

ENQUETE PUBLIQUE



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

- MODIFICATION N°2 DE DROIT COMMUN
- MODIFICATION DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Enquête publique N° E25000062/86
réalisée du 04 juin au 11 juillet 2025

Conclusions et avis motivé

LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Président : Géralde BRAUD

Membres : Jean Yves CARON, Philippe KLETZEL

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

AVANT-PROPOS	3
1. APPRECIATION GENERALE SUR LE PROJET	3
2. APPRECIATION GENERALE SUR LE CADRE DE L'ENQUETE	4
2.1. CONCERTATION PREALABLE	4
2.2. L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	5
2.3. L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES (PPA)	5
2.4. PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
2.5. LE DOSSIER DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLUI	7
2.6. LE DOSSIER DU PROJET DE MODIFICATION DU SCHEMA D'AMENAGEMENT DES EAUX USEES	8
2.7. LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC	8
3. PROPOS CONCLUSIFS	9
3.1. CADRE GENERAL	9
3.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	9
3.3. DENSIFICATION / CONSOMMATION D'ESPACES	10
3.4. MOBILITES	11
3.5. LE ZONAGE	11
3.6. LE REGLEMENT	12
3.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES	12
3.8. L'ASSAINISSEMENT	12
3.9. LES QUESTIONS DIVERSES	12
4. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLUI	14
4.1. MOTIVATION DE L'AVIS	14
4.2. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	16
5. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	17
5.1. LE DOSSIER D'ENQUETE RELATIF A LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	17
5.2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
5.3. AVIS CONCLUSIF DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	17

Avant-propos

Dans son rapport, la commission d'enquête présente l'objet de l'enquête publique, le contenu du dossier soumis à l'enquête publique, les différentes phases du déroulement de l'enquête publique, le bilan des observations recueillies et les réponses apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

1. APPRECIATION GENERALE SUR LE PROJET

L'enquête publique concerne le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de La Rochelle et la modification du schéma d'assainissement des eaux usées.

Le PLUi constitue un document unique à l'ensemble du territoire de l'agglomération. Il concerne 28 communes représentant une population de 178 217 habitants (INSEE 2021). Les communes les plus peuplées sont La Rochelle (78 505 habitants), Aytré (9 578 habitants), Périgny (8 741 habitants), Lagord (7 387 habitants) et Puilboreau (6 635 habitants). Elles constituent l'unité urbaine centrale de la communauté d'agglomération.

Le PLUi a été approuvé le 19 décembre 2019. Il a évolué principalement avec une modification simplifiée n°1 le 04/03/2021, une mise à jour n°1 le 29/04/2022 et une modification de droit commun n°1 le 06/07/2023. Ces évolutions ont permis de corriger des écritures et d'apporter des compléments de pièces.

Le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi est principalement motivé par la nécessité d'adapter le PLUi afin de créer des conditions favorables à une production nouvelle de logement susceptible de répondre aux besoins du territoire. Par ailleurs cette modification traduit réglementairement plusieurs stratégies portées par la communauté d'agglomération de La Rochelle : stratégie immobilière d'entreprise et évolution du réseau bus 2025.

Afin de répondre aux besoins de production de logements définis et répartis sur le territoire par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ce projet de modification n°2 propose d'ouvrir 4 zones à urbaniser (2 AU) à l'urbanisation correspondant à une superficie de 17 hectares.

Afin de réduire et de compenser les consommations d'espace, des surfaces potentiellement urbanisables sont reclassées en zone agricole ou naturelle à hauteur de 19,4 hectares.

Dans sa portée le projet de modification n°2 du PLUi présente :

- un développement de l'offre de logements, en ouvrant à l'urbanisation 17 hectares actuellement classés en zone à urbaniser à long terme (2AU) et en prévoyant des densités plus importantes sur les 15 OAP existantes pour 1870 logements. 4 nouvelles OAP créées permettent de compléter l'offre avec 857 logements ;
- la création d'une OAP à vocation équipement sur des terrains agricoles déjà classés en zone urbanisable à court terme (1AU) pour la réalisation de la plaine des sports de La Jarrie ;
- en ajoutant un échancier prévisionnel d'ouverture de zones à l'urbanisation pour l'ensemble des zones à urbaniser ;
- la création de STECAL pour conforter les activités existantes ;
- une mise à jour des règles de création de places de stationnement pour prendre en compte l'amélioration de la desserte du territoire par le réseau de bus ;
- un encadrement plus précis de la création de bureaux sur les parcs d'activités ;
- une évolution du règlement écrit afin de faciliter la mise en application de certaines règles du PLUi relatives aux hauteurs, implantations ou aspects extérieur des constructions ;
- une mise à jour du règlement graphique.

La modification du plan de zonage de l'assainissement collectif vise à adapter le zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées pour couvrir 4 secteurs qui vont être ouverts à l'urbanisation par le projet de modification n°2 du PLUi. Cette évolution du zonage d'assainissement collectif porte sur 4 communes : Clavette, La Jarrie, Puilboreau et Saint-Xandre.

Avis de la commission d'enquête sur l'appréciation du projet

Le projet de modification n°02 du PLUi de La Rochelle représente un projet d'envergure orienté principalement sur le développement de l'offre de logements sur son territoire en relation avec l'évolution apportée par le Plan Local Habitat modifié le 15/12/2022 qui cible une augmentation du besoin du nombre de logements annuels de 1936 à 2103 logements par an. Cette mise à jour s'inscrit de fait dans l'évolution de l'offre de logements sociaux au titre des objectifs assignés à la collectivité par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Sur un second plan une partie des modifications sont orientées sur l'adaptation de l'activité économique.

