

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ





# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

### SOMMAIRE

**00** - Pieces administratives

**01** - Notice de présentation

**02** - Rapport de présentation modifié

**03** - Le règlement écrit modifié

**04** - Cas par cas

**05** - Avis des personnes publiques associées

**06** - Observations de la collectivité aux avis  
des personnes publiques associées

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ





Département de la Charente

# Ville de Rochefort

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 0

### PIECES ADMINISTRATIVES

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ





## MAIRIE DE ROCHEFORT

BP 60030

ARR2025-urb\_163

17301 ROCHEFORT CEDEX

---

### ARRETE PRESCRIVANT LE LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROCHEFORT

Le Maire de la Ville de ROCHEFORT,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rochefort approuvé le 12 février 2020, régularisé le 07 décembre 2022,

**Considérant** que dans le cadre du futur déménagement des services de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan du site des Fourriers, il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de modifier le dispositif réglementaire dont dépendent les bâtiments actuels de la CARO en zone Use (Zone Urbaine Spécialisée destinée aux Equipements) en secteur permettant également l'accueil de bureaux tertiaires (et non uniquement de services publics),

**Considérant** qu'en application de l'article L153-36 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,

**Considérant** que la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet,

**Considérant** qu'en application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifiée au Préfet de la Charente-Maritime ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public,

**Considérant** que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées,

**Considérant** qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil Municipal de Rochefort qui en délibérera et pourra adopter le projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public,



## ARRETE

**Article 1 :** Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rochefort afin de modifier le dispositif réglementaire dont dépendent les bâtiments actuels de la CARO en zone Use (Zone Urbaine Spécialisée destinée aux Equipements) en secteur permettant également l'accueil de bureaux tertiaires (et non uniquement de services publics),

**Article 2 :** Conformément aux articles L153-36, L153-37 et L153-40, et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, le déroulement de la procédure sera le suivant :

- Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Rochefort sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, avant sa mise à disposition du public. Les PPA devront fournir leur avis sous 15 jours à compter de la date à partir de laquelle le projet de modification simplifiée leur aura été notifié,
- Le projet de modification simplifiée du PLU de la Commune de Rochefort, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA, sera mis à disposition du public selon les modalités qui auront été précisées préalablement par une délibération du Conseil Municipal,
- A l'issue de la mise à disposition du public, après la présentation du bilan de celle-ci par le Maire, et après éventuelle modification pour prise en compte des avis des PPA et des observations du public, la modification du PLU de la Commune de Rochefort sera adoptée par délibération motivée du Conseil Municipal de Rochefort.

**Article 3 :** Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Fait à Rochefort, le 28 MAI 2025

Le Maire,  
  
Hervé BLANCHE

### Délais et voies de recours

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage en mairie ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif. Il peut être saisi par le biais du site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



**Ville de Rochefort**  
**Délibération du Conseil municipal**  
**Séance du 18 juin 2025 à 18:00**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025	
E	Reçu en préfecture le 12/12/2025
R	Publié le 12/12/2025 06/2025
P	ID : 017-211702998-20251211-DEL2025_197-DE
ID : 017-211702998-20250619-DEL2025_118-DE	

Le Conseil municipal a été convoqué le : mercredi 11 juin 2025  
L'affichage de la convocation a été effectué le : mercredi 11 juin 2025

Le mercredi 18 juin 2025, le Conseil municipal s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence du Maire, Monsieur Hervé Blanché.

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : - 35 -

**Présents :**

M. BLANCHÉ - Mme CAMPODARVE-PUENTE - Mme GIREAUD - M. GIORGIS - Mme COUSTY - Mme ANDRIEU - M. JAULIN - Mme MORIN - M. BURNET - Mme ALLUAUME - M. LESAUVAGE - Mme PARTHENAY - M. LE BRAS - Mme PADROSA - M. DUTREIX - Mme CHARLEY - Mme HYACINTHE - M. BUISSON - M. VANEY - M. DUFOUR - Mme CHAIGNEAU - M. ESCURIOL - Mme GRENIER - M. BELHAJ

**Pouvoirs :**

M. PONS à Mme CAMPODARVE-PUENTE - Mme GENDREAU à Mme MORIN - M. ECALE à M. LESAUVAGE - Mme SOMBRUN à M. BUISSON - Mme BOUJU à Mme CHARLEY - M. VISSAULT à Mme HYACINTHE - Mme PERDRAUT à M. LE BRAS - Mme BRARD à Mme COUSTY - M. MARIAUD à Mme CHAIGNEAU

**Absent(s) :**

M. LETROU - Mme FLAMAND

Secrétaire de séance : M. JAULIN

**RAPPORTEUR : M. LESAUVAGE**

**OBJET : MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 et R153-21,

Vu la délibération du 12 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal du 28 mai 2025 engageant la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme entre dans le champ d'application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'en application de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées sont mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations,

Considérant qu'en application de ces mêmes dispositions, les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'assemblée délibérante et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition,

Considérant que le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme consiste en un changement de zonage du site de la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais dédié actuellement à l'accueil d'activité de service public afin de le rendre ouvert à des activités tertiaires,

Considérant que le projet de modification simplifiée est prêt à être mis à la disposition du public,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :**



- **Approuve** les modalités de mise à disposition du public du projet de Plan Local d'Urbanisme suivantes :

Le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme seront mis à disposition du public pendant un mois en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

Un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés permettra au public de formuler ses observations et propositions, lesquelles pourront également être adressées par courrier à Monsieur le Maire à l'adresse suivante : Mairie de Rochefort – 119 rue Pierre Loti – BP 60030 – 17301 ROCHEFORT CEDEX, ainsi que par mail à l'adresse suivante : [mairie@ville-rochefort.fr](mailto:mairie@ville-rochefort.fr).

Un avis informera le public de la mise à disposition du projet de modification simplifiée. Cet avis sera publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de mise à disposition sur le site internet de la Ville, par voie d'affichage en Mairie ainsi que dans la rubrique annonces légales d'un journal diffusé dans le département.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibérera et adoptera, le cas échéant, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tous documents à intervenir pour la réalisation de cette procédure.

V = 33 P = 33 C = 0 Abst = 0

Le secrétaire de séance

Jacques JAULIN

Signé électroniquement par : Jacques JAULIN  
Date de signature : 20/06/2025  
Qualité : L'Adjoint Délégué

Le Maire

Hervé BLANCHÉ

Signé électroniquement par : Hervé BLANCHÉ  
Date de signature : 20/06/2025  
Qualité : M. le Maire de la Ville de Rochefort

Délais et voies de recours contentieux :

Recours gracieux ou contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication des actes réglementaires (publication dans affichage légale) .

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux.

Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif et saisi par le biais du site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



# 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





Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE



## 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.

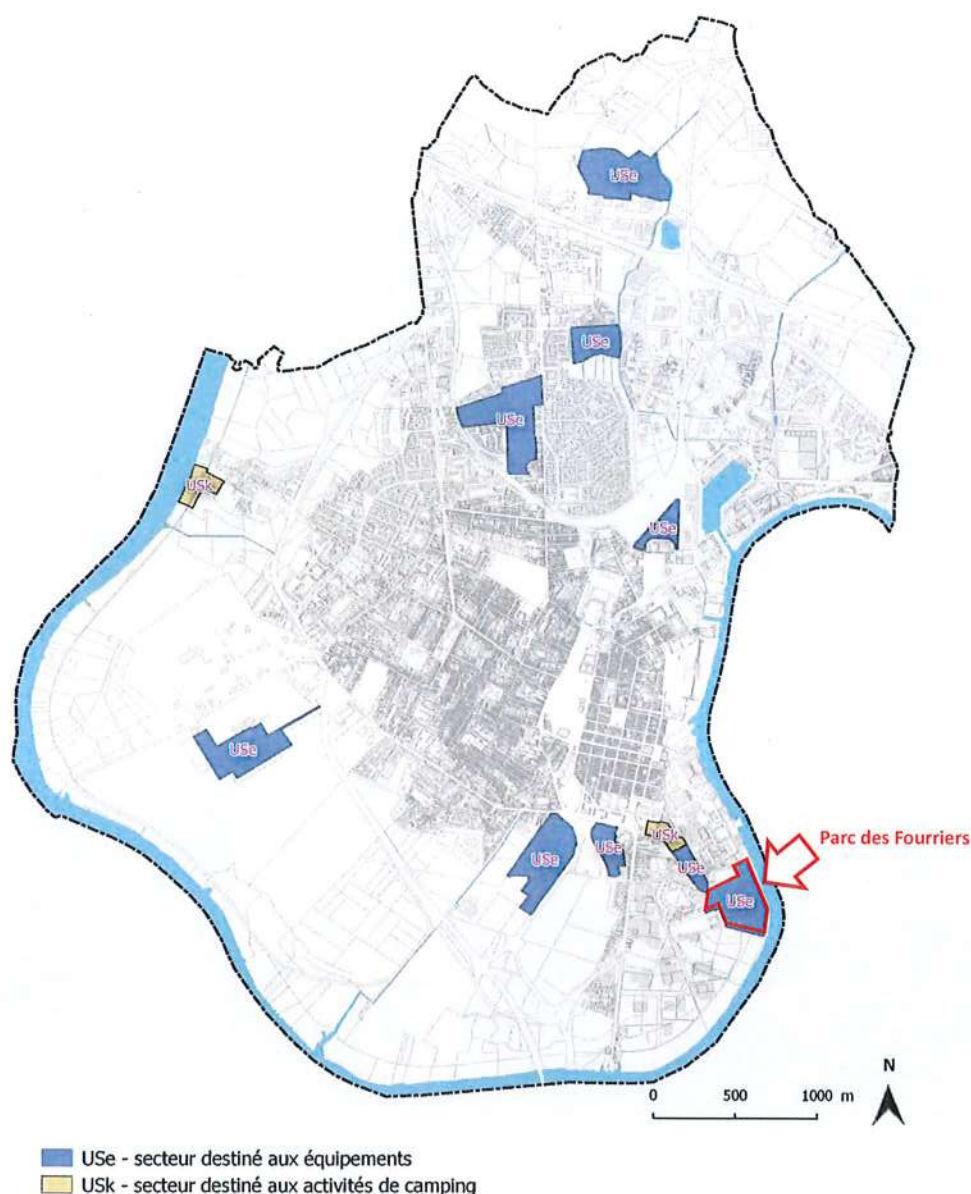


## 5. Incidence de la modification simplifiée sur le rapport de présentation et sur la pièce écrite du règlement

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
<b>Secteur USe du Parc des Fourriers</b>	<b>10.4</b>
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 Chopin 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



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 2

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE



### **33** AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE, CULTURELLE ET PATRIMONIALE DE LA VILLE

La commune de Rochefort bénéficie d'un patrimoine architectural, historique et culturel remarquable qui fait de l'activité touristique (tourisme urbain) un atout et une vocation à affirmer.

#### **3.3.1** *Affirmer l'attractivité culturelle à l'échelle de l'agglomération.*

Afin d'affirmer la stratégie culturelle et touristique de la commune au sein de l'agglomération, la commune souhaite, notamment, favoriser le développement d'équipements comme le projet de création d'un centre aquatique Rue Ryamonde Maous et d'un terrain de Padel, avenue de Torrelavega, portés tous deux par la ville et la CARO. Pour cela, le PLU révisé instaure un secteur USe (secteur urbain spécialisé à vocation d'équipement) dédié à l'accueil de grands équipements communaux ou intercommunaux.

