

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N° 2

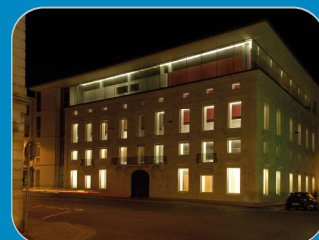
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Evolution du PLU	Approuvé le
Elaboration du PLU	01/10/2007
Révision générale n°1	12/02/2020
Régularisation	07/12/2022
Modification n°1	26/06/2023

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification en date du 26 juin 2023

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Jean-Claude ROLQUIN
INGENIEUR I. T. P. - I. P. F.
EXPERT HONORAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS
ET LES COURS ADMINISTRATIVES D'APPEL DE PARIS ET DE VERSAILLES
COMMISSAIRE-ENQUETEUR PRES LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

République Française

Département de la Charente-Maritime

Ville de ROCHEFORT (17300)

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

du mardi 11 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023 inclus

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

9 juin 2023

Commissaire-enquêteur : Jean-Claude ROLQUIN
désigné par décision n° E23000036 /86 en date du 14 mars 2023 du Tribunal
Administratif de Poitiers

SOMMAIRE

I - GENERALITES

- Préambule

- . Présentation géographique de la Commune page n° 3
- . Historique de la ZAC de l'Arsenal page n° 3
- . Situation démographique page n° 3
- . Situation administrative page n° 4
- . Contexte économique local page n° 4
- . Patrimoine architectural page n° 4
- . Patrimoine écologique page n° 4

II - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

page n° 5

III - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

page n° 5

IV - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

DE MODIFICATION n° 1 du PLU

pages n° 6/7

V - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

pages n° 7/8

VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- Désignation du Commissaire-enquêteur page n° 8
- Modalités de l'enquête pages n° 8/9
- Permanences du Commissaire-enquêteur en Mairie page n° 9
- Information du public pages n° 9/10
- Climat de l'enquête page n° 10
- Clôture de l'enquête page n° 10
- Relation comptable des observations page n° 11

VII - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES, REPONSES DE LA MAIRIE

ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

pages n°11 à n° 22

VIII - AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1

page n° 23

LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

page n° 24

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR **(Document séparé)**

I - GENERALITES

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune.

Présentation géographique de la Commune

ROCHEFORT est une Commune de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Charente-Maritime.

Entourée par les Communes de Vergeroux, Soubise et Echillais, la ville de ROCHEFORT est située à 5 km au sud-ouest de Tonnay-Charente la plus grande ville des environs.

ROCHEFORT se trouve, par la route, à 1 heure 30 de BORDEAUX, à 1 heure 45 de POITIERS et à 2 heures de NANTES.

Le fleuve « La Charente » est le principal cours d'eau qui traverse la Commune de ROCHEFORT.

Située au sud-est de ROCHEFORT, la zone industrielle (ZI) de l'Arsenal occupe un ensemble d'environ 25 hectares, avec au Nord une entreprise privée AIRBUS ATLANTIC et au Sud un ensemble d'entreprises privées disparates aujourd'hui en grande partie démolies.

Le site peut être considéré comme entièrement urbanisé.

Historique de la ZAC de l'Arsenal

La zone industrielle fait partie de l'ancien arsenal militaire de ROCHEFORT, établissement militaire de construction, d'entretien et de réparation des navires de guerre, créé par Colbert au XVII^{ème} siècle.

Pendant trois siècles, cet espace a été dédié aux affaires militaires, jusqu'à la fin des années 1920 quand l'Arsenal a été fermé.

Le périmètre de la ZAC est couvert par le Site Patrimonial Remarquable de la Ville de ROCHEFORT et accueille : l'ancien magasin général (Service de la Flotte), les anciens magasins particuliers, l'ancienne poudrière de l'Avant-Garde.

Situation démographique

La Commune de ROCHEFORT compte 23 584 habitants selon le dernier recensement de la population (INSEE de 2019), sur une superficie de 22,08 km², soit une densité de 1074 habitants par km².

Situation administrative

ROCHEFORT fait partie de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO).

ROCHEFORT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2020, régularisé le 7 décembre 2022.

ROCHEFORT dépend du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays Rochefortais.

La Sous-Préfecture de la Charente-Maritime à ROCHEFORT dépend de la Préfecture de la Charente-Maritime à LA ROCHELLE.

Contexte économique local

La Ville de ROCHEFORT dénombre 2805 entreprises sur son territoire dont 1901 entreprises de Commerces et Services, soit 67,8%.

La Communauté d'Agglomération qui prend en charge le développement économique à l'échelle du territoire s'est engagée dans la construction d'une stratégie de marketing territorial.

Patrimoine architectural

- Hôtel de Cheusses : classé Monument Historique le 19 janvier 1932.
- Arsenal de Rochefort : base navale fondée en 1665 puis fermée en 1926.
- Caserne Latouche-Tréville : construite en 1760.
- Eglise Saint-Louis : construite de 1836 à 1838.
- Hôpital maritime : ancien hôpital militaire du 18^{ème} siècle, fermé en 1983.

Patrimoine écologique

Le site est limitrophe de la Charente et donc du site de Natura 2000 et des périmètres de ZNIEFF associées.