L'objet de la partie relative à la modification du plan de zonage de l'assainissement accompagne le développement de la production nouvelle de logement visée par le projet de modification n°2 du PLUi de La Rochelle.

2. APPRECIATION GENERALE SUR LE CADRE DE L'ENQUETE

2.1. Concertation préalable

Les objectifs et modalités de la concertation relative à ma modification n°2 du PLUi ont été arrêtés à l'issue de la délibération du conseil communautaire du 14/11/2024. La concertation s'est déroulée sur une période de 2 mois du 18/11/2024 au 31 /01/2025. Elle a bénéficié d'une campagne d'information élargie à différents vecteurs de diffusion et communication. Elle s'est réalisée au travers des 28 mairies de la CdA de La Rochelle. Une réunion publique organisée le 25/11/2024 à Puilboreau a accueilli 110 personnes. Le public a eu la possibilité déposer toutes ses observations sur les 28 registres de concertation mis à disposition dans les mairies des 28 communes. Le bilan de la concertation a été arrêté par la délibération communautaire du 06/02/2025 et est versé au dossier d'enquête dans la partie « Pièces administratives ».

Les observations du public font état d'une concertation insuffisante. Dans ses réponses le maître d'ouvrage a noté la remarque.

Avis de la commission d'enquête sur la concertation préalable

La commission d'enquête observe qu'au travers son organisation et l'arrêt de son bilan, la concertation mise en place par la CdA de La Rochelle a permis au public de prendre connaissance du projet et de déposer les observations souhaitées sur l'ensemble du territoire des 28 communes.

La période de 2 mois réservée à la concertation semble assez contrainte avec une seule réunion publique d'envergure.

Le choix de la CdA de réaliser sa phase de concertation sur une période relativement courte (2 mois) avec une seule réunion publique semble cohérent avec la stratégie dynamique de modifications thématiques du PLUi entre les grandes phases de révision plus étendues et complexes. Dans ce cas cette méthode ne semble pas avoir desservi le projet (110 personnes présentes à la réunion publique).

2.2. L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAé)

2.2.1. Avis de l'autorité environnementale du projet de modification n°2 du PLUi

Par avis en date du 16/09/2024, l'Autorité environnementale a conclu de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLUi de La Rochelle.

La délibération communautaire du 14/11/2024 définit les modalités de prise en compte des incidences environnementales du projet de modification n°2 du PLUi.

Le 22/05/2025, la MRAé porte un avis en réponse à la modification n°2 du PLUi de La Rochelle.

Le 01/07/2025 la CdA présente à la commission d'enquête les éléments relatifs à sa réponse à l'avis émis par la MRAé.

Avis de la commission d'enquête sur la prise en compte de l'avis de la MRAé

La CdA répond point par point à chacune des remarques formulées. Les éléments de réponses paraissent clairs, argumentés et suffisamment précis pour apprécier la justesse de leur prise en compte. La commission d'enquête retient que la CdA s'engage sur l'apport d'éléments complémentaires au dossier en fonction de leurs dispositions en relation avec les demandes et recommandations émises par la MRAé (voir mémoire en réponse et note de réponse à l'avis MRAé). En conséquence, la note de réponse à l'avis MRAé devront être versé au dossier.

2.2.2. Avis de l'autorité environnementale du projet de modification du zonage d'assainissement

La MRAé dans son avis du 23/05/2025 décide que le projet de modification du zonage d'assainissement intercommunal des eaux usées de la communauté d'agglomération de La Rochelle n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2.3. L'avis des Personnes Publiques (PPA)

Parmi les réponses exprimées par les PPA, la commission d'enquête retient les avis favorables ou sans observation particulière de la DDTM, du conseil départemental 17, de la CCI, de la CDPENAF, du syndicat mixte de La Rochelle et de l'Agence Régionale de Santé.

Aucune réponse n'est enregistrée concernant le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, la chambre des métiers 17, le comité régional de conchyliculture, le parc naturel régional du marais Poitevin, la SNCF réseau, la CdC Aunis Atlantique, la CdC Aunis Sud, la CdA Rochefort Océan, la CdC Ile de Ré.

Dans son mémoire en réponse, la CdA répond précisément aux remarques du conseil départemental 17 (une demande de modification de zonage ne pouvant être prise en compte par la modification n°2 et qui sera réabordée lors de la prochaine révision du PLUi), de la CCI (demandes de reclassement et choix de zonage contestés qui ne peuvent être abordés en raison d'une procédure contentieuse en cours entre la CCI et la CdA), la CDPENAF (les demandes exprimées non étudiées par la CDPENAF ne feront pas l'objet de la modification n°2).

La chambre d'Agriculture 17 porte un avis défavorable.

Les réponses de la CdA aux points évoqués dans l'avis défavorable de la chambre d'agriculture apparaissent dans le mémoire en réponse. La CdA joint dans sa réponse un tableau inventoriant l'ensemble des zones 1AU et 2AU et complètera la notice explicative avec l'ajout d'une indication sur la surface des emplacements réservés.

Avis de la commission d'enquête sur les réponses aux avis des PPA

La commission d'enquête retient que les points abordés par les PPA font l'objet d'éléments de réponse présentés dans le mémoire en réponse et d'apport de complément dans la mesure du possible.

2.4. Procédure de l'enquête publique

A la demande de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers désigne, par décision n°E25000062/86 du 01/04/2025, la commission d'enquête suivante : Président Géralde BRAUD et messieurs Jean-Yves CARON et Philippe KLETZEL en qualité de membres titulaires.