Y sont autorisées, les constructions et installations correspondant à un usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative et scolaire, sociale, de service administratif et technique, ~~et~~ de santé publique, ainsi que les activités de bureau pour le secteur situé parc des fourriers sur le périmètre délimité par l'allée du Tripode, l'allée Richelieu, l'allée des Fourriers et l'avenue Maurice Chupin.

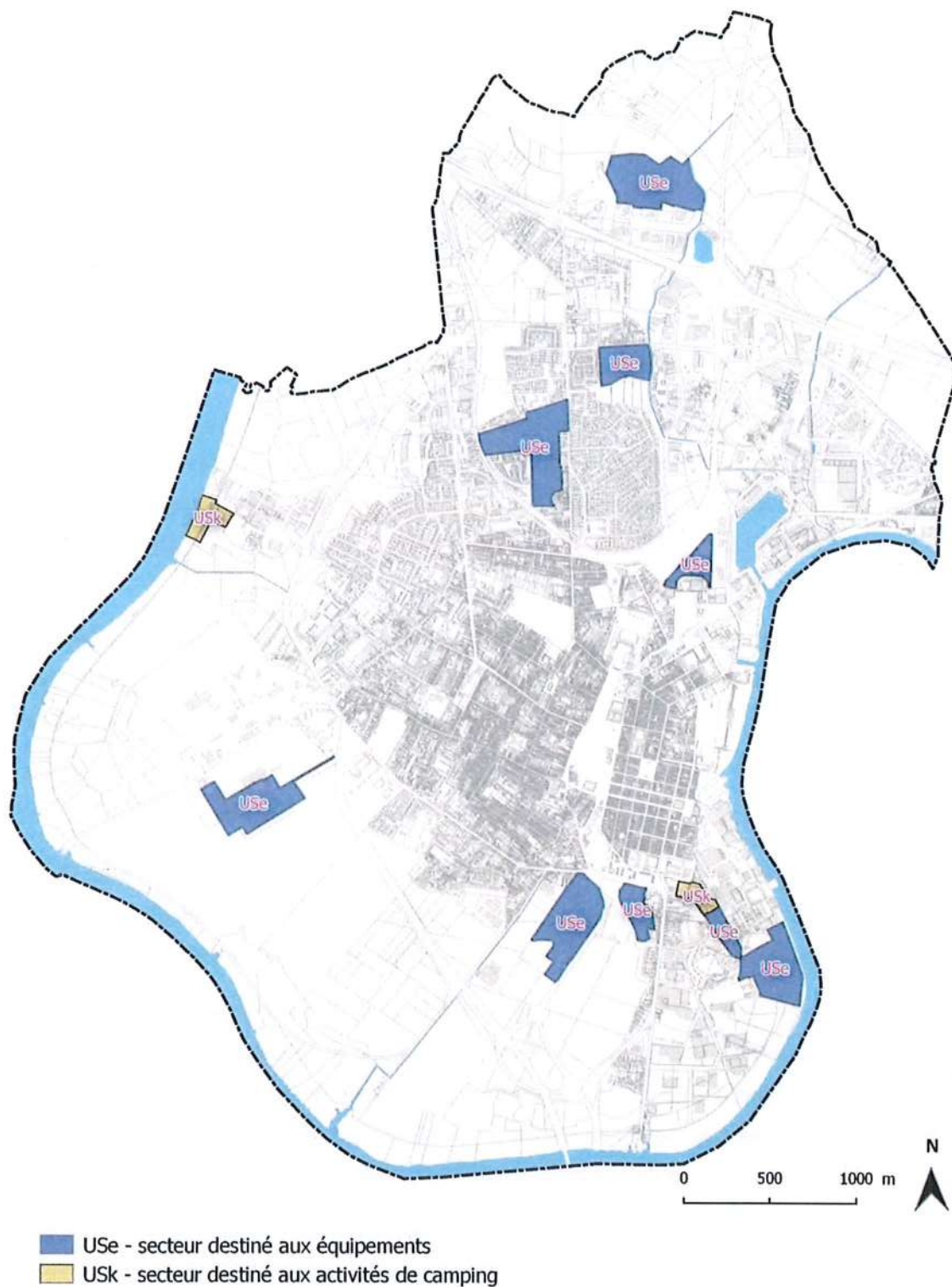
Ce secteur propose des règles de volumétrie et d'implantation volontairement « souples » adaptées à la réalisation ou la réhabilitation des grands équipements (emprise au sol non réglementée, hauteur maximale des constructions limitée à 12m hors éléments techniques de faible emprise, implantation à l'alignement ou en retrait, ...).

Afin de permettre l'accueil de touristes, renforcer l'attractivité touristique de la ville et pour répondre aux orientations du SCoT du Pays Rochefortais, qui prévoit la création de secteurs dédiés aux campings, le PLU révisé instaure un secteur exclusivement dédié aux campings : le secteur USk.

Le découpage de ces secteurs recouvre les deux campings de la commune (à savoir le camping municipal dans le quartier de Martou au sud de la commune et le camping présent en bord de Charente dans le quartier des Pêcheurs d'Islande), n'y autorisant que les terrains de camping ou le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Pour le secteur Usk en bordure de Charentes, les aménagements doivent permettre d'améliorer la prise en compte des risques et les contraintes environnementales pesant sur le site, et ne doivent pas conduire à une augmentation de la capacité d'accueil

Zones Urbaine spécialisée à vocation d'équipement (USe) et pour le camping (USk)





# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

### PIÈCE N° 3

### REGLEMENT - PIECE ECRITE

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE



# REGLEMENT | ZONE US

## SOMMAIRE

<b>Organisation du règlement</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 Destination des constructions usages des sols et activités</b>	<b>5</b>
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	9
<b>Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères</b>	<b>11</b>
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	13
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	37
Article 7 : Stationnement des véhicules	40
<b>Chapitre 3 Les équipements et réseaux</b>	<b>45</b>
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	46
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	47
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	48
<b>Lexique des principaux termes utilisés par le règlement</b>	<b>50</b>

## Organisation du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (la présente 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 m<sup>2</sup>.

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m<sup>2</sup> 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 techniques** peuvent déroger aux règles d'implantation définies par le règlement. Il s'agit en particulier des occupations des sols liées au réseau public ferroviaire. 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. De même, pour les pylônes de télécommunication ou de radiotéléphonie dont la hauteur peut imposer des prospects rédhibitoires. Aussi, ces constructions peuvent déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, sous réserve que les aménagements et installations techniques soient implantés et réalisés de manière à assurer leur insertion paysagère et à éviter les gênes visuelles pour les riverains. Dans tous les cas, les pylônes doivent être implantés à au moins 15 mètres des baies existantes des constructions avoisinantes..

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 US

## Caractère dominant de la zone US

La zone US correspond aux tissus bâtis à vocation spécialisée de la ville de Rochefort. La zone US se compose de **onze secteurs** :

- > Le secteur **USam** encadre les constructions et installations de l'armée installées en frange Ouest de la ville de Rochefort.
- > Le secteur **USac** correspond aux zones d'activités où les commerces sont admis.
- > Le secteur **USad** couvre les autres zones d'activités économiques diversifiées.
- > Le secteur **USai** porte sur la zone industrielle de l'Arsenal.
- > Le secteur **USap** correspond à la zone péri-portuaire (port de commerce).
- > Le secteur **USaps** correspond les terrains destinés aux activités nautiques (port à sec) et portuaire.
- > Le secteur **USah** destiné aux activités horticoles.
- > Le secteur **USE** réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectifs et aux bureaux
- > Le secteur **USgv** couvre les terrains destinés à l'accueil des gens du voyage.
- > Le secteur **USj** correspond aux jardins familiaux.
- > Le secteur **USk** couvre le camping municipal

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Vocation générale de la zone US

La zone US est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols admises spécifiquement au sein de chacun des secteurs qui la composent.

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

La zone US est également concernée par le projet de liaison entre Fontenay-le-Comte et Rochefort. Pour préserver les conditions futures de réalisation de cette infrastructure, les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Fuseau d'études** ».



# 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

### 2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Secteur affecté par le risque de submersion marine** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Secteur affecté par le risque de ruissellement d'eaux pluviales** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone, sont admises sous réserve :

- > de prendre en compte la hauteur des plus hautes eaux observée lors d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales avec une marge de sécurité 20 cm supplémentaires ;
- > que l'emprise au sol de la totalité des constructions (existantes et projetées) n'excède pas plus de 50 % de la surface de l'unité foncière.
- > de maintenir le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique ou autres alternatives de compensation).

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux, en prévoyant des dispositifs constructifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,



## 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

### Sont admis dans l'ensemble de la zone US :

- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > Les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- > Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- > Les opérations prévues en emplacements réservés.
- > Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
  - d'une surface de plancher maximale de 25 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas en USam);
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

**Sont admis dans le secteur USam,** les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement, à la protection et au développement des installations de l'armée.

### Sont admis dans le secteur USac :

- > Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail, sous réserve que leur surface d'accueil du public soit supérieure à 300 m<sup>2</sup> (construction nouvelle, transformation, réorganisation)
- > Les commerces de gros.
- > Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les restaurants.
- > Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### Sont admis dans le secteur USad, USai et USap :

- > Les activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- > Les restaurations.
- > Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail 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 et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
  - qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.
- > **Dans la zone USad située Avenue de Charente,** sont en outre autorisés l'aménagement des terrains de camping ainsi que les équipements et constructions répondant aux besoins des usagers du secteur.

**Sont admis dans le secteur USaps :**

- > Les constructions et installations liées aux activités nautiques et portuaires.
- > Le changement de destination à vocation bureaux ou d'activités des secteurs secondaires et tertiaires, des constructions existantes dans le secteur.

**Sont admis dans le secteur USe,**

- > les équipements d'intérêt collectif, les-et services publics à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative et scolaire, sociale, de service administratif et technique et de santé publique
- > la sous-destination « bureaux » pour le secteur USe couvrant le parc des fourriers sur le périmètre délimité par l'allée du Tripode, l'allée Richelieu, l'allée des Fourriers et l'avenue Maurice Chopin.

**Sont admis dans le secteur USah :**

- > Les constructions et installations destinées aux activités horticoles
- > Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail 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 et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.

**Sont admis dans le secteur USgv,** les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, et notamment les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

**Sont admis dans le secteur USj,** les constructions et installations liées aux jardins familiaux.

**Sont admis dans le secteur USk :**

- > Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les équipements répondant aux besoins des usagers du secteur.
- > **Pour le secteur Usk situé Rue des Pêcheurs d'Islande,** les opérations et les aménagements doivent permettre d'améliorer la prise en compte des risques et les contraintes environnementales pesant sur le site, et ne doivent pas conduire à une augmentation de la capacité d'accueil.



