

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

REÇU LE
- 2 OCT. 2019
SERVICE URBANISME

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Rochefort, le 01 OCT. 2019

Service d'Aménagement Territorial Ouest Littoral
Urbanisme et Développement Local

Ville de Rochefort		
- 2 OCT. 2019		
Services	Elus	
MAIRE	CCP	TL X
CAB	FL X	JMLB
DGS	GP X	AS
DGAS	IG	CM
DST	BD	EE
CCAS	SC	DP
CARO X	JJ	NA
AUTRES		EP

Le Sous-Préfet de Rochefort

à

Monsieur le Maire
119 Rue Pierre Loti
17300 ROCHEFORT

Envoi en AR

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

Par délibération du 26 juin 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis le 3 juillet 2019 à mes services.

Le projet de la commune se décline selon quatre grands axes :

- un centre d'agglomération attractif, élargi et pacifié,
- une attractivité résidentielle basée sur une offre de logements diversifiée et de nouvelles aménités urbaines,
- un renforcement des fonctions économiques et culturelles majeures,
- l'environnement, le paysage et l'eau comme éléments de constitution et de structuration de la ville.

La commune souhaite produire 2 000 logements sur les dix prochaines années. Ces constructions se répartissent majoritairement en densification dans le tissu urbain existant et, dans une moindre mesure, en extension.

Le projet affiche l'objectif d'atteindre 27 000 habitants dans les dix prochaines années, soit plus 3 000 habitants environ. Cet objectif démographique, particulièrement ambitieux, pose question au regard de l'évolution démographique constatée ces dernières années et ne paraît pas cohérent avec le nombre de logements à construire (200 logements/an) et le niveau du point mort repris dans le rapport de présentation (162 logements/an pour maintenir le niveau de population actuel). De plus, la résorption des logements vacants en centre-ville mériterait d'être plus ambitieuse, notamment dans le cadre de l'opération Action Cœur de Ville. Des justifications sont à apporter sur ces points.

Pour relancer sa démographie, la ville souhaite conforter et développer son appareil économique et offrir des logements diversifiés pour attirer de nouveaux ménages.

Outre les perspectives d'évolution concernant le commerce et les pôles économiques existants, le projet de PLU prévoit une zone de développement économique (Béligon), au nord du territoire de la commune, prenant appui sur l'autoroute A 837. Cette zone d'activités s'inscrit dans le cadre du développement économique de la CARO, mais elle est toutefois concernée par une coupure d'urbanisation au nord, couplée à une trame verte à préserver. Ces espaces devront apparaître au document graphique en zone N afin d'en assurer la préservation.

L'examen du dossier me conduit à formuler un avis de synthèse favorable au projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte, avant son approbation, des observations figurant au document ci-annexé et notamment de :

- préciser l'objectif de modération de consommation de foncier naturel, agricole et forestier, en particulier au regard des intentions affichées au PADD ;
- justifier la corrélation entre l'objectif de production de logements et l'objectif ambitieux d'augmentation de population, le point mort représentant une part importante de cette production ;
- protéger la coupure d'urbanisation au nord de la zone d'activité de Béligon ;
- justifier l'emplacement réservé pour une station de lagunage non évoquée dans le PADD ni dans le rapport de présentation ;
- hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en cohérence avec le rapport de présentation.
- compléter le rapport de présentation par le projet Grand Site de France.

Le Sous-Préfet,

Jean-Paul NORMAND

ROCHEFORT

Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté le 26 juin 2019

1. Remarques sur les perspectives démographiques et la production de logements

La commune de Rochefort planifie un développement urbain axé sur une croissance démographique retrouvée, une revitalisation de son centre-ville et la pérennisation ou le développement de l'activité économique sur la commune. L'environnement et le paysage apparaissent constituer un volet structurant du territoire pris en compte en termes de préservation d'espaces naturels ou plus ponctuellement de valorisation de l'espace urbain.

1.1. Corrélation entre les objectifs démographiques et de production de logements

La commune compte 24 045 habitants en 2015, soit 2 254 habitants de moins qu'en 2006 comme indiqué dans le rapport de présentation. Sur la dernière période retranscrite dans ce rapport (2010/2015), l'évolution annuelle de la population est de - 0,9 %.

Cette baisse de la population est due notamment à un solde migratoire négatif (- 0,6 de 2010 à 2015). Depuis 2006, le solde naturel devient également négatif (- 0,3 de 2010 à 2015).

Malgré la baisse du nombre d'habitants, le nombre de ménages reste stable avec une part importante de ménages composés d'une seule personne (48,5 % des ménages).