L'arrêté communautaire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle du 12/05/2025 prescrit les modalités d'organisation de l'enquête publique unique qui comporte deux objets :

- Le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de La Rochelle ;
- La modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Mesures de publicité (cf Chap. 4.3 du rapport d'enquête)

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a fait procéder à la publication de l'enquête publique dans la rubrique annonces légales des journaux « Sud-Ouest » et « Le Littoral » le 16/05/2025. Un rappel a été réalisé dans ces mêmes journaux le 06/06/2025.

Un affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été réalisé au niveau des 28 mairies membres de la Communauté d'Agglomération. Un certificat d'affichage de chacun des 28 maires est versé en annexes du rapport.

Accès au dossier (cf Chap. 4.4 du rapport d'enquête)

Durant toute la période de l'enquête, du 04/06/2025 au 11/07/2025, le dossier d'enquête était consultable :

- Dans sa version numérique à partir du site du registre dématérialisé dédié ;
- Dans les 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux heures d'ouverture au public ;
- A partir du site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avec un lien de renvoi vers le registre dématérialisé ;
- Un poste informatique dédié était mis à la disposition du public au niveau de siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Recueil des observations du public (cf Chap. 4.4 du rapport d'enquête)

29 registres d'observations papiers ont été mis à la disposition du public au niveau des 28 mairies des communes membres de la Communauté d'Agglomération ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, aux heures d'ouverture au public.

Les observations pouvaient également être adressées par mail (registre dématérialisé) et par courrier postal à l'attention du Président de la commission d'enquête au niveau du siège social de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

L'enquête publique s'est déroulée dans le respect de l'arrêté communautaire de la CdA de La Rochelle pris le 12/05/2025.

La commission d'enquête note :

- les permanences de Sant-Xandre et La Jarne ont dû être prolongées chacune d'une heure afin de permettre au commissaire enquêteur de recevoir tout le public présent ;
- la contribution LE05 lui a été remise le 21/07/2025 soit hors délai de procédure alors que le courrier posté en AR était daté du 02/07/2025. Ce courrier n'apparaît pas dans le procès-verbal de synthèse.

En raison de la date de réception au niveau de la CdA, la commission a décidé de prendre en compte son contenu. L'observation porte sur une opposition au projet de l'OAP-LG-02 Puy Mou et reprend les argumentaires apparaissant déjà à ce titre dans le procès-verbal de synthèse.

Avis de la commission d'enquête sur les réponses aux avis des PPA

La procédure d'enquête s'est déroulée conformément en application de l'arrêté communautaire d'organisation. Les conditions de publicité de l'enquête et le recueil des observations du public répondent aux exigences réglementaires.

La commission d'enquête n'a relevé aucun dysfonctionnement notable dans la mise en œuvre des opérations réglementaires relevant de la procédure d'information ou d'expression du public (voir rapport d'enquête).

2.5. Le dossier du projet de modification n°2 du PLUi

Le dossier présenté au public s'avère être volumineux et représente 18 dossiers pour un total de 2482 pages et 157 plans de repérage unitaires. A la demande de la commission d'enquête la CdA a ajouté un sommaire chapeau afin de permettre une meilleure prise en compte de l'ensemble des pièces par le public.

Dans son aspect réglementaire le dossier présente les pièces attendues (dossier de présentation, résumé non technique, rapport environnemental et pièces administratives).

L'objet du projet cible principalement la production de logement et de ce fait le dossier retient la présentation de l'ensemble des 7 thématiques OAP du PLUi (2516 pages), le règlement écrit et ses annexes (668 pages) et 157 plans unitaires de repérage.

En relation avec le rapport environnemental, la commission d'enquête note :

- que l'avis de la MRAé recommande de justifier l'exhaustivité de l'évaluation environnementale pour chaque objet de la modification n°2 et le cas échéant de compléter l'analyse ;
- qu'en réponse la CdA a retenu seulement de compléter l'état des lieux écologiques pour les sites concernés par la modification en fonction de l'incidence de leur évolution. La CdA rappelle dans sa réponse à la MRAé que le rapport d'incidence relatif à la modification n°2 n'a pas pour objet d'analyser les incidences des choix déjà validés lors de l'élaboration de PLUi ou de sa modification n°1.

Le public a fait remarquer une difficulté de navigation dans le dossier et d'accès à l'information recherchée.

Avis de la commission d'enquête sur le dossier du projet de modification n°2 du PLUi

La commission d'enquête comprend et partage le choix de la CdA de limiter l'évaluation environnementale qu'à l'étude de l'évolution de l'incidence induite seulement par la modification n°2. Si ce choix n'avait pas été fait, cela aurait eu pour conséquence d'alourdir de poids du dossier et aurait obligatoirement apporté de la redondance avec les documents déjà préétablis dans le PLUi approuvé le 19/12/2019.

Il va de soi que l'accès aux dossiers volumineux et à caractère technique comme celui d'un PLUi est souvent compliqué sans connaissance urbanistique préalable. Dans le cadre du dossier, l'accès aux différentes OAP est difficilement critiquable du fait de sa présentation classée par commune. Par contre pour une navigation aisée la connaissance des objets relatives aux différentes thématiques d'OAP est nécessaire (aspect technique urbanistique).

D'un autre côté les plans présentés et exploités par le public ne sont pas suffisamment complet pour faciliter un repérage aisé (absence de repère commun, nom des rues, des lieux ou quartier important). Ce point mérite d'être amélioré.

