

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N°3

DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUITE SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUX AVIS PPA

Evolution du PLU	Approuvé le
Elaboration du PLU	01/10/2007
Révision générale n°1	12/02/2020
Régularisation	07/12/2022
Modification n°1	26/06/2023

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la
modification en date du 26 juin 2023

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE ROCHEFORT

ENQUETE PUBLIQUE DU 11 AVRIL 2023 AU 12 MAI 2023

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE M.LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nature de la demande	Observations de la Commune
<p>Observations de représentants de la Société AIRBUS</p> <p>La société souhaite que la hauteur de 15 m. à l'acrotère, figurant dans l'OAP, soit substituée par une hauteur de 15 m. à l'égoût.</p>	<p>Conformément au règlement, la hauteur maximale d'une construction correspond à l'égoût de la construction, ou au sommet de l'acrotère (cf lexique p.56 du règlement).</p> <p>Il n'y a donc pas lieu de modifier ce point puisque la règle est permissive</p>
<p>Avis de Monsieur Marc FARDET Délégué 17 de Sites et Monuments</p> <p>Monsieur FARDET note que de nombreux espaces verts sont prévus ainsi que des parkings paysagers, demande à bien veiller à la hauteur des constructions et verse une contribution datée de 2010 sur les bâtiments de l'ancien arsenal de Rochefort.</p> <p>Cette dernière note laisse apparaître notamment des ateliers du 19^{ème} siècle « bâtiments techniques élevés en fonction des procédés nouveaux de construction et de navigation ».</p>	<p>L'approche de la Collectivité repose sur la nécessité d'apporter une réponse circonstanciée adaptée aux besoins industriels mais aussi d'améliorer sensiblement la qualité des espaces par de nombreuses plantations, la mise en oeuvre de principes vertueux de désimperméabilisation et de gestion intégrée des eaux pluviales.</p> <p>Par ailleurs, le projet d'aménagement de la ZAC comprendra la valorisation des matériaux de déconstruction des bâtis (notamment pour constitution des corps de chaussée, fondation des revêtements des espaces de mobilités douces sensiblement développés).</p>

	<p>Grâce au plan d'épanelage gradué, l'impact paysager du projet de développement industriel se veut intégré sur cette interface entre la Ville établie sur son socle et les berges de la Charente.</p> <p>De véritables efforts d'intégration et de compensation apparaissent omniprésents dans ce projet de renouvellement de ce site industriel, berceau de Rochefort.</p>
<p>Observations de l'Association PRA, représentée par ses co-présidents Mme ZIMMER et M. LAPORTE</p> <p>P 2/7 : « Bien que dans les cartons depuis... juin 2013, cette toute nouvelle OAP n°16 ne figurait pas dans les périmètres couverts par les OAP du PLU ».</p>	<p>Le document d'urbanisme est appelé à évoluer en fonction des nouveaux besoins rencontrés sur le territoire. A l'époque de la révision du PLU, le dossier de réalisation de la ZAC n'était pas suffisamment avancé pour être intégré dans le PLU en vigueur.</p> <p>La procédure de modification du PLU, permet d'instaurer le cas échéant, de nouvelles OAP permettant ainsi une meilleure visibilité des projets.</p> <p>Toutefois, il est à noter que l'on peut aisément trouver dans le rapport de présentation du PLU un certain nombre de références relatives à l'importance de la Z.A. de l'Arsenal au regard des enjeux sociétaux d'emploi et de développement du territoire.</p>
<p>Les incohérences du projet</p>	<p>Il semble que la critique porte sur le déroulement de plusieurs enquêtes publiques réalisées en parallèle et pouvant apparaître comme liées.</p> <p>Il n'est absolument pas contesté qu'existent des liens étroits entre les objets des différentes enquêtes puisque ces trois enquêtes ont clairement pour objet de mettre en oeuvre le projet de restructuration de la Zone de l'Arsenal, à quelques mois d'intervalle.</p> <p>Si l'on peut, après coup, regretter le déroulement de deux enquêtes de désaffectation et de déclassement de voirie, il convient de mesurer et de prendre en considération le temps nécessaire de maturation et d'évolution des études tant au regard des objectifs de l'aménageur de la ZAC que des besoins industriels à prendre en compte.</p> <p>Par ailleurs, il convient de noter que l'état actuel de notre Droit, ne permet pas, malheureusement, de cumuler au sein d'une même enquête deux objets</p>

