

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION MODIFIÉ

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

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart Rouge:

Page modifiée

**Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras
Dispositions ajoutées**

**Les dispositions supprimées apparaissent en vert
~~Dispositions supprimées~~**

	PLU de 2007		PLU révisé		Différence
	Nom de zone	surface en ha	Nom de zone	surface en ha	
Les zones urbaines	UM	60,9	UMcv	115,9	
	UM1	2,1	UMcv1	2,2	
	UB	206,9	UMf	338,3	
	UB1	1,9			
	UB2	36,4			
	UBe	17,6			
	UBr	4,7			
	UC	217,5	UMp	180,5	
	UC1	1,6	UMj	1,5	
	UC2	5,8			
	UC3	11,3			
	UC4	40,6	USac	39,6	
	UC5	46,7	USE	78,9	
	UF	153,0	USad	125,2	
			USai	17,3	
			Usair	9,2	
	Ufa	48,3	USap	63,1	
			USaps	2,6	
	UFh	5,0			
	UFp	4,8			
UH	31,1	USah	32,5		
UG	60,4	USam	51,7		
		USk	5,8		
		USj	4,6		
		USgv	2,4		
TOTA	999,6		1071,3	114,7	
Les zones à urbaniser		14,3	1AUm	18,8	
		5,0	1AUmf	1,6	
		35,7			
		3,1			
		3,2			
		5,3			
		0,7			
		3,0			
		0,7			
		3,5	1AUhm1	3,3	
		4,6	1AUhm2	4,7	
		5,3			
		0,4			
		17,4	1AUsc	1,0	
		1,9	1AUsd	24,7	
		5,2			
		3,0			
	25,9	1AUhm	5,9		
	13,9				
	2,4				
	177,9		60,0	-94,4	
La zone agricole	A	29,3	A	43,1	
	AC	2,2			
	AC1	35,2			
	Av	10,6			
	77,3		43,1	-34,1	
Les zones naturelles	N	88,2	N	164,7	
	NAt	11,2	Npt	2,1	
	Nh	5,6	Nsl	1,6	
	Nh1	1,9	Ngv	0,4	
	Nj	3,3			

Pour mémoire, la somme des surfaces des zones à urbaniser ne correspond pas à la surface des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers consommés, les zones à urbaniser couvrent des projets de renouvellement urbain et des terrains déjà urbanisés situés au coeur du tissu urbain existant (voir Chapitre 7 partie 2.3.4)

3.2.1 Conforter les sites industriels et portuaires existants

L'objectif de conforter les sites industriels et portuaires existants répond aux orientations du SCoT du Pays Rochefortais qui prévoit de conforter et développer ces activités. Pour répondre à ces objectifs, le PLU révisé classe ces sites dans des secteurs spécialisés destinés aux activités économiques qui ne sont pas compatibles avec la vocation d'habitat (notamment en termes de salubrité, la tranquillité, la sécurité) :

- Secteur USad, destiné aux activités économiques diversifiées (hors commerces)
- Secteur USai, destiné aux activités industrielles
- Secteur USair, destiné aux activités industrielles
- Secteur USap, destiné aux activités portuaires et péri-portuaires.

Dans ces ~~trois~~ quatre zones, sont principalement admis :

- o Les activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- o Les activités artisanales et de restauration.
- o Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 200 m².

Les constructions à vocation d'habitation sont limitées aux logements destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable, pour éviter les conflits d'interface et permettre une évolution des entreprises existantes sans contrainte liée à la proximité d'habitation.

