



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale n°2

PIÈCE N° 3.1.6

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

ZONE 2AUm

Par un jugement du 6 janvier 2022 n° 2001982, le Tribunal administratif de Poitiers a, d'une part, annulé le classement en zone AU du secteur de Béliçon et le classement en zone AU du secteur des Chemins Blancs, et, d'autre part, sur le fondement de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, sursis à statuer en impartissant un délai de 12 mois à compter de la notification du jugement, aux fins de procéder à la régularisation de la délibération du 12 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Rochefort a approuvé son plan local d'urbanisme, en ce qui concerne les autres illégalités retenues ; en ce sens, la décision avant dire-droit du 6 janvier 2022 indique que « l'autorité compétente devra soumettre le projet de plan local d'urbanisme pour avis aux personnes publiques associées puis, après désignation par le tribunal sur sa demande d'un commissaire enquêteur, le soumettre à enquête publique. Ensuite, le maire de la commune devra soumettre à l'approbation du conseil municipal le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de cette seconde enquête. Pendant ce délai, le document d'urbanisme en cause restera applicable ».

Ce jugement du 6 janvier 2022 est frappé d'appel. Dans ces circonstances, la procédure de régularisation ordonnée par le Tribunal a été réalisée. Cette procédure ne concerne pas les secteurs ayant donné lieu à une annulation partielle (zone AU des secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs). Ces secteurs donneront lieu, le cas échéant, ultérieurement, à une nouvelle procédure d'évolution du PLU.

En cet état, à la date de l'approbation du PLU dans le cadre de la régularisation ordonnée par le Tribunal, il y a lieu de faire application du jugement du 6 janvier 2022 n° 2001982 et de considérer que le classement en zone AU des secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs est annulé. Par application de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme, cette annulation conduit sur ces secteurs à la remise en vigueur du plan local d'urbanisme antérieure et ce, selon les conditions et les modalités précisées par la jurisprudence. L'annulation du classement en zone AU des secteurs de Béliçon et des Chemins Blancs trouve à s'appliquer en dépit de toutes les mentions contraires figurant dans le PLU approuvé. Toute référence contraire contenue dans ces documents doit être lue en tenant compte de cette annulation.

REGLEMENT | ZONE 2AUM

SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
Chapitre 1 Destination des constructions , usages des sols et activités	5
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	6
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	7
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	8
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	8
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	8
Article 7 : Stationnement des véhicules	8
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	9
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	10
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	10
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	10
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	Erreur ! Signet non défini.

Organisation du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (Pièce n°3-1 du dossier) et de parties graphiques (les pièces graphiques du règlement : voir les pièces n°3-2-1 et suivantes)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- > Les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol : les dispositions de protection et de mise en valeur (Espaces Boisés Classés, Secteur de plantations à protéger ou à créer, Emplacements Réservés, etc.).

Des documents graphiques spécifiques du règlement (pièce N°3-2-4 du dossier) localisent également :

- Les terrains concernés par l'obligation de réalisation d'une part de logements locatifs sociaux (pièce N°3-2-4 du dossier). Le règlement écrit de chaque zone précise la part de logements locatifs sociaux imposée.
- Les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises. Deux zones sont définies :
 - > La zone A : Vieille Paroisse, Ancienne Corderie Royale, zone industrielle de l'Arsenal, Ecole des Fourriers, Ilots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dans laquelle toutes les demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décisions de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté doivent être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles,
 - > La zone B : Le Pont des Couardes, Grand Vergeroux, Bel-Air, Coupe-Gorge, Chartres, Tout-Vent, les Quatre Anes, Marais des Sœurs, où les mêmes demandes doivent également être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement sont appréciées à l'échelle de l'ensemble du projet, et non lot par lot, sauf mention express dans les articles du présent règlement.

Certains aménagements et installations liés au **réseau public ferroviaire** peuvent déroger aux règles d'implantation définies par le règlement.

Au regard des contraintes techniques incontournables de l'infrastructure ferroviaire, et dans la plupart des cas, du faible espace existant entre une voie ferrée proprement dite et la limite de propriété du chemin de fer, les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives ne peuvent pas toujours être respectées.

Dans tous les cas, il s'agit d'installations et de constructions de faible emprise au sol telles que notamment : les coffrets d'appareillage électrique utilisé pour le fonctionnement des signaux, des passages à niveau, des aiguillages commandés à distance, des abris pour le matériel de liaison radio sol / train, des transformateurs, etc.

Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre repéré aux documents graphiques par la mention « **Secteur comportant des OAP** », tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu de la ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables (Pièce n°4 du dossier).

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. Ces servitudes sont annexées au PLU (pièces n°5.1 du dossier). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Enfin, certaines dispositions réglementaires sont reportés sur un **Document graphique annexe** à titre d'information (Voir Pièce n°5-2 du dossier). Il s'agit notamment :

- > Des secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- > Des zones d'aménagement concerté ;
- > Des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles instaurées par le Département de la Charente Maritime.
- > Des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain instauré par la ville de Rochefort sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.
- > Du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

REGLEMENT | ZONE 2AUm

Caractère dominant de la zone 2AUm

La zone 2AUm est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, qui n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Vocation générale de la zone 2AUm

La zone 2AUm est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone 2AUm est concernée par le risque de submersion et les risques de ruissellement d'eaux pluviales. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'applique les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (voir Pièce n° 5.3.8 annexée au présent dossier) et/ou celles du Plan de Prévention des Risques Naturels (voir Pièce n° 5.1.4 annexée au présent dossier).

La zone 2AUm est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (voir Pièce n° 5.1.6 annexée au présent dossier).

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS , USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis dans la zone 2AUm :

- > Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
- > Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- > Les opérations prévues en emplacement réservé.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES

URBAINES,

ARCHITECTURALES,

NATURELLES ET

PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sans objet.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET

RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Sans objet

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

Sans objet

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Sans objet