2.6. Le dossier du projet de modification du schéma d'aménagement des eaux usées

Le dossier présenté s'avère être facilement accessible à tout public avec une notice de présentation synthétique (4 pages), une notice explicative sur l'assainissement des 4 communes concernées (11 pages), une annexe modificative de la notice explicative (2 pages) et 3 plans des zonages modifiés.

Le dossier présente de façon synthétique les modifications nécessaires à l'adaptation du zonage du réseau d'assainissement permettant de couvrir l'ouverture de 4 secteurs concernés par 4 nouvelles OAP visant une production à terme de 700 logements sur 4 communes.

Avis de la commission d'enquête sur le dossier du projet de modification n°2 du PLUi

Le dossier est clair et comporte de nombreuses cartes d'ensemble pour chacun des secteurs permettant une bonne compréhension de la portée de la modification. Cette évolution du zonage d'assainissement accompagne l'ouverture de 4 nouvelles OAP sur 4 communes différentes.

2.7. Les observations déposées par le public

Le public a disposé de divers moyens d'expression pour présenter ses observations. Un registre dématérialisé a été ouvert et était disponible à tout moment. Un registre papier a été tenu à la disposition du public dans chacune des 28 mairies concernées ainsi qu'au niveau de la CdA. Le public avait également la possibilité d'adresser des courriers postaux au président de la commission d'enquête. Toutes les observations (mails, registres papier, courriers) étaient consultables à partir du registre dématérialisé. Toutes ces modalités apparaissaient clairement dans l'arrêté d'organisation de l'enquête publique ainsi que l'avis mis en affichage.

Le public a pu s'entretenir librement avec un commissaire enquêteur à l'occasion des 30 permanences organisées sur la période l'enquête publique. Chacune des communes a pu bénéficier d'une permanence et 3 permanences se sont tenues à La Rochelle. Chaque personne a pu avoir l'opportunité d'être reçue individuellement par un commissaire enquêteur. Sur l'ensemble des permanences 141 personnes ont été reçues. Les permanences de Lagord et Saint-Xandre ont été les plus prisées (25 personnes à Lagord et 24 personnes à Saint-Xandre). Les permanences de Saint-Xandre et La Jarne ont toutes les deux dû être prolongées d'une heure afin de recevoir tout le public présent. Hormis Saint-Vivien, toutes les autres permanences ont permis d'accueillir le public.

Le maître d'ouvrage disposait en temps réel des observations du public.

Au bilan 406 contributions sont enregistrées :

- 8 sont favorables au projet (doublons déduits)
- 107 sont défavorables au projet (doublons déduits)
- 26 sont des doublons
- Le reste des contributions ne font pas d'état favorable ou défavorable mais portent des requêtes.

La commission a classé les contributions en 11 thématiques en fonction du nombre et de la qualité des observations :

Thème 1 : OAP-LR-10 Boulevard Sautel – LA ROCHELLE.	120 observations ;
Thème 2 : OAP-PB-08 Baillac-Beauséjour – PUILBOREAU.	16 observations ;
Thème 3 : OAP-LG-02 Puy Mou Lagord	82 observations ;
Thème 3 : OAP Spatialisées Habitat (Autres)	37 observations ;
Thème 4 : Densification	2 observations ;
Thème 5 : Mobilités	7 observations ;
Thème 6 : Consommation d'espaces	4 observations ;
Thème 7 : Zonage	38 observations ;
Thème 8 : Règlement	20 observations ;
Thème 9 : Emplacements réservés	9 observations ;
Thème 10 : Divers	35 observations ;
Thème 11 : Assainissement	2 observations.

Chacune des observations déposées au cours de l'enquête a été classée dans une des 11 thématiques et a fait l'objet d'une présentation dans un procès-verbal de synthèse remis au porteur de projet qui en retour a remis un mémoire en réponse à la commission d'enquête.

3. PROPOS CONCLUSIFS

3.1. Cadre général

Cette modification de droit commun vise principalement à développer l'offre de logement en apportant au 104 OAP habitats recensées dans le PLUi en cours : 14 modifications d'OAP existantes, en créant 11 nouvelles OAP et en supprimant 1 OAP.

Cette évolution répond principalement aux besoins de production de logements définis et répartis sur le territoire en prenant en compte l'évolution des chiffres du PLH modifié au 15/12/2022 ainsi qu'à la logique de répondre aux objectifs de la loi SRU. La capacité de logements à produire passant de 1936 à 2103 logements an.

3.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.2.1. OAP-LR-10 Boulevard Sautel – La Rochelle

La CdA rappelle que le renouvellement urbain de ces secteurs est prioritaire et qu'ils sont propices à la densification au regard de leur situation en cœur d'agglomération, des dessertes de transports en commun et des opportunités foncières.

En réponse aux préoccupations exprimées par le public, la CdA propose de classer l'ensemble des secteurs pavillonnaires non concernés par les zones de renouvellement dans un nouveau secteur UMI avec une hauteur maximale en réduction d'un étage par rapport à la règle actuelle.

Des compléments d'informations sont apportés sur les sujets : zonage, règlement et hauteur des constructions, l'aspect densification, les services envisageables, l'équilibre global du tissu urbain, la conciliation entre évolution du quartier et préservation de son caractère résidentiel, la taille des logements, la hausse de population, la prise en compte du réchauffement climatique, le stationnement, la portée des projets à venir.

La CdA précise que pour l'ensemble des projets sur Sautel des temps de concertation entre les différents acteurs (riverains, ville, promoteur, maîtrise d'œuvre) seront mis en œuvre.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête remarque l'attention de la CdA portée aux observations du public et notamment par le reclassement dans un nouveau secteur concernant les secteurs pavillonnaires non concernés par les zones de renouvellement urbain.

