le registre d'enquête pour le porter avec moi, avec les courriers et courriels y annexés ainsi qu'avec le dossier d'enquête. J'ai aussi pu échanger avec le directeur de l'urbanisme sur les principales attentes exprimées au cours de l'enquête.

J'ai présenté et remis le procès-verbal de synthèse des observations au Directeur de l'urbanisme en mairie de Rochefort le mardi 27 septembre 2022 de 16h00 à 17h00. Le mémoire en réponse m'est parvenu le 11 octobre 2022, complété le 12 octobre 2022

En conséquence de quoi, le jeudi 20 octobre 2022 j'ai remis en mairie l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Simultanément j'ai transmis copie du rapport des conclusions motivées à la présidente du Tribunal administratif.

### 3.8 Relation comptable des observations

Les attentes du public lors de mes permanences en mairie ont porté essentiellement sur la procédure de régularisation et sur les divers aspects que l'on retrouve dans les observations écrites, sans que cela nécessite l'enregistrement d'observations orales.

La plus grande part des observations écrites porte un regard transversal sur le PLU en débordant du champ étroit de l'objet de l'enquête. Elles permettent cependant d'informer le porteur du PLU sur les enjeux ressentis et les attentes exprimées.

Les observations écrites ont été consignées :

- Sur le registre papier à feuillets non mobiles, cotées « R » ... 4
- Par courrier, cotées « C » ..... 12
- Par courriel, cotées « E » ..... 14

La liste des contributeurs figure en annexe 1 au présent procès-verbal de synthèse

L'observation E9 étant en doublon de C 8, au total **29 observations** sont recevables.

Le courrier de M. Pillière en date du 01/10/2022, hors délai n'est pas pris en compte

## 4. LES OBSERVATIONS

Elles sont réparties en 8 thèmes

- Absence de dispositions nouvelles sur les secteurs de Béligon et des Chemins Blancs
- Sanctuariser le secteur des Chemins Blancs
- Besoins fonciers pour les activités économiques
- Prise en compte du dérèglement climatique
- Densification
- Critiques d'OAP
- Mobilités douces
- Risques naturels

### 4.1 Observations écrites du public

#### 4.1.1 Absence de dispositions nouvelles sur les secteurs de Béligon et des Chemins Blancs : (C1, E13)

Suite à l'annulation par le jugement du Tribunal administratif de Poitiers du classement en zone AU des secteurs de Béligon et des Chemins Blancs pour erreur manifeste d'appréciation, la commune en tire pour conséquence (notice explicative pages 3 et 4) sur le fondement de l'article L 600-12 du code de l'urbanisme la remise en vigueur du plan d'urbanisme en vigueur antérieurement à la délibération du 12 février 2020 c'est-à-dire du PLU approuvé le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et modifié le 27 juin 2018.

Ainsi, Béligon est concerné par les zonages 2AU et 2Auch2, les Chemins Blancs sont classés en zone 3Aub et UC.

Mais ce faisant, la commune commet une erreur de droit en méconnaissant l'article L153-7 du code de l'urbanisme ainsi que la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE437562 du 16/07/2021).

Le premier alinéa de l'article L153-7 du code de l'urbanisme dispose que « *en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore **sans délai** les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire concernée par l'annulation...* ». Le point 39 du jugement le rappelle.

Le 16 juillet 2021 le Conseil d'Etat a jugé que « ... ces dispositions **font obligation à l'autorité compétente** d'élaborer, dans le respect de l'autorité de la chose jugée par la décision juridictionnelle ayant partiellement annulé un plan local d'urbanisme, de nouvelles dispositions se substituant à celles qui ont été annulées par le juge, alors même que l'annulation contentieuse aurait eu pour effet de remettre en vigueur en application des dispositions de l'article L600-12 du même code... des dispositions d'un plan local d'urbanisme... ».

Or les dispositions antérieures étant également des classements AU (voire UC), elles méconnaissent l'autorité de la chose jugée.

Outre la réponse directe à l'observation, la commune pourra préciser quelle serait sa décision sur un éventuel (et quand bien même improbable) prochain dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager dans les zonages de Béliçon et des Chemins Blancs.

### Réponse de la ville :

L'enquête publique réalisée, en application du jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 06 janvier 2022, est une enquête de régularisation des vices retenus par le Tribunal et pour lesquels ce dernier a expressément demandé une régularisation. Ces vices sont les suivants :

- le projet de PLU soumis à enquête publique a été modifié en méconnaissance de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, dès lors que le projet de PADD mentionnait l'objectif de réduire d'un tiers la consommation d'espaces naturel ou agricole pour le développement urbain et que le PADD du PLU approuvé mentionne au contraire une volonté de réduire d'un quart seulement la consommation de ces espaces, sans que cette évolution ne puisse être regardée comme procédant de l'enquête publique ;
- le rapport de présentation du PLU est insuffisant « en ce qui concerne la justification des choix opérés en matière de développement économique » ;
- les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme ont été méconnus dès lors que les auteurs du plan local d'urbanisme ont insuffisamment justifié le parti d'aménagement communal adopté sur la base des diagnostics économiques et que le document l'urbanisme ouvre à l'urbanisation plus de 30 hectares d'espaces naturels et agricoles ;

Tout sujet qui ne se rapporte pas directement à ces 3 points est hors du champ de l'enquête publique.

Les conséquences de l'annulation des dispositions du PLU sur Béliçon et Chemins Blancs ne sont pas concernées par la procédure de régularisation entreprise. Le jugement ne mentionne d'ailleurs pas que ces secteurs doivent donner lieu à régularisation. Les observations formulées à ce sujet par le public sont donc hors du champ de l'enquête publique.

Le jugement est très explicite et ainsi la procédure dite de régularisation se doit de respecter à la lettre le cadre limitatif retenu, explicitement mentionné aux points 40 et 41 de cette décision avant dire droit.

Au demeurant, si la ville de ROCHEFORT a l'obligation de définir de nouveaux zonages pour ces deux secteurs, une telle exigence ne saurait s'appliquer dans le cadre de la procédure de régularisation en cause. La définition de nouveaux zonages sur Béliçon et Chemins Blancs fera l'objet d'une procédure

distincte, une fois que le jugement annulant ces deux zones sera définitif (rappelons à ce sujet qu'un appel est toujours en cours concernant le PLU). En attendant, ces deux secteurs retrouvent ainsi le régime juridique qui leur était applicable dans le document d'urbanisme précédent dans l'attente de la mise en œuvre et de l'approbation d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU.

Par cette procédure de régularisation des vices sanctionnés, la Commune ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 153-7 du Code de l'Urbanisme. Elle devra dans un autre cadre d'évolution élaborer de nouvelles dispositions pour Béliçon et Chemins Blancs, qui elles-mêmes, seront soumises à enquête publique.

Dans la situation actuelle, contentieuse et inachevée, par l'appel formulé par les requérants, la Ville considère comme prématuré d'engager immédiatement l'évolution du PLU pour définir un nouveau zonage sur Béliçon et sur Chemins Blancs. Les conséquences de l'annulation des dispositions du PLU sur Béliçon et Chemins Blancs sont donc hors du champ de la présente enquête publique qui ne porte que sur la régularisation demandée par le Tribunal.

Il est précisé que concernant particulièrement Béliçon, ce secteur est effectivement concerné par les zonages 2AU et 2AUCh2 mais aussi à titre substantiel par la zone N (sur environ 12 ha) et accessoirement Nh. Par ailleurs, le SCOT arrêté de la CARO, et soumis prochainement à enquête publique, supprime le projet d'extension de la Z.A. de Béliçon sur les terrains situés au Nord de la RD 116, qui ne seront donc pas aménagés et urbanisés à des fins économiques.

Monsieur le Commissaire Enquêteur interroge la collectivité pour qu'elle précise quelle serait sa décision sur un éventuel (et quand bien même improbable) prochain dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager dans les zonages de Béliçon et Chemins Blancs. Il est difficile de répondre à cette question sans avoir connaissance du projet précis faisant l'objet d'une telle demande et tant que la procédure contentieuse relative au PLU n'est pas définitivement achevée. En tout état de cause, la commune sera tenue par les dispositions de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme.