Les choix retenus pour établir le PADD tablent sur une croissance démographique de l'ordre de 3 000 habitants pour atteindre les 27 000 habitants, avec une réponse en matière de logements confortant le pôle de Rochefort et s'appuyant sur le renouvellement urbain.

La commune de Rochefort prévoit la construction de 200 logements par an.

Le point mort est de l'ordre de 160 logements/an (cf p.34 du rapport de présentation).

L'accueil d'habitants supplémentaires se ferait donc sur la base de 40 nouveaux logements/an. La taille moyenne des ménages sur Rochefort étant aujourd'hui inférieure à 2 personnes par ménage, l'objectif de production de logements ne paraît pas corrélérer aux objectifs d'accueil démographique fixé.

Par ailleurs, l'OAP Ilôt de Fleurs fait apparaître une estimation de 200 à 250 logements alors que la présentation (p 262) indique 70 logements.

Des explications sont attendues sur ces points.

1.2. Typologie des logements à produire

Le nombre de logements augmente surtout pour la catégorie des résidences secondaires et des logements occasionnels tandis que le nombre des résidences principales stagne (12 493 résidences principales en 2012, 12 458 en 2015). Le nombre de logements vacants reste très important notamment dans le centre-ville de Rochefort (1 576 comptabilisés en 2015). Le rapport de présentation fait ressortir dans le même temps la faiblesse du nombre de petits logements.

La commune est soumise à l'article 55 de la SRU et doit détenir 20 % de logements sociaux. Toutefois, la commune de Rochefort pourrait se voir appliquer un taux de 25 % de logements sociaux au lieu de 20 % dès le 1^{er} janvier 2020. Le futur PLH devrait reprendre cette obligation.

Rochefort compte 2 871 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018 (22 % des résidences principales), ce qui représente 85 % de l'offre totale de logements sociaux de la CARO.

Il est observé un faible taux de rotation des ménages dans le parc HLM notamment. La demande reste supérieure à l'offre et concerne surtout des T1-T2 pour 65 %.

Les dispositions du PLU et principalement les OAP prennent en compte la construction de 25 % de logements sociaux par opération, ce qui représente environ 152 LLS. D'autres logements sociaux pourront être prévus dans les Périmètres d'Attente de Programme d'Aménagement pour atteindre l'objectif du PLH (10 % de logements annuels consacré au LLS.)

Le PADD propose une part de petits logements. Or, dans les OAP, il est envisagé la construction de logements du T1 au T5, sans imposer un nombre minimal de petits logements. Le règlement ne reprend également aucune disposition pour répondre à l'objectif du PADD. Le projet mérite d'être complété sur ce point.

Le PADD prévoit également la reconquête de 60 logements vacants ce qui est faible compte-tenu de la vacance élevée. On peut rappeler que l'un des objectifs du dispositif Action Coeur de Ville (ou Opération de Revitalisation des Territoires) est de réhabiliter les logements dégradés, de lutter contre la précarité énergétique et la vacance.

L'accueil des gens du voyage n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. Il est rappelé que le schéma départemental des gens du voyage approuvé le 25 février 2019 recommande d'intégrer les besoins en habitat des gens du voyage dans les documents de planification pour le développement de l'habitat, notamment :

- l'amélioration des conditions d'accueil par la rénovation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Rochefort ;
- la réalisation d'un emplacement provisoire pour 20 caravanes (pour l'hiver) ;
- la réalisation de terrains familiaux locatifs pour 10 ménages correspondant à 10 emplacements permettant de libérer des places sur les aires d'accueil existantes et de limiter le stationnement illicite.

2. Remarques sur les perspectives de consommation foncière

2.1. Concernant l'habitat

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

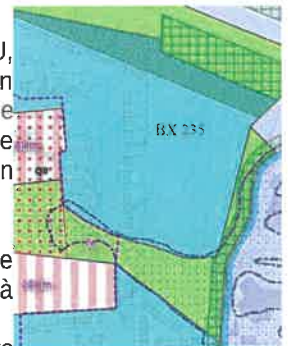
Le projet de PLU table sur 90 % de la production de logements en densification (1 800 logements sur les 10 ans du PLU) et 10 % en extension (200 logements). L'extension de l'urbanisation pour le logement affiché p. 268 du rapport de présentation serait de 7,1 ha.

Si l'on constate une volonté de réinvestir le centre urbain et d'opérer un renouvellement urbain, le rapport de présentation inscrit des chiffres variables sur la surface effective en extension. Page 230 du rapport de présentation, il est indiqué 12 ha de consommation foncière pour l'habitat puis 7,1 ha dans différentes justifications de la consommation des espaces.