Si la crainte d'une densification mal maîtrisée exprimée par le public peut être entendue par l'absence d'un projet pas encore finalisé, la commission estime que l'aspect de la densification des milieux urbains s'avère nécessaire pour répondre à la loi ZAN, aux objectifs SRU, aux obligations définies par le SCOT et l'évolution du PLH. L'aspect urbain est en cours de mutation et la commission trouve rassurant que le porteur de projet prévoit d'ores et déjà des temps de concertation supplémentaires au bénéfice des différents acteurs dont les riverains.

3.2.2. OAP-PB-08 Baillac-Beausejour – Puilboreau

Après la présentation de l'évolution récente du contexte urbain relative à ce secteur, la CdA décide de supprimer l'OAP Baillac-Beausejour et de conserver le zonage UV2.

Avis de la commission d'enquête

L'OAP initiale englobe une propriété construite et habitée par son propriétaire. La commission a pu remarquer qu'aucune démarche d'information et d'explication n'a été entreprise au préalable auprès du propriétaire.

Dans un cadre général, malgré que la réglementation ne l'impose pas, la commission estime qu'il est souhaitable d'apporter au préalable informations et explications aux propriétaires pouvant être concernés par toute OAP.

3.2.3. OAP-LG-02 Puy Mou – Lagord

Dans son mémoire en réponse la CdA apporte des explications précises aux différents points des observations du public. Des craintes ont été exposées par le public en relation avec une OAP « secteur d'aménagement » caractérisée par une absence de règlement. La CdA précise que le projet sera réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et répondra à plusieurs obligations comme la concertation et l'étude d'impact. Cette phase d'étude opérationnelle permettra de bien définir les hauteurs, le programme, l'organisation des rues, les conditions d'insertion...

Avis de la commission d'enquête

La commission a également été interrogative au regard de ce type d'OAP sans règlement. Les informations complémentaires apportées par le CdA sont rassurantes notamment sur la forme du développement du projet au travers d'une procédure de ZAC. Au regard de l'aspect de l'importance de la densification mis en avant par les observations du public, la commission d'enquête estime qu'elle s'inscrit dans les objectifs de production de logements sociaux assignés à la commune de Lagord dans le cadre de la loi SRU.

3.2.4. Les autres OAP

Sur les 19 autres OAP concernées par les observations du public :

- Pour 6 d'entre-elles (OAP-LG-05 Fief Rose à Lagord, OAP-PB-06 Belle étoile à Puilboreau, OAP-LR-12 à La Rochelle, OAP-NI-04 Clos Nalbret2 à Nieul sur Mer, OAP-LR-03 Lavoisier république à La Rochelle, OAP-AT-10 Bongraine à Aytré), la qualité des observations est prise en compte et le porteur de projet apporte une modification en conséquence ;
- Pour 6 autres OAP (OAP-AT-08 La petite coubre à Aytré, OAP-AT-09 ZI Cottés Mailles à Aytré, OAP-LI-04 Moulin Million à La Jarrie, OAP-SX-07 Basses Varennes à Saint-Xandre, OAP-CL-05 Fief des hôpitaux à Clavette, OAP-SR-01 à Saint Rogatien), en réponse aux observations, le porteur de projet apporte des éléments d'information complémentaires précis permettant de répondre aux interrogations du public ;
- Pour 5 autres (OAP-LR-07 La Gare La Rochelle, OAP-SX-03 L'Ardillère à Saint-Xandre, OAP-SM-CL-SC01-b Saint Médard-Clavette-Saint Christophe) le porteur de projet estime que les demandes exprimées méritent des études plus approfondies et les renvoie vers des études complémentaires ou des arbitrages au niveau du comité de pilotage des procédures urbanistiques ;
- Les observations attachées à 2 OAP (OAP-DP-04 Galland Hirondelles à Dompierre et l'OAP-AT-05 Chemin de Ronflac à Aytré) ne sont pas prises en compte à la hauteur des demandes et les précisions complémentaires claires et précises sont apportées dans les réponses.

Avis de la commission d'enquête

La commission estime que la prise en compte de la qualité des observations par le porteur de projet est de nature à améliorer le projet de modification et de satisfaire aux observations du public.

OAP-DP-04 Galland-Hirondelles à Dompierre : à la contestation du déplacement du magasin U en limite urbaine au profit de l'OAP, la commission d'enquête souligne que cette remarque a déjà été évoquée lors de la précédente modification et que le sujet a fait l'objet d'une enquête auprès des habitants. Elle a conclu à la pertinence du déplacement du commerce en raison d'une rénovation pas souhaitable et pas économiquement viable. Au regard de ces arguments la commission d'enquête soutient la position de la CdA.

3.3. Densification / Consommation d'espaces

Dans le cadre de ses réponses le porteur de projet répond aux observations de manière précise et argumentée.

Dans ses remarques l'association CAPRES-AUNIS aborde des sujets relatifs au déséquilibre entre densification et extension, une crainte de la densification au regard du changement climatique, la critique de l'atteinte des objectifs de la loi ZAN, une densification qui n'apporte pas d'effet sur l'offre de logement locatif et profite aux investisseurs de meublés touristiques.

Avis de la commission d'enquête

La commission remarque dans les observations et lors de l'écoute du public que l'aspect densification oriente des craintes en relation avec le changement climatique. Le porteur de projet apporte les compléments d'informations factuels dans ses réponses sur ce sujet dans sa réponse à la question 5 posée par la commission d'enquête.