	<p>de natures différentes relevant de législations différentes (code de la voirie, Code général des collectivités territoriales, Urbanisme) et de procédures différentes (désignation du Commissaire Enquêteur, délais différents d'enquête publique).</p> <p>A des fins de bonne information et compréhension du public le dossier de réalisation de la ZAC a été mis à disposition du Commissaire Enquêteur lors de ses permanences ainsi que le dossier concernant la procédure de désaffectation et déclassement de l'Avenue de la Charente et de la rue de l'Arsenal.</p>
<p>Création d'une voie nouvelle</p>	<p>L'OAP, présentée en page 15, a pour objectif d'exposer la future organisation de la ZAC de l'Arsenal, récemment approuvée par la Communauté d'Agglomération.</p> <p>Le schéma viaire est sensiblement plus simple que celui préexistant qui disposait de nombreuses voies publiques qui ne se justifient plus et qui consommait énormément d'espaces.</p> <p>La création d'une « nouvelle voie » à l'intérieur de l'îlot « Tripode » permettra, comme présenté dans l'OAP (p.17), la desserte, de part et d'autre, de terrains cessibles à vocation aéronautique, et ainsi, de valoriser la zone en permettant l'accueil d'activités et d'emplois supplémentaires.</p> <p>Elle se raccordera avec la rue Auguste Giral qui sera restructurée dans le cadre de la ZAC en apportant une réelle valorisation paysagère, notamment par la plantation d'arbres ainsi qu'une gestion intégrée des eaux pluviales en incitant leur infiltration pour gérer les aspects quantitatifs et qualitatifs.</p> <p>La rue Maurice Chupin sera donc vouée à être désaffectée puis déclassée du domaine public mais uniquement à compter du moment où la nouvelle voie sera effective permettant la desserte des fonds riverains.</p>

<p>L'Association PRA s'interroge quant à l'incidence globale de la modification du PLU sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, considérée comme plutôt positive par le dossier de modification.</p>	<p>La rue Francis Gaury, située au sud de l'îlot Tripode, n'est pas remise en cause à ce stade, et permet l'accès aux équipements « Pôle emploi » et salle polynumérique. L'Allée Richelieu, chemin piétonnier, n'est absolument pas concernée par l'emprise de la ZAC et de la zone Usair.</p> <p>La rue Jean-Baptiste Hubert, déclassée du domaine public, a été cédée à la Communauté d'Agglomération, laquelle la cèdera à son tour à Airbus Atlantique à l'occasion de la cession d'une parcelle significative d'environ 2 ha, à même de répondre aux ambitions actuelles de la société et au développement de l'emploi sur notre territoire ; plus de 200 nouveaux emplois étant attendus sur le site d'Airbus Atlantique, ce qui convient de saluer.</p> <p>Le site Airbus bénéficiera d'un nouvel accès au sud de la ZAC, permettant ainsi de ventiler ses flux logistiques sans aggraver l'impact circulaire sur la rue Giral.</p> <p>Les explications sont indiquées en page 20 : <i>« La présente modification contribue à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le réaménagement et le renouvellement du tissu bâti industriel existant. La modification prévoit la protection des boisements existants présents sur le secteur par leur classement en « secteurs de plantation à protéger ou à créer », au sein desquels sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des emprises concernées.</i></p> <p><i>Le projet prévoit de désimpermeabiliser une partie significative des surfaces en enrobé du site et d'infiltrer les eaux pluviales. Les voies nouvelles exploitent au maximum les emprises routières existantes dans un souci de sobriété et de limitation de l'imperméabilisation des sols.</i></p> <p><i>L'incidence globale de la modification du PLU de Rochefort sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols est donc plutôt positive »</i></p>
--	---