Une parcelle (n° BX 235), d'une superficie d'environ 3 ha, est classée en zone U, sans OAP, et apparaît comme espace consommé dans le rapport de présentation (p 95). Or, aucune division de parcelles et aucune construction ne figure au plan de cadastre et sur les vues aériennes. Au PLU précédent, cette parcelle était classée en 3AU. Le rapport de présentation n'indique pas si cette parcelle est prise en compte dans le calcul du potentiel constructible.

Il est attendu des compléments sur l'aménagement de ce secteur d'une superficie conséquente et qui pourrait remettre en cause d'autres zones ouverte à l'urbanisation en extension (La Casse aux Prêtres, par exemple).

Par ailleurs, un corridor écologique traverse la parcelle. Il devra être pris en compte lors de l'aménagement de la parcelle.



2.2. Concernant les activités

Le dernier PLU a consommé 15 ha pour l'économie dont 9 en extension de l'urbanisation.

Les choix en matière économique visent à renforcer le commerce, notamment en centre-ville, et l'espace économique avec la volonté de conforter et développer les sites industriels avec notamment la création d'un nouvel espace économique en appui de l'A 837.

Rochefort est identifié comme « pôle d'emploi majeur » au niveau de la CARO avec 16 162 emplois à Rochefort sur les 24 411 emplois que compte la CARO. Une zone d'emploi est par ailleurs délimitée autour de Rochefort. La situation économique et de l'emploi reste néanmoins aléatoire si l'on se réfère à la baisse du nombre d'emplois observée entre 2000 et 2015 (cf. p 46 du rapport de présentation). Entre 2012 et 2015, cette évolution apparaît moins préjudiciable à l'échelle de la CARO que sur Rochefort (500 emplois en moins sur Rochefort contre 200 en moins sur la CARO sur cette période – p. 46 du rapport de présentation).

L'espace économique reste aujourd'hui localisé au sud de l'A 837, au sein du tissu urbain existant ou dans les pôles d'activité majeur de Rochefort (activité aéronautique, portuaire...).

Le projet de PLU étend l'urbanisation à des fins économiques, notamment sur la zone de Béligon, avec une extension urbaine de 15,4 ha.

Une extension de l'urbanisation des zones de Brillouet et de la Casse aux Prêtres est prévue respectivement de 1 ha pour du commerce et de 7,4 ha pour de l'activité, soit un total de 8,4 ha.

La zone de l'Avenue de la Charente de 1,7 ha en extension de l'urbanisation n'est pas comptabilisée (p 269 du rapport de présentation).

Au total, la commune prévoit 27,1 ha de foncier supplémentaire dédié aux activités économiques, dont 23,6 ha en extension de l'urbanisation.

L'extension de la zone économique répond à un besoin communautaire. Cependant, l'extension de l'urbanisation reste importante et bien supérieure au PLU précédent.

2.3 Concernant les équipements

Au précédent PLU, 2 ha en densification et 18 ha ont été prélevés sur les zones naturelles pour les équipements, notamment pour la construction de l'hôpital.

Dans l'analyse de la consommation pour le développement urbain, les équipements ne sont pas évoqués, ni comptabilisés. Il pourrait être conclu que les équipements publics n'impacteront pas d'espaces naturels ou agricoles.

Toutefois, un emplacement réservé de 4 ha pour une station de lagunage est prévu au nord de la commune. Ce projet ne figure ni dans le PADD ni dans le rapport de présentation. Cet équipement est situé en zone naturelle et devrait être pris en compte dans la consommation des espaces.

2-4 Consommation foncière totale

En matière de modération de la consommation foncière, le projet de PLU de Rochefort prévoit de réduire d'un tiers sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, passant de 41 ha à 30,7 ha pour l'habitat et l'économie (p 269 du rapport de présentation). Par ailleurs, le PADD indique « Réduire d'un tiers la consommation d'espace naturel ou agricole pour le développement urbain », ensuite il explique que la consommation d'espaces naturels et agricoles a représenté un peu moins de 40 hectares et conclut que les besoins sont d'une quarantaine d'hectares maximum sur la prochaine décennie (ce qui donnerait une consommation équivalente).

Au regard des observations formulées sur les perspectives de consommation foncière en matière d'habitat et d'équipements, la somme des extensions d'urbanisation prévues au PLU pourrait être évaluée au minimum à 37,7 ha (en prenant en compte l'emplacement réservé pour la station de lagunage et la parcelle non urbanisée en zone U).

La cohérence entre les objectifs affichés au PADD en la matière et la traduction opérationnelle du projet (surfaces des zonages en extension) doit nécessairement être explicitée.

La modération des surfaces à urbaniser aurait méritée d'être plus ambitieuse.