#### Commentaire :

En cohérence avec la notice explicative, la réponse confirme l'analyse de la ville selon laquelle l'annulation par le jugement du classement en zone AU du secteur de Béliçon conduit dans le strict respect de la procédure de régularisation, en application de l'article L600-12 du code de l'urbanisme à la remise en vigueur du plan local d'urbanisme en vigueur antérieurement à la délibération du 12 février 2020, soit le PLU approuvé le 01/10/2007 modifié in fine le 27/06/2018.

Quant aux dispositions de l'article L153-7 du code de l'urbanisme qui feraient obligation à l'autorité compétente d'élaborer sans délai de nouvelles dispositions se substituant à celles qui ont été annulées, la ville considère la procédure prématurée du fait de la situation actuelle contentieuse non achevée. IL s'agit là d'une question de droit sur laquelle le commissaire enquêteur n'est pas habilité à se prononcer.

#### **4.1.2 Sanctuariser le secteur des Chemins Blancs (C2, C3, C5, C6, C10, C11, E1, E3, E4, E5, E13)**

Ce secteur emblématique est le seul de lieu vert, de promenade, de détente, de jeux, de déplacement, de proximité, pour une part importante des habitants de la ville. Les jardins et espaces certes privés accueillent une biodiversité permettant le maintien d'un équilibre déjà précaire. Souhaits de sanctuarisation.



### Réponse de la ville :

La Commune fait remarquer à ces contributeurs que l'OAP des Chemins blancs est plus contraignante en matière de protection des espaces verts et de l'ambiance bucolique des lieux que le dispositif qui préexistait dans le PLU de 2007.

L'équilibre apparaissait pour la collectivité atteint, entre urbanisation limitée et préservation des jardins.

Le PLU a aussi pour ambition de pouvoir attirer des familles dans des endroits agréables en conservant ces ambiances reconnues, sur un site non concerné par les risques, desservi en réseaux, très bien placé géographiquement dans la Ville, à proximité de l'ensemble des équipements...

#### **4.1.3 Besoins fonciers pour les activités économiques : (C8, E13)**

Les arguments de la note explicative du dossier de régularisation pour justifier les besoins fonciers des activités économiques sont insuffisants, l'argumentaire faible.

Il est précisé :

*« La communauté d'agglomération a d'une part mis en œuvre un nouveau processus d'affectation/cession d'espaces à vocation économique et d'autre part engagé une démarche de gisements fonciers en densification.*

*Trois actions majeures sont entreprises par la CARO :*

- *Objectiver les cessions foncières...*
- *Densifier les implantations économiques sur des zones d'activités de la ville-centre...*
- *Engager une politique foncière ambitieuse ... »*

Quels outils précédaient « ce nouveau processus » ?

Comment les premiers résultats peuvent-ils être suffisants pour définir les futurs besoins en foncier pour les activités économiques ?

### Réponse de la ville :

#### Secteur de Béligon

Le secteur de Béligon a été annulé. Il s'agissait d'une extension de ZA sur une surface de 17 ha. La justification de ce besoin n'est pas nécessaire dès lors que cette surface à urbaniser n'existe plus. Il faut préciser d'ailleurs à ce sujet que le SCOT arrêté de la CARO, et soumis prochainement à enquête publique, supprime le projet d'extension de la Z.A. de Béligon sur les terrains situés au Nord de la RD 116, qui ne seront donc pas aménagés et urbanisés à des fins économiques.

#### Secteur Casse aux Prêtres

Le projet de PLU prévoit la création d'une autre zone d'activité économique sur environ 7 ha correspondant à l'OAP « Casse aux Prêtres ».

La page 276 justifie les besoins identifiés en la matière :

*« Le PLU révisé prévoit la création d'une autre zone d'activité économique sur le long du futur « barreau nord » du contournement de Rochefort, sur environ 7 hectares (secteur 1Ausd). Ce secteur fait l'objet d'une OAP (Casse aux Prêtres). Il s'agit d'accueillir, un village de concessionnaires automobiles, aujourd'hui présents dans le tissu urbanisé (voir point 3.2.2 du présent chapitre »*

En effet, depuis de nombreuses années, on ne peut que constater les problématiques de cohabitation rencontrées par les habitants et les concessionnaires automobiles dans les périmètres d'influence de ces dernières, par des livraisons de véhicules génératrices de troubles à la circulation publique, des problèmes d'exposition des véhicules mis à la vente, de bruits parfois difficilement acceptables en quartier d'habitation, générés par la réparation des automobiles, ou encore des ateliers de peinture...

Or, les terrains d'accueil de ces concessions se trouvent bien situés dans l'enveloppe urbaine et donc susceptible de permettre des opérations de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat. La réalisation de programmes immobiliers résidentiels dans l'espace de la Ville « marchable » rentre dans la volonté de la Ville d'accueillir en son coeur des habitants supplémentaires, de développer les modes de déplacement doux et de rejeter, vers la périphérie, les activités de concession automobile dans le cadre d'un aménagement réfléchi.

Les opportunités foncières, ainsi retrouvées, peuvent permettre d'augmenter la densification urbaine dans la logique des orientations du PADD.

La création d'un village de concessionnaires automobiles sur le secteur de Bel Air, au Nord de la Ville, répond à un objectif de création d'un pôle automobile, en complémentarité de celui existant sur la limite communale Est de Rochefort (Tonnavy Charente) qui ne dispose plus de foncier permettant l'accueil des concessions présentes sur Rochefort et d'autres, pouvant y trouver place.

Dans la même logique de densification et de réponse apportée aux différents concessionnaires, on pourra retrouver sur cette zone des activités de type carrosserie, contrôle technique... répondant à cette logique économique de zone, en phase, avec les besoins de synergie des différentes entreprises et les attentes des consommateurs.

#### Densification foncière

En matière de développement économique, le phénomène de rareté foncière est exacerbé, ce qui génère à terme de réelles difficultés pour conserver et consolider l'emploi.

La Communauté d'Agglomération, particulièrement sur les Z.A. projetées met donc un accent très appuyé sur le dimensionnement des lots qu'elle peut proposer aux candidats et doit se résoudre à prioriser telle ou telle entreprise, « à objectiver les cessions foncières » « au regard de critères » de cohérence et de dynamiques locales et territoriales). (cf en annexe : extrait magazine CARO et article Sud-ouest).

La densification foncière est par ailleurs, bien souvent contrainte par la situation des lieux ; c'est particulièrement le cas pour les Z.A. concernées par l'application du PPRN, qui limite sensiblement les emprises constructibles et aménageables.

Le dispositif réglementaire actuel du PLU, attaqué en-dehors de ces terrains frappés par le risque de submersion marine, a poussé les capacités d'emprise jusqu'à 65%, il permet la construction jusqu'à 15 m. à l'égout, il a réduit les règles de distance par rapport aux limites de propriété.

Ces dispositions n'ont pour autre objet que de faciliter la densification des activités et le développement de l'emploi sur le territoire.

On est bien loin de l'absence de prise en compte de la lutte contre l'étalement urbain trop facilement pointé par les requérants au contentieux sur le PLU, tout comme bon nombre d'observations du public lors de cette enquête.

Il est bon de rappeler que :

- La Ville constitue un ensemble complexe, en mouvement perpétuel, où il est indispensable de rechercher les points d'équilibre entre les différentes fonctions, celles d'habiter, de travailler, de se déplacer, de répondre par des équipements collectifs divers aux besoins exprimés.
- Ce travail perpétuel de recherche d'équilibre se fait à l'échelle de la commune, du territoire de l'agglomération à travers le SCOT, de celui de la Région à travers le SRADET. Des préoccupations d'économie de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont omniprésentes dans ces outils de planification et génèrent de nouvelles pratiques et décisions.

Et par ailleurs, la Ville, comme tout un chacun a pleinement conscience de l'évolution du climat, de la situation géographique de Rochefort, et mesure l'adaptation à laquelle la société doit faire face.

Comme précisé dans la note explicative, l'étude de densification réalisée par un BET spécialisé a mis en évidence « de très faibles et rares possibilités de gisements conduisant la CARO à développer des pôles multiservices favorisant la mutualisation d'équipements et de services afin de limiter l'occupation de ces fonctions » ... « sur les parcelles privées des entreprises réservant les espaces au développement d'activités productives ».

Cette précision tend à démontrer que l'allotissement d'hier, critiqué, a permis l'évolutivité autonome des entreprises avec pour corollaire une absence ou insuffisance avec toutefois, pour la CARO, aménageur de sites, une prise de risques et d'engagement financier substantiel (Viabilisation – équipements communs – tels les parkings – espaces showroom, salle de réunions partagées, etc.).