<p>Relatant un article paru dans le journal « L'Hebdo » du 04 mai 2023, elle s'interroge sur « la dispersion économique et géographique du tissu industriel à vocation aéronautique ».</p> <p>A la suite, le contributeur fait état de l'avis de la MRAE sur le SCOT et notamment les nuisances sonores générées par l'aérodrome de Saint Agnant-Rochefort.</p> <p>Critiquant une incidence considérée comme positive sur l'énergie et le climat, l'Association s'interroge pour comprendre comment l'accroissement d'une zone industrielle peut-il avoir une incidence positive sur ces aspects.</p> <p>S'ensuit la question de la pérennité à long terme de la filière aéronautique, notamment à Rochefort. Celle-ci étant-elle vraiment assurée ?</p>	<p>En effet, d'autres sociétés, très présentes en matière aéronautique sont localisées à Rochefort sur d'autres sites, notamment les zones de Pont Neuf et des Soeurs, renforçant ainsi l'essor et le développement du territoire.</p> <p>On peut s'interroger sur le sens de cette remarque relative au renouvellement urbain d'une zone d'activités industrielles qui apparaît comme une démarche vertueuse pour faire la ville sur la ville, plutôt que de créer une nouvelle zone d'activités en extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels.</p> <p>Il convient de rappeler les éléments mentionnés par la notice de présentation (p.21) qui conclue que « <i>l'incidence globale de la modification du PLU de Rochefort sur les nuisances et pollutions est neutre</i> ».</p> <p>Tout comme d'insister sur le projet de renouvellement urbain de ce site industriel vieux de plus de trois siècles et demi.</p> <p>Comment répondre avec certitude à cette question qui se veut à la fois politique et polémiste ?</p> <p>Le bassin de vie de Rochefort a la chance de disposer de cette filière aéronautique pourvoyeuse d'emplois, de développement économique et social. Que sera le monde au regard des mobilités dans 50 ans voire un siècle ? Nul ne le sait...</p> <p>Les évolutions technologiques devraient se développer et les réglementations en terme de protection de la planète en être de même.</p> <p>Faut-il, face à ces inconnus de l'avenir, cesser toute activité de développement de notre tissu industriel ?</p> <p>Nous ne le pensons pas, tout comme les industriels eux-mêmes, travaillant pour un environnement plus vertueux, en recherchant la voie de l'adaptation aux changements et évolutions de notre civilisation.</p>
--	---

<p>Les conséquences néfastes du projet sur la faune et la flore du littoral</p> <p>La question de la crédibilité de l'autoévaluation est posée.</p> <p>Une autre remarque a porté sur les démolitions de bâtiments sans usage qui « ont supprimé les habitats favorables aux chiroptères »</p>	<p>On ne peut ici que rappeler l'application des textes en vigueur et l'Avis conforme rendu par l'Autorité Environnementale, jointe au dossier d'enquête, lors de l'examen au cas par cas.</p> <p>La MRAE a ainsi pu rendre un avis conforme le 11 avril 2023, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Rochefort.</p> <p>Pour mémoire, ce ne sont pas les nouvelles dispositions réglementaires introduites par la présente modification qui rendent possible la destruction des habitats favorables aux chiroptères.</p> <p>Sans ignorer l'intérêt de préserver les habitats des chauves-souris, et tout en rappelant la place de Rochefort dans les politiques environnementales nationales, on ne peut que considérer cette remarque comme hors sujet de l'enquête et de rappeler que les constructions démolies ont au préalable été intégrées au sein du dossier de déclaration d'utilité publique délivrée pour permettre la restructuration de ladite zone de l'Arsenal, aux fins de développement de la filière aéronautique.</p> <p>Ainsi, comme indiqué p.20 de la notice de présentation, le renouvellement urbain du secteur permet de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et ainsi de préserver les milieux naturels. De plus, la modification prévoit de protéger les boisements existants du secteur par leur classement en « secteurs de plantation à protéger ou à créer ». Ces boisements constituent un corridor pour les chiroptères par cette même étude.</p>
<p>L'exposition du site aux aléas naturels</p>	<p>Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU et à ses évolutions, tout comme aux</p>