Par ailleurs, le rapport de présentation (p 333) mentionne que « le PLU a hiérarchisé le classement en zones 1AU, 2AU induisant un phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, permettant donc de limiter la consommation foncière au regard des besoins et du rythme des opérations ». Le PADD envisage de programmer des zones à urbaniser mais seulement deux zones 2AU sont inscrites au plan de zonage, l'une sur la gare et l'autre sur du bâti existant.

3. Remarques concernant la mobilité

En matière de mobilité, l'un des objectifs du PADD est de reconquérir le quartier de la gare. Le rapport de présentation mentionne comme enjeu l'optimisation du parvis de la gare pour le transformer en un vrai pôle multimodal. Par ailleurs, le dispositif Cœur de Ville (ou Opération de Revitalisation des Territoires) mentionne comme objectif de « Poursuivre la transformation du pôle d'échange multimodal au niveau de la gare ». Ces indications font penser que le réaménagement du quartier de la gare est une priorité. Or, le secteur de la Gare est classé en zone 2 Aum, ce qui paraît incohérent avec les objectifs annoncés.

Des voies sont prévues pour améliorer la circulation dans la ville, notamment un barreau dans le quartier de Bel Air et le déplacement d'une route sur la zone de Béliçon. Or, aucun emplacement réservé ne figure sur le plan de zonage pour assurer ces projets de voies.

4. Remarques concernant la dimension environnementale du projet

4.1. Les sites Natura 2000

L'analyse de l'incidence du PLU sur les sites NATURA 2000 indique page 404 du rapport de présentation que *«le PLU prévoit un classement en zone naturelle protégée (Nr) sur la quasi-totalité des périmètres des sites NATURA 2000. Ce zonage est sanctuarisant, où toute construction nouvelle est interdite. Quelques secteurs ont été classés autrement qu'en zone Nr, bien que compris au sein des périmètres des sites NATURA 2000 ».*

Une carte présentant les sites NATURA 2000 et les différents zonages du PLU permet de bien apprécier l'ensemble des classements de la commune. Aucune zone AU n'est présente dans les sites NATURA 2000. Le classement Nr ne permet aucun aménagement, sauf ceux nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels, ce qui assure une protection satisfaisante.

- **Zone d'activités des Pêcheurs d'Islande**

La zone Usk le long de la Charente correspond au camping existant et le règlement permet l'installation d'équipements et de commerce. Or, le site NATURA 2000 vient couvrir cette zone. Il serait nécessaire de limiter les aménagements afin de permettre la restauration de cette zone en espace naturel.

- **Sud de la Mauratière**

Les parcelles AP299 et AP 301 sont d'un intérêt écologique potentiellement important, en partie en zone humide, permettant de maintenir un corridor avec les marais présents au Nord et au Sud. Un classement en N ou Nr aurait permis de restaurer un corridor écologique particulièrement intéressant dans cette zone. Or, le classement prévu en zone A permet la construction de bâtiments agricoles et des habitations liées à l'exploitation. Il serait nécessaire de revoir le zonage afin qu'aucune construction ne soit possible sur ce secteur.

- **Complexe sportif du Polygone et la cabane du Martrou**

Le sud de la parcelle AD 157 est couvert par NATURA 2000 et se trouve en zone Use. Il apparaît une zone humide en partie en eau. Cette surface ne doit pas être remblayée ni artificialisée. Aussi, cette partie de parcelle pourrait être classée en zone N ou Nr.

- **Emplacement réservé E3 « création d'une digue de second rang et d'une piste cyclable »**

Il est prévu la création d'une digue de second rang et d'une piste cyclable le long de la Charente d'une superficie de 1 644 m². Ce projet aura des incidences fortes sur les zones humides et le site NATURA 2000, et fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau. Des mesures compensatoires seront probablement nécessaires.

4.2 La Trame Verte et Bleue

L'article R371-16 du code de l'environnement indique que « *la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique, les schémas régionaux d'aménagement qui en tiennent lieu ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements auxquels des dispositions législatives reconnaissent cette compétence et, le cas échéant, celle de **délimiter ou de localiser ces continuités.*** »

L'article L101-2 du code de l'urbanisme mentionne : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la **remise en bon état des continuités écologiques*** ».

Les boisements sur Rochefort sont rares, ils n'occupent que 1,4 % du territoire communal et sont essentiellement localisés sur l'ancienne île de Breuil-Magné, au Nord de la commune. Il serait intéressant de classer en Espace Boisé Classé les alignements d'arbres en zone agricole.