Ces résultats ne sont pas suffisants et la démarche se doit d'être approfondie, c'est ce que la collectivité s'oblige à faire.

Toutefois les moyens de la collectivité ne sont pas illimités :

- Intervenir sur des fonciers bâtis pour recycler des terrains à destination des activités économiques est économiquement et budgétairement intenable.
- Le PLU a l'obligation de répondre également aux besoins de développement économique, notamment pour ceux qui ne sont pas compatibles avec la proximité d'habitation mais dont l'implantation doit également se réaliser à proximité des services aux entreprises, des infrastructures de communication et d'une offre de transport pour leurs employés.
- Cette injonction à engager une politique foncière ambitieuse nécessite d'être confrontée à la réalité des prix du foncier, des besoins des entreprises et de la capacité à agir de la collectivité, au-delà des approches partielles et simplistes.

#### **4.1.4 Prise en compte du dérèglement climatique** (R1, R2, R3, R4, C1, C2, C3, C4, C6, C7, C8, C11, C12, E6, E8, E10, E13)

De nombreuses contributions soulèvent l'inadéquation flagrante du PLU aux enjeux climatiques, écologiques, alimentaires et sociaux pour contester les orientations du PLU, s'agissant de densification, d'artificialisation de sols, de consommation d'espaces naturels, d'autant que dans le magazine de La CARO de septembre 2022, la mairie prône à contrario « *un développement raisonné, vivre et consommer près de chez nous, épargner les terres agricoles et les espaces naturels* ».

Pour le plus grand nombre, des besoins de nature se sont révélés pendant la période de confinement, pour mettre en œuvre l'axe 4 du PADD notamment « *renaturer la ville* », « *préserver et mettre en valeur* », « *réseau de promenades urbaines* », « *maintenir à minima l'agriculture* ».

- Inquiétude quant au déséquilibre entre l'urbanisation projetée et la préservation des espaces naturels et non artificialisés.
- Volonté de protéger et de créer y compris au plus près des habitats, des espaces de verdure, des arbres de haute tige, pour lieux de partage, d'agrément, de rafraîchissement, de supports de déplacements.
- Préserver les terres agricoles, développer les jardins et les exploitations maraîchères sur le territoire communal en circuit court, pour tendre vers l'autonomie alimentaire.
- Contre la densification sur les arrières de jardins enclavés qui remplissent le rôle de tous les espaces verts y compris pour la biodiversité, pour l'absorption des eaux de pluie.
- Les solutions du PLU ne devraient pas être uniquement profitables à la promotion mais bénéfiques au plus grand nombre. Celles proposées ne sont pas dans le sens d'une résilience face aux conséquences du réchauffement climatique. Le bien-être des habitants de Rochefort doit s'accorder au futur.

### Réponse de la ville :

Il convient de rappeler que l'actuelle procédure vise à répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de régulariser les vices retenus dans son jugement, et non à revisiter l'ensemble du dossier à l'aune des derniers enseignements issus des rapports du GIEC de 2022 ou des épisodes caniculaires de l'été de cette même année. Les observations formulées sont donc hors du champ de la procédure d'enquête publique.

Il n'est pas question ici, pour la collectivité, d'ignorer le changement climatique et ses répercussions locales, mais en même temps, il n'est pas question de mettre la ville sous cloche, comme certains le voudraient, en ne permettant aucune évolution et en favorisant l'émergence d'une cité d'entre soi où il conviendrait surtout de tout interdire.

La question du changement climatique fait partie intégrante du projet de la collectivité, à travers les multiples politiques sectorielles qu'elle mène sur les thématiques de la gestion de l'eau, l'énergie, la biodiversité, de la mobilité, de la solidarité,

Le projet de PLU s'appuie sur l'ensemble de ces actions déjà engagées et les prolonge dans le cadre de son champ d'action sur au moins deux grands champs :

> la protection des grands réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques présentes sur le territoire.

> la recherche et la mise en œuvre d'un modèle de développement urbain et territorial bas carbone et réduisant les impacts sur le changement climatique en assumant des réponses aux besoins en logements, en équipements et en activités au sein de la ville centre d'un territoire de 60000 habitants. Le principe de mettre la ville centre sous cloche en ne permettant aucune évolution des espaces urbanisés, ne constitue en aucun cas un modèle vertueux, ni sur le plan des déplacements et de leurs impacts (pollution, bruit, imperméabilisation, dépendance à la voiture), ni sur le plan de la consommation d'espace (répondre aux besoins du territoire sur les communes périphériques consommera davantage d'espace car moins denses, moins équipés, moins bien desservies...), ni sur le plan social car la ville centre concentre les populations les plus fragiles du territoire (en l'absence de réponses sur les communes alentours) peu mobiles et en sous-activités, ni sur le plan de la sobriété budgétaire.

La commune invite les personnes à bien analyser l'ensemble des documents d'urbanisme applicables à la Commune (PLU, PSMV, SCOT) et autres servitudes d'utilité publique, concernant ces aspects majeurs (PPRN, site classé, site patrimonial remarquable, Loi Littoral, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000) et les outils utilisés comme les jardins patrimoniaux en PSMV, les Espaces Boisés Classés, Haies à protéger,

Espaces verts à planter (comme sur le secteur des chemins blancs) afin d'avoir une lecture plus globale, apaisée des choses.

#### **4.1.5 Densification :** (R1, R2, R3, C2, C3, C4, C8, E4, E6, E7, E13, E14)

Depuis le départ des garnisons de militaires, la population de Rochefort est aujourd'hui majoritairement composée de retraités habitant leur résidence principale. Ne serait-il pas plus pertinent de former, de recruter dans la ville au taux de chômage élevé plutôt que de chercher à faire venir d'autres populations.

Rochefort regorge de bâtiments vacants souvent délabrés. Les recycler, les réhabiliter plutôt que de densifier y compris des zones pavillonnaires ou de consommer des espaces naturels.

Le projet immobilier du groupe ACANTHE à la Casse aux Prêtres illustre ce non-sens : 1,35 habitant par lot soit 4 nouveaux habitants pour 1000 m2.

#### **Réponse de la ville :**

Pour les mêmes raisons que celles exposées plus haut, les observations formulées sont hors du champ de la procédure d'enquête publique.

En tout état de cause, à la critique exprimée, on peut aisément rappeler que les principaux « chantiers urbains » de la Ville ont pour nom llot des fleurs, Hôpital de la Marine, Porte St Charles, Campus universitaire en cœur de ville et ZAC de l'Arsenal.

Prouvant ainsi que la Ville axe très majoritairement son développement sur la résorption de friches urbaines et sur sa politique de renouvellement urbain. Raison pour laquelle, elle a pu être retenue au programme national d'opération de revitalisation du territoire ; par ailleurs intéressant la lutte contre la vacance notamment en centre historique, on rappellera les dispositifs en cours grâce à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH – renouvellement urbain) et les incitations réglementaires et financières à la densification des parcelles existantes (BIMBY).

Il convient de rappeler la difficulté et la lenteur des interventions sur le parc vacant qui appartient à des propriétaires privés, que la ville accompagne déjà depuis plusieurs années à travers des dispositifs incitatifs tel les OPAH, et avec de nouveaux outils notamment fiscaux aujourd'hui. La ville ne minimise pas ce gisement et la nécessité de remettre sur le marché ces logements vacants, mais elle est réaliste sur sa capacité d'action somme toute limitée en la matière, et donc à la faiblesse du volume de logements vacants susceptibles d'être résorbés.

Si des solutions simples et rapides existent, les contributeurs peuvent les soumettre à la ville de Rochefort.

#### **4.1.6 Critiques d'OAP :** (C3, C4, C7, C9, C10, E12)

L'ensemble des OAP consiste à artificialiser les dernières poches de terrains naturels, les dernières poches de biodiversité, d'infiltration des eaux de pluie. Elles ne répondent pas à des perspectives de moyen ou de long terme puisqu'on connaît sur chacune de ces OAP le nom d'un promoteur attendant (ou pas, cf demande de permis d'aménager ACANTHE - OAP de la Casse aux Prêtres) la validation du PLU.