Le chemin de Charente, cette « voie verte » permet de découvrir les berges, la faune et la flore uniques des zones humides de la Charente-Maritime.

Site unique en Europe, situé en bordure de la Charente, la station de lagunage de ROCHEFORT est un exemple de gestion performante de l'environnement (traitement économique et écologique des eaux usées de la ville).

II - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est un moyen d'informer la population sur un projet, de connaître son opinion (oralement ou par écrit), de recueillir l'avis d'un Commissaire-enquêteur.

La présente enquête publique porte sur les dispositions du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROCHEFORT (17300) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date de 12 février 2020 et régularisé le 7 décembre 2022.

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), qui possède la compétence développement économique sur les zones communautaires, souhaite mettre en œuvre un projet économique et de renouvellement urbain de cette partie Sud de la zone industrielle de l'Arsenal.

La procédure de ZAC vise à faciliter la structuration et le regroupement des entreprises aéronautiques en filière sur le site. Le projet s'emploie donc à remembrer le foncier afin de créer des emprises foncières adaptées à l'activité aéronautique.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du 10 décembre 2015.

L'objectif de la CARO est aujourd'hui d'engager la réalisation de la ZAC et de réaliser les premiers travaux d'aménagement au cours de l'année 2023.

III - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE (Textes législatifs et réglementaires)

- Code Général des Collectivités Territoriales.
- Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants définissant la procédure et le déroulement d'une enquête publique.
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

IV - NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION N° 1

L'objectif de cette modification n°1 du Plu de ROCHEFORT est d'intégrer la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite de l'Arsenal en cours de réalisation sur la zone d'activités de l'Arsenal, et plus particulièrement ses règles d'urbanisme.

Le périmètre de la ZAC de l'Arsenal est compris sur une zone d'activités déjà existante (classée en zone Usai au PLU en vigueur) et a pour objectif de faciliter la structuration et le regroupement des entreprises d'aéronautiques sur site, pour favoriser les synergies et le développement de cette filière sur le territoire.

Les prévisions de construction au sein de la ZAC de l'Arsenal et la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux nécessitent d'ajuster les pièces réglementaires du PLU en vigueur, à savoir :

- Création au sein de la zone Usai, d'un secteur de zone Usair couvrant le périmètre de la ZAC.
- Ajustement des dispositions encadrant l'insertion des futures constructions, notamment en ajustant les règles de hauteur maximale des constructions.
- Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre de la ZAC pour donner à voir le parti d'aménagement du site et compléter les dispositions édictées pour assurer la mise en valeur du paysage.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de ROCHEFORT porte sur des ajustements du règlement (pièce écrite et pièces graphiques) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le périmètre de la ZAC.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas concerné par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

La procédure de modification n°1 du PLU est encadrée par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la Commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

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

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement avec des changements entraînant une majoration ou une diminution des possibilités de construire.

La procédure de modification a donc été retenue.

V - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- Notice de présentation
- Rapport de présentation
- Règlement et pièces écrites modifiées
- Règlement et pièces graphiques (Plan d'ensemble au 1/6500^{ème})
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées
- Pièces administratives :
 - . Arrêté prescrivant le lancement de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de ROCHEFORT en date du 10 février 2023
 - . Arrêté relatif à la prescription de l'enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune de ROCHEFORT en date du 17 mars 2023
 - . Décision du Tribunal Administratif de Poitiers de désignation d'un Commissaire- enquêteur en date du 14 mars 2023
 - . Avis d'Enquête Publique
- Annexes :
 - . Information des Personnes Publiques Associées
 - . Affichage
 - . Parution dans journaux

- Avis du 14 mars 2023 de la Chambre de Commerce de la Charente-Maritime
- Avis du 3 avril 2023 du Département de la Charente-Maritime
- Avis du 11 avril 2023 de la MRAe
- Registre d'enquête
- Le dossier a été élaboré par le bureau d'études « **id.de Ville Urbanisme** » 49, rue Cazenave -33100 BORDEAUX.

Le dossier présenté à l'enquête publique est régulièrement constitué en application des différentes Lois et décrets des différents Codes en vigueur.

L'ensemble constitue un dossier bien structuré, facile à appréhender.

J'ai visé l'ensemble de ces documents.

VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

A la demande de Monsieur le Maire de la Commune de ROCHEFORT (17300) en date du 3 mars 2023 et par décision n° E23000036 /86 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS, j'ai été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique portant sur « La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROCHEFORT ».

MODALITES DE L'ENQUÊTE

Au cours d'entretiens les 14 et 15 mars 2023 avec la Mairie de ROCHEFORT - 17300 (Mme Angélique LECOINDRE - Service Affaires Immobilières/Mme Sylvie VILLAUME - Service Urbanisme), j'ai mis au point les modalités de l'enquête prévue (période de l'enquête, lieu, jours et horaires de mes permanences pour la réception du public).

Le 22 mars 2023, j'ai reçu un exemplaire de l'Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique en date du 17 mars 2023 de Monsieur le Maire de ROCHEFORT.

Le 27 mars 2023, j'ai reçu un exemplaire du dossier d'enquête.

Le 31 mars 2023, j'ai rencontré Monsieur Régis SEUWIN, Directeur du service Urbanisme de la ville ; au cours de notre entretien il a été exposé, analysé et commenté l'objet du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville. Ce même jour, j'ai ouvert le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public et visé le dossier mis à la disposition du public durant la période de l'enquête prévue.