La commission remarque la critique surprenante des objectifs la loi ZAN alors que celle-ci vise à limiter l'étalement urbain. Ses conséquences inévitables induisent une orientation de développement de l'habitat en intensification et densification du milieu urbain déjà existant au bénéfice des zones naturelles. Ces objectifs sont de nature à provoquer une évolution et adaptation du tissu urbain d'aujourd'hui. Cette évolution des zones urbaines n'est pas nouvelle en soi, cependant ces nouvelles contraintes ont tendances à accélérer ces mutations les rendant ainsi beaucoup plus perceptibles.

Les consommations d'espaces présentées par la modification n°2 s'inscrivent dans la maîtrise imposée par le respect de la loi ZAN.

3.4. Mobilités

Les observations déposées au titre de la mobilité abordent l'aspect des pistes cyclables et du dimensionnement des espaces de stationnement. Dans ses réponses le porteur de projet met en relation l'aspect des mobilités douces avec l'identification d'emplacements réservés à ces effets et aux études en cours poursuivies par le schéma directeur des pistes cyclables. Les réponses apportent aussi un éclairage sur la définition des critères pris en compte pour établir la volumétrie du stationnement.

Avis de la commission d'enquête

La commission retient une recherche de maîtrise sur ce sujet et remarque la réflexion pertinente menée par la CdA sur la mise en œuvre de parking en silos en complément de l'offre de stationnement.

3.5. Le zonage

Les 34 observations déposées dans le cadre du zonage sont d'une manière générale des requêtes individuelles attachées à la propriété. Dans ses réponses le porteur de projet :

- apporte une réponse favorable à 7 observations en proposant une modification du projet ;
- oriente 9 observations vers une étude complémentaire à mener ;
- retient que 13 observations ne seront traitées que lors d'une procédure de révision du PLUi ;
- 3 observations ne bénéficient pas de traitement particulier (informations complémentaires apportées, contentieux en cours et n'apporte pas réponse) ;
- 2 observations bénéficient d'une réponse défavorable argumentée.

Avis de la commission d'enquête

La commission remarque un attachement particulier à la bonne prise en compte de la qualité des observations enregistrées.

Toutefois la commission note que l'observation RD206 n'aurait pas été traitée à la hauteur de son expression. Cette observation présente un sujet apparemment récurrent et de longue date avec M. ALVERE à Angoulins. Historiquement la requête de M. ALEVERE en relation avec la loi Littoral a subi une décision défavorable de la part du Tribunal Administratif. Cependant l'intéressé ne conteste pas ce fait. M. ALVERE apporte des compléments d'information qui pourraient porter à croire que dans son voisinage des autorisations de construction auraient été autorisées en contradiction avec les restrictions imposées par la loi littorale. Dans son

expression M. ALEVERE souhaite un traitement égalitaire. **La commission recommande à la CdA de réaliser un état des lieux de terrain afin de lever tout doute.**

3.6. Le règlement

Sur les 18 observations enregistrées le porteur de projet dans ses réponses :

- rend un avis favorable pour 7 observations et apporte en conséquence une modification au projet ;
- retient des sujets d'étude à développer pour 8 observations ;
- oriente 1 observation vers une procédure de révision ;
- des informations complémentaires sont apportées pour répondre à 1 observation ;
- une position défavorable concerne 1 observation et bénéficie d'une argumentation à hauteur.

Avis de la commission d'enquête

L'ensemble des observations est traité et dans sa grande majorité la qualité des observations permet d'apporter une évolution positive au projet soit par une prise en compte directe, soit par l'aspect d'études complémentaires à mener.

La commission remarque un attachement particulier à la bonne prise en compte de la remarque sur l'évolution réglementaire de la définition des toitures végétalisées ainsi que l'étude adaptative attribuée au coefficient de biotope. Cette réponse sérieuse est de nature à inscrire le projet dans la recherche de la maîtrise des impacts urbains liés aux conséquences du réchauffement climatique.

3.7. Les emplacements réservés

3 observations (RD56 3société La Poste Immobilier à Périgny, RD180 « SNCF Immobilier à Châtelailon-Plage, RD211 ICF Habitat Atlantique à Châtelailon-Plage) sont prises en compte au travers d'une étude complémentaire à mener ou d'un arbitrage à réaliser avec les communes.

Le porteur de projet apporte les informations complémentaires nécessaires pour répondre aux interrogations portées par les observations RD186 et RD187 concernant le PG-ER-17 à Périgny concernant le réaménagement du carrefour « route d'Aytré et rue de la vallée ».

Avis de la commission d'enquête

La commission estime que le porteur de projet apporte les réponses suffisantes et adaptées aux attentes du public.

3.8. L'assainissement

La réponse du porteur de projet aux questions est de nature à rassurer les propriétaires disposant d'installation d'épuration autonome. Ils auront la possibilité de bénéficier d'une dérogation pouvant aller jusqu'à 10 ans à l'obligation de raccordement obligatoire au réseau d'assainissement dans la mesure d'une conformité de leur installation aux normes en vigueur.

Avis de la commission d'enquête

Les déposants de ces observations sont concernés par l'extension du réseau d'assainissement portée sur Saint-Xandre. Au regard de leur acquisition récente d'une station d'assainissement individuelle, la dérogation d'obligation de raccordement la période de 10 ans va certainement répondre à leurs attentes.