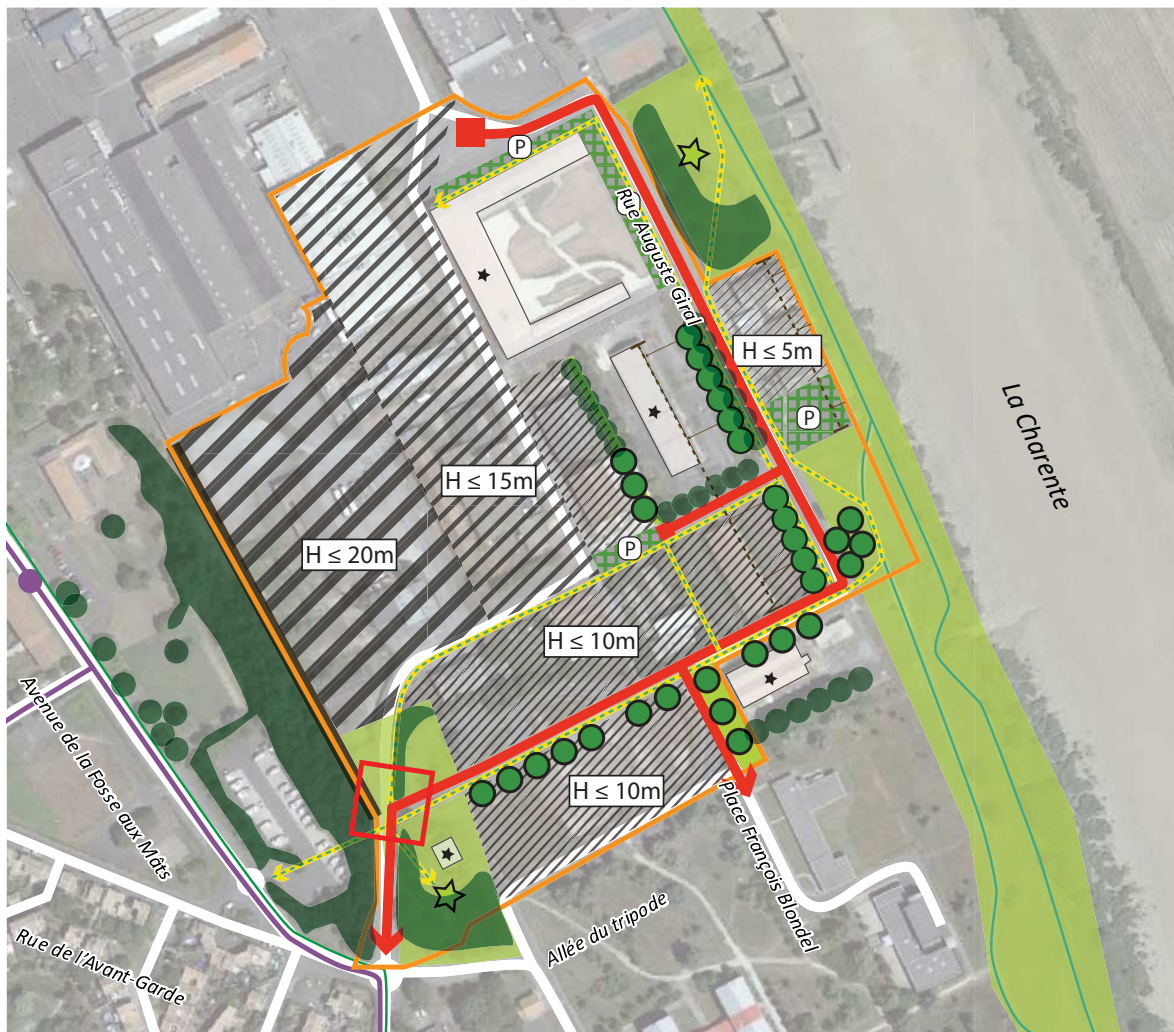
Pour éviter les conflits de voisinage entre les activités et l'habitat, le règlement du PLU révisé prescrit un retrait au moins égal à 10 m par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation d'habitat mais aussi agricole ou naturelle.

Les règles volumétriques du PLU révisé reprennent en grande partie celles du PLU de 2007, néanmoins le PLU révisé renforce les exigences environnementales avec l'introduction d'un coefficient de pleine terre et de mesures en faveur de la qualité paysagère des espaces libres (aires de stationnement, intégration des zones de stockage, traitement des clôtures, ...)