**Remarque :** Les observations ciblées portent sur le parti d'aménagement ou la mise en œuvre opérationnelle de certaines OAP. Par trop éloignées de l'objet de l'enquête, ces observations ne sont pas rapportées dans le présent procès-verbal.

### Réponse de la ville :

L'actuelle procédure vise à répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de régulariser les vices retenus dans son jugement, et non à revisiter l'ensemble du dossier. Les observations formulées sont donc hors du champ de la procédure d'enquête publique.

#### **4.1.7 Mobilités douces :** (R3, C2, C4, C11, C12, E4, E12)

Il est attendu que les aménagements favorisent les mobilités douces notamment pour permettre aux habitants des quartiers de faubourgs de rejoindre le centre-ville à pied ou à vélo : par exemple pour les quartiers nord par les Chemins Blancs, par la rue de l'Amiral Meyer.

L'usage du vélo nécessite le développement de zones de stationnement ad hoc en ville et dans les zones commerciales.

### Réponse de la ville :

L'actuelle procédure vise à répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de régulariser les vices retenus dans son jugement, et non à revisiter l'ensemble du dossier. Les observations formulées sont donc hors du champ de la procédure d'enquête publique.

En tout état de cause, depuis plus de 30 ans, la Ville de Rochefort développe une politique active et forte en faveur de l'usage du vélo. Affirmer le contraire relève tout simplement au minimum de l'ignorance.

Les illustrations d'aménagement sont nombreuses même s'il convient toujours de proposer et mettre en œuvre de nouveaux équipements favorisant les modes doux et l'alternative à la voiture.

Les solutions sont différentes selon les lieux évidemment, les artères, les problématiques rencontrées. Il est nécessaire de prendre en considération le dispositif règlementaire du PLU en matière de normes de stationnement, ainsi toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos. En conséquence, les constructions destinées à l'habitation doivent prévoir un local à vélo conformément à la réglementation en vigueur.

Et là encore, il faut souvent favoriser le partage de la rue en sécurisant les déplacements à pied et à vélo, en proposant en fonction des moyens financiers alloués du transport collectif et en réduisant l'usage de la voiture ; ce qui ne veut pas dire l'interdire.

A ce titre, la rue Meyer, souvent citée dans les observations, devra conjuguer par son futur réaménagement la nécessité de desserte de l'Ouest de l'Hôpital de la Marine (Il s'agit là d'un véritable désenclavement obligatoire permettant au site de revivre). Mais également favoriser sensiblement les modes doux de déplacement et l'embellissement du quartier.

On pourra d'ailleurs regretter que les contributeurs critiquant l'OAP « Pasteur » ne soulignent pas la volonté de la Ville de créer un parc verdoyant à l'intérieur du cœur d'îlot et permettant la liaison entre le chemin de ronde (rue Meyer) et la rue Constantin par l'aménagement de circulation douce en contact avec les jardins.

La maîtrise foncière de terrains à l'intérieur de ce cœur d'îlot témoigne de la volonté de la collectivité de réaliser cet aménagement valorisant la nature en ville, à l'instar du cheminement bucolique qu'elle

vient de réaliser à l'ouest des quartiers de la Mauratière en contact avec le milieu des marais, de sa faune et de sa flore.

Car, oui, la ville constitue un ensemble complexe à la recherche du juste équilibre entre aménagement et ménagement.

#### **4.1.8 Risques naturels :** (C4, C7, E6, E7)

La ville n'aurait pas anticipé la montée des océans et devrait renoncer à ses projets de densification de la population et d'expansion économique.

En effet les dernières publications du GIEC prévoient des niveaux d'océan supérieurs à ce qui a été pris en compte lors de l'élaboration du projet de PLU.

#### **Réponse de la ville :**

L'actuelle procédure vise à répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de régulariser les vices retenus dans son jugement, et non, à revisiter l'ensemble du dossier. Les observations formulées sont donc hors du champ de la procédure d'enquête publique.

D'une manière générale, le changement de paradigme et de modèle ne peut pas se faire dans la rupture mais en opérant une transition et une inflexion dans les modalités de développement urbain. Le code de l'urbanisme l'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme, et le projet de PLU de Rochefort s'inscrit dans cette nouvelle trajectoire.

Il est également établi sur la base d'une connaissance scientifique des risques et de leurs perspectives d'évolution, en se basant notamment sur les modélisations et documents établis par les autorités compétentes (État, ARS, Syndicat, ...).

Cette affirmation très générale et simpliste demande donc un argumentaire plus étayé pour être recevable.

Le PLU, en tant que document d'urbanisme, respecte la servitude d'utilité publique que constitue le PPRN élaboré par l'État, en association avec la commune. Les apports du GIEC contribueront assurément à l'évolution de ce document.

#### **Commentaire :**

En effet, le plan de prévention des risques naturels érosion et submersion marine « Estuaire Charente » sur le territoire de la commune de Rochefort a été élaboré comme pour tous les PPRN par les services de l'État en collaboration avec la commune, selon la doctrine portée par l'État.

## **4.2 Interrogations du commissaire enquêteur**

### **4.2.1 OAP de Bélignon**

L'OAP de Bélignon est définie pour une superficie de 17 ha (pièce 4 page 2 du PLU arrêté).

Son périmètre tel que représenté au parti général déménagement (page 94) se superpose avec le zonage réglementaire 1AUsd (pièce graphique n° 3.2.2).

En revanche le périmètre représenté (page92) exclut en façade Est l'îlot bâti constitué des parcelles BZ029, 048 et 049 (sources cadastrales Géoportail).



Le rapport de présentation (page 269) calibre sa superficie à 17,2 ha dont 1,8 ha artificialisés + 15,4 ha en extension. L'impact environnemental résiduel (page 456) conduit à l'artificialisation de 11,75 ha de terres agricoles (céréales RPG 2017).

La notice explicative (page 3) du dossier complémentaire mentionne que par suite de la décision judiciaire, les consommations d'espaces NAF sont réduites de 15,4 ha et que par conséquent le PLU de Rochefort prévoit dorénavant une consommation d'espaces NAF de 15,3 ha dont 7,1 ha pour l'habitat plus 8,2 ha pour les activités économiques.

Cependant, le retour aux dispositions du PLU de 2007, modifiées en 2018 conduit aussi à permettre la réalisation d'opérations d'aménagement et de constructions sur les zones 2AU (environ 1,8ha) et 2Auch (environ 3,2 ha) en excluant toute possibilité d'urbaniser un ensemble de terrains naturels affectés à l'agriculture couvrant environ 12ha.

L'entreprise ADAIRC a bénéficié d'un permis de construire en date du 05/11/2020 pour extension sur la parcelle BZ0132 qui ne recouvre qu'une partie de la zone 2AU.

#### Questions :

- Préciser et (ou) rectifier les états de surfaces.
- En l'espèce quelle définition le PLU attribue-t-il aux surfaces artificialisées, quelles emprises sont concernées.
- Dans le scénario envisagé par le dossier avec le retour aux dispositions antérieures du PLU, la consommation des espaces NAF n'est donc pas réduite de 15,4 ha mais peut-être de l'ordre de 12 ha.
- Dans un scénario plus réducteur qui ne reviendrait pas aux dispositions antérieures du PLU, quelle consommation d'espaces NAF pourrait être épargnée en considérant les occupations préexistantes irréversibles : (château d'eau, annexe, ancien corps de ferme, îlot d'habitations, extension ADAIRC).

#### Réponse de la ville :

En premier lieu, l'actuelle procédure vise à répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de régulariser les vices retenus dans son jugement, et non, à revisiter l'ensemble du dossier.

La zone de Bélignon ne fait pas partie de ces vices donnant lieu à régularisation. Les prévisions de consommation d'espaces NAF du présent projet de PLU n'ont pas à faire apparaître les surfaces susceptibles de découler du retour au PLU de 2007. Les dispositions du PLU de 2007 ne sont pas celles du PLU soumis à enquête publique. Par ailleurs, les dispositions du PLU de 2007 ne sont pas nécessairement les dispositions que les auteurs du PLU entendent mettre en œuvre. Comme indiqué plus haut, les conséquences de l'annulation des dispositions du PLU sur Bélignon et Chemins Blancs ne sont pas concernées par la procédure de régularisation entreprise. Si la Ville de Rochefort à l'obligation de définir de nouveaux zonages pour ces deux secteurs, une telle exigence ne saurait s'appliquer dans le cadre de la procédure de régularisation en cause. La définition de nouveaux zonages sur Bélignon et Chemins Blancs fera l'objet d'une procédure distincte, une fois que le jugement annulant ces deux zones sera définitif (rappelons à ce sujet qu'un appel est toujours en cours concernant le PLU).