Le 7 avril 2023, j'ai contrôlé la mise en place de l'affichage de l'avis d'enquête sur les 48 panneaux municipaux prévus à cet effet dans la ville de ROCHEFORT et sur le site concerné.

Le 11 avril 2023, premier jour de l'enquête, je me suis entretenu au cours de ma première permanence en Mairie, du projet de modification avec les représentants de AIRBUS ATLANTIC ROCHEFORT (voir observations consignées sur le rapport d'enquête par Monsieur J.L. LABROUSSE et Madame A. LHEUREUX).

Le 17 avril 2023, j'ai effectué une visite de la ZAC de Arsenal objet de l'enquête.

Le dossier relatif à l'enquête ainsi que le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs, du mardi 11 avril au vendredi 12 mai 2023 inclus, en Mairie, 119 rue Pierre Loti, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux : du lundi au vendredi de 8 h 15 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 (17 h 00 le vendredi).

PERMANENCES EN MAIRIE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Je me suis tenu à la disposition du public en Mairie de ROCHEFORT (Rez-de-Chaussée – Salle Aziyadé) afin de le renseigner et de recueillir ses observations (écrites et orales), les jours et heures suivants :

- Le mardi 11 avril 2023 de 14 h 00 à 17 h 00
- Le vendredi 21 avril 2023 de 14 h 00 à 17 h 00
- Le jeudi 27 avril 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le jeudi 4 mai 2023 de 14 h 00 à 17 h 00
- Le vendredi 12 mai 2023 de 14 h 00 à 17 h 00

INFORMATION DU PUBLIC

La publicité réglementaire obligatoire a été effectuée de la façon suivante :

- Publication dans deux journaux locaux (rubrique des annonces légales) :
 - . Le Littoral du vendredi 24 mars 2023 (n° 5.913/page 49)
 - . SUD OUEST du vendredi 24 mars 2023 (page 28)
- Un rappel de l'avis d'enquête a été publié dans les mêmes journaux aux dates suivantes :
 - . Le Littoral du vendredi 14 avril 2023 (n° 5.916/page 41)
 - . SUD OUEST du mardi 18 avril 2023 (page 25)

Les délais légaux de parution ont été respectés.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier soumis à enquête, accompagné des avis des Personnes Publiques Associées, et consigner ses observations et propositions éventuelles sur un registre unique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-enquêteur et ouvert à cet effet, en Mairie au Service de l'Urbanisme.

Les informations relatives à l'enquête et le dossier d'enquête étaient consultables sur le site internet de la ville (www.ville-rochefort.fr) et le public a pu formuler ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@ville-rochefort.fr

Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par écrit à la Mairie, à l'attention du Commissaire-enquêteur.

Il n'a pas été organisé de réunion publique.

Un « Certificat d'affichage » a été établi le 12 mai 2023 par Monsieur le Maire de ROCHEFORT.

CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

L'accueil en Mairie et les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes.

Toutes les personnes qui l'ont souhaité ont pu être accueillies, écoutées et renseignées.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, calme et sans incident de procédure.

Monsieur Régis SEUWIN, Directeur du Service Urbanisme et son secrétariat m'ont réservé un excellent accueil lors de nos rencontres et au cours de mes permanences.

CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est terminée le vendredi 12 mai 2023 à 17 h 00 conformément à l'Arrêté Municipal du 17 mars 2023 (article 7) ; j'ai clos et signé le registre d'enquête puis emporté celui-ci et le dossier soumis à l'enquête a été conservé en Mairie.

RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Malgré la publicité réglementaire et l'affichage sur les panneaux municipaux ainsi que sur le site concerné la participation du public a été inexistante (seul un particulier est venu prendre connaissance du dossier sans laisser d'observation et quelques personnes se sont présentées à l'accueil pour s'informer de l'objet de l'enquête publique).

La Société AIRBUS ATLANTIC (représentée par Monsieur LABROUSSE et Madame LHEUREUX), déjà implantée sur le site a consigné sur le registre la nécessité de modifier les hauteurs prévues des bâtiments afin de permettre l'exploitation d'un pont dans un futur hall.

Monsieur Marc FARDET, Délégué de « Sites et Monuments 17 », est venu me rencontrer au cours de ma 1^{ère} permanence tenue le 11 avril 2023 pour m'indiquer qu'il me ferait parvenir ses observations par courrier à venir (document reçu le 14 avril 2023).

L'Association environnementale, PAYS ROCHEFORTAIS ALERT' (2 représentants) est venue me remettre en mains propres un courrier le 12 mai 2023.

VII - ANALYSE DES OBSERVATIONS, REPONSES DE LA MAIRIE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations consignées sur le registre d'enquête au cours de mes permanences en Mairie :

- le mardi 11 avril 2023 de 14 heures à 17 heures :

. de AIRBUS ATLANTIC ROCHEFORT :

Déclare le dossier globalement conforme au besoin.

Souhaite obtenir l'autorisation de modification de hauteur (15 mètres à l'acrotère qui serait préférable à 15 mètres à l'égout) en raison de la nécessité d'exploiter un pont dans le futur hall 3.