## 2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

### ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les travaux et aménagements portant sur des " **Éléments de patrimoine bâti à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- > Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.
- > En cas de transformation, réhabilitation et extension des constructions existantes, le règlement édicte des prescriptions destinées à assurer la mise en valeur des éléments bâtis repérés (voir Article 5.1)

### SECTEUR DE PLANTATIONS A PROTEGER OU A CREER

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Secteur de plantations à protéger ou à créer** " sont autorisées uniquement les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des emprises concernées.

Les travaux et aménagements doivent respecter les dispositions édictées par le présent règlement pour assurer la préservation et la mise en valeur des éléments repérés (voir Article 6.4).

Une interruption ponctuelle des linéaires repérés (pour la création d'un passage ou d'une infrastructure, etc.) peut être admise sous réserve d'être compensée.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.





# **CHAPITRE 2**

## **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (H)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture ou l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux (article 4). Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine ou d'inondation par ruissellement d'eau pluviale, la hauteur est mesurée par rapport à la côte des plus hautes eaux connue et non celle du terrain naturel.
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction (article 4).
- Les règles d'**implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1) et par rapport aux limites séparatives (R2)** qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions** (article 5).
- La part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope**) imposée pour chacun des secteurs de la zone (article 6).
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions (article 7).

L'implantation des constructions, la répartition des hauteurs maximales autorisées, la localisation et le traitement des espaces de stationnement et des espaces verts doivent respecter le cas échéant, les dispositions définies par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Voir Pièce N°4 du dossier) s'appliquant sur certains terrains repérés aux documents graphiques sous la mention « *Secteur comportant des OAP* ».



## Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### 4.1 Dispositions applicables au secteur USam

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USam
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b>	<p><b>H inférieure ou égale à 15 m</b></p> <p>Des hauteurs plus importantes sont admises pour les constructions singulières, dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	<p>Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 25 m par rapport à l'axe de la RD733 pour les constructions à usage d'activités ;</li> <li>&gt; 35 m par rapport à l'axe de la RD733 pour les constructions à usage d'habitat ;</li> <li>&gt; 6m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<p><b>R2 égal à H avec un minimum 5 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés</b>	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 4.2 Dispositions applicables au secteur USac

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USac
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>ES inférieure ou à égale à 60%</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 6 m.</b></p> <p>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur maximale admise est portée à 12m mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à l'exception des terrains situés en limite avec le site de l'estuaire de la Charente, dans un souci de bonne intégration paysagère, pour lesquels les surélévations sont interdites.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 5 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à H avec un minimum de 4m</b></p> <p>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, R2 égal à 0 avec H inférieur ou égal à 6,50 m.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>



## 4.3 Dispositions applicables au secteur USad

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USad
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>ES inférieure ou à égale à 65%</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 15 m.</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b> d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant sous réserve d'une bonne intégration paysagère.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 4 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à H avec un minimum de 4 m</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b>, R2 égal à 0 avec H inférieure ou égale à 6,50 m.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 4.4 Dispositions applicables aux secteurs USap, USaps et USai

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables aux secteurs USap, USaps et USai	
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p align="center"><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>	
Hauteur maximale des constructions (H)	Dans les secteurs USap et USai	<p><b>H inférieure ou égale à 15 m</b></p> <p>Dans une bande de 50 mètres mesurés par rapport aux limites de la zone USap, <b>H inférieure ou égale à 12 m</b></p>
	Dans le secteur USaps	<b>H inférieure ou égale à 6 m</b>
	<p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b> d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p align="center"><b>R1 égal à 0 ou R1 au moins égal à 4 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.</p> <p align="center"><b>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires</b></p>	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p align="center"><b>R2 égal à H avec un minimum de 4m</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b>, R2 égal à 0 avec H inférieure ou égale à 6,50 m.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.	



## 4.5 Dispositions applicables au secteur USe

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USe
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 12 m.</b></p> <p><b>Dans le cas d'une extension de bâtiment existant</b> d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 égal à 0 ou R1 au moins égal à 3 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 au moins égal à H/2 minimum 3 m.</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés <b>par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N)</b>. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

## 4.6 Dispositions applicables au secteur USgv

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USgv
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 4,50 m au faîtage ou à l'acrotère des constructions.</b></p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p>Les constructions et installations sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A837.</li> <li>&gt; 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</li> <li>&gt; 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</li> </ul> <p>L'implantation des constructions doit permettre de valoriser le paysage de la rue ou de préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages.</p> <p>Un recul sera prévu de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer sur le site, il puisse le faire en dehors de la chaussée.</p> <p>L'implantation d'un local de gardiennage est autorisée en limite de propriété.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 au moins égal à 3 m</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>



## 4.7 Dispositions applicables au secteur USah

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USah
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>ES inférieure ou à égale à 60%</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 6 m</b></p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 6 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p> <p>R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 au moins égal à H/2 minimum 3 m.</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

#### 4.8 Dispositions applicables au secteur USj

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USj
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<p><b>ES inférieure ou à égale à 250 m<sup>2</sup></b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
<b>Hauteur maximale des constructions (H)</b>	<p><b>H inférieure ou égale à 4 m</b></p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	<p><b>R1 égal à 0 ou R1 au moins égal à 3 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<p><b>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à H/2 minimum 3 m.</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés</b>	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>



## 4.9 Dispositions applicables au secteur USk

CARACTERISTIQUES	Dispositions applicables au secteur USk
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	<p><b>Non réglementée</b></p> <p>Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « <b>Risque de submersion marine</b> », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)</p>
Hauteur maximale des constructions (H)	<p><b>H inférieure ou égale à 6m</b></p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	<p><b>R1 au moins égal à 5 m</b></p> <p>Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	<p><b>R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à H/2 minimum 3 m</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.</p>
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	<p>Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.</p>

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

### 5.1 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

#### Liste des éléments protégés

N°	Nom	Quartier	Adresse
B18	Château d'eau des abattoirs	Pêcheurs d'Islande	133 Rue des Pêcheurs d'Islande

#### Prescriptions générales :

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "Éléments de patrimoine bâti" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - > Les bâtiments principaux identifiés,
  - > Les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
  - > Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique,
- En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :
  - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
  - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
  - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
  - > Pour ne pas dénaturer un bâtiment de qualité patrimoniale, toute intervention nécessite au préalable une bonne lecture du bâti (histoire, composition, évolution, structure...).
  - Si le projet de restauration est ponctuel, il doit se soumettre à l'écriture de l'édifice existant. S'il s'agit d'une restauration d'ensemble (notamment dans le cas d'un changement d'usage), une nouvelle écriture architecturale est admise sous réserve :
    - d'une nouvelle cohérence d'ensemble,
    - de la qualité de la composition d'ensemble,
    - et du respect du bâti d'origine
  - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
  - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.



## 5.2 Rappel des dispositions du périmètre « ENTREE DE VILLE NORD » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.21 GENERALITES

*L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.*

*Les principes généraux suivants devront être respectés :*

- *Simplicité des volumes.*
- *Unité d'aspect d'une même construction.*
- *Autonomie de composition de chaque construction.*

*Sont proscrits :*

- *Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux.*
- *Les matériaux de caractère précaire.*
- *Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.*

*Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :*

- *Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.*
- *Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.*
- *Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis au règlement de la ZPPAUP.*

## 2.22 TOITURE

### - Volumes :

- Les toitures des constructions donnant directement sur l'espace public seront obligatoirement à deux ou plusieurs pentes. Les lignes de faîtage du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les pentes de toitures seront au maximum de 35 %.
- Les toitures terrasses, les toitures à un seul ou plusieurs versants peuvent être autorisées à l'intérieur de la parcelle. Elles peuvent également être acceptées dans le cas de volumes annexes de petites dimensions situés à l'avant de la construction principale dès lors qu'une harmonie de composition du volume annexe avec le bâtiment principal est assurée.

### - Matériaux :

- Les toitures des immeubles donnant directement sur l'espace public seront réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romanes-canales de tons mélangés (deux tons minimum). Les rives seront scellées à la saintongeaise.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, zinc, verrières, tuiles plates) pourra être autorisée si l'utilisation de ces matériaux est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

### - Souches de cheminée :

Les souches de cheminées seront traditionnelles : le conduit de cheminées comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

## 2.23 FACADE

### - Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.
- Les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

### - Matériaux et couleurs :

- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.
- La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.
- Le moellon apparent est interdit en façade. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- Les enduits écrasés, grésés et brut de lance à grosse granulométrie sont interdits.
- Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.



**- Détails :**

- Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.
- Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité. Les éléments d'accompagnement des constructions (portail, grilles de protection, garde-corps, ...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.
- Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère à la région sont déconseillés.

**2.24 MENUISERIE****- Fenêtres :**

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traitées de manière identique (matériaux et dessin).
- Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

**- Les portes d'entrée :**

- Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne devront être simples.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

**- Les portes de garage :**

- Les portes de garage seront pleines et sans oculi.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

**- Les volets :**

- Les volets seront en bois, pleins battants ou persiennés à l'étage.
- Ils ne seront ni vernis ni peints ton bois.
- Les volets roulants pourront être tolérés à la condition que le coffrage soit invisible de la voie.

**2.25 MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'ACTIVITE**

- Les façades sur rue des bâtiments seront réalisées en bardage bois avec ou sans mur de soubassement en maçonnerie. Selon l'importance de l'impact du bâtiment dans son environnement, le bardage bois pourra également être imposé pour les autres façades.
- Les parties maçonnées seront réalisées soit en maçonnerie de blocage de moellons, soit en maçonnerie enduite.
- Sauf dérogation motivée par un parti architectural de qualité, la couleur des enduits se rapprochera de celle de la pierre.
- La restauration des maçonneries de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.
- Les murs de moellons seront réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- Les couvertures seront constituées soit de bacs acier pré-laqués, de fibrociment de teinte ocre, soit de tuile.
- La pente des toitures sera au maximum de 35 %.

## 2.26 CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- mur bahut en pierre de taille ou maçonnerie enduite surmontée d'une grille peinte d'une couleur foncée ;
- murs hauts de maçonnerie enduits ou de maçonnerie de blocage de moellons.
- Des clôtures bois pourront être admises ou imposées lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.
- Des prescriptions spéciales concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la cohérence de traitement du front bâti

## 5.3 Rappel des dispositions du périmètre « LES MARAIS PERI-URBAINS » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.31 GENERALITES

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- Simplicité des volumes.
- Unité d'aspect d'une même construction.
- Autonomie de composition de chaque construction.

Sont proscrits :

- Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux.
- Les matériaux de caractère précaire.
- Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé :

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
- Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture tels qu'ils sont définis au règlement de la ZPPAUP.



### 5.32 TOITURE

#### - Volumes :

- Les toitures des constructions donnant directement sur l'espace public seront obligatoirement à deux ou plusieurs pentes. Les lignes de faîtage du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les pentes de toitures seront au maximum de 35 %.
- Les toitures terrasses, les toitures à un seul ou plusieurs versants peuvent être autorisées à l'intérieur de la parcelle. Elles peuvent également être acceptées dans le cas de volumes annexes de petites dimensions situés à l'avant de la construction principale dès lors qu'une harmonie de composition du volume annexe avec le bâtiment principal est assurée.

