

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

COMMUNE DE LA ROCHELLE

**Modification n° 4 du
Plan Local d'Urbanisme**

SOMMAIRE

I – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

II – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

IV – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

41 – Sur le projet de modification

42 – Sur la composition du dossier

43 – Sur l'information du public

44 – Sur la mise à disposition du registre d'enquête/dossier d'enquête

45 – Sur les observations des PPA

46 – Sur les observations du public

V – CONCLUSION

CONCLUSIONS MOTIVEES

I – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE :

Le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de La Rochelle a pour objet de permettre la structuration, le renouvellement urbain et l'optimisation de l'îlot Joffre, situé à l'extrémité ouest du quartier de Rompsay.

II – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET :

Cela passe par :

- une évolution de l'écriture réglementaire de la zone UCM (cf. pages 6 à 23 du projet):

La zone UCM est agrandie sur le secteur de l'îlot Joffre avec la création de 6 nouveaux secteurs à plan masse (UCM1, UCM2, UCM26, UCM27, UCM28, UCM2).

L'écriture du règlement de la zone UCM est modifiée pour prendre en compte ces nouveaux secteurs et améliorer la transcription de la règle écrite au regard des objectifs d'aménagement poursuivis.

- une évolution du plan de zonage (cf. pages 24 et 25 du projet):

Le secteur de l'îlot Joffre évolue de la zone UC+ vers la zone UCM.

L'emplacement réservé 3.37 (aménagement de voirie et cheminement doux) du PLU est déplacé et 3 nouveaux emplacements réservés 3.54, 3.55 et 3.56 (aménagement de voirie et cheminement doux) sont créés.

Compte tenu de ces modifications, la liste des emplacements réservés (cf. page 6 du projet) est mise à jour.

En marge de cette modification, le projet envisage également quelques ajustements annexes :

- l'ajout d'un bâtiment au titre de l'inscription aux monuments historiques (cf. page 27 du projet):

Suite à l'arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2015 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancien couvent des Augustins de La Rochelle, parcelle N°334 de la section AC, le plan des servitudes et la liste des immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont complétés.

- la prise en compte sur le plan des prescriptions particulières de sites nécessitant des restrictions d'usage (cf. pages 27 à 30 du projet):

Suite aux porter à connaissance de la préfecture de Charente Maritime en date du 26 décembre 2011 et du 29 mars 2012, **le plan 6.1.1 des prescriptions particulières est complété par une nouvelle légende : Périmètre de restrictions d'usage.**

Deux sites sont référencés :

1. Site Sica Atlantique – ancien site industriel « Phospho Guano » situé à l'angle de la rue Montcalm et de l'avenue Denfert Rochereau, commune de La Rochelle

2. Site de la société Esso SAF situé à l'angle du boulevard Arthur Verdier et de la rue Brétignière, commune de La Rochelle.

- l'ajout aux notes explicatives des prescriptions particulières, pièce 6.1.3 du PLU, d'un § intitulé « Périmètre de restrictions d'usage » (cf. page 30 du projet).

- l'évolution du zonage du secteur de Chef de Baie (cf. page 31 du projet) :

Une modification de zonage est proposée pour la parcelle HA 76.

L'implantation du futur port à sec nécessite la présence d'une cuve carburant de plaisance à proximité de l'équipement. Dans cet esprit, la parcelle HA 76, actuellement en zone UPM et sur laquelle sont déjà édifiées les cuves et installations pêche, est reclassée au profit de la zone UP.

- la mise à jour du tableau des surfaces suite à l'évolution des zonages (cf. page 32 du projet) :

UC+ : diminution de 11525 m2	UPM : diminution de 2856 m2
UCM : augmentation de 11525 m2	UP : augmentation de 2856 m2

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Par décision n° E 16000030/86 du 26 février 2016 rendue par la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de La Rochelle (annexe II, pièce n° 1).

M. Dominique BERTIN a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Les modalités d'organisation de l'enquête ont été définies avec M. Bruno MOREL chargé d'études au service des études urbaines de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Le président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a prescrit, par arrêté du 21 mars 2016, l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Rochelle (annexe II, pièce n° 3).

L'enquête publique a duré 33 jours, du lundi 11 avril 2016 au vendredi 13 mai 2016 inclus.

Trois permanences ont été tenues :

Lundi 11 avril 2016 de 9H00 à 12H00

Jeudi 28 avril 2016 de 14H00 à 17H00

Vendredi 13 mai 2016 de 14H00 à 17H00

Au cours de ces permanences j'ai reçu 9 personnes. Aucun comportement hostile.

La plupart des personnes reçues sont venues se renseigner sur les incidences du projet par rapport à leur lieu d'habitation et ont émis des observations diverses sur le registre ou par courrier.

5 ont émis des observations.

Au cours de l'enquête publique, 4 courriers de personnes publiques associées ont été reçus. 3 ont émis des observations.

IV – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

41 – Sur le projet de modification

L'évolution de l'écriture réglementaire de la zone UCM et du plan de zonage n'appellent pas d'observation particulière.

En ce qui concerne les modifications annexes seule la délimitation de l'emprise du périmètre protégé du couvent des Augustins à La Rochelle qui comporte une erreur doit être corrigée (voir § 45).

42 – Sur la composition du dossier

Le dossier, composé du registre d'enquête, du projet de modification et des pièces annexes, n'appelle pas d'observation particulière.

43 – Sur l'information du public

La procédure de modification du PLU n'imposant pas de concertation préalable, aucune concertation n'a été mise en place.

D'après les informations données dans l'article « Rompsay, version XXIème siècle », paru le 22 avril 2016 dans le journal Sud-Ouest, une réunion de concertation devait se tenir le 26 avril 2016 mais celle-ci a été annulée et reportée à une date ultérieure.

