



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

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

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

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

Nombre de Conseillers communautaires en exercice : - 58 -

Présents :

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

Pouvoir(s) :

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

Absent(s) :

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

Secrétaire de séance : M. LAGREZE

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

RAPPORTEUR : M. CHEVILLON

SERVICE REFERENT : DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil Communautaire décide de :

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

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

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

Le Président,
Hervé BLANCHÉ



TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Reçu en préfecture le <u>27/09</u> / 2019 Affiché le <u>27/09</u> / 2019
N° 017 - 200041762 - 2019 <u>0925</u> DEL 2019 - <u>48</u> - <u>DE</u>

Délais et voies de recours contentieux.

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage à la CARO ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif.

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

Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2019

- **Habitat :**

- **Règlement :**

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

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

Rajouter :

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

- **Paysage :**

- **Règlement écrit**

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

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

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

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

- **Règlement graphique :**

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

- **Autres documents :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Développement économique**

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

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

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

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

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

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

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

Activités portuaires : USap (port de commerce)

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

Nautisme :

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

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

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

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

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

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

• **Commerce :**

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

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

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

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

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

<input type="checkbox"/>	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format
<input type="checkbox"/>	Localisation non préférentielle

Type de sites	Règles retenues
Centralités urbaines	- Pas de restriction sur l'implantation du commerce
Secteurs d'implantation périphérique	- Constructions et modifications possibles pour les commerces, - Division cellulaire d'un bâtiment à usage commercial autorisée - Extension possible de tous les commerces existants à condition de réaliser un projet compris dans une fourchette variable de 200 m ² minimum à 10 000 m ² maximum de surface de vente selon le niveau de polarité commerciale et le type d'achat du secteur
Activités commerciales en dehors des centralités et des secteurs périphériques	- La destination commerciale des bâtiments existants en tant que telle reste acquise. - Possibilité d'extension mesurée des bâtiments à usage commercial qui n'excède pas 20% de la surface de vente existante. - Possibilité de création d'espaces de vente dès lors que ces espaces sont accolés à une activité de production et qu'ils permettent la commercialisation des produits issus de cette activité (type show room, magasin d'usine). - Les activités de commercialisation de produits issus de l'agriculture, aquacole et conchylicole sont admises à condition qu'elles soient localisées dans l'exploitation agricole.

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

- Autres remarques :**

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

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

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

BON POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION N°2019-*48* DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2019

 LE PRESIDENT,
HERVE BLANCHÉ