3.9. Les questions diverses

Sur les 22 observations enregistrées le porteur de projet dans ses réponses :

- Rend un avis favorable pour 4 observations et apporte en conséquence une modification au projet ;
- Retient des sujets d'étude à développer pour 4 observations ;

- Porte 1 observation vers une procédure de révision ;
- Apporte des informations complémentaires sont apportées en réponse à 8 observations ;
- 3 observations sont considérées comme hors-sujet ;
- Adopte une position défavorable est portée à 1 observation en y apportant une argumentation à hauteur.

Avis commission d'enquête sur les questions diverses

La fréquence des modifications apportées au PLUi est apparue dans les observations comme un facteur négatif à la bonne compréhension du public. Sur ces propos la commission d'enquête estime que le PLUi et les documents d'urbanisme doivent être en mesure d'être adaptés continuellement pour qu'un réel service puisse être en mesure d'être apporté au projet de territoire. Aujourd'hui au regard des contraintes des objectifs de production de logements fixés par la loi SRU auxquelles s'ajoutent les contraintes de repositionnement de consommation des espaces imposées par la loi ZAN ce dynamisme apparaît plutôt de bon augure.

4. AVIS MOTIVE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLUi

4.1. Motivation de l'Avis

En s'appuyant sur l'ensemble des avis intermédiaires prononcés et des remarques faites, la commission d'enquête retient principalement que :

- Le dossier d'enquête présenté au public répond aux attendus réglementaires et a été mis à disposition durant 38 jours ;
- La procédure d'enquête est réglementaire et que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions d'organisation prises par l'arrêté de la communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- Le public a pu s'exprimer librement :
 - o au travers du registre dématérialisé mis en œuvre, des registres papiers mis à disposition au niveau des 28 communes ou par courrier postal ou électronique ;
 - o auprès d'un commissaire enquêteur lors des permanences ;
- le projet de modification n°2 du PLUi a une portée opérationnelle visant à adapter et développer les conditions de production de logement sur le territoire en relation avec les orientations du PADD, les objectifs 2022 du PLH et les objectifs fixés aux collectivités par la loi SRU. Il est cohérent à l'évolution du contexte sociétal et aux règles et contraintes auxquelles doit répondre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;
- le projet de modification du PLUi vise principalement une mise à jour des conditions de développement de l'offre de logements définie il y a 5 ans. Cette étape intermédiaire entre 2 révisions du PLUi, dans son temps et sa qualité, pour un sujet devant répondre à la dynamique d'accueil sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle semble opportun.
- la consommation de 17 hectares d'espaces agricoles et forestiers est inférieure à celle envisagée par le PADD et est également inférieure à la limite des 22 ha/an estimée après l'application de la loi ZAN ;
- Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet apporte un traitement de qualité aux remarques déposées par le public, soit par une prise en compte immédiate, une mise à l'étude ou au renvoi à une procédure de révision.
Dans les autres cas, les compléments d'information apportés et les argumentaires présentés sont de nature à étayer et mieux faire comprendre les stratégies communautaires développées.

- Points remarqués par une forte opposition du projet
 - o OAP-LR-10 Boulevard Sautel à La Rochelle
 - l'aspect d'une ville a vocation à évoluer, ce secteur urbain est en pleine mutation de renouvellement et les stratégies de développement qu'elles soient en densification ou en intensification sont inévitables. Dans le maintien de son projet, le porteur de projet accède pour une partie à la prise en compte des préoccupations exprimées par le public avec un classement adapté au secteur non concernés par les zones de renouvellement urbain en adaptant principalement la hauteur maximale à R+2. D'un autre côté le porteur de projet exprime des phases de concertation pour accompagner les riverains dans l'évolution de leur quartier. La commission d'enquête estime que le porteur de projet est resté attentif à l'expression du public.
 - o OAP-PB-08 Baillac-Beauséjour à Puilboreau
 - Après la présentation de l'évolution récente du contexte urbain relative sur à secteur, la CdA décide de supprimer l'OAP Baillac-Beauséjour et de conserver le zonage UV2. Le porteur de projet accède à la demande du public. La commission d'enquête

réitère sa remarque sur le fait qu'aucune démarche informative n'avait été initialement entreprise auprès du propriétaire habitant sur le contenu de l'OAP qui visait sa propriété.

- OAP-LG-02 Puy Mou à Lagord
 - L'opposition principale des riverains a certainement été attisée par la définition d'une OAP dite sans règlement qui de prime abord est déconcertante. Ce type de procédure est de nature à intégrer les riverains dans une phase de concertation amont dans la définition du projet d'aménagement.
 - la commission d'enquête estime qu'elle s'inscrit dans l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux assignés à la commune de Lagord dans le cadre de la loi SRU
- Point remarqué en réalisation avec le niveau de concertation amont
 - La période de 2 mois réservée à la concertation préalable semble assez contrainte avec une seule réunion publique d'envergure. La commission d'enquête estime que le choix de la CdA de réaliser une phase de concertation sur une période relativement courte (2 mois) avec une seule réunion publique semble cohérent avec la stratégie dynamique de modifications thématiques du PLUi entre les grandes phases de révision plus étendues et complexes. Cette méthode ne semble pas avoir desservi le projet (110 personnes présentes à la réunion publique). D'un autre côté, dans mémoire en réponse, le porteur de projet a noté la demande de plus de réunions publiques et de concertation.
- Points amenant à recommandation de la commission d'enquête
 - Observation RD243-RD245 (Point 7- Emplacement réservé PB-ER n°26 et point 8 – demande de classement en zone naturelle des parcelles ZD430, 431, 432 à Puilboreau)
 - La commission estime que ces 2 points auraient méritent d'être étudiés et recommande au porteur de projet de les inscrire comme points à étudier dans la révision à venir du PLUi.
 - Observation RD206-RP11-02 déposée par M. ALEVERE
 - La commission estime que la réponse apportée sur le sujet par le porteur dans son mémoire en réponse n'a pas été traitée à la hauteur de son expression. Historiquement la requête de M. ALEVERE en relation avec la loi Littoral a subi une décision défavorable de la part du Tribunal Administratif. Cependant l'intéressé ne conteste pas ce fait. M. ALVERE apporte aujourd'hui des compléments d'information qui pourraient porter à croire que dans son voisinage des autorisations de construction auraient été autorisées en contradiction avec les restrictions imposées par la loi littorale. Dans son expression M. ALEVERE souhaite un traitement égalitaire. La commission recommande à la CdA de réaliser un état des lieux de terrain afin de lever tout doute.