Les activités aéronautiques sont également confortées par la création d'une OAP sectorielle sur le secteur de la zone de l'Arsenal via la modification du PLU en vigueur. L'OAP permet de donner des intentions sur le projet afin de le rendre plus qualitatif. Elles se traduisent notamment par une amélioration de la desserte et la création d'une nouvelle voie et des cheminements doux. Une attention est portée sur la végétalisation de la zone afin de l'intégrer au mieux dans l'environnement (préservation de haies, alignements d'arbres etc) à proximité des berges de la Charente et par une graduation des hauteurs pour la construction.

Le secteur USair est créé par la modification du PLU, il suit les contours de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la partie sud de l'Arsenal, celle-ci mesurant environ 9,2 hectares. Auparavant, la zone était en USai.

OAP de la ZAC de l'Arsenal



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à restructurer ou à créer
- Carrefour à créer et à sécuriser
- ← Localisation des accès aux terrains
- P Parking à créer/requalifier
- Réseau de transport en commun
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à créer

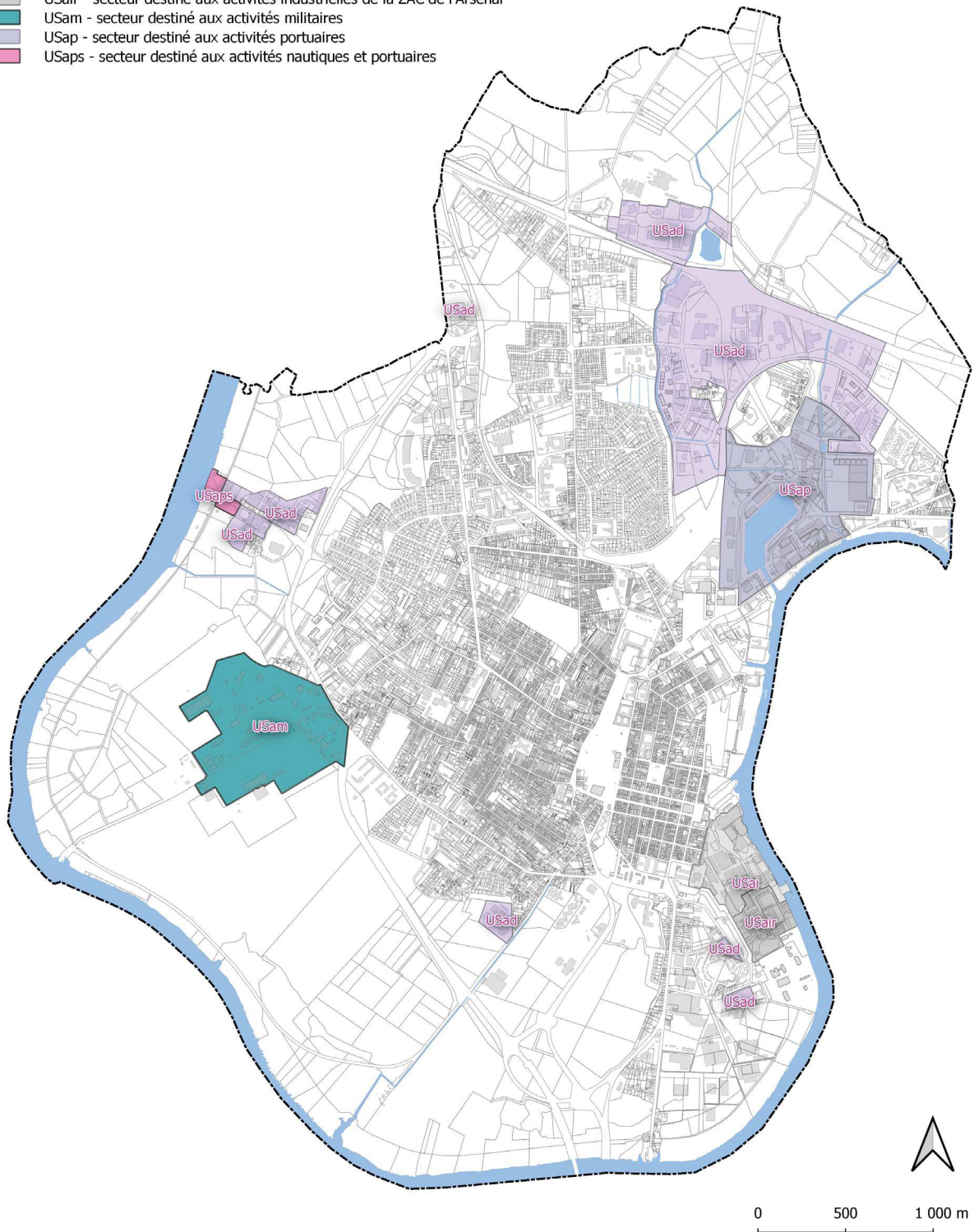
ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible pour les activités industrielles et tertiaires
- H Hauteur maximale au sein des différents polygones constructibles
- ← Recul du bâtiment à prendre en compte et ligne d'implantation des constructions

