

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 1

NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



NOTE DE PRESENTATION

1. Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Ville de Rochefort – 119 rue Pierre Loti, 17300 Rochefort, France.

2. Exposé des motifs et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rochefort a été approuvé par délibération en date du 20 février 2020 et régularisé par délibération en date du 7 décembre 2022. Il a également fait l'objet d'une modification pour intégrer au PLU des règles d'urbanisme issues du dossier de réalisation de la ZAC de l'Arsenal par délibération en date du 26 juin 2023.

Le présent document a pour objectif de présenter le projet de modification simplifiée n°1. La procédure est menée par la ville de Rochefort. Elle a été prescrite par un arrêté en date du 28 mai 2025 et elle a pour objet de :

Autoriser la sous-destination « bureaux » au sein du secteur USE (Zone Urbaine Spécialisée destinée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics) pour les bâtiments actuels de la CARO implantés sur le parc des Fourriers à Rochefort.

3. Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

Les évolutions envisagées pour le PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, telle que définie par le Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par les articles L. 153-40 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, au regard de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

En vertu de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, la modification projetée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La modification envisagée relève donc du champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

4. Information du public dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU

En application de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme prévoit une information du public, qui peut prendre la forme soit d'une concertation préalable, soit d'une mise à disposition du dossier pendant un mois, assortie d'un registre ou d'un dispositif permettant de recueillir les observations du public.

Lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable devient obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

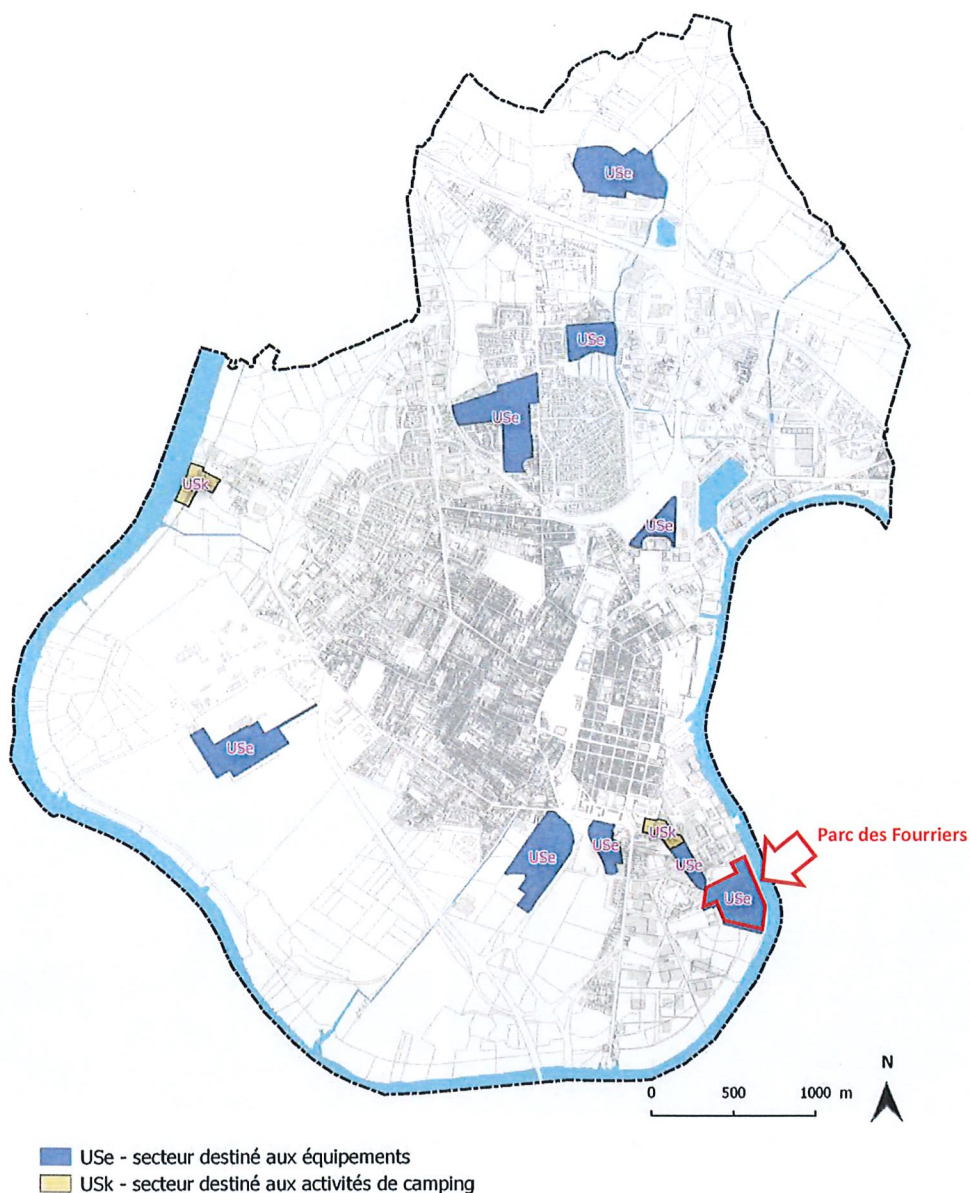
La présente procédure de modification simplifiée a été transmise à l'Autorité environnementale, qui se prononcera sur la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale. À l'issue de cette décision, la commune arrêtera les modalités définitives d'information du public, conformément aux dispositions précitées.

5. Incidence de la modification simplifiée sur le rapport de présentation et sur la pièce écrite du règlement

La Ville de Rochefort souhaite faire évoluer le cadre réglementaire applicable aux terrains actuellement occupés par les bâtiments de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), situés dans le secteur du parc des Fourriers et classés en zone USe (secteur de la zone US destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif).