#### - Matériaux :

- Les toitures des immeubles donnant directement sur l'espace public seront réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romanes-canales de tons mélangés (deux tons minimum). Les rives seront scellées à la saintongeaise.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, zinc, verrières, tuiles plates) pourra être autorisée si l'utilisation de ces matériaux est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

#### - Souches de cheminée :

Les souches de cheminées seront traditionnelles : le conduit de cheminées comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

### 5.33 FACADE

#### - Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement de la façade d'origine.
- Les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.

#### - Matériaux et couleurs :

- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.
- La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.
- Le moellon apparent est interdit en façade. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- Les enduits écrasés, grésés et brut de lance à grosse granulométrie sont interdits.
- Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.

#### - Détails :

- Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.
- Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité. Les éléments d'accompagnement des constructions (portail, grilles de protection, garde-corps, ...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.
- Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère à la région sont déconseillés.

### 5.34 MENUISERIE

#### - Fenêtres :

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traitées de manière identique (matériaux et dessin).
- Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

#### - Les portes d'entrée :

- Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne devront être simples.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

#### - Les portes de garage :

- Les portes de garage seront pleines et sans oculi.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

#### - Les volets :

- Les volets seront en bois, pleins battants ou persiennés à l'étage.
- Ils ne seront ni vernis ni peints ton bois.
- Les volets roulants pourront être tolérés à la condition que le coffrage soit invisible de la voie.

### 5.35 CLOTURES ET ESPACES VERTS

- Les clôtures sur rue seront traitées avec soin et dans un souci de cohérence avec la construction édifiée sur la parcelle (dessin, matériaux, couleur). Seules les haies vives sont autorisées, éventuellement doublées d'un grillage.
- Sont interdites : les clôtures constituées d'un grillage seul, de matériaux précaires, les clôtures en matériaux plastiques.
- Des prescriptions spéciales concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la qualité et la cohérence de traitement de la limite à l'alignement sur rue.

## 5.4 Rappel des dispositions du périmètre « L'ARSENAL CENTRE » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.41 CLOTURES

#### Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- mur-bahut en pierre de taille ou maçonnerie enduite surmonté d'un grille peinte de couleur foncée ;
- murs hauts de maçonnerie enduits ou de maçonnerie de blocage de moellons.

Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Des prescriptions spéciales concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la cohérence d'ensemble d'une construction et de sa clôture.



## 5.42 FAÇADES COMMERCIALES

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourront être imposées.
- Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra dans la mesure du possible se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra en tout état de cause être inférieur à 10cm.
- Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.
- En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

## 5.5 Rappel des dispositions du périmètre « L'ARSENAL SUD » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.51 MATÉRIAUX

Les briques creuses et les agglomérés de ciment seront obligatoirement enduits.

Si le bâtiment est revêtu de bardage, ceux-ci devront être pré-laqués d'une couleur compatible avec l'environnement.

Un bardage bois pourra être imposé pour les bâtiments situés sur les terrains contigus au chemin de Charente.

Les couvertures seront constituées soit de tuiles, de fibro-ciment de teinte ocre, soit de bacs acier pré-laqués.

La pente des toitures sera au maximum de 35%.

### 5.52 CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- haies vives doublées ou non d'un grillage vert monté sur cornières métalliques vertes ;
- mur-bahut en pierre de taille ou maçonnerie enduite surmonté d'une grille peinte de couleur foncée ;
- murs hauts de maçonnerie enduits ou de maçonnerie de blocage de moellons.

Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Des prescriptions spéciales concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la cohérence d'ensemble d'une construction et de sa clôture.

## 5.6 Rappel des dispositions du périmètre « LES REMPARTS » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### FAÇADES COMMERCIALES

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourront être imposées.
- Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra dans la mesure du possible se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra en tout état de cause être inférieur à 10cm.
- Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.
- En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

## 5.7 Rappel des dispositions du périmètre « LE QUARTIER DE LA GARE » du SPR (ZPPAUP) de Rochefort

### 5.71 TOITURE

#### - Volumes :

- Les toitures des constructions donnant directement sur l'espace public seront obligatoirement à deux ou plusieurs pentes. Les lignes de faîtage du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les pentes de toitures seront au maximum de 35 %.
- Les toitures terrasses, les toitures à un seul ou plusieurs versants peuvent être autorisées à l'intérieur de la parcelle. Elles peuvent également être acceptées dans le cas de volumes annexes de petites dimensions situés à l'avant de la construction principale dès lors qu'une harmonie de composition du volume annexe avec le bâtiment principal est assurée.

#### - Matériaux :

- Les toitures des immeubles donnant directement sur l'espace public seront réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romanes-canales de tons mélangés (deux tons minimum). Les rives seront scellées à la saintongeaise.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoises, zinc, verrières, tuiles plates) pourra être autorisée si l'utilisation de ces matériaux est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

#### - Souches de cheminée :

- Les souches de cheminées seront traditionnelles : le conduit de cheminées comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion de tout recouvrement béton.

### 5.72 FACADE

#### - Percements :

- Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.
- Les fenêtres seront toujours plus hautes que larges.



**- Matériaux et couleurs :**

- Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine. Les surélévations des constructions en pierre de taille seront réalisées en pierres de taille massives.
- La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par brossage et lessivage à l'eau douce. Les joints seront réalisés avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.
- Le moellon apparent est interdit en façade. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisés à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- Les enduits écrasés, grésés et brut de lance à grosse granulométrie sont interdits.
- Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.

**- Détails :**

- Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.
- Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité. Les éléments d'accompagnement des constructions (portail, grilles de protection, garde-corps, ...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades.
- Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère à la région sont déconseillés.

**5.73 MENUISERIE****- Fenêtres :**

- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traitées de manière identique (matériaux et dessin).
- Les fenêtres comporteront six à huit carreaux traditionnels par ouverture.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.
- 

**- Les portes d'entrée :**

- Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne devront être simples.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

**- Les portes de garage :**

- Les portes de garage seront pleines et sans oculi.
- Elles ne seront ni vernies ni peintes ton bois.

**- Les volets :**

- Les volets seront en bois, pleins battants ou persiennés à l'étage.
- Ils ne seront ni vernis ni peints ton bois.
- Les volets roulants pourront être tolérés à la condition que le coffrage soit invisible de la voie.

### 5.74 FAÇADES COMMERCIALES

- Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
- Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade pourront être imposées.
- Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait devra dans la mesure du possible se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne pourra en tout état de cause être inférieur à 10cm.
- Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits seront autorisés. Des stores corbeilles pourront exceptionnellement être autorisés dans le cas de baies cintrées. Les stores seront en toile, unie et mate.
- En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.



## 5.8 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures.

## 5.9 Caractéristiques architecturales des constructions

Les caractéristiques architecturales visent à la fois les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes.

### 5.9.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles présentent une grande rigueur de conception, permettant de prendre en considération le contexte architectural, et de s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés, dans les mêmes conditions.

### 5.9.2 Tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### 5.9.3 Aspect des constructions

#### Dans toute la zone US

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivant devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs, qui devront être douces.
- Unités des matériaux

**Dans le secteur USac**, le second niveau des constructions doit observer un retrait sur une profondeur au moins égale à 2 mètres mesurés par rapport au nu de toute ou partie de la ou des façades du rez-de-chaussée. Cette disposition sera appréciée en fonction de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans le paysage lointain et immédiat.

### 5.9.4 Procédés et matériaux

#### Dans toute la zone US :

Les imitations de matériaux seront rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc...

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps seront rigoureusement proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits. Si le bâtiment est revêtu de bardages, ceux-ci devront être pré-laqués d'une couleur compatible avec l'environnement.

Les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminées, etc...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et la modénature des façades. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont déconseillés.

**Dans les secteurs USap et USaps**, un bardage bois pourra être imposé en façade pour conserver l'aspect actuel et maritime de la zone.



### 5.9.5 Toitures

#### Dans toute la zone US

Les toitures dites terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) ou d'être le support pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Dans tous les cas, la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

#### Dans le secteur de zone USac

Les couvertures seront composées soit de bacs acier pré-laqués, soit de plaques ondulées fibrociment recouvertes de tuiles tiges de bottes en chapeau, soit directement de tuiles. La pente maximale sera de 35 %.

#### Dans les secteurs de zone USe et USam

Les couvertures traditionnelles seront composées soit de bacs aciers pré-laqués, soit de zinc, soit de tuiles. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

#### Dans les secteurs de zone USad, USap et USai

Les couvertures seront composées soit de bacs acier pré-laqué, soit de fibro-ciment de teinte ocre, soit de tuiles. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

#### Dans le secteur de zone USaps

La couverture des toitures est réalisée en tuiles canal en terre cuite de tons mélangés dites aussi tuiles creuses ou tige de botte. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

#### Dans le secteur de zone USgv

Les couvertures seront composées soit de bacs acier pré-laqué, soit de fibro-ciment de teinte ocre. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

Un autre type de couverture pourra être proposé dès l'instant où le parti d'aménagement le justifiera.

### 5.9.6 Clôtures

#### Dans le secteur de zone USac

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage et de cornières métalliques vert, gris, gris foncé ou galvanisé, le tout doublé d'une haie vive.

Toutefois, des clôtures différentes, notamment maçonnées, pourront être autorisées ou imposées si elles s'intègrent aux clôtures voisines ou situées en vis-à-vis et, pour celles implantées à l'alignement, si elles permettent de valoriser le paysage de la rue.

#### Dans les secteurs de zone USe et USam

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de supports métalliques reprenant une structure grillagée, le tout doublé d'une haie vive ou d'arbustes persistants. Ces plantations devront être particulièrement denses.

Les clôtures pourront être laquées ou galvanisées.

Toutefois, des clôtures différentes, notamment maçonnées, pourront être autorisées ou imposées si elles s'intègrent aux clôtures voisines ou situées en vis-à-vis et, pour celles implantées à l'alignement, si elles permettent de valoriser le paysage de la rue.

#### Dans les secteurs de zone USad, USap, USaps, USah et USai

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage et de cornières métalliques vert, gris, gris foncé ou galvanisé, le tout doublé d'une haie vive.

En limite de zone naturelle, seules les haies vives sont autorisées. Elles seront suffisamment denses.

Dans la zone de l'Arsenal en secteur USai, les clôtures pourront être réalisées en mur-bahut en pierres de taille ou en maçonnerie enduite surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

#### Dans le secteur de zone USgv

Les clôtures, tant à l'alignement, que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert rigide, le tout doublé d'une haie vive.



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

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### 6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

### 6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de collecte des eaux pluviales.

### 6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope)

#### Modalités de calcul

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

Types de surfaces favorables à la nature		Coefficient pondérateur	Exemple de surface
Type 1	Espaces verts en pleine terre	1	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 2	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	0.7	Mélange terre/pierre, graviers
Type 3	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m	0.5	Espace vert sur dalle
Type 4	Toiture végétalisée	0.4	Toiture végétalisée

**Dispositions applicables dans la zone US :**

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature dans certains secteurs de zone :

	Part minimale de surfaces favorables à la nature
Dans les secteurs <b>USac, USad</b>	20% dont 15% minimum de la surface du terrain en pleine terre
Dans le secteur <b>USk</b>	30% dont 25% minimum de la surface du terrain en pleine terre
Dans le secteur <b>USj</b>	90% dont 85% minimum de la surface du terrain en pleine terre
Dans le reste de <b>la zone US</b>	Non réglementée

**6.4 Aménagement paysager et plantations****SECTEUR DE PLANTATIONS A PROTEGER OU A CREER**

Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Secteur de plantations à protéger ou à créer** » doivent être conservés ou plantés.

Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage partielle d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé.

Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > Un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.
- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.



Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les conifères utilisés en haie taillée sont interdits.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

#### 6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales.

#### 6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaque, persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

#### 6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

#### 6.8. Collecte des déchets et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

## Article 7 : Stationnement des véhicules

### 7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain à une distance maximale de 500 mètres. A défaut, elles ne peuvent être déroguées que si le propriétaire justifie d'une concession de long terme dans un parc de stationnement public ou privé dans l'environnement immédiat( 500m)

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est comptabilisée par tranche entamée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 20 sous-destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations. Dès lors que la destination du projet n'est pas expressément prévue par les sous-destinations listées, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de l'opération projetée. Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes, la plus contraignante s'applique.

Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs destinations, les normes définies par les alinéas 7.6 et suivants peuvent être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives**. Pour bénéficier de cette possibilité de mutualisation des aires de stationnement, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ces besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues par le projet, de la satisfaction des besoins générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- > le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies par les alinéas 7.6 et suivants,
- > la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres environ). Dans ce cas, le pétitionnaire doit justifier d'une acte d'acquisition ou d'une convention de location de longue durée dans un parc public ou privé, en application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

### 7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles



Pour le stationnement des véhicules, le nombre de places de stationnement est celui prévu par les alinéas 7.6 et suivants

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul en tenant compte le cas échéant, des possibilités de mutualisation des places de stationnement par la réalisation d'aires de stationnement collectives).

### 7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- > En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une construction existante à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- > En cas changement de destination en vue de la création de logements, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux. Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination précédente).
- > En cas de changement de destination (et de sous destination) en vue de la création de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les obligations en matière de stationnement s'appliquent.
- > Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

### 7.4 Normes de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### 7.5 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

## 7.6 Normes de stationnement des véhicules motorisés applicables

	Obligations de création de place de stationnement			
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum par logement		
Habitation	Logements	1 place par logement		
	Hébergement	0,3 place par logement		
Commerces et activités de service	Restauration	1 place par tranche de 20 m² de SDP de salle de restauration		
	Artisanat et commerce de détail	Par tranche entamée de 50 m² de SDP	1 place	
	Commerce de gros	Par tranche entamée de 100 m² de SDP	1 place	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche entamée de 50 m² de SDP	1 place	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		Voir article 7.4		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée,</li><li>- de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.</li></ul> <p>Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.</p>	Moins de 200 m² de surface de plancher	Aucune place n'est exigée
	Entrepôt		Moins de 200 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 300m² de SDP
	Bureau		1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	
	Centre des congrès		1 place par tranche de 300m² de SDP	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de la destination des constructions et des besoins en stationnement générés par l'activité concernée,</li><li>- de la localisation du projet et le niveau de service en transport collectif dont il bénéficie.</li></ul> <p>Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à la circulation générale.</p>		



## 7.7 Normes de stationnement des deux-roues

Toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos. En conséquence, les constructions destinées à l'habitation doivent prévoir un local à vélo conformément à la réglementation en vigueur.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins de sécurité : local clos et muni de dispositifs pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol); et de confort : local couvert et éclairé.

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves





# CHAPITRE 3

## LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### 8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 8.2 Nombre et localisation des accès

#### Dans l'ensemble de la zone US

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.
- > Pour les lotissements ou groupes d'habitations de maisons individuelles, le nombre d'accès pour les véhicules sera au maximum de deux (2).

**Dans le secteur de zone USac**, un seul accès par terrain est autorisé, sauf contrainte de sécurité liée à l'importance ou à la localisation de l'opération.

### 8.3 Dimensions et traitement des accès

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès doit :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.



## Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

### 9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.

Les voies doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers de la voie, ainsi que celle des habitants et des visiteurs.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des poids lourds, des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### Dans les secteurs USac, USad, USap et USai

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

### 9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

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

### 10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations

### 10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

### 10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.).

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 3 litres par seconde par hectare, conformément aux dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (Voir Pièce n°5.3.8 annexée au présent dossier).

#### 10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.



## Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

### Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

### Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Les accès sont considérés comme des voies lorsque ces deux conditions sont réunies :

- l'accès ou le chemin d'accès présente une longueur supérieure à 60 mètres mesurée depuis la voie ouverte à la circulation automobile ;
- l'accès ou le chemin d'accès dessert 3 logements et plus.

### Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

### Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

### Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de déchets de manipuler les bacs de déchets.

### Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

### Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

### Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Arbre de petit, moyen et grand développement :**

Sont considérés comme :

- > arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
- > arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte
- > arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

**Attique :**

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

**Balcon :**

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment. *Voir la définition de coursive et de loggia.*

**Bandes de constructibilité :**

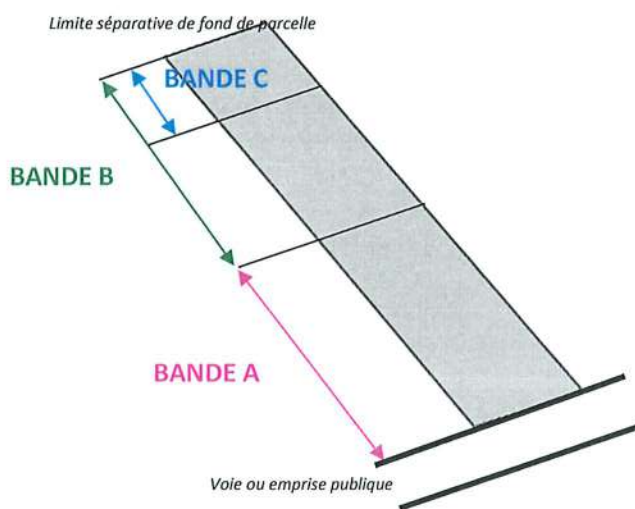
Le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. Ainsi, dans certains zones les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation sont différentes selon la localisation du projet sur le terrain (à l'avant, au milieu, à l'arrière).

Trois bandes de constructibilité sont prévues dans l'article 4 de la zone UM :

- > **Bande A** : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les secteurs, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.
- > **Bande B** : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

Les bandes A et B sont mesurées le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU. Elles s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux. Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet.

- > **Bande C** : sur une profondeur (calculée en mètres) mesurée depuis la limite séparative de fond de parcelle, permettant d'établir des règles spécifiques pour cette partie du terrain.





**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bordure :**

La bordure est un élément structurel qui délimite l'emprise d'une voie ou emprise destinée à la circulation générale et les terrains privés limitrophes.

**Coefficient de biotope :**

Le coefficient de biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces "favorables à la nature" peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le coefficient de biotope est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones.

*Voir la définition revêtement perméable et revêtement imperméable.*

**Mode de calcul :**

Tout projet de construction ou d'aménagement, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau page suivante.

*Pondération des surfaces favorables à la nature prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope*

Types de surfaces favorables à la nature		Coefficient pondérateur	Exemple de surface
Type 1	Espaces verts en pleine terre	1	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 2	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	0.7	Mélange terre/pierre, graviers
Type 3	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m	0.5	Espace vert sur dalle avec capacité de stockage,
Type 4	Toiture végétalisée	0.4	Toiture végétalisée avec capacité de stockage



Le coefficient de biotope se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{(\text{superficie de type 1} \times \text{coefficient de pondération type 1}) + (\text{superficie de type 2} \times \text{coefficient de pondération type 2}) + \dots + (\text{superficie de type 3} \times \text{coefficient de pondération type 3})}{\text{Surface de la parcelle.}}$$

Les dispositions relatives au coefficient de biotope s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement d'une certaine taille sont également prévues par le règlement

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

#### Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

#### Clôture à claire voie

Clôture ou élément de clôture ajourée, formée soit de barreaux espacés et laissant du jour entre eux (grille en fer forgé), soit constituée de matériaux présentant des pleins et des vides permettant de laisser passer la lumière (treillage, claustra, grillage, palissade, etc...).

#### Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

#### Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

#### Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

#### Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

**Destinations et sous destination :**

Il existe cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt

collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Chacune comprend les sous-destinations détaillées dans le tableau suivant.

*Destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU*

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre des congrès

**Emplacement réservé :**

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer une aire public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve

d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



### Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.
- Les terrasses, les piscines non couvertes
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes (à l'exception des piscines non couvertes) de type pergolas, carport, etc. entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

### Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

### Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

### Espace vert protégé (EVP) :

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole, ainsi que son rôle positif pour le cadre de vie des des tissus bâtis.

### Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les murs, les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

### Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### Foisonnement du stationnement :

Voir la définition de mutualisation.

### Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.



Une noue de gestion des eaux pluviales n'est pas considérée comme un fossé.

#### **Grille ouvragée :**

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

#### **Hauteur :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la construction, ou au sommet de l'acrotère. ***Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine ou d'inondation par ruissellement d'eau pluviale, la hauteur est mesurée par rapport à la côte des plus hautes eaux connue et non celle du terrain naturel.***

**Modalités de calcul :** les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et d'eau chaude solaire, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **Jardin familial ou jardins familiaux :**

Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

#### **Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

#### **Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Modalités de calcul :**

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre
- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- les parties enterrées des constructions.

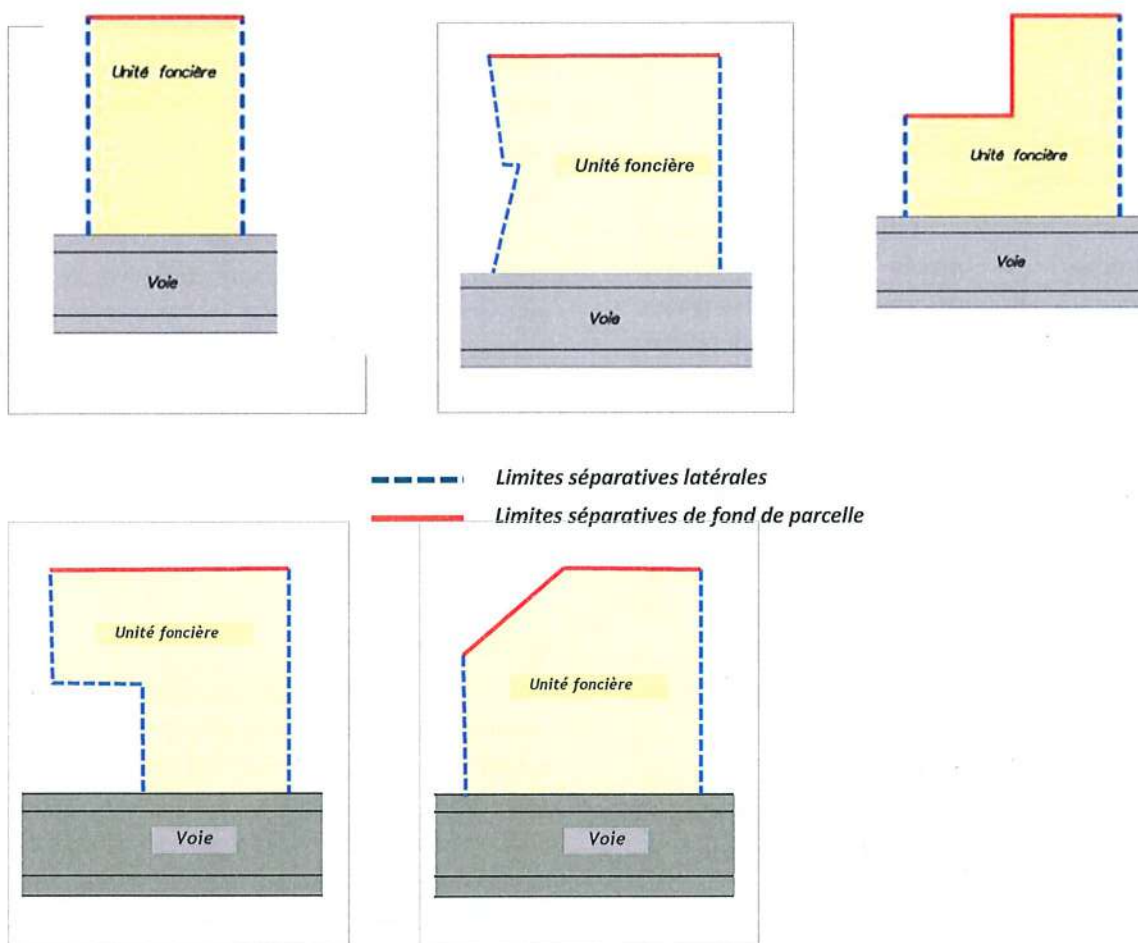
Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la

façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autre part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.