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Haies, bosquets et/ou plantations arborées existants à préserver
- Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
- Lieux de nature, de détente et/ ou de loisirs à créer
- ★ Mobiliers et équipements d'accueil du public (aire de pique-nique, espace de détente,...)
- Ancien rempart à préserver
- ★ Édifices et bâtiments remarquables à conserver et valoriser
- Parking enherbé à aménager

-  USad - secteur destiné aux activités économiques diversifiées, hors commerces
-  USai - secteur destiné aux activités industrielles
-  USair - secteur destiné aux activités industrielles de la ZAC de l'Arsenal
-  USam - secteur destiné aux activités militaires
-  USap - secteur destiné aux activités portuaires
-  USaps - secteur destiné aux activités nautiques et portuaires



Évolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2007

Évolution des pièces écrites du règlement

Le règlement couvrant les zones d'activités économiques et leurs extensions, renforce les exigences environnementales avec l'introduction d'un coefficient de pleine terre et de mesures en faveur de la qualité paysagère des espaces libres (aires de stationnement, intégration des zones de stockage, traitement des clôtures, ...). Le PLU révisé reprend, pour chaque zone, les principales mesures d'implantation et de hauteur maximale fixées au PLU de 2007 afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage existant.

Les secteurs ~~USad, USai et USaps~~ USad, USai, USair et USaps se différencient entre elles eux par les règles de volumétrie et d'implantation.

Évolution des pièces graphiques du règlement

Le PLU révisé reprend en grande partie les délimitations des zones et secteurs présents dans le PLU de 2007. Néanmoins certains périmètres sont modifiés.

Le secteur USai du PLU révisé est localisé ~~sur le~~ au nord du site de l'Arsenal, au sud du centre-ville. ~~Auparavant classé en zone UF, il s'étend sur près de 26 hectares.~~

Le secteur USair du PLU révisé est localisé au sud du site de l'Arsenal, au sud du centre-ville. Auparavant cette zone était classée en USai.