Réponse de la Mairie :

Conformément au règlement, la hauteur maximale d'une construction correspond à l'égout de la construction, ou au sommet de l'acrotère (cf lexique page 56 du règlement). Il n'y a donc pas lieu de modifier ce point puisque la règle est permissive.

Avis du Commissaire-enquêteur :

Prend acte et approuve la réponse apportée.

Observations consignées sur le registre d'enquête en dehors de mes permanences en Mairie :

- le mercredi 26 avril 2023 :

. de Madame FILLIOUX Maryse (sans indication d'adresse) :

Après avoir consulté le dossier mis à la disposition du public, porte la mention « RAS ».

Réponse de la Mairie :

Prend acte.

Avis du Commissaire-enquêteur :

Prend acte.

Observation reçue par courrier postal en Mairie, à l'attention du Commissaire-enquêteur :

. Courrier reçu le 14 avril 2023 de Monsieur FARDET Marc, Délégué de SITES et MONUMENTS 17 :

Souhaite que la ZAC qui sera créée soit en pleine harmonie avec les anciennes constructions de l'arsenal s'agissant d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Note avec intérêt que de nombreux espaces verts sont prévus ainsi que des parkings paysagers.

Recommande de veiller à la hauteur des futures constructions.

Déplore la verrue située entre les deux grands ateliers des machines de l'arsenal Sud où l'on voit l'enseigne de la SOGERMA.

Joint une note sur les constructions de l'arsenal.

Réponses de la Mairie :

L'approche de la Collectivité repose sur la nécessité d'apporter une réponse circonstanciée adaptée aux besoins industriels mais aussi d'améliorer sensiblement la qualité des espaces par de nombreuses plantations, la mise en œuvre de principes vertueux de désimperméabilisation et de gestion intégrée des eaux pluviales.

Par ailleurs, le projet d'aménagement de la ZAC comprendra la valorisation des matériaux de déconstruction des bâtis (notamment pour constitution des corps de chaussées, fondation des revêtements des espaces de mobilités douces sensiblement développés).

Grâce au plan d'épannelage gradué, l'impact paysager du projet de développement industriel se veut intégré sur cette interface entre la Ville établie sur son socle et les berges de la Charente.

De véritables efforts d'intégration et de compensation apparaissent omniprésents dans ce projet de renouvellement de ce site industriel, berceau de Rochefort.

Avis du Commissaire-enquêteur :

. Prend acte, partage et approuve les réponses apportées par la Mairie.
. Observe que le parti retenu propose un aménagement de forte qualité paysagère visant à revaloriser le site dégradé de la zone industrielle Sud, et son rapport à la Charente.

. Courrier remis en mains propres au Commissaire-enquêteur, le 12 mai 2023 au cours de la dernière permanence en Mairie de celui-ci, de l'Association Environnementale « PAYS ROCHEFORTAIS ALERT' » (PRA') :

Fait part « d'incohérences du projet ».

Réponses de la Mairie

Concernant la création d'une 16^{ième} OAP :

Le document d'urbanisme est appelé à évoluer en fonction des nouveaux besoins rencontrés sur le territoire. A l'époque de la révision du PLU, le dossier de réalisation de la ZAC n'était pas suffisamment avancé pour être intégré dans le PLU en vigueur.

La procédure de modification du PLU, permet d'instaurer le cas échéant, de nouvelles OAP permettant ainsi une meilleure visibilité des projets.

Toutefois, il est à noter que l'on peut aisément trouver dans le rapport de présentation du PLU un certain nombre de références relatives à l'importance de la ZA de l'Arsenal au regard des enjeux sociétaux d'emploi et de développement du territoire.

Concernant le déroulement de plusieurs enquêtes publiques réalisées en parallèle et pouvant apparaître comme liées :

Il n'est absolument pas contesté qu'existent des liens étroits entre les objets des différentes enquêtes puisque ces trois enquêtes ont clairement pour objet de mettre en œuvre le projet de restructuration de la Zone de l'Arsenal, à quelques mois d'intervalle.

Il convient de noter que l'état actuel de notre Droit, ne permet pas de cumuler au sein d'une même enquête deux objets de natures différentes relevant de législations différentes (code de la voirie, code général des collectivités territoriales, urbanisme) et de procédures différentes (désignation du Commissaire-enquêteur, délais différents d'enquête publique).

Concernant la création d'une voie nouvelle :

Le schéma viaire est sensiblement plus simple que celui préexistant qui disposait de nombreuses voies publiques qui ne se justifient plus et qui consommait énormément d'espaces.

La création d'une « nouvelle voie » à l'intérieur de l'îlot « Tripode » permettra, comme présenté dans l'OAP (page 17), la desserte, de part et d'autre, de terrains cessibles à vocation aéronautique, et ainsi, de valoriser la zone en permettant l'accueil d'activités et d'emplois supplémentaires.

Elle se raccordera avec la rue Auguste Giral qui sera restructurée dans le cadre de la ZAC en apportant une réelle valorisation paysagère, notamment par la plantation d'arbres ainsi qu'une gestion intégrée des eaux pluviales en incitant leur infiltration pour gérer les aspects quantitatifs et qualitatifs.

La rue Maurice Chupin sera donc vouée à être désaffectée puis déclassée du domaine public mais uniquement à compter du moment où la nouvelle voie sera effective permettant la desserte des fonds riverains.