En second lieu, et en tout état de cause, le secteur à urbaniser de Bélignon a été annulé. Il s'agissait d'une extension de ZA sur une surface de 17 ha. Le SCOT arrêté de la CARO, et soumis prochainement à enquête publique, supprime le projet d'extension de la Z.A. de Bélignon sur les terrains situés au Nord de la RD 116, qui ne seront donc pas aménagés et urbanisés à des fins économiques. Le retour aux



dispositions du PLU de 2007 n'entraînera donc aucune consommation d'espace puisqu'aucun projet n'aura lieu sur ce secteur.

En troisième lieu, et de manière purement théorique, à supposer même qu'il faille tenir compte des surfaces des zones rétablies du PLU de 2007 sur le secteur de Béliçon, les prévisions de consommation d'espaces NAF de l'ensemble du projet de PLU seraient de 11,2 ha au lieu de 8,2 ha comme annoncé dans la notice de présentation accompagnant le dossier soumis à enquête publique. Aussi, cela n'affecterait pas le maintien et la réalisation de l'objectif de réduction d'un tiers de la consommation d'espaces NAF inscrite au PADD arrêté (environ 40 ha consommés sur la décennie précédente).

S'agissant de la définition des espaces artificialisés, le projet de PLU de Rochefort s'appuie sur la notion d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers et non sur la notion de surfaces artificialisées, issues de la loi Climat et Résiliences parue le 22 août 2021 et non applicables à la présente procédure.

La méthode d'analyse de la consommation des espaces choisie est basée sur la définition préalable de l'enveloppe urbaine, pour mesurer et établir le bilan de la consommation des espaces, a minima, sur les dix années précédant l'arrêt du PLU.

L'analyse de l'occupation du sol et de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (N.A.F.) repose sur l'exploitation de deux données principales :

- Les autorisations d'urbanisme (permis de construire) de 2007 à 2021 ;
- Les photos aériennes de 1953, 2016 et 2021 (IGN et Google).

L'exploitation de ces données permet ainsi d'identifier les espaces consommés durablement ou non, ainsi que la forme de cette consommation, indépendamment de leur classement par les documents d'urbanisme, c'est l'occupation réelle des espaces qui est ici prise en compte.

L'enveloppe urbaine de la ville de Rochefort a été délimitée suivant les critères cumulatifs de densité et de continuité du bâti : espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 15 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.). Sont exclus de l'enveloppe urbaine, les terrains en « dents creuses » de plus de 1 hectare dont la mobilisation sera donc intégrée dans les prévisions de consommation d'espaces NAF.

Pour les terrains identifiés avec un usage agricole (car déclarés à la PAC, Recensement général agricole, ...), la limite est ramenée à 0.5 hectare, à partir duquel les terrains sont exclus de l'enveloppe urbaine.

#### Commentaire :

La demande de précision sur la méthode de calcul de consommation d'espace NAF à déduire suite à l'annulation de la zone AU n'a pas obtenu toutes les précisions attendues. Je note que la MRAe aussi a demandé à la collectivité d'expliquer ce calcul.

- Sur les surfaces :
  - Moins 15,4 ha de prévisions de consommation d'espace NAF dans la notice explicative en tenant compte des terrains déjà artificialisés ;
  - Exclusion de toute possibilité d'urbaniser un ensemble de terrains naturels affectés à l'agriculture couvrant environ 12 ha dans le tableau d'analyse des avis des PPA ;
  - Moins 12,4 ha (23,6 ha – (7,4 ha Casse aux Prêtres + 0,8 ha Brillouet) = 11,2 ha) selon le mémoire ci-dessus.
- Sur le dimensionnement des espaces NAF :

Au 4.2.3 suivant, la réponse de la ville précise que « l'occupation actuelle des surfaces permet de différencier au sein des zones à urbaniser celles qui portent sur des parcelles déjà bâties ou aménagées ou celles qui génèrent à l'inverse une consommation d'espace NAF » ce qui est

conforme à la distinction concernant l'OAP de Béliçon, où le rapport mentionne page 269 une superficie à 17,2 ha dont 1,8 ha artificialisés + 15,4 ha en extension urbaine sans autre caractérisation notamment cartographique des surfaces artificialisées.

Par contre très clairement, **le rapport superpose la notion de surface en extension urbaine à celle de consommation d'espace NAF**, source à mon sens de réelle confusion pour un lecteur non spécialiste.

La ville « se devant de respecter à la lettre le cadre limitatif retenu par le jugement » prend acte que les secteurs préexistants 2 AU (environ 1,8 ha) et 2 Auch2 (environ 3,2 ha) soit un total d'environ 5 ha « retrouvent ainsi le régime juridique qui leur était applicable dans le document d'urbanisme précédent » (4.1.1 ci-avant) mais cependant estime que « les prévisions de consommation d'espace NAF du présent projet de PLU n'ont pas à faire apparaître les surfaces susceptibles de découler du retour au PLU de 2007 » (4.2.1 ci-avant).

Le commissaire enquêteur qui n'est pas habilité à commenter cette appréciation juridique examine l'hypothèse de la prise en considération des 5ha dans le calcul de consommation des espaces NAF. Dans cette hypothèse, la réduction de consommation d'espace NAF serait de 12,2 ha (17,2 ha – 5 ha, en supposant faute de précision du dossier que les 1,8 ha artificialisés soient à l'intérieur du périmètre de 5 ha). IL conviendra aussi de prendre en compte l'extension réalisée par l'entreprise ADAIRC sur la zone 2AU.

#### 4.2.2 Etude de densification des activités économiques

En réponse à l'avis de la MRAe (tableau d'analyse des avis des PPA 2022), il est précisé que la CARO au titre de sa compétence développement économique a fait réaliser une étude sur les possibilités de densification des activités économiques.

Il me paraîtrait judicieux de pouvoir compléter le rapport de présentation des principaux ressorts de cette étude, notamment son champ, constats et analyse ; en cas d'étude spatialement sectorielle, en quoi les résultats seraient transposables à d'autres secteurs.

#### Réponse de la ville :

L'étude en question est jointe à la présente note en réponse.

#### Commentaire :

Il s'agit de l'étude SYNOPTER - l'optimisation du foncier dans les ZAE- mai 2021

#### 4.2.3 Enjeux environnementaux

L'analyse générale des incidences sur les enjeux environnementaux (chapitre 7.2 .2 du rapport de présentation page 450 et s) identifie 6 secteurs d'étude (Béliçon, La Vacherie, La Casse aux Prêtres, Pennevert, Basses Terres, Hôpital de la Marine « Cité thermique ») pour évaluer selon le secteur soit l'artificialisation, soit l'urbanisation évitée, soit la consommation d'espace.

Un tableau dresse l'évolution notamment des zones U et AU entre le PLU de 2007 et le projet arrêté :

Zones U : + 116,7 ha

Zones AU : - 94,6 ha

Le différentiel s'élève donc à +22,1 ha.

Un tableau dresse l'évolution des surfaces artificialisées et des surfaces en extension.

Surfaces artificialisées : 23,5 ha pour la production de logements + 1,8 ha pour les activités économiques = 25,2 ha.

Surfaces en extension : 7,1 ha pour la production de logements + 23,6 ha pour les activités économiques = 30,7 ha.

### Questions

- Qu'est ce qui justifie la liste des 6 secteurs.
- Quelle conclusion en retirer à partir de critères d'analyse différents (artificialisation, urbanisation, consommation d'espace), ce qui, comme demandé pour le secteur de Bélignon nécessite de justifier l'artificialisation.

Ces différents résultats tels qu'ils ressortent du projet arrêté avant la prise en compte de la décision judiciaire permettent-ils une analyse plus poussée des enjeux et des impacts environnementaux, qui pourrait compléter le rapport de présentation.

### Réponse de la ville :

En premier lieu, l'actuelle procédure vise à répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de régulariser les vices retenus dans son jugement, et non à revisiter l'ensemble du dossier. Le sujet abordé ne fait pas partie des vices concernées par la régularisation.