4.2. Avis de la commission d'enquête

Compte tenu des positions et motivations qui précèdent et en s'appuyant sur les engagements pris par le porteur de projet dans son mémoire en réponse et son honnêteté à y répondre,

La commission émet un **avis favorable** au projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Toutefois la commission d'enquête porte les 2 recommandations suivantes :

Recommandation n°1

La commission recommande d'inscrire comme points à étudier dans la révision à venir du PLUi les parties 7 et 8 de l'observation RD245 (Emplacement réservé PB-ER n°26 et demande de classement en zone naturelle des parcelles ZA 430, 431 et 432 au niveau de Puilboreau.)

Recommandation n°2

En relation avec l'observation RD206-RP11-02 déposée par M. ALEVERE, la commission recommande au porteur de projet de réaliser un état des lieux de terrain afin de réaliser un levé de doute sur les faits exposés.

Fait à Rochefort le 08/08/2025

La commission d'enquête		
Géralde BRAUD Président de la commission	Jean-Yves CARON Membre titulaire	Philippe KLETZEL Membre titulaire
		

5. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

5.1. LE DOSSIER D'ENQUETE RELATIF A LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Dans sa partie réglementaire le dossier comporte les attendus soit : 1 note synthétique de présentation, 1 notice explicative détaillée, 1 annexe à la notice explicative reprenant des annexes informatives du PLUi (Tome 6.3 Annexes sanitaires), plans du schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées.

La justification de la modification se limite à l'extension du réseau en relation avec 4 sites bénéficiant d'ouverture à l'urbanisation sur les communes de Clavette, La Jarrie, Puilboreau, Saint-Xandre.

Ces sites sont en relations avec 4 fiches OAP intégrées à la modification n°2 du PLUi.

Les capacités de traitement des eaux usées prennent en compte les nouvelles capacités d'accueil en logement à couvrir.

La modification du zonage d'assainissement s'inscrit dans la phase évolutive de production de logements définie par la communauté d'agglomération.

5.2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

2 observations du public portent sur la notion de raccordement obligatoire au réseau en relation avec des moyens individuels d'assainissement déjà opérationnels sur leur propriété. Le porteur de projet répond sur la notion d'obligation de raccordement, cependant une demande dérogatoire limitée à 10 ans peut être consentie aux propriétaires dans la mesure de possession d'installation individuelle d'épuration répondant aux normes en vigueur.

5.3. AVIS CONCLUSIF DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La modification du plan de zonage d'assainissement présenté correspond aux objectifs de production de logements en relation avec le projet de modification n°2 du PLUi et est limité au raccordement de 4 sites correspondant à 4 fiches OAP sur les communes de de Clavette, La Jarrie, Puilboreau, Saint-Xandre.

Dans sa tenue et sa portée cette modification répond à un potentiel des 700 logements prévisibles sur ces 4 nouvelles OAP intégrées au projet de modification n°2 du PLUi.

Lors de la modification No1 de 2023, des projets liés à des OAP ou certains secteurs de l'agglomération ne pouvaient pas être réalisés en raison de la non-existence ou l'insuffisance de certains réseaux d'assainissement (Eaux Usées) ou d'incapacité de certaines STEP à pouvoir accueillir de nouveaux effluents.

Les travaux ont été depuis effectués permettant le bon raccordement de ces projets en particulier l'acceptation du raccordement des réseaux EU correspondants à la STEP de Châtelailon-Plage.

Il n'y a donc plus d'obstacles particuliers dans ce domaine.

S'agissant l'assainissement Pluvial, les nombreux dispositifs prévus dans le guide élaboré par la CdA en lien avec la démarche innovante dans le cadre de la mise en œuvre du GIEP (Gestion Intégrée des Eaux Pluviales) permet la mise en œuvre des solutions techniques adéquates.

Considérant que le potentiel du nombre de logements a raccorder est pris en compte à la hauteur des fiches OAP prévues sur ces 4 secteurs et des capacités acceptation de cette charge par la STEP de Châtelailon-Plage La commission d'enquête estime que cette modification du zonage d'assainissement est nécessaire pour permettre la densification urbaine sur ces secteurs prévue par le projet de modification n°2 du PLUi qui s'inscrit dans la phase évolutive de production de logements définie par les objectifs de la communauté d'agglomération de La Rochelle.

Compte tenu des positions et motivations qui précèdent,

La commission d'enquête émet un **avis favorable** au projet de modification du schéma d'assainissement des eaux usées.

Fait à Rochefort le 08/08/2025

La commission d'enquête		
Géralde BRAUD Président de la commission	Jean-Yves CARON Membre titulaire	Philippe KLETZEL Membre titulaire
		