Les mouvements d'espaces boisés classés ont fait l'objet d'un examen en CDNPS le 4 juillet dernier. Il conviendra de prendre en compte les prescriptions émises par la commission, à savoir :

- le déclassement du square Parat en cohérence avec le PSMV ;
- le classement complémentaire de la haie au niveau de la zone C2 de Bélignon.

Le rapport de présentation indique (p 185) que : « *l'étalement urbain non réfléchi selon l'axe de la Trame Verte et Bleue a contribué à isoler complètement des milieux naturels (marais nord et sud) et donc les populations qui y sont inféodées. Dans ce sens, une attention toute particulière devra être portée afin de limiter la densification de la commune et favoriser la restauration des fonctionnalités des corridors afin de dynamiser la fonctionnalité écologique du territoire, par la restauration et/ou création de corridors (espaces boisés, réseau de haies, ripisylves, etc.)* » .

Les éléments fragmentant ont bien été identifiés au PLU : routes, voies ferrées...

De plus, le territoire de la commune de Rochefort est nettement séparé entre les zones urbanisées et les marais. Il convient donc de renforcer les corridors écologiques entre ces zones comme, par exemple, le secteur au sud de la Mauratière.

4.3 Les Zones humides

Les marais représentent 624 hectares, soit environ 30 % du territoire communal. L'urbanisation a fortement progressé dans les zones de marais à proximité du centre-ville. Il convient désormais de ne plus dégrader ces zones humides. Le classement en zone N ou Nr permet de protéger une grande partie de ces zones.

Les principales zones ouvertes à l'urbanisation sont des champs au nord de la ville. Ils ne sont ni en zone humide, ni en zone de marais. Le reste de l'urbanisation prévue se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

4.4. Les risques naturels

Le rapport de présentation fait référence au PPRN approuvé en date du 12 février 2015. Dans le cadre de la procédure de révision, de nouvelles analyses du risque submersion marine ont été réalisées (arrêté de prescription n°17-2557 du 18 décembre 2017). Le PPRN révisé a été approuvé en date du 26 juillet 2019 sur la base de l'événement de référence Xynthia (et non la tempête de 1999 comme noté au paragraphe 6.1.2 de la note de présentation - page 199).

Le PPRN devra être annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

5. Remarques concernant le respect des dispositions de la loi littoral

La commune est soumise à la loi littoral du 3 janvier 1986, qui pose les principes de l'aménagement, du développement mais aussi de la protection des espaces dans les communes où les enjeux paysagers, environnementaux, mais aussi la pression foncière et touristique sont très importants.

Le rapport de présentation comprend un chapitre sur la loi littoral.

5.1. L'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existants

La notion d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existants n'est pas évoquée dans le rapport de présentation.

Une cartographie présentant le contour de l'agglomération existante pourrait être fournie. Toutefois, il apparaît sur les plans du futur zonage que les zones d'extension sont bien en continuité de l'existant.

Néanmoins, au vu de la superficie de la zone de Béligon, il serait judicieux de phaser l'aménagement en deux tranches dans l'OAP. La première tranche serait au sud, au contact de l'urbanisation, les constructions devant impérativement commencer au plus près du bâti existant.

5.2. La préservation des espaces naturels remarquables

L'article R 121-4 du code de l'urbanisme liste les sites et paysages qualifiés de remarquables au sens de la loi littoral, où ne peuvent être implantés que des aménagements légers, dans les conditions définies par l'article R 121-4. Les parties naturelles des sites classés sont concernées. Elles concernent les espaces naturels ou agricoles.

Les espaces remarquables correspondant au site classé sont identifiés en zone Nr. Cependant, le site classé se retrouve également en zone A dans le zonage du PLU. Pour plus de cohérence, le zonage correspondant au site classé aurait dû être en Ar (zone A en espace remarquable), sauf démonstration de son caractère non remarquable.

5.3. La préservation des coupures d'urbanisation

Le PLU doit, à son échelle, définir des coupures d'urbanisation en précisant leurs fonctions et valeurs (article L 121-22 du code de l'urbanisme) et les préserver.

Les objectifs d'aménagement contenus dans le PLU permettent de maintenir les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT et/ou caractérisant le territoire de la commune. Elles sont classées généralement soit en zone A ou N du PLU.

Le rapport de présentation relève à plusieurs reprises la nécessité de préserver la coupure verte entre Breuil-Magné et Rochefort au nord du territoire (« *les marais ainsi que la coupure verte entre les coteaux de Breuil-Magné et la zone urbaine de Rochefort ont une valeur de corridor écologique* »). Cette coupure figure également dans le SCOT.

Aussi, cette coupure d'urbanisation devra être classée en zone N pour pouvoir être préservée de toute construction ou aménagement.