En second lieu, les données notamment chiffrées présentées ne portent pas sur les mêmes sujets :

> le tableau des superficies de zone du projet de PLU présente le classement des zones du PLU qui sont indépendantes de l'état urbanisé du terrain ou de son caractère agricole, naturel ou forestier (le PLU peut classer en zone U un terrain bâti mais aussi un terrain agricole).

> le bilan des prévisions de consommation d'espaces NAF présente lui un bilan des surfaces selon leur occupation actuelle (urbanisée car dans l'enveloppe urbaine ou d'un caractère agricole, naturel ou forestier car exclu de l'enveloppe urbaine). Cette distinction permet ainsi de différencier au sein des zones à urbaniser celles qui portent sur des parcelles déjà bâties ou aménagées ou celles qui génèrent à l'inverse une consommation d'espaces NAF. Il apporte donc une vision plus précise sur la transformation réelle de l'occupation des sols induits par le PLU et donc sa consommation d'espace.

> les 6 secteurs traités dans l'évaluation environnementale correspondent aux secteurs susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard de leur taille, de leur vocation ou des enjeux identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Ils sont choisis et proposés par les écologues/naturalistes qui ont accompagné la collectivité durant la phase d'études, au regard de leur expertise et leur conseil pour assurer une prise en compte effective des enjeux environnementaux.

--- 0 ---

Le 20 octobre 2022

Le commissaire enquêteur

Jean Pierre Bordron



## Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

### 1. Introduction

L'enquête publique du 17 août au 22 septembre 2022 relative à la régularisation du projet de révision générale numéro 2 du plan local d'urbanisme de la ville de Rochefort est une conséquence de la décision du Tribunal administratif de Poitiers en date du 6 janvier 2022 faisant suite à l'action intentée par plusieurs requérants ayant contesté la légalité de la délibération du conseil municipal de Rochefort en date du 12 février 2020 approuvant la révision du PLU.

Sur les fondements de l'article L 600-9 du code de l'urbanisme, le Tribunal, par une décision avant-dire droit, a sursis à statuer en impartissant à la ville de Rochefort un délai de 12 mois pour régulariser les vices retenus par le jugement :

- L'insuffisante justification au sein du rapport de présentation des choix opérés en matière de développement économique (vice de procédure).
- La modification du PADD à l'issue de l'enquête publique, ramenant la volonté de réduire la consommation d'espace naturel agricole et forestier d'un quart au lieu d'un tiers tel que le mentionnait le projet de PADD, et sans que cela procède de l'enquête publique (vice de procédure).
- L'incompatibilité de l'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique, aux principes d'équilibre visés aux articles L 101-2 du code de l'urbanisme (vice autre qu'un vice de forme ou de procédure).

En outre, le jugement annule partiellement la délibération du 12 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme en tant seulement qu'elle classe en zone AU les secteurs de Bélignon (activités économiques) et des Chemins Blancs (habitat).

**L'avis conclusif du commissaire enquêteur sera strictement délimité par le projet de régularisation de ces trois vices.**

### 2. Éléments de contexte

- La procédure de régularisation intervient dans un contexte juridique qui n'est pas terminé car le Tribunal a sursis à statuer sur le projet de révision du PLU, et par ailleurs les parties ont interjeté appel du premier jugement du Tribunal administratif.

- L'arrêt du projet de révision du PLU est intervenu le 26 juin 2019 au terme d'une période d'étude de 11 ans suite à la prescription de la révision, période au moins aussi longue que le délai prévisionnel d'exécution du PLU pendant laquelle de nombreuses évolutions légales, réglementaires, administratives ou socio-économiques sont intervenues, au risque de dater certains aspects du projet.  
Ainsi la création de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO) issue au 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais et de la Communauté de Communes du Sud Charente regroupant désormais 25 communes et qui a pour compétence obligatoire le développement économique, sujet au cœur du projet de régularisation du PLU.
- La CARO a arrêté le 19 mai 2022 le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur son nouveau périmètre. Apparaissent des éléments de cadrage de certains objectifs qu'une future évolution du PLU de Rochefort devra prendre en compte, ici rapportés à titre d'information, notamment :
  - Un objectif démographique sur le pôle central de Rochefort de 27 675 habitants à l'horizon 2041 contre une progression de 24 045 habitants (INSEE 2015) à 27 000 habitants au terme du PLU soutenue par le projet de révision du PLU.
  - Extension de l'enveloppe urbaine existante sur le pôle de Rochefort pour le développement résidentiel limité à 6,5 ha sur la séquence 2021-2031 et 4,5 ha sur 2031-2041.
  - Le pôle économique de Bélignon est à conforter comme espace économique structurant à l'échelle de la CARO. IL devra être renforcé notamment par densification et par une extension en direction de l'ouest limitée à la consommation de 0,8 ha d'espace NAF, et faire l'objet d'une attention particulière car susceptible d'incidences sur la biodiversité.

### 3. Bilan de procédure

#### 3.1 Climat de l'enquête

Une particularité de la procédure de régularisation du projet de révision de PLU tient à son périmètre délimité par le jugement, largement débordé.

D'abord par le public qui poursuit le débat sur des aspects transversaux du PLU, plus qu'il ne l'avait fait lors de l'enquête de 2019, débat probablement ranimé sur des enjeux mis en exergue par l'instance contre la délibération approuvant la révision du PLU notamment lorsqu'ils concernent les OAP de Bélignon ou des Chemins Blancs.

Sur les 29 observations, seules quelques unes en strict lien avec le périmètre de l'enquête ou sur sa frange, demandent à l'autorité compétente de préciser les dispositions envisagées sur le secteur de Bélignon et des Chemins Blancs ainsi que sur la politique du foncier destiné aux activités économiques. L'idée principale qui ressort des autres observations concerne l'adaptation de la ville aux effets du changement climatique, verte, zen, économe d'artificialisation des sols pour préserver la biodiversité, qui ne se reconnaît pas dans la « *densification douce* » promue par le PADD et le rapport de présentation pour la réalisation du projet urbain.

Non sans avoir rappelé en chapeau introductif de chaque réponse « *l'actuelle procédure vise à répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de régulariser les vices retenus dans son jugement, et non à revisiter l'ensemble du dossier* », la ville a pris en compte toutes les observations rapportées par le procès-verbal de synthèse, instillant le message qu'aucune analyse critique thématique du PLU ne peut échapper à la complexité systémique propre à tout PLU, ce qui me paraît réalité.

Ensuite le représentant de l'État dans le département qui renvoie à son avis à celui du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Et enfin l'autorité environnementale notamment lorsqu'elle cible le secteur des Chemins Blancs ou les besoins relatifs à l'habitat. Elle a toutefois émis l'avis que le dossier de régularisation ne constitue qu'une réponse partielle au jugement, insuffisante pour comprendre la démarche de régularisation.

### 3.2 Le déroulement de l'enquête

Le chapitre 3 du rapport d'enquête décrit factuellement le déroulement de l'enquête.

Il en ressort que les dispositions organisationnelles prescrites par le juge ont été respectées ainsi que les dispositions de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, encadrées par le code de l'environnement qui régit l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques environnementales.

Sans aucun manquement, le public a disposé de larges moyens pour être informé, entendu, et déposer ses contributions à l'enquête publique.

## 4. Les moyens de régularisation

### 4.1 Sur l'insuffisante justification au sein du rapport de présentation, des choix opérés en matière de développement économique

Le rapport de présentation déroule la démarche d'évaluation des besoins et des choix subséquents, qui exprimée sommairement résultent du chemin différentiel entre les moyens à satisfaire les objectifs de la collectivité et le diagnostic de l'état initial, en tenant compte des divers enjeux.

Une simple comparaison entre les thématiques les plus impactantes du projet, l'habitat d'une part, le développement économique d'autre part :

- Pour l'habitat, l'objectif d'une perspective démographique de 27000 habitants au terme du PLU, nonobstant la validité des données, est satisfait par une démonstration quasi arithmétique qui justifie de construire environ 200 logements par an à répartir entre remise sur le marché de logements vacants, renouvellement urbain, densification douce et extension urbaine.
- Le rapport de présentation caractérise le tissu économique de la ville-centre qui concentre à elle seule les 2/3 des emplois de la communauté d'agglomération. Cette polarité commerciale et des autres activités économiques est à préserver et à conforter sur la ville-centre, locomotive économique de l'agglomération.  
Les choix traduisant la stratégie économique définie par la CARO et les orientations inscrites au SCOT du Pays Rochefortais visent notamment pour Rochefort à maintenir et conforter l'équilibre commercial entre le centre-ville et les zones commerciales et à conforter les pôles industriels et le port de commerce.  
Le rapport relate les atouts d'attractivité du territoire qui souffre de pénurie foncière à vocation d'activités économiques pour en conclure (page 231) sans autres démonstrations, « ce développement nécessite environ 23 ha », ce dont le juge a sanctionné la justification insuffisante.