	<p>autorisations d'urbanisme.</p> <p>Le secteur de l'Arsenal est situé en zone BS4 du PPRN.</p> <p>Il convient d'apprécier, non le rapport du Commissaire Enquêteur, mais le document approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 2019.</p> <p>On retrouve en page 115 du Règlement du PPRN, les dispositions applicables.</p> <p>La vulgarisation critiquée en page 21, sans préciser l'obligation rappelée de la nécessité d'une étude hydraulique ne dit pas le contraire en indiquant, par un souci de présentation synthétique, l'emprise au sol « limitée à 45% » pouvant aller jusqu'à 50%.</p> <p>On se doute bien qu'il y a dans ce type de circonstances, nécessité de justification.</p>
<p>Pour PRA, la « thématique environnementale » manque pour le moins de précisions. Elle mentionne l'avis de l'Autorité environnementale quant au projet de révision du SCOT en indiquant l'intérêt porté par celle-ci à porter la largeur de la bande littorale interdite de construction (hors espace urbanisé) à plus de 100 mètres.</p> <p>Comment peut-on écrire que « le site peut être considéré comme entièrement urbanisé » alors que le rapport du Commissaire Enquêteur LECLERCQ, concernant le PPRN indique que « l'emprise des bâtiments existants en BS4 sont de 9,1 hectares soit 39%.</p>	<p>On relèvera que le SCOT approuvé très récemment et après la mise en oeuvre de la procédure de modification n°1 du PLU, n'a pas encore à s'appliquer ; qu'en l'espèce il s'agit de l'avis de la MRAE d'une part, et que d'autre part cet avis intéresse des espaces non urbanisés, ce qui n'est pas le cas ici avec la zone de l'Arsenal, et d'autre part que la « bande des cent mètres » ne trouve pas à s'appliquer sur les communes riveraines d'un estuaire comme la Commune de Rochefort, en application de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués : des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.</p> <p>Il semble que les auteurs de l'inscription confondent les notions d'espaces urbanisés au sens de la Loi Littoral et la notion d'emprise au sol bâti qui est</p>

<p>Le PPRN sera-t-il respecté avec un taux d'occupation des sols proposés de 45%, soit une réserve de 1,4 ha.</p>	<p>l'une des composantes permettant de caractériser les tissus urbanisés. Mais le traitement et l'occupation des sols par des aménagements anthropiques participent à la qualification d'espace entièrement urbanisé (route, parking, réseaux, aire de manoeuvre et de stockage,etc).</p> <p>Aussi, comment peut-on prétendre que le site de renouvellement urbain de la Z.A. de l'Arsenal, présent depuis les premières années de la construction de l'Arsenal de Colbert, ne serait pas urbanisé ! Faut-il adjoindre des séries de photographies et de plans historiques pour le prouver ?</p> <p>Comme indiqué plus haut, les dispositions réglementaires du PPRN, en qualité de servitude d'utilité publique, s'imposent au PLU, aux procédures d'aménagement ainsi qu'aux autorisations de construire ; Ainsi l'emprise au sol constructible au sein de la ZAC de l'Arsenal se doit de respecter sous peine d'illégalité ce potentiel maximal constructible.</p> <p>Dans son analyse concluant à une disponibilité d'1,4 ha, l'association PRA ne tient pas compte des nombreuses démolitions de bâtiments réalisées dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain car celles-ci représentent au contraire une superficie constructible restant disponible de 2,5 ha, respectant bien les dispositions en vigueur du PPRN.</p>
<p>Question relative à la propriété des terrains</p>	<p>En 2021, la CARO a procédé à l'acquisition des terrains au sein du périmètre de la ZAC en application de la convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine qui a conduit à son terme la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.</p> <p>La CARO devient, en sa qualité de personne publique compétente en matière de développement économique, aménageur de la ZAC de l'Arsenal.</p> <p>A ce titre, elle acquiert des terrains, les aménage et enfin les cède à des opérateurs privés en occurrence à des entreprises travaillant au développement de la filière aéronautique.</p>