A la date de clôture de la présente enquête, cette réunion n'a pas été mise en place.

Le public a été informé de l'enquête publique par les parutions dans la presse, les affichages divers sur les lieux et aux emplacements réservés à cet effet, l'insertion sur les sites internet de la ville de La Rochelle et de la CDA de La Rochelle de l'avis d'enquête publique.

Les délais de publication dans les journaux (Le Littoral et Sud-Ouest) ont été respectés (plus de 15 jours avant le début de l'enquête pour les premières parutions et dans les 8 premiers jours de l'enquête pour les dernières).

Les affichages et insertions ont été effectués plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

44 – Sur la mise à disposition du registre d'enquête/dossier d'enquête

Les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au service de l'Urbanisme de la ville de La Rochelle aux jours et heures d'ouverture de la mairie du lundi 11 avril 2016 au vendredi 13 mai 2016 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Les remarques éventuelles pouvaient être inscrites sur le registre d'enquête ou être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie de La Rochelle.

Pas d'observation particulière.

45 – Sur les observations des PPA :

Sur les 4 réponses reçues, 3 contiennent des réserves.

Concernant les réserves émises :

- la CDA retient la proposition d'interdire l'installation d'activités industrielles proposée par la CCI secteur de l'îlot Joffre est retenue pour tenir compte de l'esprit du projet de requalification du quartier Rompsay - Joffre visant à la mutation de zone mixte avec ses contraintes et conflits au profit d'une zone à dominante d'habitation. Tout en n'excluant pas l'accueil d'activités artisanales à condition que la superficie totale développée de plancher n'excède pas 1000 m² comme le prévoit

l'actuel règlement secteur UCM.

Avis favorable.

Cette décision d'interdiction devra se concrétiser par sa prise en compte à l'article UCM2.

- la CDA ne retient pas la recommandation de la CCI de revoir à la hausse les exceptions de l'art. 5 (art. UCM12 – stationnement des véhicules). La réduction des normes est maintenue.

Comme la CCI, compte tenu des projets envisagés sur l'îlot Joffre et la saturation actuelle des lieux et des rues adjacentes par des véhicules en stationnement, le commissaire-enquêteur pense que l'offre de stationnements est sous évaluée et qu'elle nécessite d'être revue à la hausse.

- Une erreur ayant été pointée par l'UDAP 17 et la ville de La Rochelle, au niveau de la délimitation de l'emprise de périmètre protégé du couvent des Ursulines, la CDA propose d'apporter la correction nécessaire sur le document du PLU modifié en cohérence avec la délimitation de l'arrêté N°2015 0072.

Avis favorable.

- Enfin, la ville de La Rochelle fait remarquer la nécessité de ne pas faire perdurer les dispositions dérogatoires au principe général découlant de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. L'article 7 des dispositions générales du règlement adoptées au moment de l'approbation initiale du document en 2011 se révèle aller à l'encontre des ambitions de rationalisation et d'optimisation de la forme urbaine.

Ainsi, les projets d'aménagement d'ensemble, conformément aux principes généraux portés par le code de l'urbanisme, doivent être appréciés au regard de la totalité des règles édictées par le PLU et appliquées à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Cette évolution, de portée générale, s'inscrit bien dans une logique de planification urbaine du territoire et des projets de requalification du quartier Joffre - Rompsay dont les règles sont définies de façon globale et optimisée à l'échelle d'un quartier et donc au-delà de la simple application ramenée à la seule unité foncière ou de jouissance.

La CDA propose de suivre la demande de la ville de La Rochelle en supprimant l'article 7 des dispositions générales du règlement.

Si la suppression de l'article 7 peut être justifiée, le commissaire-enquêteur considère que cette demande sort du cadre d'étude du projet de modification.

46 – Sur les observations du public

5 observations ont été reçues. 1 sur le registre d'enquête et 4 par courrier.

Les interrogations du public concernent :

- le projet architectural envisagé*
- les aménagements extérieurs (stationnements, modes de déplacements doux, voies de circulation, espaces verts,).*
- le respect des normes environnementales, notamment de l'équilibre nature/béton*
- la hauteur des bâtiments qui peuvent atteindre une hauteur de 26m*
- la réduction des places de stationnements en raison de la forte densité de population à prévoir (projet de construction de 200 logements, d'un conservatoire de musique et de danse, d'un hôtel)*
- la prise en compte des problèmes liés à l'environnement, aux nappes phréatiques, à la desserte des transports en commun,.....ou à la résolution de problèmes d'instabilité de terrain*

rencontrés secteur rue de Périgny.....

La CDA a répondu aux différentes interrogations du public.

V – CONCLUSION :

Compte tenu des éléments ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE
AVEC RECOMMANDATIONS

- interdire l'installation d'activités industrielles secteur de l'îlot Joffre. Cette interdiction devra être prise en compte à l'article UCM2.

- compte tenu des projets envisagés sur l'îlot Joffre, revoir à la hausse les exceptions de l'art. 5 (art. UCM12 – stationnement des véhicules).

- une erreur ayant été constatée au niveau de la délimitation de l'emprise du périmètre protégé du couvent des Augustins, apporter la correction nécessaire sur le document du PLU modifié en cohérence avec la délimitation de l'arrêté N°2015 0072.

Une copie de l'arrêté de protection et du plan joint pourrait y être inséré.

Nota :

- la proposition de supprimer l'article 7 des dispositions générales du règlement, même si elle peut être justifiée par ses conséquences sur le PLU, ne peut pas être retenue dans le cadre du présent projet de modification.

Fait à La Flotte, le 13 mai 2016
le Commissaire Enquêteur,
Patrick BECAUD