6. Remarques concernant les aspects patrimoniaux

6.1. L'opération Grand Site

Le rapport de présentation n'évoque pas la manière dont le PLU prend en compte l'Opération Grand Site « Estuaire de la Charente et Arsenal de Rochefort ». Il aurait été intéressant de relier les opérations emblématiques du Grand site qui concernent Rochefort aux choix des zonages (Pont Transbordeur, Arsenal, marais péri-urbains) et de montrer en quoi le Grand Site contribue aux enjeux du PADD notamment culturels, paysagers et patrimoniaux. La maîtrise de l'urbanisation étant une ambition du Grand Site affichée dans le dossier de candidature à la labellisation en cours d'instruction, il est dommage que le PLU occulte cette démarche.

6.2. Éléments de patrimoine protégé

Il aurait été intéressant que les carrelets, présents le long des berges de la Charente, soient identifiés en tant qu'élément de patrimoine à protéger (article L 151-19 du code de l'urbanisme).

7. Remarques sur les OAP

Au niveau de la zone dite de « la Casse aux Prêtres », le rapport de présentation mentionne la programmation d'un espace boisé classé entre les deux zones de l'opération mais qui n'apparaît pas sur le plan graphique. L'OAP aurait pu reprendre ce principe en vue de créer une transition entre les 2 espaces programmés à dominante habitat et activité.

L'OAP Paule Maraux se situe dans le quartier du Petit Marseille qui a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine (PRU) sur la période 2005-2010 avec un financement de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dont l'un des objectifs était de favoriser la mixité sociale sans reconstruction de logements sociaux. A l'issue du PRU, un plan stratégique local (PSL) a été signé le 15 octobre 2012 avec la mise en œuvre de fiches action, notamment la poursuite de la diversification. Or, l'OAP prévoit la réalisation de 30 logements dont 25 % de logements sociaux. Aussi il est nécessaire de ne pas préconiser de logement locatif social dans cette OAP pour permettre la diversification du quartier du Petit Marseille et ainsi respecter le plan stratégique local.

L'OAP Paule Maraux indique sur le schéma d'aménagement un nouvel équipement public et un nouveau groupe scolaire alors que la légende prévoit dans les éléments de programmation un espace constructible à dominante habitat. D'ailleurs, dans le descriptif littéral de l'OAP, il n'est fait mention ni d'équipement, ni de groupe scolaire.

Il est mentionné dans le PADD de faciliter réglementairement la densification. Seules les OAP imposent un nombre de logements afin de densifier les futures opérations. Le règlement ne prévoit pas d'emprise minimum pour inciter la densification.

8. Remarques sur le règlement

Le règlement nécessitera d'être adapté sur plusieurs points :

Le PADD prévoit la requalification des pieds d'immeubles en logements adaptés. Or, le règlement ne prend aucune disposition pour répondre à cet objectif.

Le règlement inscrit une zone Usgv, reprise sur le plan graphique, au sein d'une zone N. Ce zonage s'apparente à un STECAL et doit être justifié en tant que tel dans le rapport de présentation. Le zonage devra être basculé en Nsgv (et non en Usgv).

La collectivité a fait le choix du contenu modernisé du PLU. Or, le règlement s'apparente majoritairement dans sa rédaction à l'ancienne version du code de l'urbanisme. En effet, les destinations et sous-destinations ne sont pas reprises comme le prévoit l'arrêté du 10 novembre 2016. Il est rappelé que cet arrêté comporte une série de définitions générales et constitue le socle réglementaire et opposable aux collectivités territoriales.

Le préambule en début de règlement de zone est opposable et dispose d'une valeur réglementaire lorsqu'il permet de compléter une disposition du règlement. Une activité non mentionnée dans le préambule peut être autorisée si elle ne figure pas dans l'énumération des usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations au titre du R 151-30 du code de l'urbanisme. C'est au rapport de présentation de contenir l'explicatif des différentes zones.

La présentation du lexique au début de chaque zone alourdit le document. Il peut figurer en annexe du règlement, soit au début, soit à la fin du document. La définition de l'emprise au sol du lexique est erronée. Il est relevé une ambiguïté de la définition d'emprise au sol et de surface de plancher. L'article R 421-1 du code de l'urbanisme définit l'emprise au sol et devra donc être respecté.

Le chapitre 1 de toutes les zones est incomplet par rapport aux préconisations du ministère, en effet, il devrait être complété par les activités : chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols **et activités**.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit 20 sous-destinations et non 21 (p 64).