Le manque de foncier disponible pour conforter et développer les filières économiques majeures de l'économie rochefortaise est pris en compte par le rapport de présentation (page 289) pour proposer

la création de nouvelles zones : OAP de Bélignon, OAP de la Casse aux Prêtres partie nord, OAP de Brillouet sur un total de 25,4 ha dont 23,6 ha en extension urbaine.

La notice explicative confirme le constat d'un écart grandissant entre les disponibilités foncières du fait de la saturation des zones d'activités économiques existantes et la forte attractivité à l'échelle du territoire de la CARO mais aussi à l'échelle de Rochefort qui dispose des atouts propres à une ville centre notamment par un meilleur niveau d'équipements et de sa position stratégique sur échangeur autoroutier.

La CARO qui exerce la compétence du développement économique a saisi ce levier pour définir et animer stratégies et plans d'actions pour pouvoir concilier le nécessaire développement des entreprises par l'accueil et par le confortement, sans quoi à mon sens l'attractivité du territoire et son dynamisme pourrait se tarir au prix d'impacts socio-économiques destructurants, tout en préservant les espaces naturels dont les consommations seront inéluctablement encore réduites par le prochain SCOT et nulles à l'horizon 2050 comme la prévoit la loi.

Par le fait, le projet de SCOT arrêté propose un diagnostic actualisé, plus précis à l'échelle de son périmètre et décline les actions menées pour activer la densification des zones existantes qui apparaît comme seul levier afin que perdure un développement cohérent des acteurs économiques sur le territoire.

Une étude de densification de mai 2021 confiée au bureau d'étude SYNOPTER jointe en annexe au mémoire en réponse porte notamment sur le secteur nord de Rochefort (ZAE des Sœurs, ZAE de Pont Neuf, ZAE du port).

Sur une superficie totale de 103 ha, l'étude identifie :

- 7,5 ha de terrains « valorisables », terrains non utilisés, publics ou privés,
- 5,1 ha de terrains « optimisables », espaces sous-utilisés, pouvant être compactés par exemple pour le stationnement, le stockage,
- 3,6 ha de terrains « mutables » comprenant des bâtiments dégradés, en friche ou ayant vocation à muter.

Sur ce cas de figure, probablement transposable à d'autres zones, près de 15% du foncier serait potentiellement mobilisables au sens de l'étude par « valorisation », « optimisation » ou « mutation ». La ville devra préciser son analyse qu'elle aborde succinctement au chapitre 4.1.3 de son mémoire, des divers freins d'ordre économique, stratégique pour l'entreprise, structurels, qui ne permettent pas une mobilisation immédiate de ce potentiel.

J'estime qu'un vivier du gisement foncier potentiel est indispensable pour permettre à la fois d'enranger les désaffectations et satisfaire les nouvelles demandes dans une dynamique foncière vertueuse de l'activité économique. IL ressort que la CARO développe une politique permettant la connaissance et le pilotage de ce vivier.

Suite à l'annulation du classement en zone AU de Bélignon, l'OAP Casse aux Prêtres (nord) constituant la plus importante extension sur 7,4 ha répond à un double objectif :

- Concevoir un pôle automobile au réseau viaire accessible, complémentaire à celui préexistant de Tonnay Charente pour accueillir en particulier les 3 concessions présentes dans le centre urbain de Rochefort représentatives d'une mixité des fonctions urbaines du 20<sup>ème</sup> siècle qui n'est plus ni adaptée ni acceptée aujourd'hui.
- Permettre des opérations de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat sur les emprises libérées, délimitées au règlement « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement » (PAPA) à approuver dans un délai de 5 ans.



Les délais nécessaires à l'approbation des PAPA, les mutations profondes en cours des filières de l'automobile ne devraient à mon sens nécessiter la mobilisation des emprises de l'OAP qu'à moyen terme. A titre indicatif, le projet de SCOT arrêté prévoit la consommation d'espace NAF sur ce pôle de 4 ha à l'horizon 2021-2031 et 2 ha à l'horizon 2031-2041 (DOO page 31).

L'OAP de Brillouet portant extension urbaine sur 0,8 ha, contrainte par les protections environnementales au-delà de ses limites, partiellement soumise au risque de submersion marine dans un espace paysager contraint pris en compte par le parti général d'aménagement et destiné aux activités économiques et commerciales me paraît une bonne optimisation foncière en continuité du pôle commercial de Quatr'Anes – Montigny.

L'autre principal choix de la ville en matière de développement économique concerne la zone de Béligon, OAP d'une superficie totale de 17,2 ha, reprenant dans son périmètre les zonages d'environ 5 ha en zone 2AU et 2 Auch délimités dans la version antérieure du PLU.

Suite à l'annulation par le jugement du Tribunal administratif de l'ouverture à l'urbanisation de 17 ha de la zone de Béligon en tant que classée en zone AU, la ville « *se devant de respecter à la lettre le cadre limitatif retenu par le jugement* » prend acte qu'en application de l'article L600-12 du code de l'urbanisme, les secteurs préexistants 2 AU (environ 1,8 ha) et 2 Auch2 (environ 3,2 ha) soit un total d'environ 5 ha « *retrouvent ainsi le régime juridique qui leur était applicable dans le document d'urbanisme précédent* ». Pour autant la ville précise « *sans que ce soient les dispositions que les auteurs du PLU entendent mettre en œuvre* », car elle ne méconnaît pas ce qui pèse sur ces espaces :

- La nécessité prochaine de redéfinir les nouvelles dispositions applicables en application de l'article L153-7 du code de l'urbanisme,
- Le projet d'arrêt du SCOT qui prévoit de conforter le pôle de Béligon (Béligon 1, surface 10 ha saturés) par une extension limitée en direction de l'ouest de la zone, avec seule une consommation d'espace NAF de 0,8 ha à l'horizon 2021-2031 (DOO page 31), que la ville interprète dans son mémoire « *pas d'extension au nord de la RD116* ».
- Site circonscrit et limité par la présence d'un corps de ferme affecté en gites, dans un dispositif réglementaire contraint (nature des activités, topographie, paysage à préserver par la protection de haies et de boisements ,...).

Dans ces conditions, et considérant l'extension déjà réalisée sur emprises de Béligon 2 par l'entreprise AADAIRC, ce secteur ne me paraît pas devoir relever des choix opérés en matière de développement économique au titre de la présente procédure.

- **En conclusion, au vu des éléments d'amélioration de la connaissance du patrimoine foncier économique et de la stratégie d'animation et de pilotage mise en œuvre par la CARO au titre de l'exercice de sa compétence obligatoire du développement économique, tous éléments susceptibles d'enrichir le rapport de présentation du PLU, j'estime suite à l'annulation du secteur de Béligon, que les choix résiduels opérés en matière de développement économiques sont cohérents et appropriés aux besoins de la ville de Rochefort.**

#### **4.2 Sur la modification du PADD à l'issue de l'enquête publique**

Le PADD du projet de PLU arrêté le 26 juin 2019 prévoit sous l'axe 2 « *Une attractivité résiduelle basée sur une offre de logements diversifiés et de nouvelles aménités* » de « *réduire d'un tiers la consommation d'espace naturel ou agricole pour le développement urbain* ».

Le jugement du Tribunal administratif a sanctionné le PADD modifié à l'issue de l'enquête publique en ce qu'il prévoit une modération de consommation d'espace d'un quart au lieu d'un tiers.