L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière (exemple ci-dessous).





**Loggia :**

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur. Voir la définition de balcon.

**Maintenance :**

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction.

**Mutualisation et foisonnement du stationnement :**

La **mutualisation** du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associés à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un **foisonnement** du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

**Opérations d'ensemble :**

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale

et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

**Niveau du sol :**

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

**Niveaux :**

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

**Noue :**

Une noue est un aménagement servant à l'assainissement des eaux pluviales (collecte, rétention, écoulement ou infiltration). Elle correspond à une dépression peu profonde du sol à ciel ouvert, avec des rives en pente douce, le plus souvent aménagée en espace vert. Son caractère temporairement inondable permet d'envisager la superposition avec d'autres usages (stationnement, aires de jeux,...).

**Partie sommitale :**

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

**Place de stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres (dimensions à adapter selon la configuration du parking ou dans le cas de système de stationnement mécanique et automatisé).

#### **Pleine terre :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès ne peuvent entrer dans le calcul de la pleine terre, à l'exception des parkings qui ne font l'objet d'aucune artificialisation.

#### **Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

#### **Rénovation :**

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

#### **Restauration :**

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

#### **Revêtement perméable :**

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

#### **Revêtement imperméable :**

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

#### **Rez-de-chaussée actif :**

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments, ou de l'autre côté de celui-ci et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales d'habitations, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, de bureaux, d'équipements publics, dont le rez-de-chaussée présente des parties vitrées (non opaques) ou des dispositifs à claire voie ou des percées visuelles sur le terrain.

#### **Ruine :**

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation. Voir la définition de restauration, de rénovation et de réhabilitation.

#### **Substrat végétal :**



Le substrat végétal est un matériau support de plantation qui permet la fixation des racines. La nature du substrat diffère selon le végétal considéré et doit être adapté à la plante dans ses propriétés physico-chimiques (acidité, alcalinité, calcaire, dureté, pouvoir de rétention d'eau, sec, humide, drainant, caillouteux, sableux, argileux...), il peut par exemple prendre la forme de terre, terreau, humus, sédiment, bois etc....

#### **Terrain naturel :**

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

#### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

#### **Voies ou emprises publiques :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables.

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés,

noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent ni à la notion de voie ni à celle d'équipement public.

Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie, publique ou privée, existante ou à créer.

#### **Modalités d'application :**

Les dispositions relatives aux « **bandes de constructibilité** » s'appliquent uniquement aux voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique. En cas d'unité foncière « en drapeau » le calcul des « bandes de constructibilité » se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située sur la limite d'emprise de la voie.

Voir la définition « *limite d'emprise de la voie* » et « *Bandes de constructibilité* »

#### **Voie maillée :**

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

#### **Voie en impasse :**

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.



# Ville de Rochefort

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 4

## CAS PAR CAS

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ





Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

# Ville de Rochefort

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 4-1

## FORMULAIRE CAS PAR CAS

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ





Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

	<p align="center"><b>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</b></p>
	<p align="center">Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</p>
<p align="center">Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme</p>	

**En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale**

*Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.*

*Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)*

<b>Cadre réservé à l'autorité environnementale</b>		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>1. Identification de la personne publique responsable</b>
Dénomination
Ville de Rochefort
SIRET/SIREN
211 702 998 00017
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
11 rue Pierre Loti, 17300 Rochefort – 05 46 82 65 00
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Hervé BLANCHÉ – Maire de Rochefort
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Régis SEUWIN – Directeur de l'urbanisme à la ville de Rochefort
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
regis.seuwin@ville-rochefort.fr – 05 46 82 65 90



## 2. Identification du PLU

### 2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(ii))

PLU

### 2.2 Intitulé du document

PLU de Rochefort

### 2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document

PLU approuvé le 20 février 2020

Documents disponibles ici : [www.ville-rochefort.fr/plan-local-durbanisme-plu](http://www.ville-rochefort.fr/plan-local-durbanisme-plu)

### 2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU

Ville de Rochefort

### 2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)

La zone US du PLU (pièce écrite du règlement uniquement)

## 3. Contexte de la planification

### 3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables

Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?

☒ Oui☐ Non

Si oui, nom du document et date d'approbation :

SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 14 octobre 2024

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?

☒ Oui☐ Non

Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :

SCoT Rochefort Océan, approuvé le 11 mai 2023

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Rochefort Océan

Plan Local de l'habitat

Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux Adour Garonne

Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux Charente

Plan de prévention des risques naturels

Schéma départemental des carrières

Plan Climat Energie territorial

Schéma régional de cohérence écologique de Poitou-Charentes

Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux

## Schéma régional de l'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires de la Nouvelle-Aquitaine

### 3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

Avis du 2 octobre 2019

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la date de l'actualisation

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

Des ajustements de l'évaluation environnementale ont été réalisés suite à l'avis de l'AE afin de prendre en compte ses recommandations.

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

### 4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

#### 4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification simplifiée n°1 du PLU de Rochefort au titre des articles L. 153-40 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### 4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

23 092 habitants en 2021 (donnée INSEE)

#### 4.2.2 Caractéristiques spatiales



Superficie totale (en hectares)	2 204,2 hectares			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	1071,3	48,6%	1071,3	48,6%
zones 1 AU	60	2,7%	60	2,7%
zones 2 AU	0	0	0	0%
zones A	43,1	2%	43,1	2%
zones N	1029,8	46,6%	1029,8	46,6%
Total	2 204,2	100%	2 204,2	100%

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

- Réduire d'un tiers la consommation d'espaces naturels ou agricoles pour le développement urbain
- Activer la densification des tissus bâtis existants

#### 4.3 Caractéristiques de la procédure

##### 4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La modification simplifiée n°1 du PLU de Rochefort a pour objectif d'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.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

/

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

☐ Oui☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

/

- de déclasser un espace boisé classé

☐ Oui☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

/

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

☐ Oui☒ Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

/

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

☐ Oui☒ Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

/

- de créer de nouvelles protections environnementales

☐ Oui☒ Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

/

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

☐ Oui☒ Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

/

**4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet**

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

/



- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☐ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

/

#### 4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☐ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

#### 4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

/

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

/

#### 4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser les effets

/

### 5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

#### 5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Rochefort est concernée par : - Les Sites d'intérêt Communautaire FR5400430 « Basse vallée de la Charente » et FR5400429 « Marais de Rochefort » - Les Zones de Protections Spéciales FR5412025 « Estuaire et Basse vallée de la Charente » et FR5410013 « Anse de Fouras, Baie d'Yves, Marais de Rochefort ».
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Rochefort comporte un parc national marin FR9100007 « Estuaire De La Gironde Et Mer Des Pertuis ».
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'estuaire de la Charente a été classé par décret du 22 août 2013, qui lui reconnaît sa valeur d'un ensemble paysager singulier et remarquable.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels « Estuaire de la Charente – Marais d'Yves – Ile d'Aix » en raison du fait que la ville de Rochefort est soumise au risque de submersion marine.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement			
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Rochefort comporte : - 6 monuments historiques classés - 12 monuments historiques inscrits
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Rochefort comporte de nombreux marais qui impliquent donc l'existence de zones humides sur le territoire.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plusieurs réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides, des milieux ouverts, des milieux boisés et des milieux semi-ouverts (haies et alignements d'arbres) sont identifiés sur la commune.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Rochefort comporte 3 ZNIEFF de type 1 : - La basse vallée de la Charente - La cabane Minaude - La vallée de la Charente entre Bords et Rochefort  Elle comporte également 2 ZNIEFF de type 2 : - L'estuaire et basse vallée de la Charente - Les marais de Rochefort
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



- un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les espaces boisés classés par le PLU sont rares, et n'occupent qu'1,4% du territoire. Ils sont essentiellement localisés sur l'ancienne île de Breuil Magné.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :**

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les dispositions de la loi littoral s'appliquent sur le territoire communal de Rochefort mais pas à la zone USE.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur USE faisant l'objet de la procédure est classé en zone d'aléa moyen de submersion marine au Plan de Prévention des Risques Naturels « Estuaire de la Charente – Marais d'Yves – Ile d'Aix ».
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :**

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur USE jouxte les zones Natura 2000 suivantes : - FR5400430 « Basse vallée de la Charente » - FR5412025 « Estuaire et Basse vallée de la Charente »
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur USE jouxte le parc naturel marin Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis. .
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur USE jouxte l'estuaire de la Charente qui a été reconnu par décret du 22 août 2013 comme ensemble paysager singulier et remarquable.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il y a un potentiel de zones humides sur le secteur dû à la proximité du site avec la Charente.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur <del>est</del> <b>est</b> jointe : -La ZNIEFF de type I « Vallée de la Charente entre Bords et Rochefort » -La ZNIEFF de type II « Estuaire et basse vallée de la Charente »
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les espaces verts à protéger ne font l'objet d'aucune modification.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?**

☐ Oui

☒ Non

Si oui, précisez :

La modification simplifiée ne prévoit pas d'ouverture de zone à l'urbanisation supplémentaire.

## 6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant



en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

*Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).*

## 7. Autres procédures consultatives

### 7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

01 août 2025

### 7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

### 7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique

☐ Oui

☒ Non

- participation du public par voie électronique

☐ Oui

☒ Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser lesquelles

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- autre, préciser les modalités

Mise à disposition du public du dossier de modification simplifié pendant une durée d'un mois au minimum

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations ( <i>rubrique 2.5</i> ).	<input type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <i>rubrique 6</i> )	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>

### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Veillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

### 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(Personne publique responsable)

Fait à	Rochefort	le,	30/07/2025
Nom	BLANCHÉ	Prénom	Hervé
Qualité	Maire		

Signature

Le Maire,  
  
H. BLANCHÉ



Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025

ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE





## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 4-2

## AUTO-EVALUATION

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE



## RUBRIQUE 6 DU FORMULAIRE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS : AUTO-EVALUATION

### 1 > PRÉAMBULE

Le présent document constitue la rubrique 6 du formulaire de demande d'examen au cas par cas, dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Rochefort.