On ne retrouve pas dans le règlement de dispositions pour sauvegarder les commerces dans le centre-ville comme le prévoit le PADD. En effet, le règlement pourrait interdire toute nouvelle implantation de bureaux et de services en rez-de-chaussée dans une partie déterminée du territoire, afin de préserver les commerces de proximité et de répondre également au dispositif Cœur de Ville (ou de l'Opération de Revitalisation des Territoires).

Les procédures applicables en matière d'urbanisme n'ont pas vocation à figurer dans le règlement (permis de démolir).

Il n'est pas nécessaire d'inscrire un paragraphe intitulé mixité sociale puisqu'il ne fait l'objet d'aucune règle.

L'article 4 du règlement traite de la volumétrie et de l'implantation des constructions, dont l'emprise au sol qui peut permettre une obligation de densité en imposant un coefficient minimum à respecter, afin de répondre au PADD qui prévoit de faciliter la densification.

Zone A

La vocation générale de la zone A mentionne les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

En effet, les constructions et installations nécessaires à des « équipements collectifs » sont en principe admises en zone A et N. Il n'est donc plus fait référence aux constructions nécessaires aux « services publics ». L'article L 151-11 précise « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Il est indiqué le repérage des constructions pouvant bénéficier de changement de destinations, or le document graphique n'en détermine aucune en zone A.

Il est autorisé en zone A le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole. Or, le rapport de présentation ne relève pas de projets nouveaux pour les exploitations agricoles.

Le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole. Il ne doit pas être admis si le lien de nécessité n'est pas avéré (présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation nécessaire au regard de la nature de l'exploitation (CE, 14 mai 1986, Loberot)).

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ». Les constructions destinées à l'habitation doivent être **nécessaires** à l'activité agricole et non « liées et nécessaires » (loi ELAN).

Le règlement de la zone A prévoit « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les éventuelles activités commerciales et touristiques liées directement aux exploitations existantes de la zone. » Cette disposition ne respecte pas l'article L 151-11 qui indique : « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

En effet, la possibilité de réaliser des constructions ou installations destinées à l'accueil touristique n'est pas autorisée en zone A.

Il est indiqué que les toitures des constructions agricoles seront en tuiles. Il serait opportun de prévoir un autre dispositif pour les toitures des bâtiments agricoles.

L'article 7 concernant le stationnement des véhicules ne paraît pas utile pour la zone agricole.

Zone N

Dans la zone N seules peuvent être autorisées, les extensions des bâtiments d'habitation (article L 151-12 du code de l'urbanisme).

Zone Npt : « Les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions existantes à vocation d'habitation... » sont admis dans le secteur Npt. Or, les logements ne doivent pas être autorisés dans la zone inondable. Par ailleurs, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments, après démolition, ne devra pas être supérieure à l'emprise au sol initiale (voir également la page 306 du rapport de présentation).

Zone Umf

La zone Umf est longée par la route départementale 733 (boulevard des 1000 pattes). Or, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne prévoit aucun recul alors que cette voie est très empruntée et peut apporter des nuisances sonores aux riverains.

9. Remarque sur le plan graphique

La zone 2AUm, rue Gambetta, au sein d'un espace bâti est équipée et ne doit pas être classée en AU. Toutefois, il peut être proposé la servitude de l'article L 151-41 5° afin de permettre le gel pendant 5 ans. En effet, le zonage 2AU est utilisé lorsque les réseaux et les voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter.

Le contour des OAP est difficilement repérable.

Il manque l'emplacement réservé n° V12.

L'emplacement réservé E5 pour une station de lagunage n'est pas motivé dans le rapport de présentation et ne figure pas dans le PADD.

10. Remarques sur les annexes

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Il manque les servitudes suivantes :

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
A5	Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.	Renforcement de la canalisation d'adduction d'eau potable Saint-Hippolyte Le Thou	AP 03/08/2007	Syndicat des Eau

I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effet de la canalisation : Tonny-Charente Rochefort DN 100 (3973 m) Zone d'effet de la canalisation :BRT Rochefort la Vacherie DN 80 (47 m) Zone d'effet de la canalisation :BRT Vergeroux DN 100 (3118 m) Zone d'effet de l'installation : Rochefort la Vacherie Zone d'effet de l'installation : Rochefort	AP 29/01/2018	GRT Gaz
T4	Servitude aéro-nautique de balisage	aérodrome de Rochefort – Saint-Agnant	Article 6351-6 du code des transports	DGAC – SNIA
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéro-nautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA

Les actes instituant les servitudes doivent être joints au dossier de PLU.