La consommation d'espace de 2007 à 2019 (page 94 du rapport de présentation) du projet d'arrêt s'élève à **57 ha**, (chiffre incohérent de 60 ha page 452) dont :

22 ha pour l'habitat

20 ha pour les équipements

15 ha pour les constructions à vocation d'activités économiques

Sur la consommation totale de foncier sur la période, **40,9 ha** d'espace naturel agricole et forestier (NAF) sont consommés dont :

14 ha pour la construction de logements

18 ha pour les équipements

9 ha pour l'urbanisation à vocation d'activités

La sincérité du calcul de la consommation d'espace NAF au cours de la période de référence précédent l'arrêt du PLU ne semble pas avoir été mise en cause par les PPA. J'observe que le constat de chiffres de consommation d'espace NAF sur la période de référence telle que la définit le code de l'urbanisme ne permet pas à elle seule de caractériser les vertus d'une commune en la matière sur un temps plus long.

Les équipements représentent une part significative correspondant essentiellement à la construction du complexe hospitalier de Béliçon, investissement à caractère exceptionnel. On ne retrouve pas dans le projet d'arrêt de prévision de consommation d'espace NAF pour les équipements.

L'objectif de réduction d'un tiers de la consommation d'espace NAF pour la durée d'exécution du PLU révisé doit par conséquent plafonner la prévision de consommation à **27,3 ha**.

Or le projet d'arrêt prévoit (page 269 du rapport de présentation) une consommation en extension urbaine de **30,7 ha** dont 7,1 ha pour l'habitat et 23,6 ha pour les activités économiques (15,4 ha OAP de Béliçon + 7,4 ha OAP de la Casse aux Prêtres (partie nord) + 0,8 ha Brillouet). (Le chiffre incohérent de 36 ha subsiste aux pages 345 et 450 du rapport de présentation).

Deux hypothèses de calcul de la réduction de consommation d'espace NAF :

A, Dans le droit fil du projet d'arrêt de PLU, suite au jugement, la consommation d'espace NAF sur le secteur de Béliçon est réduite de 15,4 ha puisque page 269 se confondent consommation d'espace NAF et extension urbaine, ramenant la consommation pour les activités économiques à 8,2 ha (23,6 – 15,4).

Soit en cumulant avec la consommation pour l'habitat, une prévision de consommation totale au titre du PLU de **15,3 ha** (8,2 + 7,1).

B, La ville ayant estimé qu'au titre de la présente procédure, les zonages préexistants à l'annulation du classement en zone AU retrouvent le régime juridique qui leur était applicable dans le document d'urbanisme précédent, les zones 2 AU et 2 Auch d'une superficie totale d'environ 5 ha retrouveraient préexistence. Cependant la ville précise dans son mémoire « *les prévisions de consommation d'espace NAF du présent projet de PLU n'ont pas à faire apparaître les surfaces susceptibles de découler du retour au PLU de 2007* ».

Face à une discussion juridique hors du champ de compétence du commissaire enquêteur, l'hypothèse de la prise en compte de ces 2 zones doit être examinée.

L'OAP de Béliçon de 17,2 ha est alors réduite de 12,2 ha à condition de confirmer que les 1,8 ha artificialisés soient inclus dans la zone de 5 ha. La consommation d'espace NAF pour les activités économiques est réduite à **13,2 ha** (5 ha OAP de Béliçon + 7,4 ha OAP de la Casse aux Prêtres (partie

nord) + 0,8 ha Brillouet). La prévision de consommation totale d'espace NAF est alors réduite à **20,3 ha** (13,2 + 7,1).

Dans les 2 hypothèses de 15,3 ha ou 20,3 ha, l'objectif de réduction d'un tiers plafonnant la prévision de consommation d'espace NAF à 27,3 ha sera pleinement satisfait avec un taux de réduction d'au moins 50% voire 63% déjà conforme au taux de réduction de 50% prévu par le projet arrêté du SCOT à son échelle spatiale.

Je recommande à la ville de préciser sa méthode de calcul appuyée par un support cartographique. La rigueur arithmétique du calcul présente peu d'intérêt au regard de l'objectif de réduction de consommation d'espace NAF qui sera satisfait en tout état de cause, par contre j'estime que les données du calcul sous-tendent la clarté de la méthode.

- **En conclusion, l'objectif de modération de la consommation d'espace NAF d'un tiers affiché par le PADD sera satisfait, permettant la régularisation du PADD annexé à la délibération d'approbation du projet de révision du PLU.**

**NB :** L'incohérence page 12 axe 2 du PADD sur l'objectif de réduction des prélèvements d'espaces NAF ( $40h - 1/3 = 40ha$ ) pourra être corrigée.

#### ***4.3 Sur l'incompatibilité, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation pour le développement économique, avec les principes d'équilibre visés aux articles L 101-2 du code de l'urbanisme***

Le territoire de la commune de Rochefort est implanté dans une boucle de la Charente qui l'enserme sur plus de 70% de son périmètre. Sur ce linéaire, diverses protections environnementales et servitudes corsettent l'enveloppe urbaine : Le réseau Natura 2000 intégrant les inventaires ZNIEFF, les espaces remarquables au sens du code de l'urbanisme, la trame verte et bleu, le site classé Estuaire Charente, le PPRN zone rouge inconstructible...

A l'intérieur de l'agglomération, notamment les zones bleues du PPRN (constructibles mais soumises à prescription), les zones soumises à inondation par les eaux pluviales constituent d'autres freins.

La partie nord du territoire est marquée par 2 coupures transversales, l'autoroute l'A 837, et une coupure d'urbanisation et aussi concernée par des protections environnementales au nord-est.

Par conséquent, l'aménagement urbain est particulièrement contraint sur ce territoire.

Sur l'urbanisation destinée aux activités économiques par consommation d'espace NAF, dans le cadre de la présente procédure de régularisation, la ville estime se devoir de respecter à la lettre le cadre limitatif retenu par le juge, conduisant en l'espèce au retour d'une zone d'urbanisation future de 5 ha. J'estime néanmoins que pour l'analyse de la compatibilité aux dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme le secteur de Béliçon doit être écarté.

Premièrement, la prise en compte des 5 ha ou des surfaces résiduelles après déduction des emprises artificialisées, n'est pas durable, la ville devra se soumettre aux dispositions de l'article L153-7 du code de l'urbanisme pour définir de nouvelles dispositions sur ce secteur.

Deuxièmement, le projet de SCOT de la CARO arrêté le 19 mai 2022, prévoit sous réserve de confirmation par le document qui sera approuvé, un confortement limité de la zone d'activité de Béliçon (lire Béliçon 1) avec un plafonnement d'extension limité à 0,8 ha (sur Béliçon 2) qu'il sera temps d'examiner à l'occasion de la procédure idoïne.

Il ne subsiste alors que les OAP de la Casse aux Prêtres (nord) et de Brillouet.

L'OAP de la Casse aux Prêtres (nord) sur 7,4 ha répond au double objectif de concevoir un pôle automobile pour accueillir en particulier les 3 concessions présentes dans le centre urbain de Rochefort, en permettant par effet second des opérations de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat sur les emprises libérées. Elle participe ainsi à l'objectif de bon équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

L'OAP de Brillouet sur 0,8 ha permet par optimisation foncière de compléter les emprises du pôle commercial de Quatr'Anes – Montigny jusqu'à l'enveloppe urbaine ultime qui au-delà butterait sur les différentes protections réglementaires.

Le parti d'aménagement de chaque OAP définit les prescriptions sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère, sur les accès et le fonctionnement viaire, sur la desserte par les réseaux.

- **En conclusion, au regard des contraintes et des enjeux du territoire, des objectifs de la ville inscrits au PADD (notamment : axe 2 : une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités, axe3 : un renforcement des fonctions économiques), j'estime que l'ouverture résiduelle à l'urbanisation prévue pour le développement économique satisfait aux principes d'équilibre visés aux articles L101-2 du code de l'urbanisme.**

## 5. Avis conclusif

Au regard de mes conclusions partielles,

Je **recommande** à la ville de préciser avec la clarté nécessaire la méthode de calcul de réduction de consommation d'espace NAF sur le secteur de Béligon, appuyée par un support cartographique notamment sur la représentation des surfaces artificialisées.

J'émet un **avis favorable** au projet de régularisation de la procédure de révision générale n°2 du PLU de Rochefort approuvée par délibération du 12 février 2020,

**Sous réserve**, qu'un addendum pour une meilleure visibilité, synthétise les argumentaires de régularisation enrichis par la procédure d'enquête publique et particulièrement sur les apports relatifs au développement économique conduit sous la compétence de la CARO.

--- 0 ---

Le 20 octobre 2022  
Le commissaire enquêteur  
Jean Pierre Bordron