La rue Francis Gaury, située au sud de l'îlot « Tripode », n'est pas remise en cause à ce stade, et permet l'accès aux équipements « Pôle emploi » et salle polynumérique. L'Allée Richelieu, chemin piétonnier, n'est absolument pas concernée par l'emprise de la ZAC et de la zone Usair.

La rue Jean-Baptiste Hubert, déclassée du domaine public, a été cédée à la Communauté d'Agglomération, laquelle la cédera à son tour à AIRBUS ATLANTIQUE à l'occasion de la cession d'une parcelle significative d'environ 2 ha, à même de répondre aux ambitions actuelles de la société et au développement de l'emploi sur notre territoire ; plus de 200 nouveaux emplois étant attendus sur le site d'AIRBUS ATLANTIQUE.

Le site AIRBUS bénéficiera d'un nouvel accès au sud de la ZAC, permettant ainsi de ventiler ses flux logistiques sans aggraver l'impact circulatorio sur la rue Giral.

Concernant l'incidence globale de la modification du PLU sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, considérée comme plutôt positive par le dossier de modification :

Les explications sont indiquées en page 20 : « La présente modification contribue à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le réaménagement et le renouvellement du tissu bâti industriel existant. La modification prévoit la protection des boisements existants présents sur le secteur par leur classement en « secteurs de plantation à protéger ou à créer », au sein desquels sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des emprises concernées.

Le projet prévoit de désimperméabiliser une partie significative des surfaces en enrobé du site et d'infiltrer des eaux pluviales.

Les voies nouvelles exploitent au maximum les emprises routières existantes dans un souci de sobriété et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

L'incidence globale de la modification du PLU de Rochefort sur la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols est donc plutôt positive ».

Concernant un article paru dans le journal « L'Hebdo » du 4 mai 2023 sur « la dispersion économique et géographique du tissu industriel à vocation aéronautique » :

En effet, d'autres sociétés, très présentes en matière aéronautique sont localisées à Rochefort sur d'autres sites, notamment les zones du Pont Neuf et des Sœurs, renforçant ainsi l'essor et le développement du territoire.

Concernant l'avis de la MRAe sur le SCoT et les nuisances sonores générées par l'aérodrome de Saint-Agnant-Rochefort :

Il convient de rappeler les éléments mentionnés par la notice de présentation (page 21) qui conclue que « l'incidence globale de la modification du PLU de Rochefort sur les nuisances et pollution est neutre ».

Concernant l'incidence positive sur l'énergie et le climat de l'accroissement d'une zone industrielle :

Le projet de renouvellement urbain de ce site industriel vieux de plus de trois siècles et demi s'impose.

Concernant la pérennité à long terme de la filière aéronautique, notamment à Rochefort :

Le bassin de vie de Rochefort a la chance de disposer de cette filière aéronautique pourvoyeuse d'emplois, de développement économique et social. Que sera le monde au regard des mobilités dans 50 ans voire un siècle ? Nul ne le sait... Mais face à l'avenir il ne faut pas cesser toute activité de développement de notre tissu industriel.

Avis du Commissaire-enquêteur pour l'ensemble du constat « d'incohérence du projet »

- . Prend acte, partage et approuve les réponses données par la Mairie.
- . Confirme qu'à des fins de bonne information et compréhension du public, le dossier de réalisation de la ZAC a été mis à ma disposition lors de mes permanences ainsi que le dossier concernant la procédure de désaffectation et déclassement de l'Avenue de la Charente et de la rue de l'Arsenal.
- . L'instauration de l'OAP permet ainsi d'assurer la maîtrise du projet tout en préservant et respectant les éléments remarquables de la zone qu'ils soient paysagers, urbains ou architecturaux.
- . La voie nouvelle permettra de réorganiser la circulation générale et la desserte des entreprises déjà implantées dans la zone et celles à implanter dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC.
- . L'ambition de renforcer les qualités paysagères et environnementales de la zone industrielle se traduit par la végétalisation des espaces publics.

Regrette les conséquences néfastes sur la faune et la flore du littoral

Réponses de la Mairie

Sur la question de la crédibilité de l'autoévaluation :

On ne peut que rappeler l'application des textes en vigueur et l'Avis conforme rendu par l'Autorité Environnementale, jointe au dossier d'enquête, lors de l'examen au cas par cas.

La MRAe a ainsi pu rendre un avis conforme le 11 avril 2023, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n° 1 du PLU de la Commune de Rochefort.

D'autre part, ce ne sont pas les nouvelles dispositions réglementaires introduites par la présente modification qui rendent possible la destruction des habitats favorables aux chiroptères. De plus, la modification prévoit de protéger les boisements existants du secteur par leur classement en « secteurs de plantation à protéger ou à créer » ; ces boisements constituent un corridor pour les chiroptères.

Avis du Commissaire-enquêteur

- . Prend acte, partage et approuve les réponses apportées par la Mairie.
- . Le renouvellement urbain du secteur permet de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et ainsi de préserver les milieux naturels.

Signale l'exposition du site aux aléas naturels

Réponses de la Mairie

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU et à ses évolutions, tout comme aux autorisations d'urbanisme.

Le secteur de l'Arsenal est situé en zone BS4 du PPRN.

Il convient d'apprécier, non le rapport du Commissaire-enquêteur, mais le document approuvé par arrêté préfectoral le 26 juillet 2019.