Conformément à ce qui est demandé, l'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure de modification simplifiée compte tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant compte de la sensibilité du territoire concerné – et expliquer pourquoi la procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le chapitre 2 s'attache à présenter les différentes modifications réalisées dans le cadre de cette procédure. Les chapitres 3 et 4 présentent quant à eux une analyse des incidences potentielles, positives ou négatives, des modifications sur l'environnement et les mesures prises le cas échéant.

### 2 > OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE ROCHEFORT

La procédure de modification simplifiée du PLU de Rochefort porte sur le fait d'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 > INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE ROCHEFORT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC PRISES EN COMPTE

Pour déterminer l'incidence du projet de modification simplifiée de la présente procédure, une analyse est menée pour évaluer si la modification en question aura une incidence positive ou négative notable sur l'environnement, et le cas échéant, de définir les mesures ERC à mettre en œuvre.

La nomenclature suivante est utilisée :

Incidence positive forte	++
Incidence positive faible ou limitée	+
Sans objet / absence d'incidence	=
Incidence négative faible ou limitée	-
Incidence négative forte	--



Le tableau suivant présente une analyse des incidences cumulées du projet de modification du PLU de Rochefort, sur chaque thématique de l'environnement.

Thématique	Incidences sur l'environnement
<b>Consommation d'espace / Artificialisation des sols</b>	<p>La modification simplifiée concerne une zone déjà urbanisée et équipée, dans laquelle aucune construction nouvelle ni aucun aménagement ne sont envisagés. Elle porte uniquement sur le changement de destination de constructions existantes, sans modification des volumes bâtis ni transformation de l'emprise au sol.</p> <p>Les bâtiments concernés accueillent déjà une activité de bureaux, initialement destinée aux services publics (secteur USE). Cette évolution n'induit aucun changement d'usage du terrain ni de besoins supplémentaires en stationnement ou en infrastructures, confirmant ainsi l'absence d'impact sur l'occupation du sol.</p> <p>Par ailleurs, le secteur est classé en zone Bs4 au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de Rochefort, dont les dispositions réglementaires interdisent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions nouvelles et les aménagements pouvant ralentir l'écoulement des eaux ;</li> <li>• les exhaussements de sol et les remblais ;</li> <li>• la création de sous-sols ;</li> <li>• les modifications de façade augmentant la vulnérabilité ;</li> <li>• la reconstruction de bâtiments détruits par submersion ;</li> <li>• l'extension ou la création de locaux à sommeil ou d'activités à risques.</li> </ul> <p>Ce cadre réglementaire empêche toute densification ou artificialisation supplémentaire de l'espace.</p> <p>En conséquence, la présente modification simplifiée n'a aucun effet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et s'inscrit dans une logique de sobriété foncière.</p>
<b>Géomorphologie</b>	La modification n'a aucune incidence sur la géomorphologie du territoire puisque les constructions et les aménagements liés sont déjà réalisés. Seule la destination des bâtiments actuels de la CARO pourra évoluer.
<b>Milieu naturel et biodiversité</b>	La modification n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité puisque les constructions et les aménagements liés sont déjà réalisés. Seule la destination des bâtiments actuels de la CARO pourra évoluer.
<b>Ressource en eau</b>	La modification n'a aucun impact sur la ressource en eau, les constructions étant déjà existantes et déjà affectées à un usage de bureaux destinés aux services publics. Seule la destination évolue afin de permettre l'accueil de bureaux à vocation tertiaire. Cette évolution n'entraîne aucune augmentation des besoins en eau, ceux-ci demeurant identiques à l'usage actuel sur le parc des Fourriers.
<b>Risques naturels et technologiques</b>	<p>La modification simplifiée permet les présentes évolutions, sous réserve du respect du PPRN.</p> <p>Elle ne doit ni aggraver les risques existants ni exposer les usagers à de nouveaux dangers.</p> <p><b>La modification est donc sans incidence sur les risques naturels et technologiques.</b></p>

Thématique	Incidences sur l'environnement
<b>Nuisances et pollutions</b>	<p>La procédure ne porte ni sur les activités admises ou interdites par le règlement, ni sur les marges de recul édictées vis-à-vis des infrastructures routières.</p> <p>De plus, la zone est déjà à vocation d'activités tertiaires, la présente modification n'a donc pas vocation à créer de nuisances en plus.</p> <p>Le site se situe à proximité de la ZAC de l'Arsenal (100m). Le parc des Fourriers sépare le site de la ZAC, ce qui permet de ne pas aggraver le risque de nuisances.</p> <p><b>La modification simplifiée n'a aucune incidence sur les nuisances et les pollutions du territoire.</b></p>
<b>Energie et climat</b>	<p>La modification simplifiée porte exclusivement sur le changement de destination de bâtiments existants, sans création de surface supplémentaire. De ce fait, son impact direct sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre peut être qualifié de nul.</p> <p>En permettant la réutilisation de constructions déjà réalisées, la modification évite la construction neuve, qui génère forcément un bilan carbone plus élevé (émissions liées aux matériaux, au chantier, à l'artificialisation des sols, etc.). Cette démarche s'inscrit donc dans une logique de sobriété énergétique.</p> <p>L'usage de bureaux était déjà présent dans le secteur USE, dans le cadre d'activités de services publics. La destination reste donc similaire en termes de fonctionnement, sans modification notable des usages énergétiques (chauffage, ventilation, éclairage, mobilités).</p> <p>La modification ne prévoit ni extension, ni augmentation des capacités d'accueil, ce qui ne signifie pas de surcroît attendu de déplacements motorisés. Il n'y a donc pas d'effet indirect sur les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux mobilités.</p> <p>Les espaces sont déjà bâtis et imperméabilisés. Aucune extension de surface construite n'est prévue. Il n'y a donc pas d'aggravation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.</p> <p>La modification simplifiée, en se limitant à un changement de destination, s'inscrit dans une approche neutre sur le plan climatique et conforme aux principes de gestion économe de l'énergie et de lutte contre l'artificialisation des sols.</p> <p><b>La modification simplifiée n'a pas d'incidence sur l'énergie et le climat.</b></p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>La modification simplifiée porte uniquement sur un changement de destination de bâtiments existants, sans création de volumes nouveaux ni travaux extérieurs susceptibles de modifier l'aspect architectural ou urbain du secteur. Son impact sur le paysage et le patrimoine est donc nul à très faible.</p> <p>Les constructions concernées sont déjà réalisées et intégrées dans le tissu urbain. Aucune extension, surélévation ou modification des façades n'est prévue. Ainsi, l'aspect visuel du site reste inchangé, préservant la lecture du paysage urbain.</p> <p>La modification ne concerne ni un bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ni un édifice identifié dans un périmètre de protection particulier. En outre, aucun élément patrimonial (bâti ou paysager) n'est affecté par le changement de destination.</p> <p>Les aménagements paysagers existants sont conservés en l'état, et aucun nouvel aménagement n'est prévu. Il n'y a donc aucune altération du cadre végétal ou des qualités visuelles du site.</p> <p>La modification n'engendre aucune transformation du cadre bâti ou paysager, ni atteinte au patrimoine. Elle s'inscrit dans une logique de stabilité urbaine et de</p>



Thématique	Incidences sur l'environnement
	<p>respect du contexte architectural, et présente un impact neutre sur le paysage et le patrimoine.</p> <p><b>La modification simplifiée n'a donc aucune incidence sur le paysage et le patrimoine.</b></p>





Département de la Charente

# Ville de Rochefort

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 4-3

### AVIS DE LA MRAE

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ



Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la  
commune de Rochefort (17)**

N° MRAe 2025ACNA164

Dossier KPPAC-2025-18489

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1<sup>er</sup> septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la commune de Rochefort, reçu le 1<sup>er</sup> août 2025 relatif à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Rochefort (17), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 1<sup>er</sup> août 2025 ;



**Considérant** que la commune de Rochefort, 23 188 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 2 204 hectares, souhaite apporter une première modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLU) ; que le PLU a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe en date du 22 juillet 2022 et a été approuvé le 7 décembre 2022 ;

**Considérant** que la collectivité souhaite permettre la création de bureaux pour les bâtiments actuels de la communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO), implantés sur le parc des Fourriers et classés en secteur Use de la zone urbaine spécialisée destinée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

**Considérant** que la modification simplifiée vise à autoriser la sous-destination « bureaux » au sein du secteur USE ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de Rochefort (17).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Rochefort rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 1<sup>er</sup> octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**signé**

Pierre Levavasseur

<sup>1</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2022-12712\\_r\\_sco\\_rochefortoceano\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2022-12712_r_sco_rochefortoceano_mrae_signe.pdf)



Département de la Charente

# Ville de Rochefort

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 5

### AVIS DES PPA

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ





Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE



**LE PRÉSIDENT**

Monsieur le Maire  
de Rochefort  
BP 60030  
17301 ROCHEFORT CEDEX

La Rochelle, le 04 septembre 2025

**Charente-Maritime**  
Site principal - Siège Social  
2 avenue de Fétilly  
CS 85074  
17074 LA ROCHELLE cedex 9  
Tél. : 05 46 50 45 00  
[accueil@cmds.chambagri.fr](mailto:accueil@cmds.chambagri.fr)

Ref : CT/AG  
Class : Avis modification simplifiée pLU

**Deux-Sèvres**  
Site principal  
Maison de l'Agriculture  
CS 80004  
79231 PRAHECQ cedex  
Tél. : 05 49 77 15 15  
[accueil@cmds.chambagri.fr](mailto:accueil@cmds.chambagri.fr)

**Antennes**  
Bressuire (79)  
Ferrières (17)  
Jonzac (17)  
Melle (79)  
Parthenay (79)  
Saintes (17)  
Saint-Jean d'Angély (17)  
Thouars (79)

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> août 2025, vous nous demandez notre avis sur votre projet de modification simplifiée de votre PLU.

L'examen de ce dossier n'appelle pas de remarque particulière de notre part, nous émettons donc un **avis favorable** à ce projet.

Vous en souhaitant une bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos sincères salutations.

**Cédric TRANQUARD**  
Président Territorial de la Charente-Maritime



Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

Zimbra

angelique.leco

Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025

ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

S2LO

**RE: Dossier modification simplifiée PLU Rochefort**

**De :** AUGER Isabelle <i.auger@charente-maritime.cci.fr>      jeu., 11 sept. 2025 15:32  
**Objet :** RE: Dossier modification simplifiée PLU Rochefort      1 pièce jointe  
**À :** Angélique LECOINDRE <angelique.lecoindre@ville-rochefort.fr>  
**Cc :** BRIAND Mickaël <m.briand@charente-maritime.cci.fr>, ROBIN Muriel <m.robin@charente-maritime.cci.fr>, CHARTIER Florence <f.chartier@charente-maritime.cci.fr>

**Courriel à l'attention du service Urbanisme**

Dossier Suivi par :

Mickaël Briand - Chargé de Mission Urbanisme de la CCI Charente-Maritime - [m.briand@charente-maritime.cci.fr](mailto:m.briand@charente-maritime.cci.fr) - 05 46 00 73 36Madame Muriel Robin - responsable de l'antenne de Rochefort de la CCI Charente-Maritime  
[m.robin@charente-maritime.cci.fr](mailto:m.robin@charente-maritime.cci.fr) – 06.32.54.52.89

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier, reçu le 9 août dernier, concernant la modification simplifiée du PLU de la commune de Rochefort, et après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement.