Le plan des servitudes mentionnent le Périmètre Grand Site. Le Grand Site n'est pas une servitude, c'est le site classé de l'Estuaire de la Charente qui est une servitude d'utilité publique (décret du 22 août 2013). Le Grand Site n'a donc pas à figurer sur le plan des servitudes d'utilité public. Les couches SIG concernant le site classé sont téléchargeables sur le site de la DREAL :

https://carto.sigena.fr/carte_donnees_publicques_na.map

Le site inscrit des quartiers anciens de Rochefort par arrêté du 14 février 1979. Ce site inscrit pourrait se voir abrogé prochainement étant inopérant du fait des autres protections qui le recouvrent.

Les annexes doivent indiquer sur un ou plusieurs documents graphiques (article R 151-52 et R 151-53) :

Les zones d'aménagement concerté.

Le plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement.

11. Remarques sur le rapport de présentation

Quelques éléments sont à corriger ou à compléter dans le rapport de présentation :

P 4 : Il n'est pas fait référence aux derniers articles du code de l'urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation (voir article R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme).

P 5 et 7: Il est indiqué « les raisons de la révision n°1 du PLU », alors qu'il s'agit de la révision n° 2.

p 6 : Il s'agit de l'article R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme et non pas de l'article R 121-18.

p 25: Le schéma régional éolien a été annulé par la cour administrative d'appel de Bordeaux le 4 avril 2017 confirmé par le Conseil d'État ainsi que le schéma régional climat air énergie.(voir également carte p 129).

Le Schéma Régional de l'Aménagement de développement durable et d'égalité des territoires de la Nouvelle Aquitaine n'est pas évoqué.

P 72 : La carte n'est pas à jour (l'hôpital a été déplacé).

p 129 : Dans le potentiel de production locale d'énergie, les éoliennes sont citées alors qu'en début du rapport de présentation il est indiqué qu'elles ne sont pas possibles.

P 138 : Les références aux articles du code de l'urbanisme sont erronées.

P 140 : Les articles du code concernant la loi littoral sont erronés.

p 141 : Le hameau intégré à l'environnement a été supprimé par la loi ELAN.

P 142 : La charte de développement durable du pays rochefortais 2004-2014 est obsolète.

P 142 : Gestion des déchets : il n'est pas précisé si la prévention et la gestion des déchets organisées sur le territoire communal sont en cohérence avec le plan régional et le plan départemental, et si les ouvertures à l'urbanisation engendreront des problématiques de transport ou de collecte alors que le PADD prévoit de favoriser les pratiques de tri et valoriser les déchets. La loi Notre a donné la compétence des déchets aux régions. Aussi, le plan de prévention et de gestion des déchets de la Nouvelle Aquitaine est en cours .

P 143 : La commune de Rochefort est concernée par le bruit des infrastructures, une carte illustrant ces infrastructures pourrait être fournie.

P 190 : Agriculture : Les données sont imprécises, il manque la localisation des sièges d'exploitation et leur activité.

P 199 : Le PPRN est approuvé et devra être annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

P 234 : Il est indiqué que « afin de simplifier la compréhension et l'application du règlement, il comprend pour chacune des zones un lexique définissant les principaux termes employés par le règlement ». Il aurait été plus simple de fournir le lexique soit en fin, soit en début de règlement pour en faciliter la lecture et ne pas en alourdir son contenu.

P 253 : Il est relevé une contradiction avec la page 230. En effet, page 230 il est mentionné une nécessité de 12 ha pour l'habitat alors que la page 253 évoque 7,1 ha.

P 257 et 260 : Deux cartes sont identiques.

P 268 : Il est relevé une incohérence entre un tiers de consommation (p 268) et un quart à la page suivante.

P 306 : Il pourrait être complété que l'aménagement du pont transbordeur et de ses abords sont réalisés dans le cadre de l'opération Grand Site de France.

P 333 : Il est indiqué que la zone 1AU à proximité du centre hospitalier viendra altérer et dégrader la coupure verte entre Rochefort et Breuil-Magné, le futur aménagement de la zone devra respecter la coupure d'urbanisation qui est inscrite au ScoT. Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée. La coupure d'urbanisation devra être préservée.

P 440 : Les parties naturelles du site classé pour définir les espaces remarquables sont à rajouter.

Le rapport de présentation justifie le choix du PADD de renforcer et conforter les zones commerciales comme celles de Martrou, de Quatr'ânes et des Pêcheurs d'Islande mais n'évoque pas la zone commerciale prévue sur le plan de zonage et par une OAP avenue de la Charente.

Les zones Npt liée au pont transbordeur, Nsl pour la station de lagunage et Ugv au sein d'une zone N à proximité de la gare constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée mais ne sont pas citées en tant que tels dans le rapport de présentation.