On retrouve en page 115 du règlement du PPRN, les dispositions applicables.

La vulgarisation critiquée en page 21, sans préciser l'obligation rappelée de la nécessité d'une étude hydraulique ne dit pas le contraire en indiquant, par un souci de présentation synthétique, l'emprise au sol « limitée à 45% » pouvant aller jusqu'à 50%. On se doute bien qu'il y a dans ce type de circonstances, nécessité de justification.

A propos de l'avis de l'Autorité Environnementale quant au projet de révision du SCoT indiquant l'intérêt porté par celle-ci à porter la largeur de la bande littorale interdite de construction (hors espace urbanisé) à plus de 100 mètres :

on relèvera que le SCoT approuvé très récemment et après la mise en œuvre de la procédure de modification n°1 du PLU, n'a pas encore à s'appliquer ; qu'en l'espèce il s'agit de l'avis de la MRAe d'une part, et que d'autre part cet avis intéresse des espaces non urbanisés, ce qui n'est pas le cas ici avec la zone de l'Arsenal, et d'autre part que la « bande des cent mètres » ne trouve pas à s'appliquer sur les communes riveraines d'un estuaire comme la Commune de Rochefort, en application de l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme.

A propos du « site considéré comme entièrement urbanisé » :
les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc. Ne pas confondre les notions d'espaces urbanisés au sens de la Loi Littoral et la notion d'emprise au sol bâti qui est l'une des composantes permettant de caractériser les tissus urbanisés. Mais le traitement et l'occupation des sols par des aménagements anthropiques participent à la qualification d'espaces entièrement urbanisés (route, parking, réseaux, aire de manœuvre et de stockage, etc.).

Aussi, comment peut-on prétendre que le site de renouvellement urbain de la Z.A. de l'Arsenal, présent depuis les premières années de la construction de l'Arsenal de Colbert, ne serait pas urbanisé !

Concernant le PPRN respecté avec un taux d'occupation des sols proposé de 45%, soit une réserve de 1,4 ha :

les dispositions réglementaires du PPRN, en qualité de servitude d'utilité publique, s'imposent au PIU, aux procédures d'aménagement ainsi qu'aux autorisations de construire ; ainsi l'emprise au sol constructible au sein de la ZAC de l'Arsenal se doit de respecter sous peine d'illégalité ce potentiel maximal constructible. Dans son analyse concluant à une disponibilité d' 1,4 ha, l'Association PRA' ne tient pas compte des nombreuses démolitions de bâtiments réalisés dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain car celles-ci représentent au contraire une superficie constructible restant disponible de 2,5 ha, respectant bien les dispositions en vigueur du PPRN.

Concernant la propriété des terrains :

en 2021, la CARO a procédé à l'acquisition des terrains au sein du périmètre de la ZAC en application de la convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine qui a conduit à son terme la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. La CARO devient, en sa qualité de personne publique compétente en matière de développement économique, aménageur de la ZAC de l'Arsenal. A ce titre, elle acquiert des terrains, les aménage et enfin les cède à des opérateurs privés en l'occurrence à des entreprises travaillant au développement de la filière aéronautique.

Avis du Commissaire-enquêteur sur l'ensemble de ces observations

- . Prend acte, partage et approuve les réponses apportées par la Mairie.
- . La zone est au contact de l'Estuaire de la Charente qui implique des enjeux forts d'insertion paysagère et la prise en compte des risques d'inondation en lien avec l'application du PPRN sur le secteur.
- . Le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) piloté par la CARO prévoit la réalisation à moyen terme d'une digue de protection sur le tracé de la Charente.

Souligne la hauteur excessive des bâtiments

Réponses de la Mairie

Cela est très juste, et c'est d'ailleurs ce qui ressort de la note de présentation modifiée en page 23.

C'est bien pour cela que la Commune a mené dans le cadre de cette procédure de modification une analyse paysagère à grande échelle et à l'échelle du périmètre de la ZAC, illustrée grâce à de nombreux photomontages, pour mesurer les marges de manœuvres et les incidences d'une augmentation des hauteurs maximales admises par rapport au PLU en vigueur.

Il est nécessaire de rappeler que la hauteur maximale autorisable dans l'ensemble des zones d'activités industrielles est de 15 mètres, côte mesurée à l'égoût ou au sommet de l'acrotère.

Cette règle, précédemment applicable à la Z.A. de l'Arsenal a été étendue lors de la dernière révision aux autres Z.I. situées en zone Usai (Zone Urbaine Spécialisée pour les Activités Industrielles).

Pour apprécier, par comparaison les hauteurs de bâtiment, rencontrés sur la Z.A. de l'Arsenal, on peut avoir à l'esprit les bâtiments de production CH3 et CH4.

Les impacts, paysagers les plus forts, sont assurément depuis la rive opposée, c'est-à-dire depuis la petite route départementale traversant le Marais de Biard sur les communes d'Echillais et de St Hyppolite et depuis le viaduc sur la Charente.