Isabelle Auger

**Isabelle AUGER**

Assistante de Direction Aménagement du Territoire Pôle Proximité Territoriale

T. 05 46 84 70 98

Email [i.auger@charente-maritime.cci.fr](mailto:i.auger@charente-maritime.cci.fr)I : [me.cci.fr](mailto:me.cci.fr)[www.charente-maritime.cci.fr](http://www.charente-maritime.cci.fr)**23 septembre 2025 / Rochefort**

FAITES DE LA  
**TRANSITION NUMÉRIQUE**  
Être rusé-e dans un  
monde connecté





Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROCHEFORT****Délibération du Conseil communautaire  
Séance du 25 septembre 2025 à 18:00**

Le Conseil communautaire a été convoqué le : 18/09/2025

L'affichage de la convocation a été effectué le : 18/09/2025

Le jeudi 25 septembre 2025, le Conseil communautaire s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de Conseillers communautaires en exercice : - 58 -

**Présents :**

M. BLANCHÉ (ROCHEFORT) - M. ROSSIGNOL (BEAUGEAY) - Mme FRANCOIS (BREUIL-MAGNE) - Mme BOURGET (CABARIOT) , Suppléante de M. BRANGER - M. CLOCHARD (CHAMPAGNE) - Mme CUVILLIER (ECHILLAIS) - Mme CHENU (FOURAS) - M. ROUYER (LA GRIPPERIE ST SYMPHORIEN) - M. BOUHIER (LOIRE LES MARAIS) , Suppléant de M. RECHT - M. BESSAGUET (MORAGNE) - Mme DEMENÉ (PORT DES BARQUES) - Mme CAMPODARVE-PUENTE (ROCHEFORT) - M. GIORGIS (ROCHEFORT) - Mme COUSTY (ROCHEFORT) - Mme MORIN (ROCHEFORT) - Mme ALLUAUME (ROCHEFORT) - M. LESAUVAGE (ROCHEFORT) - Mme PARTHENAY (ROCHEFORT) - Mme GENDREAU (ROCHEFORT) - Mme CHAIGNEAU (ROCHEFORT) - M. MAZEDIER (SAINT AGNANT) - Mme HERY (SAINT-AGNANT) - Mme TABUTEAU (SAINT-COUTANT LE GRAND) - M. CHEVILLON (SAINT HIPPOLYTE) - M. DURIEUX (SAINT JEAN D'ANGLE) - Mme LEROY (SAINT LAURENT DE LA PREE) , Suppléante de M. COCHE-DEQUEANT - M. PACAUD (SOUBISE) - Mme DROMER (SOUBISE) - Mme AZAIS (TONNAY-CHARENTE) - M. BOURBIGOT (TONNAY-CHARENTE) - Mme RAINJONNEAU (TONNAY-CHARENTE)

**Pouvoirs :**

M. MAUGAN (ECHILLAIS) à Mme CUVILLIER - Mme MARCILLY (FOURAS) à M. BLANCHÉ - M. MORIN (FOURAS) à Mme CHENU - M. PORTRON (MOEZE) à Mme DEMENÉ - Mme LEROUGE (MURON) à M. BESSAGUET - M. PONS (ROCHEFORT) à Mme GENDREAU - Mme GIREAUD (ROCHEFORT) à M. LESAUVAGE - M. DUTREIX (ROCHEFORT) à Mme ALLUAUME - Mme ANDRIEU (ROCHEFORT) à Mme MORIN - M. JAULIN (ROCHEFORT) à Mme CAMPODARVE-PUENTE - M. BURNET (ROCHEFORT) à M. GIORGIS - M. BUISSON (ROCHEFORT) à Mme COUSTY - M. ECALE (ROCHEFORT) à M. ROUYER - Mme PADROSA (ROCHEFORT) à Mme PARTHENAY - Mme FLAMAND (ROCHEFORT) à Mme CHAIGNEAU - M. GAURIER (SAINT NAZAIRE SUR CHARENTE) à M. PACAUD - M. AUTHIAT (TONNAY-CHARENTE) à Mme RAINJONNEAU - Mme LE CREN (TONNAY-CHARENTE) à Mme FRANCOIS - M. JUSTINIEN (TONNAY-CHARENTE) à Mme AZAIS

**Absents :**

M. DENAUD (ILE D'AIX) - M. ROUSSEAU (ECHILLAIS) - M. GONTIER (LUSSANT) - M. LETROU (ROCHEFORT) - M. ESCURIOL (ROCHEFORT) - M. VILLARD (SAINT FROULT) - Mme PERIER (TONNAY-CHARENTE) - M. FORT (VERGEROUX)

**Secrétaire de séance : M. DURIEUX**

M. DURIEUX est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

**RAPPORTEUR : M. LESAUVAGE**

**DIRECTION: DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET TRANSITION ECOLOGIQUE**

**OBJET : AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE ROCHEFORT**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article

Vu les articles L. 132-7 et L. 132-9, L. 132-11, et L. 153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'association des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme précisant les dispositions relatives à la procédure de modification simplifiée,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rochefort, approuvé par délibération du 20 février 2020 et régularisé par délibération du 7 décembre 2022,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Rochefort du 28 mai 2025 prescrivant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération n°2020-018 du Conseil communautaire du 20 février 2020 adoptant le Programme Local de l'Habitat,

Vu le Plan Global de Déplacement validé par le Conseil communautaire du 19 mai 2022,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale révisé approuvé par le Conseil communautaire du 11 mai 2023,

Vu la délibération n°2025-093 du Conseil communautaire du 23 juin 2025 engageant l'élaboration du 4<sup>ème</sup> PLH,

Vu le courrier préfectoral du 5 août 2025 accordant la prorogation du 3<sup>e</sup> PLH jusqu'au 21 avril 2028,

Vu les statuts de la CARO et notamment ses compétences en matière de développement économique et du tourisme, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de collecte et traitement des déchets, de gestion des eaux pluviales urbaines, eau potable et assainissement,

Considérant que la CARO, en tant que Personne Publique Associée, a été consultée le 5 août 2025 afin d'émettre un avis sur le projet de modification simplifiée,

Considérant qu'aucune incompatibilité avec les documents portés pas la CARO n'a été relevée et qu'ainsi le projet de modification simplifiée du PLU est compatible avec les compétences exercées par la Communauté d'Agglomération et notamment au regard du développement économique, du Programme Local de l'Habitat, du Schéma de Cohérence Territoriale et en tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité,

Considérant que cette évolution s'inscrit dans le cadre du déménagement des services de la CARO au sein de l'ancien Hôpital Saint-Charles, en centre-ville, participant à la dynamisation de celui-ci. L'introduction de la sous-destination bureau sur cet espace du parc des Fourriers permettra une plus grande souplesse de reconversion des bâtiments lorsque ce déménagement sera effectif, en lien notamment avec le développement de la ZAC de l'Arsenal et des activités économiques plus généralement.

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :**

- **Donne un avis favorable** au projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Rochefort.

V = 50 P = 50 C = 0 Abst = 0



Le secrétaire de Séance  
Michel DURIEUX

Le Président  
Hervé BLANCHÉ

Envoyé en préfecture le 30/09/2025  
Envoyé en préfecture le 12/12/2025  
Reçu en préfecture le 30/09/2025  
Reçu en préfecture le 12/12/2025  
Publié le 30/09/2025  
Publié le 12/12/2025  
ID : 017-200041762-20250926-DEL2025\_134-DE  
ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

  
Signé électroniquement par : Michel DURIEUX  
Date de signature : 29/09/2025  
Qualité : Vice-Président délégué à la Commande  
Publique

  
Signé électroniquement par : Hervé BLANCHÉ  
Date de signature : 30/09/2025  
Qualité : Président de la Communauté d'agglomération  
Rochefort Océan

Délais et voies de recours contentieux :

Recours gracieux ou contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication électronique des actes réglementaires sur le site internet de la CARO

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux.

Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif et saisi par le biais du site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

PIÈCE N°6

## OBSERVATIONS DE LA COLLECTIVITÉ AUX AVIS DES PPA

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

Le Maire

Hervé BLANCHÉ





Envoyé en préfecture le 12/12/2025

Reçu en préfecture le 12/12/2025

Publié le 12/12/2025



ID : 017-211702998-20251211-DEL2025\_197-DE

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA VILLE DE ROCHEFORT

## Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification simplifiée n°1

Avis	Décision de la collectivité
<b>Communauté d'agglomération Rochefort Ocean</b> <b>AVIS FAVORABLE</b> <p>« (...) Considérant qu'aucune incompatibilité avec les documents portés par la CARO n'a été relevée et qu'ainsi le projet de modification simplifiée du PLU est compatible avec les compétences exercées par la Communauté d'Agglomération et notamment au regard du développement économique, du Programme Local de l'Habitat, du Schéma de Cohérence Territoriale et en tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité,</p> <p>Considérant que cette évolution s'inscrit dans le cadre du déménagement des services de la CARO au sein de l'ancien Hôpital Saint-Charles, en centre-ville, participant à la dynamisation de celui-ci. L'introduction de la sous-destination bureau sur cet espace du parc des Fourriers permettra une plus grande souplesse de reconversion des bâtiments lorsque ce déménagement sera effectif, en lien notamment avec le développement de la ZAC de l'Arsenal et des activités économiques plus généralement.</p> <p><b>Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré :</b>  - Donne un avis favorable au projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Rochefort. ».</p>	La commune prend acte.

Avis	Décision de la collectivité
<b>Chambre de commerce et d'industrie</b> <p>« En réponse à votre courrier, reçu le 9 août dernier, concernant la modification simplifiée du PLU de la commune de Rochefort, et après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier. »</p>	La commune prend acte.

Avis	Décision de la collectivité
<b>Chambre d'agriculture de Charente-Maritime Deux-Sèvres</b> <b>AVIS FAVORABLE</b> <p>« L'examen de ce dossier n'appelle pas de remarque particulière de notre part, nous émettons donc un <u>avis favorable</u> à ce projet. »</p>	La commune prend acte.

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA VILLE DE ROCHEFORT**

### **Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification simplifiée n°1**

**Le dossier de modification simplifiée du PLU, a été transmis le 1<sup>er</sup> août 2025 aux personnes publiques associées.**

#### **Liste des personnes publiques associées qui ont transmis un avis :**

**1/ Avis de la Communauté d'agglomération Rochefort Ocean**

**2/ Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime**

**3/ Avis de la chambre d'agriculture de Charente-Maritime Deux-Sèvres**

**En l'absence de réponse dans les délais fixés par le Code de l'urbanisme, l'avis des personnes publiques associées n'ayant pas répondu, est réputé favorable.**