	<p>Les travaux d'aménagement de voirie doivent commencer en 2023. Le calendrier de ces travaux est hors enquête.</p>
<p>La hauteur excessive des bâtiments</p> <p>L'Association PRA rappelle la sensibilité du paysage du territoire rochefortais aux différences de hauteur.</p>	<p>Cela est très juste, et c'est d'ailleurs ce qui ressort de la note de présentation modifiée en page 23. C'est bien pour cela que la Commune a mené dans le cadre de cette procédure de modification une analyse paysagère à grande échelle et à l'échelle du périmètre de la ZAC, illustrée grâce à de nombreux photomontages, pour mesurer les marges de manoeuvres et les incidences d'une augmentation des hauteurs maximales admises par rapport au PLU en vigueur.</p> <p>Il est nécessaire de rappeler que la hauteur maximale autorisable dans l'ensemble des zones d'activités industrielles est de 15 m., côte mesurée à l'égoût ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>Cette règle, précédemment applicable à la Z.A. de l'Arsenal a été étendue lors de la dernière révision aux autres Z.I. situées en zone Usai (Zone Urbaine Spécialisée pour les Activités Industrielles). Pour apprécier, par comparaison les hauteurs de bâtiment, rencontrés sur la Z.A. de l'Arsenal, on peut avoir à l'esprit les bâtiments de production CH3 et CH 4.</p> <p>Les impacts, paysagers les plus forts, sont assurément depuis la rive opposée, c'est à dire depuis la petite route départementale traversant le Marais de Biard sur les communes d'Echillais et de St Hyppolite et depuis le viaduc sur la Charente.</p> <p>Comme indiqué dans la notice de présentation, notamment en page 12, 13 et 14, « l'objectif est de pouvoir étayer les constructions pour assurer leur</p>

	<p>insertion paysagère, notamment pour les vues depuis la Charente et les communes limitrophes... progressivement allant des abords de la Charente vers le tissu urbanisé (l'épannelage est donc très progressif). Des mesures de réduction de ces incidences paysagères sont ainsi intégrées dans le PLU, à travers le règlement et les OAP.</p> <p>Aussi pour environ la moitié des surfaces de la zone USai les hauteurs maximales sont donc sensiblement plus basses que celles du PLU en vigueur, et ce n'est que sur environ 25% de cette zone que les hauteurs maximales passeront de 15 à 20 mètres.</p> <p>Depuis le viaduc ou depuis l'entrée de ville sud, les nouveaux bâtiments présenteront une volumétrie plus importante certes, mais, s'inscriront dans la « skyline » de la Ville au sein d'un ensemble bâtementaire industriel.</p>
<p>La labellisation « Grand Site de France » sera-t-elle renouvelée en 2026 ? s'interroge l'association PRA</p>	<p>Comme d'autres, cette remarque apparaît hors sujet de la présente modification.</p> <p>Comme indiqué précédemment l'épannelage règlementaire repris dans l'OAP prévoit une graduation progressive, des berges de Charente où l'on trouve des bâtiments historiques patrimoniaux repérés, vers l'Ouest.</p> <p>Sans préjuger du renouvellement du label, cette disposition nouvelle sur les hauteurs maximales, accompagnée d'un verdissement sensible de la zone d'activités et de son renouvellement incontestable (par des bâtiments certes dédiés à la production industrielle mais aussi à l'architecture et à l'intégration travaillées appréciées par l'Architecte des Bâtiments de France) ne peut être regardée comme contraire à l'esprit du Grand Site de France.</p>
<p>L'absence d'évaluation des différents impacts</p> <p>L'Association PRA rappelle que le projet de réalisation de la ZAC de l'Arsenal a été dispensé</p>	<p>L'ensemble des contributions a été formulé sur le registre tenu à cet effet en Mairie de Rochefort.</p>

<p>de réaliser une étude d'impact par arrêté préfectoral.</p> <p>Revient, par ailleurs, sur la présence au sein du dossier de révision du PLU sur la liaison Fontenay le Comte/Rochefort.</p> <p>Elle rappelle la singularité du territoire rochefortais et l'ensemble des prescriptions environnementales qui s'appliquent.</p> <p>Enfin l'association regrette de ne pas avoir pu consulter les contributions dématérialisées de cette enquête publique.</p>	<p>Le dossier était consultable en Mairie ainsi que sur le site Internet de la Ville.</p>
<p>Retour des personnes publiques associées :</p> <p>CCI de la Charente-Maritime Avis favorable sur le dossier</p> <p>DDTM de la Charente-Maritime Avis favorable sur le dossier</p> <p>Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime Avis favorable sur le dossier</p> <p>CARO Avis favorable sur le dossier</p> <p>MRAE Dispense d'évaluation environnementale</p>	<p>La Commune prend acte de l'avis</p> <p>La Commune prend acte de l'avis</p> <p>La Commune prend acte de l'avis</p> <p>La Commune prend acte de l'avis</p> <p>La Commune prend acte de l'avis</p>