Comme indiqué dans la notice de présentation, notamment en pages 12, 13 et 14, l'objectif est de pouvoir étayer les constructions pour assurer leur insertion paysagère, notamment pour les vues depuis la Charente et les communes limitrophes...progressivement allant des abords de la Charente vers le tissu urbanisé (l'épannelage est donc très progressif). Des mesures de réduction de ces incidences paysagères sont ainsi intégrées dans le PLU, à travers le règlement et les OAP. Aussi pour environ la moitié des surfaces de la zone Usai les hauteurs maximales sont donc sensiblement plus basses que celles du PLU en vigueur, et ce n'est que sur environ 25% de cette zone que les hauteurs maximales passeront de 15 à 20 mètres.

Depuis le viaduc ou depuis l'entrée de ville sud, les nouveaux bâtiments présenteront une volumétrie plus importante certes, mais, s'inscriront dans la « skyline » de la Ville au sein d'un ensemble bâtiminaire industriel.

Concernant la labellisation « Grand Site de France » renouvelée en 2026 : Comme indiqué précédemment l'épannelage réglementaire repris dans l'OAP prévoit une graduation progressive, des berges de Charente où l'on trouve des bâtiments historiques patrimoniaux repérés, vers l'Ouest.

Sans préjuger du renouvellement du label, cette disposition nouvelle sur les hauteurs maximales, accompagnées d'un verdissement sensible de la zone d'activités et de son renouvellement incontestable (par des bâtiments certes dédiés à la production industrielle mais aussi à l'architecture et à l'intégration travaillées appréciées par l'Architecte des Bâtiments de France) ne peut être regardée comme contraire à l'esprit du Grand Site de France.

Avis du Commissaire-enquêteur

- . Prend acte, partage et approuve les réponses données par la Mairie.
- . Précise que l'objectif est de pouvoir étager les constructions pour assurer leur insertion paysagère, notamment pour les vues depuis la Charente et les communes limitrophes à l'Est de la ville de Rochefort.

Regrette l'absence d'évaluation des différents impacts

Réponse de la Mairie

En avril 2019, le projet de réalisation d'une ZAC sur la zone industrielle de l'Arsenal a été dispensé de réaliser une étude d'impact par arrêté préfectoral.

Avis du Commissaire-enquêteur

Confirme cette mesure.

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- **Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente-Maritime**, mail en date du **14 mars 2023** : *n'émet pas de remarque particulière* sur le dossier présenté.

Avis de la Mairie

Prend acte de l'avis donné

Avis du Commissaire-enquêteur

Prend acte de l'avis donné

- **Département de la Charente-Maritime**, courrier en date du **3 avril 2023** : *émet un avis favorable* sans observation particulière.

Avis de la Mairie

Prend acte de l'avis donné

Avis du Commissaire-enquêteur

Prend acte de l'avis donné

- **Chambre d'Agriculture Interdépartementale de la Charente-Maritime**, courrier en date du **13 avril 2023** : l'examen du dossier *n'appelle aucune observation* et ne concerne pas d'emprise agricole.

Avis de la Mairie

Prend acte de l'avis donné

Avis du Commissaire-enquêteur

Prend acte de l'avis donné

- **MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)**, courrier en date du **11 avril 2023** : rend *un avis conforme* sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de ROCHEFORT.

Avis de la Mairie

Prend acte de l'avis donné

Avis du Commissaire-enquêteur

Prend acte de l'avis donné

- **Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO)**, délibération du **11 mai 2023** : décide de donner un *avis favorable* au projet de modification du PLU de la Commune de ROCHEFORT en qualité de Personne Publique Associée à la modification du PLU et en tant qu'établissement public porteur et aménageur à l'initiative de la ZAC de l'Arsenal.

Avis de la Mairie

Prend acte de l'avis donné

Avis du Commissaire-enquêteur

Prend acte de l'avis donné

VIII - AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1

Ce premier projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROCHEFORT apporte des modifications uniquement sur un secteur, **déjà urbanisé, situé au sein de l'enveloppe urbaine** faisant l'objet d'un projet de renouvellement sous la forme d'une ZAC.

La modification du PLU porte sur la création d'un secteur de zone particulier autorisant des hauteurs plus importantes, la mise en place de protection des boisements existants présents sur le secteur par leurs classements en « secteurs de plantation à protéger ou à créer » (au sein desquels sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des emprises concernées) et la mise en place d'une OAP permettant de donner de grands principes et des intentions sur l'aménagement futur (aménagement des accès et fonctionnement viaire, la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère du projet, desserte et programmation).

Entre cœur de ville et bords de la Charente, la ZI de l'Arsenal permettra à AIRBUS Atlantic d'étendre ses unités de production et d'accueillir d'autres entreprises de la filière.

Ce projet de la zone de l'Arsenal sera une reconquête pour répondre à la montée en puissance de l'activité aéronautique de la Commune.

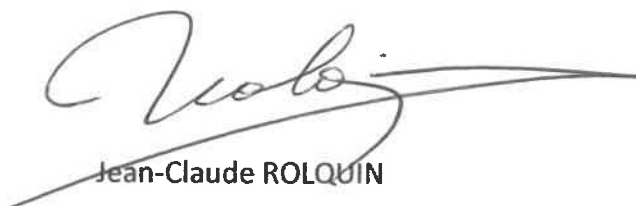
NOTIFICATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai rencontré le 22 mai 2023 pour lui communiquer les observations écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse remis en mains propres ; j'ai invité celui-ci à m'adresser dans un délai de quinze jours, ses remarques éventuelles en réponse au regard des observations exprimées.