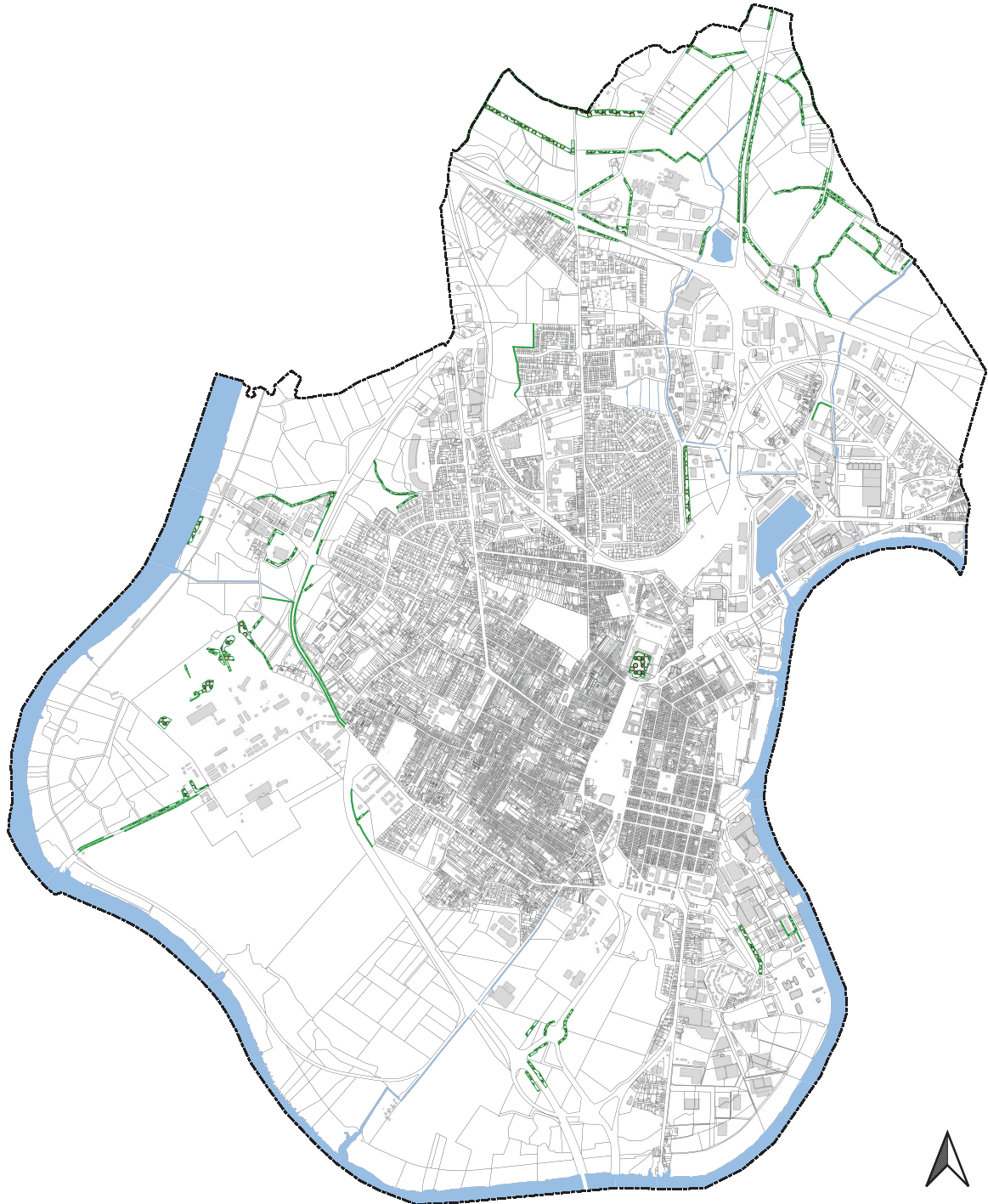
Le secteur USap du PLU révisé est localisé au niveau du port de commerce, au nord-est de la commune. Il reprend en totalité la zone UFa du PLU de 2007 (48 hectares), et s'étend vers le nord, en cohérence avec le projet de développement de l'activité portuaire et péri-portuaire. Au PLU révisé, le secteur couvre une superficie de 63 hectares.

Le secteur USad du PLU révisé reprend en grande partie la zone UF du PLU de 2007 (qui comprenait la zone Industrielle des Sœurs, la zone d'activité de Bélignon et la zone d'activité des Pêcheurs d'Islande) Les anciens terrains de sport de l'armée de «la Beaune» ont été transformés en zone de stockage et sont classés en secteur USad au PLU révisé. Néanmoins, une partie des terrains auparavant classés en UF au PLU de 2007, ~~est~~ a basculé en partie entre les secteurs USac (zone commerciale des pêcheurs d'Islande), USap (partie sud de la zone d'activité des Sœurs) ou USai (ZAC de l'Arsenal), expliquant la différence de superficie entre le PLU de 2007 (153 hectares) et le PLU révisé (125 hectares)

Le secteur USaps se localise à l'Ouest de la commune, au bord de la Charente, rue des Pêcheurs d'Islande sur près de 3 hectares.