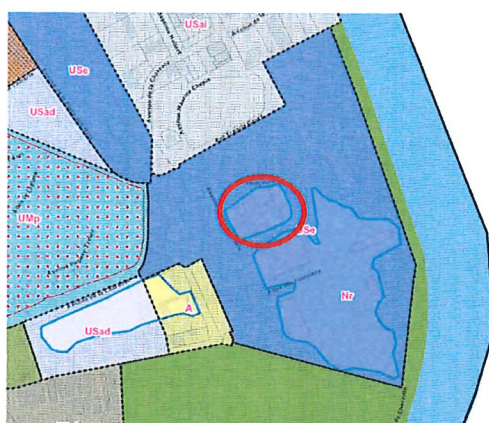
L'objectif de cette évolution est de permettre, en complément des services publics déjà autorisés, d'autoriser le changement de destination pour permettre la création de bureaux.

La zone USe comporte 9 secteurs répartis sur la commune.



Secteur de la zone USe	Superficie (en ha)
Secteur USe situé Avenue de la Beligion	13.85
Secteur USe correspondant au club d'aéromodélisme	11.2
Secteur USe situé Avenue de la fosse aux Mâts	2.5
Secteur USe correspondant au collège La Fayette	4
Secteur USe correspondant au centre pour la formation professionnelle des adultes	5,7
Secteur USe du Parc des Fourriers	10.4
Secteur USe correspondant au centre sportif de la ville de Rochefort	12.5
Secteur USe correspondant au lycée polyvalent régional Merleau-Ponty	15
Secteur USe correspondant au Lycée polyvalent Marcel Dassault 1	3.6

Cette proposition de modification s'inscrit dans le cadre du projet de déménagement des services de la CARO vers le site de l'ancien Hôpital Saint-Charles en centre-ville. En effet, l'objectif est d'élargir les destinations autorisées dans le secteur USe dans la perspective d'une reconversion des trois bâtiments de la CARO sur le site du parc des Fourriers, en lien notamment avec le développement de la ZAC de l'Arsenal et des activités aéronautiques.



Localisation des bâtiments de la CARO au sein du parc des Fourriers



Les trois bâtiments de la CARO implantés sur le parc des Fourriers le long de l'avenue Maurice Chupin

Ainsi, la présente modification simplifiée n°1 du PLU prévoit d'élargir les destinations autorisées dans le secteur USE, en y ajoutant la sous-destination « bureaux » en ouvrant cette possibilité uniquement sur le secteur du parc des Fourriers délimité par l'allée du Tripode, l'allée Richelieu, l'allée des Fourriers et l'avenue Maurice Chupin qui accueille les trois bâtiments actuels de la CARO, sur le périmètre.

Les bureaux de la CARO disposent de places de stationnement (+ de 100 places) aux alentours. Le règlement de la zone US intègre déjà des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions en cas de changement de destination. Des normes de stationnement sont donc d'ores et déjà définies pour la sous-destination « bureaux » au sein de cette même zone. Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le règlement sur ces points.

La majeure partie du secteur USE du site du parc des Fourriers est classé en zone Bs4 au Plan de Prévention des risques naturels (PPRN) submersion marine de Rochefort. Toutefois, les trois bâtiments de la CARO sont situés en zone blanche du PPRN et ne sont soumis à aucune restriction, en raison de leur implantation sur une butte qui les place en position légèrement surélevée par rapport au reste du secteur. Les dispositions réglementaires du PPRN interdisent en zone Bs4 :

- Les constructions nouvelles et aménagements les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement des eaux, les exhaussements de sol dont les remblais
- La création ou l'aménagement de sous-sol
- Les modifications de façade de tout bâtiment ou construction conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens
- La reconstruction totale ou partielle des bâtiments détruits par un sinistre lié à la submersion marine ;
- La création et l'extension de tout hébergement hôtelier et de tous locaux à sommeil de quelque nature qu'ils soient ;
- Les installations relevant de la directive SEVESO 3
- Les installations et/ou les activités détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants
- Toute nouvelle aire de stockage au-dessous de la cote de référence à long terme de produits dangereux ou polluants
- Les centres de stockage et installations d'élimination de déchets.

Ainsi, l'autorisation d'une nouvelle sous-destination « bureaux » dans ce secteur n'est pas contraire aux dispositions du PPRN en vigueur. En effet, cette évolution d'usage ne s'accompagne d'aucune construction nouvelle, ni d'aménagements susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux ou d'augmenter la vulnérabilité du bâti existant. Il s'agit simplement de réutiliser des bâtiments existants sans modification structurelle ou intervention de nature à contrevenir aux interdictions listées par le règlement du PPRN.

Il est donc proposé par la présente procédure de modifier le règlement de la zone US, et plus particulièrement l'article 2 et son paragraphe relatif au secteur USE, afin :

- de préciser dans le caractère de la zone, la vocation élargie du secteur USE ;
- d'introduire à l'article 2.3 de la pièce écrite du règlement, la sous-destination « bureaux », parmi les occupations, utilisations du sol et activités admises dans le secteur Use.

La pièce graphique du règlement n'est pas concernée par la présente modification.

Sont modifiés en conséquence :

- Le règlement écrit :
 - Le caractère dominant du secteur USe (p.4)
 - L'article 2.3 de la zone US et son paragraphe relatif au secteur Use (p. 9)
- Le rapport de présentation (p.308) pour mettre à jour la partie relative aux justifications des dispositions du PLU pour la mise en œuvre du PADD et des changements apportés