Un mémoire en réponse aux observations contenues dans le Procès-verbal établi par mes soins m'a été adressé le 7 juin 2023 ; ce document apporte des renseignements et précisions relatifs aux observations formulées.

Fait à ROYAN, le 9 juin 2023

Le Commissaire-enquêteur



Jean-Claude ROLQUIN

DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT RAPPORT

- Décision n° E23000036 /86 en date du 14 mars 2023 de désignation du Commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.
- Arrêté prescrivant le lancement de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de ROCHEFORT, en date du 10 février 2023.
- Arrêté relatif à la prescription de l'enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune de ROCHEFORT, en date du 17 mars 2023.
- Courrier en date du 14 mars 2023 de la Chambre de Commerce et d'Industrie.
- Courrier en date du 3 avril 2023 du Département de la Charente-Maritime.
- Courrier en date du 7 avril 2023 de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale de la Charente-Maritime.
- Courrier en date du 11 avril 2023 de la MRAe.
- Délibération du 11 mai 2023 de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO)
- Affiche de l'Avis d'Enquête Publique.
- Annonce légale dans le journal Le Littoral le vendredi 24 mars 2023 et rappel du 14 avril 2023.
- Annonce légale dans le journal SUD OUEST du vendredi 24 mars 2023 et rappel du 18 avril 2023.
- Copie du registre d'enquête.
- Certificat d'affichage en date du 12 mai 2023
- Procès-verbal de synthèse établi le 22 mai 2023.
- Mémoire en réponse de la Commune de ROCHEFORT en date du 7 juin 2023.
- Situation géographique de la Commune de ROCHEFORT.
- Situation géographique de la ZAC de l'Arsenal.

CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune de ROCHEFORT (17300) s'est déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

La Commune de ROCHEFORT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2020, régularisé le 7 décembre 2022.

La zone industrielle de l'Arsenal n'a pas été remaniée en profondeur depuis la reprise du site au 20^{ème} siècle, et seules quelques opérations ponctuelles de construction ont eu lieu. Les emprises publiques existantes sont en mauvais état et sont limitées à des parkings ou des délaissés.

Le dossier de création de la ZAC de l'Arsenal a été approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO) en date du 10 décembre 2015.

L'objectif de cette modification n°1 du PLU de ROCHEFORT est d'intégrer la zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de « l'Arsenal » en cours de réalisation sur la zone d'activités de l'Arsenal et plus particulièrement ses règles d'Urbanisme.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de ROCHEFORT porte sur les dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis de la Commune, et ne réduit en aucun cas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (zone A ou N). Elle ne réduit pas, non plus, les secteurs de protection édictés en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est proposé un aménagement de forte qualité paysagère visant à revaloriser le site dégradé de la zone industrielle Sud, et son rapport à la Charente.

Ce projet permet de concilier le « Développement industriel et paysage naturel ».

Les modifications apportées proposent des ajustements des règles de construction sans changer les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU en vigueur ; Les modifications apportées n'introduisent donc pas d'évolution significative des conditions de mise en œuvre du PLU.

De manière générale, la modification n°1 du PLU de ROCHEFORT ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

Le périmètre de la ZAC de l'Arsenal est compris sur une zone d'activités déjà existante, classée en zone Usai (secteur destiné aux activités industrielles) au PLU en vigueur et a pour objectif de faciliter la structuration et le regroupement des entreprises aéronautiques sur site, pour favoriser les synergies et le développement de cette filière sur le territoire.

Il est prévu la création au sein de la zone Usai, d'un secteur de zone USair (secteur destiné aux activités industrielles de la ZAC de l'Arsenal) couvrant le périmètre de la ZAC, afin d'adapter les règles d'urbanisme applicables aux futures constructions, notamment en terme de hauteur maximale et d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Il est prévu la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour couvrir la ZAC de l'Arsenal et ses abords immédiats.

L'instauration de l'OAP permettra d'assurer la maîtrise du projet (mesures pour l'insertion paysagère des aménagements et des futures constructions) tout en préservant et respectant les éléments remarquables de la zone qu'ils soient paysagers, urbains ou architecturaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pas concerné par la présente modification et aucun changement n'est apporté aux orientations définies par ce document.

Il s'agit de mettre œuvre un projet de développement économique et de renouvellement urbain de cette partie Sud de la zone industrielle de l'Arsenal, et de mener une réflexion d'ensemble sur l'organisation et les synergies entre entreprises et en proposant à terme une zone industrielle de qualité aux entreprises, reflétant l'excellence de l'activité économique du secteur.

L'enjeu est de taille :

- . Maintien de 900 emplois chez AIRBUS ATLANTIC ;
- . Création à court terme, de 200 postes supplémentaires dans la même entreprise et aussi plusieurs centaines chez ses sous-traitants et prestataires.

Ce projet, s'il ambitionne de conforter la filière aéronautique, se révèle aussi être un exemple de sobriété foncière (pas de consommation de nouvelles terres agricoles ou espaces naturels) au service du développement économique.

En conclusion de l'enquête, j'émet un «Avis favorable» au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROCHEFORT, présenté et considéré dans sa globalité.

Fait à ROYAN, le 9 juin 2023

Le Commissaire-enquêteur



Jean-Claude ROLQUIN