Le secteur USam du PLU révisé est localisé au sud-ouest de la commune, au niveau de l'école de gendarmerie. Il reprend le périmètre de la zone UG du PLU de 2007. Une partie des terrains de

 Secteurs de plantation à protéger ou à créer



La préservation des espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine se traduit dans le règlement par la mise en place d'un coefficient de biotope au sein des zones urbaines et à urbaniser. Le coefficient de biotope permet de renforcer la présence d'espaces verts et d'espaces favorables à la nature pour accompagner l'intensification des tissus bâtis, limiter l'imperméabilisation des sols, ralentir les écoulements et les rejets d'eau de pluie. Ces espaces favorables à la nature peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur contribution à la présence de nature en ville.

Enfin, l'intégration des espaces verts au sein des zones urbaines est imposée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les principales OAP du PLU révisé, précisent la création d'espaces verts au sein de leurs périmètres. Notamment les OAP suivantes :

- OAP Cité Thermale, qui prévoit la création d'un espace vert inspiré des jardins du XVIII^e siècle, dans la continuité du Cours d'Ablois.
- OAP Pasteur, qui prévoit la création d'un espace vert en coeur d'îlot, complété par un classement en Espaces Verts à protéger ou à créer.
- OAP de la Cabane Martou, qui prévoit de préserver les espaces de nature **sur toute la partie sud du périmètre.**
- **OAP de la Casse aux-prêtres, qui prévoit la réalisation d'un espace vert collectif qui irrigue la partie sud entre les quartiers existants et les futures constructions.**
- **OAP Basse Terre qui prévoit un espace vert en entrée sud du quartier et autour du Logis, situé au Nord.**
- **OAP Béligon, qui prévoit la création d'un vaste espace vert en son centre, à la fois espace de respiration et lieu de gestion des eaux pluviales.**
- **OAP de l'Arsenal, qui prévoit un prolongement de l'espace vert de l'ancienne poudrière de l'Avant-Garde jusqu'aux remparts. De plus, l'OAP intègre des espaces verts à créer ou à protéger à proximité de la Charente.**

Ces dispositions respectent les orientations du SCoT du Pays Rochefortais qui prévoit l'inscription de nouveaux espaces verts et de respiration au sein des nouvelles opérations.

4.3.1 Renforcer l'intégration des activités économiques

Le PADD prévoit l'intégration des activités économiques en établissant une sectorisation claire des activités, notamment celles présentant de fortes nuisances et/ou présentant une incompatibilité avec la vocation d'habitat et la création d'espaces tampons, notamment entre les zones d'activités et les corridors écologiques comme les canaux, présentant un risque pour le maintien de la qualité des eaux.

La sectorisation des activités se traduit par la création de Zon~~es~~ Urbaines Spécialisées (voir point n°2.2 du présent chapitre).

La préservation des corridors écologiques présents au sein des zones d'activités se traduit par la création d'espaces tampon qui figure dans les OAP à vocation d'activité :

- OAP de Bélignon, qui prévoit la préservation des haies et boisements présent autour du secteur
- OAP de la zone péri-portuaire, qui prévoit la création de haies et la préservation des canaux.
- OAP de l'Avenue de la Charente, qui prévoit la préservation et la création de haies et d'alignements d'arbres sur tout le pourtour du périmètre.
- OAP de Brillouet, qui prévoit la préservation et la création de haies et d'alignements d'arbres sur quasiment l'ensemble du pourtour du périmètre.
- OAP de l'Arsenal, qui prévoit la préservation de certains alignements d'arbres et de haies et le renforcement de la végétalisation par la création de haies et d'alignement d'arbres à proximité des berges et des voiries.

Ces dispositions respectent les orientations du SCoT du Pays Rochefortais qui prévoit l'intégration des zones d'activités dans le paysage, notamment par la mise en place de franges et d'espaces tampon.

4.3.2 Limiter l'usage des sols sur les secteurs concernés par des risques ou des nuisances

La commune de Rochefort est soumise au risque de submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn), approuvé le 26 juillet 2019, délimite clairement les secteurs à risque.

Le PLU révisé a fait le choix de ne pas créer de nouveaux secteurs d'urbanisation dans les secteurs concernés par ce risque. Dans les zones et secteurs soumis au risque, le règlement indique le risque de submersion marine et renvoie au règlement du PPRn (pièce n°5.1.4) qui s'impose aux règles du PLU.

Le diagnostic du PLU fait aussi apparaître un risque d'inondation lié au ruissellement des eaux pluviales sur certains secteurs de la commune (Avenue Fuller, Rue Pierre et Marie Curie, quartier de la Gare, Boulevard Buisson et autour du Boulevard Pouzet). Ce risque est identifié dans les pièces graphiques du règlement. Des dispositions réglementaires sont inscrites à la pièce écrite du règlement afin de prendre en compte ce risque.

Ces dispositions respectent les orientations du SCoT du Pays Rochefortais qui prévoit la prise en compte des risques par le document d'urbanisme.

<i>USair – zones d'activités où les secteurs secondaires et tertiaires et les restaurants sont admis</i>	<i>Hors sites Natura 2000</i>	<i>Incidences significatives faibles, du fait d'une distance aux sites Natura 2000 et d'aménagements existants,</i>	<i>Gestion des eaux pluviales précisée dans le règlement, Il stipule également que tout cours d'eau et fossé existant doit être conservé et entretenu, et que toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges,</i>
--	-------------------------------	---	---

	PLU de 2007		PLU révisé		Différence
	Nom de zone	surface en ha	Nom de zone	surface en ha	
Les zones urbaines	Ua	60,9	UMcv	115,9	
	Ua1	2,1	UMcv1	2,2	
	Ua2	206,9	UMf	338,3	
	Ua3	1,9			
	Ua4	36,4			
	Ua5	17,6			
	Ua6	4,7			
	Ua7	217,5	UMp	180,5	
	Ua8	1,6	UMj	1,5	
	Ua9	5,8			
	Ua10	11,3			
	Ua11	40,6	USac	39,6	
	Ua12	46,7	USE	78,9	
	Ua13	153,0	USad	125,2	
			USai	17,3	
			Usair	9,2	
	Ua14	48,3	USap	63,1	
			USaps	2,6	
	UFh	5,0			
	UFp	4,8			
UH	31,1	USah	32,5		
UG	60,4	USam	51,7		
		USk	5,8		
		USj	4,6		
		USgv	2,4		
TOTA	999,6		1071,3	114,7	
Les zones à urbaniser		14,3	1AUm	18,8	
		5,0	1AUmf	1,6	
		35,7			
		3,1			
		3,2			
		5,3			
		0,7			
		3,0			
		0,7			
		3,5	1AUhm1	3,3	
		4,6	1AUhm2	4,7	
		5,3			
		0,4			
		17,4	1AUsc	1,0	
		1,9	1AUsd	24,7	
		5,2			
		3,0			
	25,9	1AUhm	5,9		
	13,9				
	2,4				
	177,9		60,0	-94,4	
La zone agricole	A	29,3	A	43,1	
	Ac	2,2			
	As	35,2			
	Av	10,6			
	77,3		43,1	-34,1	
Les zones naturelles	N	88,2	N	164,7	
	NAt	11,2	Npt	2,1	
	Nh	5,6	Nsl	1,6	
	Nh1	1,9	Ngv	0,4	
	Nj	3,3			

Pour mémoire, la somme des surfaces des zones à urbaniser ne correspond pas à la surface des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers consommés, les zones à urbaniser couvrent des projets de renouvellements urbain et des terrains déjà urbanisés situés au coeur du tissu urbain existant (voir Chapitre 7 partie 2.3.4)